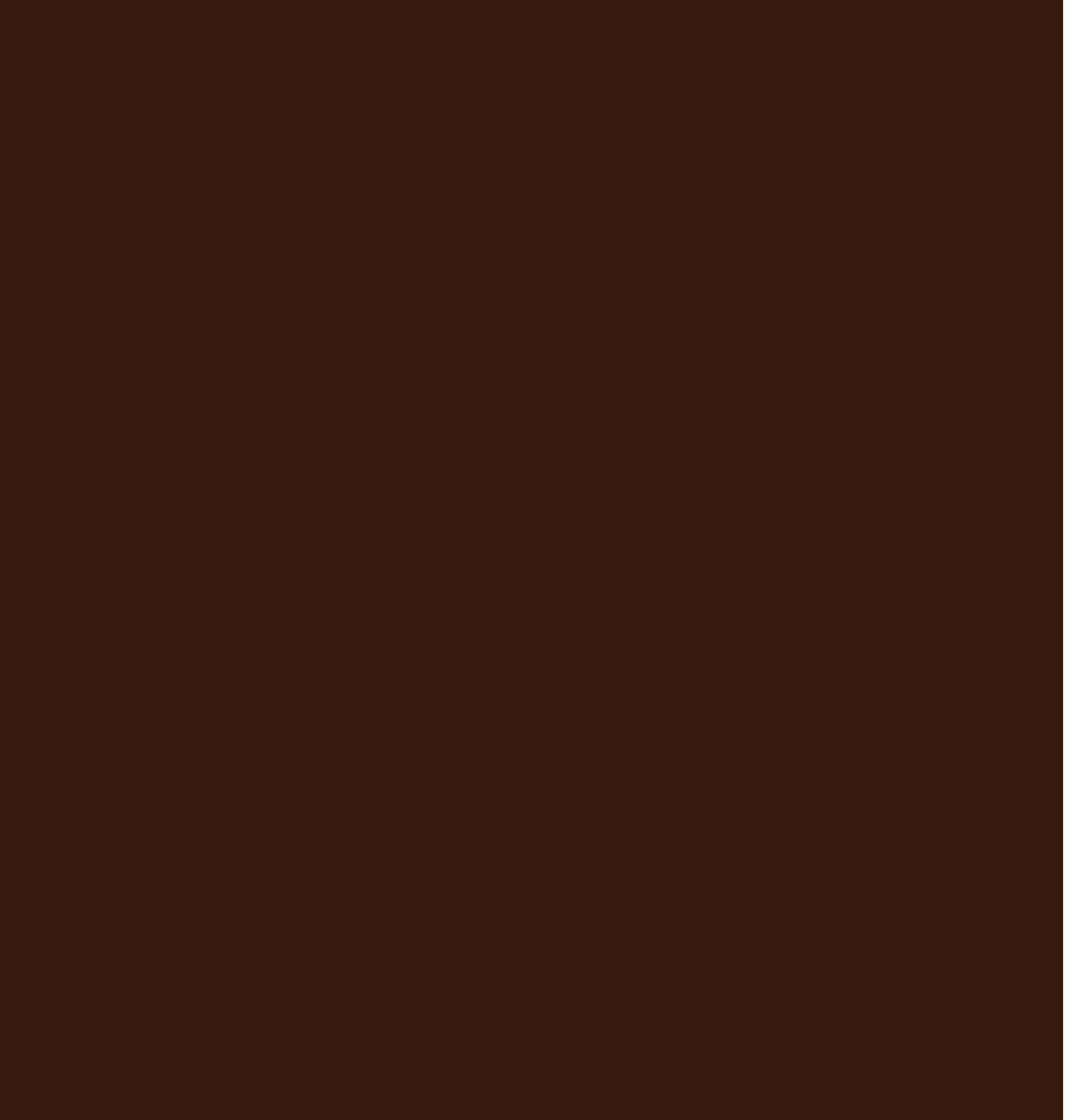


SITUACIÓN ACTUAL
DE LOS
MESONES
EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE
SANTA
ANA
Y ALTERNATIVAS
PARA LA VIVIENDA
SOCIAL

LIBROS FUNDASAL





**SITUACIÓN ACTUAL
DE LOS
MESONES
EN EL CENTRO
HISTÓRICO DE
SANTA
ANA
Y ALTERNATIVAS
PARA LA VIVIENDA
SOCIAL**

LIBROS FUNDASAL



Situación actual de los mesones en el centro histórico de Santa Ana y alternativas para la vivienda social

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL)

Revisión General

Claudia Blanco
Julio Meléndez

Coordinación y revisión editorial

Alma Rivera
Teresa Hernández

Equipo investigador

Carlos Blanco
Claudia Navas
Erick Andrade

Diseño y diagramación

Jacqueline Chileno

Diseño de portada

Fabiola Ramos
Jacqueline Chileno

Mapas y gráficos

Erick Andrade

Equipo de apoyo

Jorge Henríquez
Krischia Pacas

Fotografías:

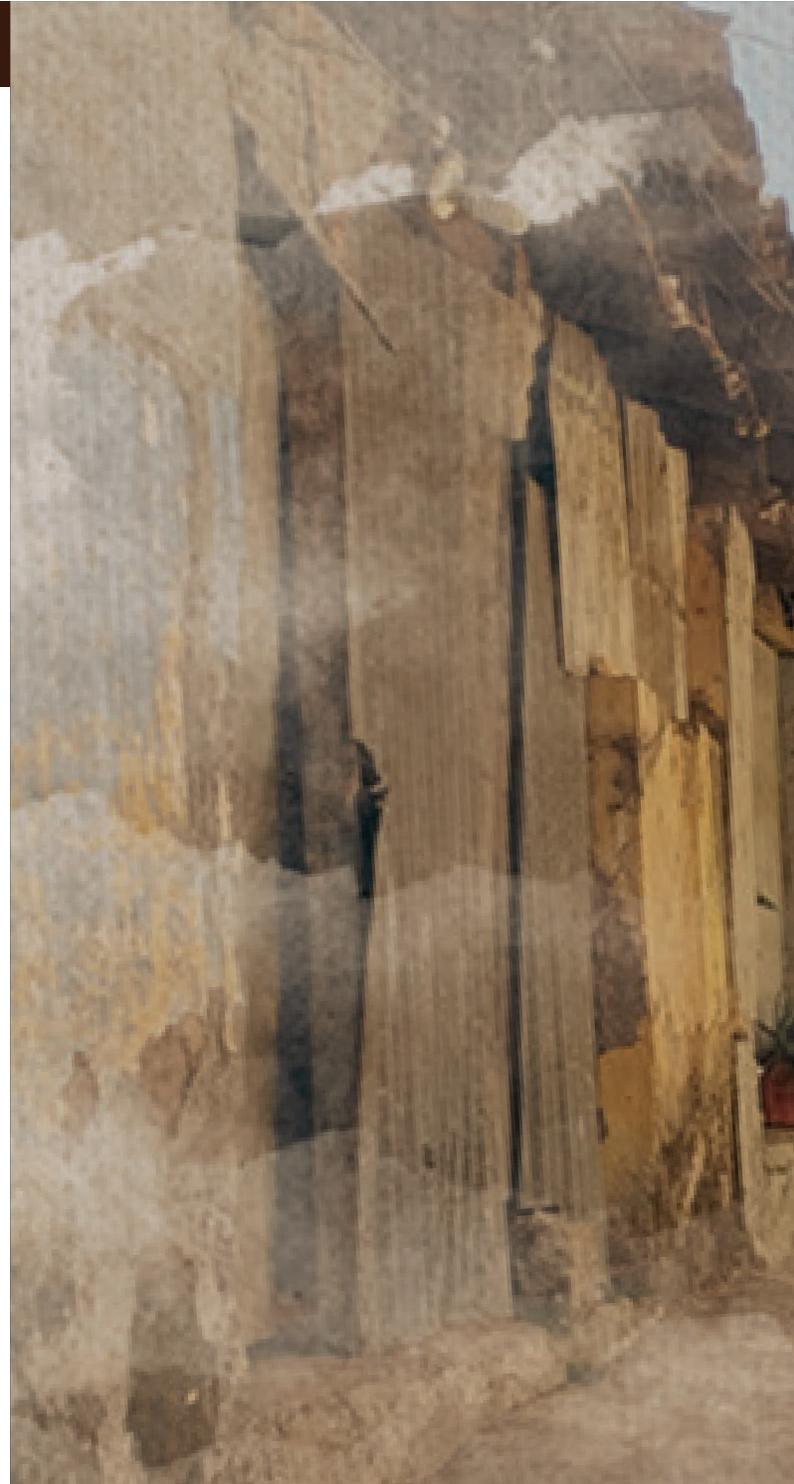
Archivo FUNDASAL

Primera edición:

Septiembre 2024

Imprenta:

Imagen Gráfica





Contenido

Introducción	10
Capítulo 1. Encuadre conceptual.	12
La ciudad, escenario de derechos	13
Los centros históricos y su función habitacional en declive	15
Los cuartos de alquiler, alternativa para habitar la ciudad	16
El modelo CVAM en los mesones del CHSS	20
Conociendo el centro histórico de Santa Ana	23
Capítulo II. Explorando la habitabilidad de los mesones del CHSA	29
Capítulo III. Resultados	35
1. Inventario de mesones en el CHSA	36
1.1. Características físico-constructivas	36
1.2. Características socioeconómicas	43
1.3. Sondeo focalizado en los mesones de mayor precariedad habitacional	44
1.4. Sondeo focalizado en los mesones de regular precariedad habitacional	54
1.5. Testimonios	64
2. Inventario de inmuebles con potencial para proyectos habitacionales	70
Primera fase	70
Segunda fase	75
Terrenos con potencial para proyectos	75
Análisis catastral de inmuebles con potencialidad de apoyo	77
Los mesones del CHSA en los diferentes estudios	92
3. Mapeo de actores de posible alianza por las familias del CHSA en mesones	93
Conclusiones y recomendaciones	101
Objetivo 1	101
Objetivo 2	112
Objetivo 3	119
Análisis de escenarios	124
Fuentes consultadas	134
Siglas y acrónimos	138
Anexos	140

Índice de tablas

Tabla 1. Altura permitida en construcción del CHSA	26
Tabla 2. Algunas noticias sobre afectación por lluvias de la ciudad de Santa Ana	26
Tabla 3. Subdivisión del CHSA en 5 zonas, para efectos del presente estudio	31
Tabla 4. Mesones por zona de estudio en el CHSA	36
Tabla 5. Mesones en peor estado de precariedad y su habitabilidad 2021 y 2024	44
Tabla 6. Mesones en regular estado de habitabilidad 2021 y 2024	54
Tabla 7. Caracterización de los inmuebles con potencial para desarrollos habitacionales	70
Tabla 8. Inmuebles con potencial para proyectos habitacionales en el CHSA	74
Tabla 9. Clasificación de inmuebles en el CHSA con potencialidades varias para proyectos	75
Tabla 10. Valoraciones del estudio registral de 9 mesones precarios y regulares	77
Tabla 11. Valoraciones del estudio registral de 18 predios en desuso	78
Tabla 12. Infraestructura registrada por cuadrante y barrio, CHSA	79
Tabla 13. Ubicación y áreas (en m ²) de los mesones del CHSA	81
Tabla 14. Uso actual de 21 mesones investigados en el 2013 por Apoyo Urbano	92
Tabla 15. Organizaciones de posible articulación para incremento de la capacidad de participación y gestión.	95
Tabla 16. Instituciones de posible articulación para prevención de la violencia y promoción de la equidad de género.	96
Tabla 17. Instituciones de posible articulación para la convivencia y promoción cultural	97
Tabla 18. Instituciones de posible articulación para Ambiente y salubridad.	98
Tabla 19. Instituciones y procesos de posible alianza para Promoción de la escolaridad	99
Tabla 20. Instituciones y procesos de posible alianza para Mejoramiento habitacional	100
Tabla 21. Resumen comparativo habitabilidad de mesones precarios y regulares	105
Tabla 22. Criterios mínimos y descripción de la vivienda adecuada según ONU-ACNUDH	110
Tabla 23. Vivienda: necesidades humanas y requerimientos	116
Tabla 24. Costos de referencia 2024 para una unidad habitacional de 28m ²	117

Índice de gráficos

Gráfico 1. Número de piezas por mesón. Fuente: elaboración propia	38
Gráfico 2. Tamaño promedio por número de cuartos en mesones del CHSA	38
Gráfico 3. Tipología de mesones según su condición constructiva	39
Gráfico 4. Lugar de residencia de los propietarios reportada por los inquilinos entrevistados	39
Gráfico 5. Tipo de construcción predominante en los mesones del CHSA	40
Gráfico 6. Número de personas con acceso por cada baño y sanitario, según tipo de mesón	41
Gráfico 7. Opciones preferentes para un proyecto habitacional para los habitantes de los mesones del CHSA	42
Gráfico 8. Razones de residencia en el mesón	43
Gráfico 9. Ingresos mensuales familiares estimados por los entrevistado	44

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Ejes de la investigación sobre la función habitacional del CHSA - - - - -	11
Ilustración 2. Imágenes Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua San Esteban, en el CHSS - - - - -	22
Ilustración 3. Ubicación de la ciudad de Santa Ana y de su cabecera departamental - - - - -	23
Ilustración 4. Crecimiento de la ciudad de Santa Ana alrededor del CHSA - - - - -	23
Ilustración 5. Ubicación del municipio Santa Ana Centro, según la Ley especial de reestructuración municipal - - - - -	24
Ilustración 6. Afectación de la ciudad de Santa Ana por lluvias - - - - -	27
Ilustración 7. Proceso de investigación en los mesones del CHSA por parte de Fundasal- - - - -	30
Ilustración 8. Municipio de Santa Ana (izquierda) y ubicación de los mesones en el CHSA - - - - -	31
Ilustración 9. Ubicación de 63 mesones del estudio en el CHSA - - - - -	37
Ilustración 10. Muestra de las condiciones de saneamiento en espacios comunes - - - - -	41
Ilustración 11. Ubicación de los 7 mesones de mayor precariedad habitacional - - - - -	45
Ilustración 12. Vistas del interior y habitaciones del mesón 1 - - - - -	46
Ilustración 13. Vistas del interior y habitaciones del mesón 2- - - - -	48
Ilustración 14. Vistas del interior y habitaciones del mesón 3 - - - - -	49
Ilustración 15. Imágenes de la fachada e interior del mesón 4- - - - -	50
Ilustración 16. Imágenes de la fachada e interior del mesón 5 - - - - -	51
Ilustración 17. Imágenes de la fachada e interior de los apartamentos 6 - - - - -	52
Ilustración 18. Imágenes de la fachada e interior del mesón 7 - - - - -	53
Ilustración 19. Ubicación de los mesones de regular condición habitacional - - - - -	55
Ilustración 20. Imágenes de la fachada e interior de apartamentos 1 - - - - -	56
Ilustración 21. Imágenes de la fachada e interior del mesón 2 - - - - -	57
Ilustración 22. Imágenes de la fachada e interior del mesón 3- - - - -	58
Ilustración 23. Imágenes de la fachada e interior del 4 - - - - -	59
Ilustración 24. Imágenes de la fachada e interior del mesón 5 - - - - -	60
Ilustración 25. Imágenes del mesón 6 - - - - -	61
Ilustración 26. Imágenes del mesón 7 - - - - -	62
Ilustración 27. Imágenes de la fachada del mesón 8 - - - - -	63
Ilustración 28. Imágenes interiores del mesón 9 - - - - -	63
Ilustración 29. Inmuebles con potencial para proyectos habitacionales en el CHSA, zona 1- - - - -	71
Ilustración 30. Inmuebles con potencial para proyectos habitacionales en el CHSA, zona 2- - - - -	71
Ilustración 31. Inmuebles con potencial para proyectos habitacionales en el CHSA, zona 3 - - - - -	72
Ilustración 32. Inmuebles con potencial para proyectos habitacionales en el CHSA, zona 4 - - - - -	72
Ilustración 33. Terrenos que cumplen con los parámetros para proyectos habitacionales - - - - -	73
Ilustración 34. Terrenos con potencial para el desarrollo de proyectos habitacionales - - - - -	76
Ilustración 35. Barrios que cruzan el centro histórico de Santa Ana - - - - -	80
Ilustración 36. Ubicación de los mesones del cuadrante 1, Barrio San Juan - - - - -	82
Ilustración 37 <i>Fotografías representativas del cuadrante 1, Barrio San Juan</i> - - - - -	83
Ilustración 38. Ubicación de los mesones del cuadrante 2, Barrio Santa Bárbara - - - - -	84
Ilustración 39. Fotografías representativas del cuadrante 2, Barrio Santa Bárbara - - - - -	85
Ilustración 40. Ubicación de los mesones del cuadrante 3, Barrio San Rafael - - - - -	86
Ilustración 41. Fotografías representativas del cuadrante 3, Barrio San Rafael - - - - -	87
Ilustración 42. Ubicación de mesones del cuadrante 4, Barrio San Sebastián - - - - -	88
Ilustración 43. Fotografías representativas del cuadrante 4, Barrio San Sebastián - - - - -	89
Ilustración 44. Ubicación de mesones del cuadrante 5 que pertenecen al Barrio Nuevo - - - - -	90
Ilustración 45. Fotografías representativas del cuadrante 5, Barrio Nuevo - - - - -	91
Ilustración 46. Áreas críticas en los mesones del CHSA - - - - -	93
Ilustración 47. Áreas de trabajo para una intervención integral en los mesones del CHSA - - - - -	94
Ilustración 48. Actores identificados para una posible intervención integral por las familias inquilinas - - - - -	121
Ilustración 49. da cuenta de los elementos del análisis de escenarios hasta aquí descritos - - - - -	125

Introducción

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, FUNDASAL, comparte la presente investigación de la situación actual de los mesones del centro histórico de Santa Ana (CHSA). Se trata de un estudio de carácter descriptivo que da cuenta de los resultados de visitas y entrevistas a habitantes de mesones. Se añade un sondeo sobre inmuebles susceptibles de transformarse en proyectos culturales y/o de vivienda de interés social en el CHSA. En tercer lugar, se presenta una síntesis de la problemática encontrada (fisco ambiental y socioeconómica), se esbozan ideas sobre las áreas de intervención integral y se presenta un mapeo de actores diversos que pudieran articularse para mejorar las condiciones de vida de las familias inquilinas. A partir de estos tres rubros de información se establecen recomendaciones orientadas a motivar la recuperación de la función habitacional del CHSA según se representa en la ilustración 1.

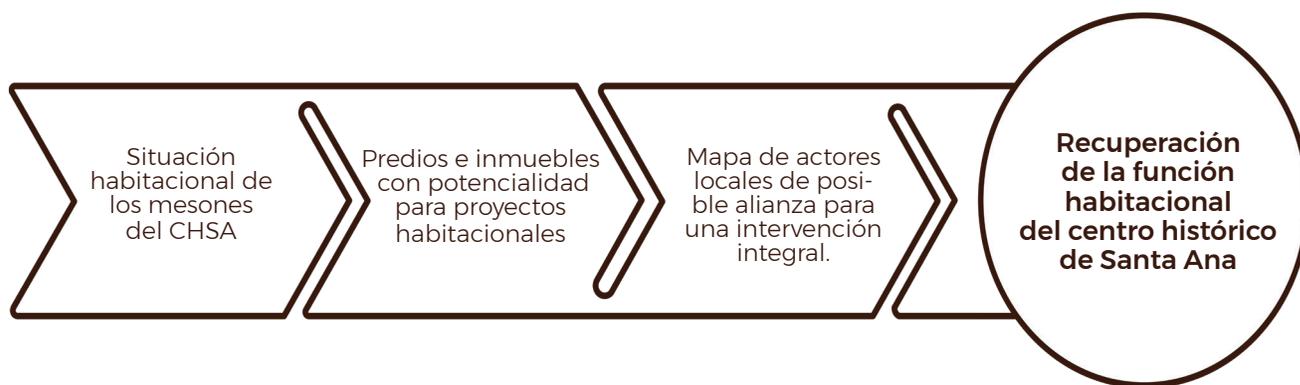


Ilustración 1. Ejes de la investigación sobre la función habitacional del CHSA

El documento cierra con un análisis de escenarios referidos por una parte, a qué pasaría si la tendencia actual, caracterizada por el detrimento de los mesones y la calidad de vida de sus habitantes, se prolonga en el tiempo, sin intervención alguna; por otra parte, se analiza un escenario ideal integrador y justo para todos los habitantes del CHSA y los pasos estratégicos para lograrlo.

Es un esfuerzo inicial y provocador, un punto de partida desde el cual definir líneas estratégicas y esfuerzos solidarios para, tal como ha ocurrido en el centro histórico de San Salvador, generar procesos de devolución de dignidad a los habitantes fundadores de la ciudad.

De esta manera, FUNDASAL busca alternativas desde las cuales apoyar la producción social del hábitat, entendida como el proceso y el producto resultante del esfuerzo colectivo de las personas para construir su propio hábitat: vivienda, pueblos, barrios e incluso las principales zonas urbanas (Ortíz, 2019). En la ciudad de Santa Ana, estas alternativas podrían desencadenar procesos autogestionarios colectivos (capacitación, participación responsable, organización y la solidaridad activa) donde la población inquilina potencie su autoestima y aporte ciudadano a una ciudad más vigorosa. Vayan nuestros anhelos porque su concreción sea tangible e inicie en el menor plazo posible.



Capítulo 1

Encuadre conceptual

La ciudad, escenario de derechos

Las ciudades fueron diseñadas por el ser humano para cumplir sus necesidades de congregación e intercambio. Se han fundado, reconstruido y extendido con espacios para las dinámicas políticas, culturales, comerciales, habitacionales y productivas.

Durante décadas, las poblaciones campesinas y periféricas han migrado a las ciudades atraídas por estas dinámicas y su concentración de recursos. Pero el acceso a la ciudad es difícil para quienes no son capaces de competir por ella en el mercado:

Muchos son los problemas concretos que enfrentan los pobladores de las ciudades, principalmente aquellos que por su situación económica, migratoria, vulnerable o minoritaria soportan el mayor peso de la inseguridad y la discriminación: dificultad para acceder a la tierra y a una vivienda digna, desalojos forzados (masivos y con mucha agresividad), segregación urbana planificada, presiones especulativas, privatización de la vivienda social, obstáculos de toda índole e incluso criminalización de los procesos de autoproducción de vivienda y de urbanización popular, violencia inmobiliaria (mobbing) contra inquilinos pobres, entre otros. (HIC AL, 2008, pág. 19).

Es justo reconocer el derecho a la ciudad de los habitantes empobrecidos en tanto aportan creatividad y trabajo para su edificación, así como alentar su traducción en instrumentos políticos. Este derecho es reconocido por el gobierno de la ciudad de México como:

El uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente... es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa (Gobierno de la Ciudad de México, 2017, pág. 46)

En la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, el HIC-AL define con claridad este derecho:

(...) el Derecho a la Ciudad no se refiere a la ciudad como hoy la conocemos y padecemos sino a la otra ciudad posible, incluyente en todos los aspectos de la vida (económicos, sociales, culturales, políticos, espaciales, etc.); sustentable y responsable; espacio de la diversidad, la solidaridad y la convivencia; democrática, participativa, viva y creativa. Una ciudad que no crezca a costa de su entorno, del campo o de otras ciudades (HIC AL, 2008, pág. 25)

Este concepto presenta la ciudad como espacio para el ejercicio pleno de la ciudadanía y a sus habitantes como partícipes y actores. En congruencia, ONU Hábitat define el derecho a la ciudad como:

El derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna. (ONU Hábitat, 2020)

En adición, ONU Hábitat incluye ocho consideraciones ampliamente documentadas para que una ciudad / asentamiento humano sea escenario de derechos:

1. Libre de discriminación por motivos de género, edad, estado de salud, ingresos, nacionalidad, origen étnico, condición migratoria u orientación política, religiosa o sexual.
2. Que adopte todas las medidas necesarias para combatir la discriminación contra las mujeres y las niñas en todas sus formas.
3. De ciudadanía inclusiva en el que todos los habitantes (permanentes o temporales) sean considerados ciudadanos y se les trate con igualdad.
4. Con una mayor participación política en la definición, ejecución, seguimiento y formulación de presupuestos de las políticas urbanas y la ordenación del territorio con el fin de reforzar la transparencia, eficacia e inclusión de la diversidad de los habitantes y de sus organizaciones.
5. Que garantice el acceso equitativo y asequible de todos a vivienda, bienes, servicios y oportunidades urbanas, en particular para las mujeres, grupos marginados y personas con necesidades especiales.
6. Con espacios y servicios públicos de calidad que mejoren las interacciones sociales y la participación política, promuevan las expresiones socioculturales, abracen la diversidad y fomenten la cohesión social.
7. Con economías diversas e inclusivas que salvaguarde y asegure el acceso a medios de vida seguros y trabajo decente para todos sus residentes.
8. Sostenible, con vínculos urbano-rurales inclusivos que beneficie a las personas empobrecidas, tanto en zonas rurales como urbanas, y asegure la soberanía alimentaria.

Habitar la ciudad con calidad es una apuesta congruente con el arraigo de sus habitantes. Puede traducirse en tres aspectos:

- Proyección de una imagen urbana dinámica y agradable a propios y foráneos.
- Ahorro en la administración de la ciudad, donde todos los habitantes gocen de su infraestructura, equipamiento y servicios, los cuales también pueden ser útiles a nuevos núcleos habitacionales.
- Una dinámica diurna y nocturna que optimiza y da vida a los espacios públicos desde actividades diversas: económicas, sociales, religiosas y culturales.

Los centros históricos y su función habitacional en declive

Los centros históricos son espacios multifuncionales que, pese a su constante transformación, deberían convocar permanentemente a la memoria histórica de la ciudad fundacional. Su atractivo deriva tanto de su patrimonio arquitectónico como del valor de la cultura intangible plasmada en el esfuerzo de las generaciones precedentes.

En su labor cotidiana, FUNDASAL apuesta a que los centros históricos sean espacios inclusivos, con un eficiente uso del suelo y la concertación entre actores diversos que convivan y se apoyen mutuamente para el bienestar, respeto y convivencia entre habitantes, instituciones y usuarios.

Pero la realidad de vida de los habitantes más precarios de los centros históricos es contraria al escenario de derechos descrito en el apartado anterior. El presente documento se auxilia del concepto de centro histórico. Para entender a qué nos referimos brindamos las siguientes definiciones:

Barrio antiguo de una aglomeración que corresponde generalmente a su área antes de la revolución industrial y al sector donde estaban agrupados los principales edificios comerciales, religiosos y administrativos. Se caracteriza a menudo por calles estrechas, un parcelario muy fragmentado, edificios antiguos y un valor simbólico fuerte. (Lessard, 2014)

Los centros históricos son la parte más antigua de cualquier ciudad, representan las primeras construcciones de su fundación e incluyen espacios donde se ubican los principales mercados, comercios, oficinas públicas y casas de las familias fundadoras. Estos espacios representan lo que en alguna época de la historia no solo fue el corazón mismo de las ciudades si no toda su extensión (Pedro Ramos y Angélica Terrazas, 2016).

Estos conceptos destacan la diferencia entre el centro histórico y otros sectores de la ciudad por características que le dan cohesión espacial e interioridad: valor patrimonial (por la presencia de edificios prestigiosos y una morfología urbana distinta), antigüedad, localización central, distinción en la vida cotidiana y contribución a la oferta turística.

El concepto de centro histórico es de amplio manejo internacional e implica una vuelta de la mirada a la ciudad construida y revalorizada, pero su función habitacional aún no se posiciona en los debates arquitectónicos y de planificación urbana, aunque existe una población importante que vive en ellos en condiciones de empobrecimiento y violencia: las familias de asentamientos precarios urbanos, los ocupantes de parcelaciones irregulares de tierra y los inquilinos de mesones o cuartos de alquiler.

En el año 2000, FUNDASAL realizó un estudio sobre la situación de los habitantes del Centro Histórico de San Salvador, CHSS: en un primer anillo o sector de estudio de 59 manzanas, denominado Centro Ciudad, donde se ubican edificaciones y monumentos con alto contenido simbólico, vestigio del San Salvador antiguo. En este anillo solo subsiste un 3% de viviendas:

La casi total ausencia de la función habitacional en el anillo Centro Ciudad se debe a un doble proceso: por un lado, al desinterés por residir en el sector debido a los problemas de comercio informal, altos niveles de contaminación y delincuencia y, por el otro, a la aceleración de la conversión del uso habitacional al comercial, debido a que dicha conversión torna más rentables los inmuebles del sector (FUNDASAL, 2006, pág. 3).

Los mesones en el centro histórico capitalino sumaban 361 unidades para el tiempo del estudio:

Son casas antiguas en las que domina un patio central, alrededor del cual se distribuyen las habitaciones, que son divididas y arrendadas a familias de escasos recursos económicos. Comparten el uso de baños, lavaderos de ropa, servicios sanitarios y el patio. Se concentran (93%) en el Centro Consolidado, y dentro de este, la mitad se ubica en el sector oriente. No se detectó su existencia en el sector poniente (FUNDASAL, 2006, pág. 4).

Otra investigación (Avendaño, 2018), menciona resultados similares en el año 2010:

Un espacio dominado por la violencia y eminentemente bifuncional, oscilando entre lo comercial (que ocupa el 49% del total de parcelas que comprende el CHSS) y lo habitacional, siendo este último el que ha presentado una gradual disminución registrada en los dos últimos Censos de Población y Vivienda, donde para 1992 el CHSS contaba con 12,905 habitantes (3.1% del total de la población del municipio de San Salvador al cual pertenece el CHSS), mientras que en el censo de 2007 la población se redujo en quince años a 8,209 habitantes, es decir un 35% menos de la cantidad de personas.

Los cuartos de alquiler, alternativa para habitar la ciudad

Los mesones surgieron aparejados a la expansión de las ciudades a inicios del siglo XX. Los caserones que albergaran a una sola familia se fraccionan y alquilan por piezas. En otros casos, las edificaciones fueron hechas con vocación de inquilinato desde su inicio, pero su diseño es similar al de los viejos caserones: frente a un corredor o un patio central, se ubica una fila de cuartos alquilados por familias que comparten los servicios básicos, administrados por un delegado del propietario. Inicialmente para viajeros de escasos recursos, se convirtie-

ron en el hogar de campesinos en búsqueda de trabajo. En 1961, el Gobierno de El Salvador conceptualizó como “mesón”:

“...toda casa, sea cual fuere su nominación o calificación científica o vulgar, que tenga por lo menos cuatro piezas destinadas especialmente para ser arrendadas o subarrendadas separadamente a grupos familiares o a individuos, y cuyos servicios, accesorios o dependencias interiores sean comunes.” (GOES, 1958, pág. 14).

El inquilinato, sea de una habitación o de una vivienda, ha sido tradicionalmente percibida en el imaginario colectivo como:

1. Una situación precaria que debería ser transitoria.
2. De disputa permanente con el propietario por supuestas ventajas múltiples, frente a la fragilidad económica del inquilino. Las leyes de inquilinato tienen a su base este ideario.
3. Reñida con el ideal: la tenencia legal de una vivienda por familia en calidad de propiedad, aunque dicho ideal choque con la capacidad de ingreso frente al mercado inmobiliario de la mayoría de familias, las limitantes territoriales y las del Estado en la provisión de una vivienda de interés social asequible.

A pesar de estas percepciones, para 1975 existían 4,000 mesones en el área metropolitana de San Salvador que alojaban a alrededor de 35,600 familias con las características socioeconómicas más críticas.

El mesón no solo fue alternativa en San Salvador, sino también en otras ciudades. El porcentaje de familias del sector popular (no del total de la población) que vivía en mesones para esta época era 63% en San Miguel, 77% en Santa Ana y 85% en Sonsonate (Herrera A. y Martín-Baro, I., 1978).

El inquilinato permitió a estas familias:

1. No enfrentar los costos considerables de acceder a una vivienda.
2. Las acercó a las ventajas que buscaban en su migración a la ciudad: fuentes de trabajo, abastecimiento y servicios.
3. Ha permitido el tránsito rápido a quienes han necesitado cambiar de domicilio o desplazarse temporalmente para permanecer cercanos a las ventajas mencionadas en el numeral anterior.
4. Facilita la adaptación ágil del espacio de habitación, propios de los ciclos de extensión o decrecimiento de los grupos familiares.
5. Establecer relaciones equitativas entre propietarios e inquilinos en la distribución de costos para el mantenimiento y sostenibilidad de condiciones adecuadas de habitación.
6. Proveer de un techo a quienes no pueden o no quieren adquirir una propiedad.

Estas y otras ventajas han sido reconocidas por Jaramillo e Ibáñez (2002) y es aplicable a nuestro contexto:

... Los hogares con baja solvencia, o que no han acumulado una masa de ahorro para acceder a la propiedad requieren de una oferta de vivienda en alquiler a su alcance [...] el arrendamiento de vivienda puede ser [también] una opción muy conveniente para muchos hogares: trabajadores independientes para quienes la suma que representa la adquisición de vivienda propia puede ser mejor empleada como capital de trabajo, grupos que pueden tener otras prioridades en sus gastos presentes: hogares jóvenes que pueden destinar estas sumas a inversiones en capital humano, personas de edad avanzada que tienen preferencias por gastos presentes con respecto a gastos futuros, etc.

*[...] Para grupos populares esta opción tiene importantes complementariedades con los procesos de construcción progresiva. En términos de planificación urbana, [...] un sistema de alquiler eficaz hace más viable la coexistencia en las mismas zonas de hogares con diferentes solvencias, lo cual es una herramienta valiosa en un frente que tiene cada vez mayor relevancia en las ciudades modernas: el control de la segregación socioespacial. Así mismo, ya hemos aludido al papel que puede cumplir en ciertas políticas de recuperación urbana, **en particular las ligadas a los centros de las ciudades**¹. Con frecuencia para lograr esto se busca la atracción hacia esos lugares a sectores de población que por su perfil son más proclives al alquiler: si este mercado funciona bien, estas operaciones se facilitan.*

En 32 centros fundacionales de El Salvador investigados en el año 2008, FUNDASAL constató la existencia de 1,809 mesones, cantidad que constituye dos tercios de los asentamientos precarios urbanos. Las familias, de muy escasos recursos, los siguen habitando por más de tres generaciones². Estos mesones están emplazados en terrenos con pendientes de leves a moderadas, generalmente en la zona del casco urbano. El uso de suelo original autorizado corresponde al urbano (habitacional, comercial o industrial) con un acceso óptimo (0-10 minutos) a los recursos productivos.

De la totalidad, únicamente dos mesones presentaban una condición óptima de acceso a servicios básicos mínimos. La exclusión urbana se concreta en datos como los siguientes:

- El acceso a agua potable por cantarera (45.6%) y cañería domiciliar (29%).
- Resuelven el problema de drenaje de aguas negras a través de la conexión a red de aguas negras (60.2%) y fosa colectiva (19.3%).
- Las aguas lluvias se evacúan superficialmente (45.8%), por canaletas (24.5%) y a través de conexiones a red de aguas lluvias (17.5%).

¹. Las negrillas son nuestras.

². Revisar el documento *Escenarios de vida desde la exclusión urbana: una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador* (FUNDASAL, 2009), publicado en conjunto con el PNUD, disponible en Internet.

- La energía eléctrica domiciliar con pago (83.1%), en forma predominante y generalizada.

En cuanto a la seguridad en la tenencia, los mesones son una tipología de asentamiento que carece de elección para optar a la tenencia de la propiedad.

Para la ciudad de Santa Ana, la investigación en mención encontró 249 mesones, el 88% de ellos integrados a la trama urbana. El período de auge y asentamiento de los mesones se calcula entre 1950 y 2006, como parte de la migración campo-ciudad e interurbana. La guerra y la sobrevivencia a desastres también fueron causas de estos desplazamientos y repoblaciones (PNUD, FUNDASAL, 2009).

La misma fuente señala que la población reportó mayoritariamente (91.8%) que nunca ha contado con apoyo institucional. Se reconoce, sin embargo, la presencia de la Alcaldía Municipal y a otras instituciones: FUNDASAL, FONAVIPO, Cáritas, Plan Internacional, CONARA, ANDA, la Iglesia Bautista, la Fundación Nehemías, CARE, CLESSA, el VMVDU, CEL, la Universidad Evangélica, Hábitat para la Humanidad, ASAPROSAL, la Asamblea Legislativa, la Unidad de Salud, entre otros.

En el año 2011, ONU Hábitat estimaba que un 1.8% de los hogares del país (casi 29 mil hogares) habitaban la pieza de un mesón (pág. 38). Al 2014, el mercado de alquileres en El Salvador era el 14% del parque habitacional, correspondiente a mesones, piezas en casas, viviendas improvisadas y apartamentos (pág. 3). El alquiler de vivienda era el quinto rubro de destino de las remesas familiares (pág. 65).

El mesón como alternativa habitacional para hogares de escasos recursos sigue vigente. La Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) del año 2022 contabilizó casi 20 mil hogares viviendo en piezas de mesón (DIGESTYC, 2022, pág. 39).

Pese a la usual falta de mantenimiento de la infraestructura, las condiciones de hacinamiento, la ausencia de privacidad, el uso compartido y disputa de bienes comunes (accesos, patios, servicios básicos) que llegan a determinar hasta las relaciones vecinales, el cuarto de alquiler es la unidad habitacional más económica para el poder adquisitivo de las familias habitantes, la única opción de habitar la ciudad, incluso para propietarios que comparten la vivienda con sus inquilinos.

La precariedad habitacional de los mesones, generada por la destrucción o ruina, total o parcial de los inmuebles arrendados al grado de hacerlos casi inhabitables, es de hecho una de las causales para invalidar los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, según la Ley de Inquilinato del país (GOES, 1958, pág. 7 y 8).

FUNDASAL identifica la problemática central en la precariedad de las condiciones de habitación encontrada en varios mesones del país y no en el inquilinato, que en sí plantea una

alternativa para habitar la ciudad. El inquilinato es, de hecho, una de las apuestas viables que los expertos presentan para reducir los precios de la vivienda en el país³.

El modelo CVAM en los mesones del CHSS

La recuperación de la función habitacional de los centros históricos es un problema que no termina en la presencia de inmuebles precarios, sino también se trata del atropello a la dignidad de las familias habitantes y la degradación de la ciudad en sí:

Ante la constatación de que el abandono y deterioro de los Centros Históricos representan pérdidas incompatibles con la búsqueda de la sustentabilidad del desarrollo urbano, su conservación y regeneración constituyen prioridades cada vez más presentes en El Salvador. Su despoblamiento sostenido ha significado una elevada subutilización del potencial edificable y edificado: terrenos baldíos disfrazados de estacionamientos, inmuebles desocupados y en grave estado de deterioro, entre otros fenómenos derivados. Todo esto significa una importante oportunidad para nuevos desarrollos inmobiliarios, el reciclaje de estructuras obsoletas para la construcción de nuevas viviendas y equipamientos, e incluso la generación de nuevas áreas verdes.

Mientras el crecimiento periférico se hace insostenible desde las fuentes públicas de financiamiento, cada vez es más evidente la necesidad de volver a la ciudad construida: reurbanizar, refuncionalizar, redensificar y reciclar las estructuras urbanas existentes. En los Centros antiguos de nuestras principales ciudades, se encuentran los bienes patrimoniales más representativos de la memoria e identidad colectiva de dichas ciudades, o de la nación. Al abandonarlos, se pierden monumentos y espacios testimoniales del pasado histórico, arquitectónico y urbano; el Centro y sus plazas dejan de fungir como espacios de encuentro intergeneracional, entre hombres y mujeres, o entre grupos socioeconómicos diversos. Proliferan fenómenos sociales segregativos, como la inseguridad y el repliegue de complejos habitacionales y comerciales enrejados y amurallados. (FUNDASAL, 2015).

FUNDASAL implementa el programa Rescate de la Función Habitacional del Centro Histórico⁴ desde el modelo de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM), con la articulación de varios actores de San Salvador y la participación organizada de habitantes de mesones para generar una vivienda adecuada y entornos favorables. Durante los años 2004-2008, FUNDASAL trabajó en alianza con actores nacionales e internacionales para fortalecer la organización social, la capacidad de incidencia política, la gestión del suelo y el acceso a proyectos de vivienda de familias habitando en mesones del centro histórico de San Salvador. La situación inicial encontrada fue:

3. Véase nota del periódico LPG del 30.01.2024. Las 8 propuestas para reducir el precio de compra y alquiler de viviendas en El Salvador - La Prensa Gráfica (laprensagrafica.com)

4. Para ampliar la información, revisar Fundasal (2015) Programa por el rescate de la función habitacional de los centros históricos: <http://repo.fundasal.org.sv/232/1/Documento%20del%20Programa%20CHSS.pdf>

“Un centro histórico deteriorado, abandonado por las instituciones públicas, convertido en mercado a cielo abierto. Un gobierno municipal sin recursos técnicos ni financieros, sin políticas públicas ni marco jurídico, sin coordinación con instituciones competentes o sectores afectados, que ignora a los habitantes de bajos recursos en situación de pobreza y exclusión social, con severos problemas de habitabilidad” (Universidad Politécnica de Madrid, 2010).

La misma fuente describe que la experiencia atravesó dificultades como:

1. Potenciar y sostener la organización de una población históricamente marginada, con bajo nivel educativo, trabajo precario, alta conflictividad y expectativas de respuestas inmediatas a sus carencias.
2. Sortearse con intentos de manipulación político-partidista de las organizaciones y sus liderazgos.
3. La escasa disponibilidad y especulación de precios del suelo urbano, así como el deterioro de los inmuebles y las normativas restrictivas para los proyectos habitacionales.
4. Falta de presupuesto estatal y deficiencias en las instituciones competentes, principalmente por la carencia de un marco legal apropiado y pobre coordinación entre sí.
5. Larga y difícil gestión del apoyo financiero para el apuntalamiento de proyectos sociales y la edificación de modelos habitacionales.

Pero la intervención también dejó satisfacciones grandes:

1. El Centro Histórico de San Salvador se vuelve parte del imaginario colectivo ciudadano y de las agendas de las instituciones y en los medios de comunicación.
2. Se hace visible la precariedad habitacional de sus pobladores empobrecidos que posibilita la respuesta municipal y se derivan acciones estatales para darles respuestas concretas.
3. Organización de pobladores del centro histórico fortalecida y en ejercicio de su ciudadanía y para la gestión de un hábitat digno.
4. Desarrollo de proyectos habitacionales modelos ejecutados con y para la población originaria.

Los mesones deteriorados son ahora edificios de apartamentos con calidad habitacional, la convivencia entre las familias y vecinos también tuvo cambios positivos. La iniciativa también motivó otras mejoras del entorno, tanto de viviendas como del espacio público.

El impacto favorable de la experiencia en el CHSS invita a replicar el programa a otros centros históricos con habitantes viviendo en condiciones precarias y con amenazas de expulsión.

Con esta motivación se realiza el presente estudio de las familias habitando en mesones en el CHSA. La información pretende retroalimentar a los diversos actores locales, municipales, estatales y sociedad civil, que consideren sumarse a la búsqueda de mecanismos para nuevas intervenciones.

Conociendo el centro histórico de Santa Ana



Ilustración 2. Imágenes Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua San Esteban, en el CHSS/ Archivo FUNDASAL, 2012

Un estudio sobre la ciudad de Santa Ana (Mata, 2017, pág. 59) describe cómo pasó de ser una villa pequeña a una ciudad económicamente importante durante el auge del café, entre 1863 y 1885. En este periodo, los ingresos de la exportación del grano se multiplicaron por diez. Para 1879, el café llegó a ser el 48% de los ingresos de exportaciones. Dos presidentes santanecos fueron terratenientes cafetaleros y focalizaron sus esfuerzos en apoyo a su ciudad natal: Tomás Regalado (presidente entre 1898 y 1903) y Pedro José Escalón (presidente entre 1903-1907).

En 1905, la población sobrepasaba los cincuenta mil habitantes, y sus edificios públicos reflejaban su economía: el Palacio Municipal, el teatro, el hospital y cuartel de artillería, dos hospicios de huérfanos, el mercado y el colegio de la Asunción, además de varios parques y plazuelas. Se estima que cuenta con 210 bienes culturales inmuebles construidos desde el siglo XIX, en estilos neoclásico, gótico, neocolonial, tradicional y contemporáneo.

El mismo estudio (Mata, 2017, pág. 76) revela igualmente la riqueza patrimonial del CHSA y observa su deterioro urbanístico y arquitectónico, más grave en la destrucción de edificios privados, en la fragmentación de las viviendas y su transformación en comercios, con drásticas alteraciones arquitectónicas internas y en fachadas, haciéndolas casi irre recuperables.



Ilustración 5. Ubicación del municipio Santa Ana Centro, según la Ley especial de reestructuración municipal/ Gobierno de El Salvador.

La población urbana creció del 61% al 85% entre 1971 y 2007 (BID y Alcaldía Municipal de Santa Ana, 2012). A la fecha, se estima que el centro histórico tiene más de 260 mil habitantes.

En el 2023, la ciudad de Santa Ana pasa a ser el municipio de Santa Ana Centro, a partir del decreto 762 de la Ley Especial de Reestructuración Municipal. Es uno de los municipios a los que no se añade ningún distrito (ver ilustración 5).

Respecto a la belleza arquitectónica del CHSA, el Concejo Municipal, a través del decreto N. 8 del 21.07.2016, aprobó la Ordenanza reguladora para la protección de los inmuebles circunscritos en el ámbito del centro histórico de la ciudad de Santa Ana, publicada en el Diario Oficial el 20.04.2017, emitido con el objeto de:

“establecer los lineamientos a seguir para la autorización de proyectos y actividades a realizarse dentro del ámbito del Centro Histórico, determinar las actuaciones urbanísticas y los requisitos que debe cumplir cualquier persona natural o jurídica interesada en la ejecución de proyectos de intervención en el Centro Histórico, con el fin de proteger el patrimonio cultural de Santa Ana” (GOES, 2017).

Dicha ordenanza delimita la demarcación del Centro Histórico de Santa Ana para las 157 manzanas que lo conforman, según esta leyenda:

Iniciando en la intersección de la décima calle oriente y once Avenida Norte, continuando rumbo Sur sobre esta última hasta llegar a la intersección con la once Calle Oriente, para continuar rumbo Poniente sobre ésta hasta llegar a la intersección con la tercera Avenida Sur y continuar rumbo Sur sobre ésta última hasta llegar a la intersección con la trece Calle Poniente, para continuar rumbo Poniente hasta llegar a la intersección con la catorce Avenida Sur y continuar rumbo Norte sobre ésta última hasta llegar a la intersección con la once Calle Poniente y seguir rumbo Oriente sobre ésta última hasta cruzar con la doce Avenida Sur (Avenida José Matías Delgado) y seguir rumbo Norte sobre ésta última hasta llegar a la intersección con la décima Calle Poniente y continuando rumbo Oriente sobre ésta última hasta llegar a la intersección con la once Avenida Norte, cerrando de esta manera el límite del Centro Histórico del Municipio de Santa Ana... Como también aquellas edificaciones que por su singularidad o bien de alguna manera estén ligados a la historia de la localidad, deban gozar de protección cultural aislada (individualizada) aun cuando se sitúen fuera del perímetro definido (GOES, 2017).

La ordenanza en mención prohíbe nuevas gasolineras e instalación y funcionamiento de nuevos talleres de reparación de vehículos, la subdivisión física de edificios identificados con protección integral, parcial o contextual, la subdivisión de parcelas en superficies menores que la prevista como parcela mínima para cada cuadra, la colocación de balaustradas prefabricadas de concreto, los enchapes de cualquier naturaleza en paramentos de adobe, la

circulación y el estacionamiento de vehículos de más de tres toneladas de carga, entre otros. El suelo urbano del CHSA presenta usos combinados de comercio, servicios, habitación e industria. Alternan tiendas de conveniencia, almacenes y pequeños centros comerciales con espacios habitacionales. La zona industrial consiste en edificaciones para producir, procesar, almacenar y distribuir productos compatibles con las actividades habitacionales.

La ordenanza municipal se aplica en viviendas, locales comerciales, institucionales, políticos, religiosos, educativos, gubernamentales o privados, entre otros. Cualquier intervención debe asumir la normativa descrita en la ordenanza en mención, notificar a la Oficina del CHSA y contar con los permisos correspondientes. Las alturas permitidas por la alcaldía se ilustran en la tabla 1.

Tabla 1. Altura permitida en construcción del CHSA/Alcaldía de Santa Ana.

Usos dominantes	I planta		II planta		III planta		IV planta	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Vivienda	3.5	3.0	6.5	6.0	9.5	9.0	////	////
Servicio/Comercio	3.8	3.5	7.6	6.5	11.4	9.5	////	////
Institución de asistencia, educación, cultura y religión	4.5	4.0	8.4	7.4	12.20	10.8	16.0	14.2

El CHSA y sus alrededores presentan varias vulnerabilidades y retos para su habitabilidad. La estación lluviosa, por ejemplo, ha puesto a prueba la capacidad de drenaje pluvial de la ciudad en varias ocasiones.

La tabla 2 y la ilustración 6 muestra algunas de las fechas y afectaciones de áreas próximas al centro histórico, según la cobertura de los medios.

Tabla 2. Algunas noticias sobre afectación por lluvias de la ciudad de Santa Ana

Fecha	Área de afectación y fuente de información	Distancia-CHSA (km)
8.9.2020	Las lluvias siempre traen problemas de inundación en el sector de la Colonia América, San Mauricio y desvío hacia Sonsonate, sobre el Km 63 y medio de la carretera sur Poniente, Santa Ana. (Radio Ufm El Salvador, 2020)	2.3
7.7.2022	En las últimas horas y debido a las fuertes lluvias en el país, Protección Civil reportó un hombre fallecido, al ser arrastrado por la corriente de una quebrada, en la finca Los Ríos, comunidad Nuevo Amanecer II, Santa Ana, Cantón Primavera (Diario Co Latino, 2022)	6.3
24.9.2022	Impresionantes inundaciones en el Mercado Colon en Santa Ana por las fuertes lluvias de esta tarde y la basura. (Clima El Salvador, 2022).	1.3



Ilustración 6. Afectación de la ciudad de Santa Ana por lluvias./ La Prensa Gráfica, 2022.

En el año 2013, el CHSA fue declarado oficialmente como Centro Turístico de Interés Nacional debido a su gran riqueza patrimonial, inmueble e historia, por parte del Ministerio de Turismo, MITUR (Periódico El Mundo, 2014).

En este mismo año, la empresa Apoyo Urbano (2013) desarrolla una investigación en el CHSA sobre la vivienda y la calidad de vida en una zona patrimonial y encuentra una ciudad que durante el día es una zona comercial de baja calidad e insegura, y sin acción después de las seis de la tarde. Los siguientes fragmentos de la investigación constituyen una panorámica de “desamor de la vida” en el CHSA:

Después de las 5 PM: existencia de grandes zonas “inseguras” por falta de alumbrado, concentración de ladrones, “bolos agresivos”, indigentes, prostitutas... que afecta a los que aún viven allí, sobre todo a las mujeres y personas de edad [...] Durante el día: presencia de ladrones impacta la utilización del espacio público tanto para hombres como para las mujeres. Se trata generalmente los barrios pobres como San Lorenzo, los alrededores de los mercados y los parques (principalmente el parque Colón) [que] son citados como lugares de concentración de ladrones (2013, pág. 11).

Tres dinámicas principales definen la vida en la ciudad de Santa Ana, según la misma fuente: 1) dinámica económica, creación de empleo y turismo; 2) mejoramiento de entornos y seguridad de zonas; y 3) mejora de la vivienda y nuevas ofertas, que la investigación señala como casi inexistentes.

La tercera de esta dinámica se ha enrumbado en los últimos años con oferta limitada, de alto costo y orientada a la inversión de familias salvadoreñas que trabajan fuera del país. Los lotes de grandes proyectos habitacionales (más de tres mil viviendas, algunas hasta de 3 niveles)⁵ construyen las unidades en lotes de entre 77 a 110 metros cuadrados. Los precios sobrepasan los US\$100 mil y las cuotas de amortización se valoran en más de US\$235 mensuales.

La proximidad de estos proyectos a nuevos centros comerciales ha contribuido al alza continua de los precios, y si bien constituyen una alternativa para las familias santanecas de clase media y media alta, no lo son para las familias más pobres que habitan el centro histórico, cuyo ingreso oscila entre uno y dos salarios mínimos.

Apoyo Urbano (2013, pág. 11 y 12) también señala que los barrios habitados afrontan un entorno poco atractivo y degradado para la vivienda: desarrollo de las ventas de calle y del comercio formal desordenado, inseguridad, contaminación diversa (auditiva, visual, ambiental, espacial), degradación y carencia de espacios públicos, obsolescencia de las redes de servicios públicos y del cableado eléctrico y aumento de la suciedad e insalubridad.

La investigación señala, en relación a los mesones del CHSA, que ya desde hace más de diez años:

Son lugares para las personas de poco ingreso, generalmente insalubres y con problemas sociales. Se observa que su destrucción es constante desde hace años, y se transforman poco a poco en “condominio” y apartamentos sin espacios comunitarios o en comercio, pues permite a los propietarios más plusvalía y más ingresos (2013, pág. 16).

5. Ver, para ejemplo, la información de los proyectos de Ecoterra en su página de Facebook.

A photograph of a cluttered, dilapidated room. In the foreground, a wheelchair is positioned. To its left is a table with a pink cloth and a chair with a patterned seat. The room is filled with various items, including a large pile of clothes and bags in the background, a metal rack with hanging items on the right, and a table with a green surface in the lower right. The walls are stained and peeling, and the floor is uneven. The text "Capítulo II Explorando la habitabilidad de los mesones del CHSA" is overlaid in white on the center of the image.

Capítulo II
Explorando la
habitabilidad de los
mesones del CHSA



Ilustración 7. Proceso de investigación en los mesones del CHSA por parte de FUNDASAL

El presente estudio comprendió una primera fase de diseño, aplicación piloto de instrumentos e investigación de campo (2021 y 2022) sobre condiciones generales de habitabilidad en los mesones. Analizados los datos, se desarrolló una segunda fase (2023 y 2024) para profundizar en la situación habitacional de los mesones cuyos entrevistados calificaron de mala y regular la habitabilidad de los inmuebles, sondear la disponibilidad de suelo e identificar actores locales y con competencias en el CHSA.

Sus objetivos guías fueron:

1. Generar un inventario de los mesones localizados en el CHSA que describiera su situación físico-social y de ocupación.
2. Investigar la existencia de inmuebles con potencial para el desarrollo de proyectos habitacionales y culturales orientados a la mejora del hábitat de las familias inquilinas de los mesones del CHSA.
3. Identificar los actores para posible alianza en el desarrollo de acciones por el hábitat en el CHSA de las familias en condición de mayor precariedad.

Para efecto de los procesos de los objetivos 1 y 2, el CHSA se subdividió en las 5 zonas que se detallan en la ilustración 8 y tabla 3.

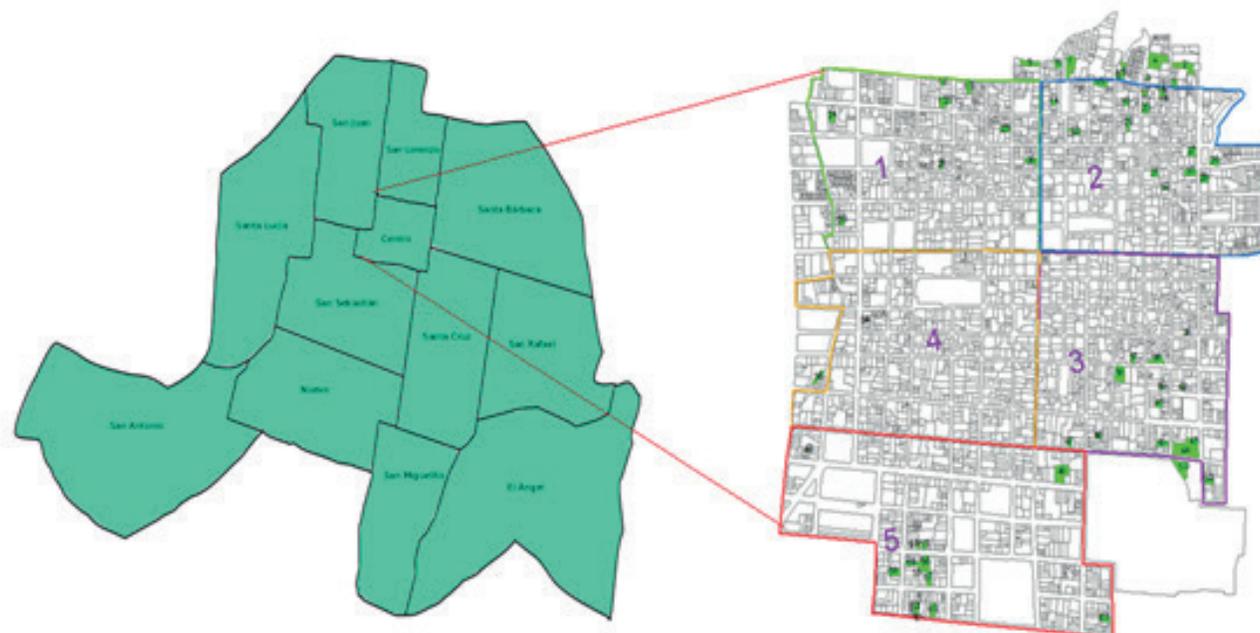


Ilustración 8. Municipio de Santa Ana (izquierda) y ubicación de los mesones en el CHSA.

Tabla 3. Subdivisión del CHSA en 5 zonas, para efectos del presente estudio.

Zona	Límites
Zona 1	Norte: 12 calle poniente; sur: calle Libertad poniente; oriente: avenida Independencia norte; poniente: Quebrada Santa Lucía/Av. Fray Felipe de Jesús.
Zona 2	Norte: 12 calle oriente; sur: calle Libertad oriente; oriente: 15 avenida norte y calle La China, poniente: avenida Independencia norte.
Zona 3	Norte: Calle Libertad oriente; sur: 11 calle oriente; oriente: 13 avenida sur; poniente: avenida Independencia sur.
Zona 4	Norte: Calle Libertad poniente; sur: 11 calle poniente; oriente: avenida Independencia sur; poniente: Av. Fray Felipe de Jesús Moraga/10 avenida sur.
Zona 5	Norte: 11 calle poniente y oriente; sur: 19 calle poniente y oriente; oriente: 3ª avenida sur; poniente: Av. Fray Felipe de Jesús Moraga/10 avenida sur.

A continuación, se enumeran los procesos seguidos para el primer objetivo, referido al inventario de mesones del CHSA.

Primera fase:

1. Identificación cuadra a cuadra de los mesones existentes en el CHSA.
2. Localización de mesones mencionados en estudios previos⁶ y ajustes en el inventario con los no identificados previamente o que fueron clausurados.
3. Aplicación y ajuste de instrumentos a partir de una prueba piloto.
4. Diagnóstico de la situación físico espacial y social de 63 mesones (ver en anexo 1).

Segunda fase:

1. Diagnóstico a profundidad de la situación habitacional (actual y deseada) y las características socioeconómicas de los siete (7) mesones que, de acuerdo con la percepción de las familias, se reportaron con mala precariedad habitacional.
2. Sondeo en 8/49 mesones que las familias, desde su propia percepción, reportaron como de regular habitabilidad, para un acercamiento objetivo al significado del reporte. Para ambos casos, en el anexo 2 se presenta el instrumento guía de la visita de profundización.
3. Realización de entrevistas a profundidad con inquilinos de mesones numerosos con perspectiva de continuar su función habitacional a largo plazo. Ver instrumento utilizado en el anexo 3.

El segundo objetivo referido al inventario de inmuebles con potencial para proyectos habitacionales en la ciudad de Santa Ana implicó dos fases de investigación.

Primera fase:

1. Recorrido cuadra a cuadra por el CHSA para identificar: a) localización exacta (coordenadas), b) análisis del entorno, y c) estudio catastral y registral de inmuebles con dicho potencial.
2. Identificación de inmuebles potenciales, según los siguientes criterios: ubicados en el perímetro del CHSA, libres de gravámenes, y terreno con dimensiones convenientes para un proyecto habitacional (igual o mayor a 350 m²).

6. (Apoyo Urbano, 2013), (PNUD, FUNDASAL, 2009)

3. Investigación catastral de ocho (8) inmuebles potenciales, con los criterios mencionados en el numeral anterior, obteniendo descripción extractada, alertas y presentaciones de índole registral/legal.

Segunda fase

Se registró el uso de suelo, presencia institucional e inmuebles en desuso. Este proceso implicó las siguientes actividades:

1. Reconocimiento en plano del uso de suelo en las 157 manzanas del CHSA, tomando como base el estudio realizado por la empresa Apoyo Urbano (2013) en:
 - a. Mesones.
 - b. Terrenos con potencial para construcción de vivienda de interés social.
 - c. Asentamiento de instituciones públicas (juzgados, alcaldía, centros escolares, entre otros) y autónomas.
 - d. Establecimiento de infraestructura social, como iglesias, palacios históricos y parques, entre otros.
2. Visitas de campo para reconocimiento de los inmuebles citados en el numeral anterior.
3. Depuración, análisis y traslado a plano de la información pertinente encontrada.
4. Levantamiento de planos con uso de suelo con herramientas digitales.
5. Investigación catastral de nueve (9) mesones con función habitacional plena para explorar posibilidades de apoyo al mejoramiento de las condiciones actuales.
6. Investigación catastral de 22 inmuebles en desuso.

Finalmente, el tercer objetivo, referido a la identificación de actores de posible alianza que podrían intervenir en el desarrollo de acciones por el hábitat de los mesones en el CHSA, implicó la ejecución de las siguientes acciones:

1. Identificación de necesidades prioritarias para la población y horizontes de intervención.
2. Establecimiento de criterios sobre instituciones de posible alianza: a) localización preferente en la ciudad de Santa Ana, b) disposición de establecer relación de coordinación, y c) ámbitos privados, público, sociedad civil y religioso.
3. Identificación de las instituciones en diálogo permanente con la municipalidad de Santa Ana.

4. Entrevistas a actores clave identificados y, a partir de las mismas, ampliación del directorio.
5. Entrevista con las nuevas autoridades municipales de Santa Ana Centro y actores vinculados a los horizontes de intervención.
6. Construcción de un análisis de escenarios de intervención.

MELSON
MELGAR

Capítulo III RESULTADOS



Desde 1978, la ciudad de Santa Ana albergaba en mesones al 77% de familias del sector popular. La escasez y el costo creciente y especulativo de la tierra urbanizada, hizo que la población que subsiste con un subempleo crónico, buscara una solución habitacional en el mesón, aprovechara sus ventajas, principalmente su cercanía al espacio urbano, su vinculación a los servicios comunitarios y su cercanía a las fuentes de trabajo popular (Herrera A. y Martín-Baro, I., 1978).

Al año 2009, la ciudad de Santa Ana contaba con 249 mesones, la mayoría dentro del área urbana, los cuales se habían consolidado en el periodo 1950 y 2006 con familias migrantes por causas económicas y de desastre. El dato la coloca, después de San Salvador, como la segunda ciudad de las 32 investigadas con el mayor número de asentamientos precarios de este tipo (FUNDASAL y PNUD, 2009, pág. 61).

Además de las repercusiones de estos datos, FUNDASAL investiga el CHSA por ser la ciudad salvadoreña con mayor cantidad de edificios de valor patrimonial en buenas condiciones.

La mayor parte de sus construcciones (viviendas y edificios), están hechos con tierra, sistema constructivo ancestral cuya recuperación es promovida por FUNDASAL por sus ventajas ambientales, características climáticas y coherencia cultural.

1. Inventario de mesones el CHSA

1.1. Características físico-constructivas

El presente estudio se centró en 63 mesones (ver tabla 4 e ilustración 9) que representan un 25% de los mesones existentes en la ciudad de Santa Ana y aproximadamente un 95% de los existentes en el CHSA.

Tabla 4. Mesones por zona de estudio en el CHSA.

ZONA	1	2	3	4	5	TOTAL
Mesones	10	23	15	2	13	63

La ubicación por zona de los 63 mesones e imágenes de estos inmuebles se presenta en el anexo 2.

Se contabilizaron 576 cuartos de alquiler en los 63 mesones, en un amplio rango que va de 3 a 25 habitaciones por mesón (ver gráfico 1).

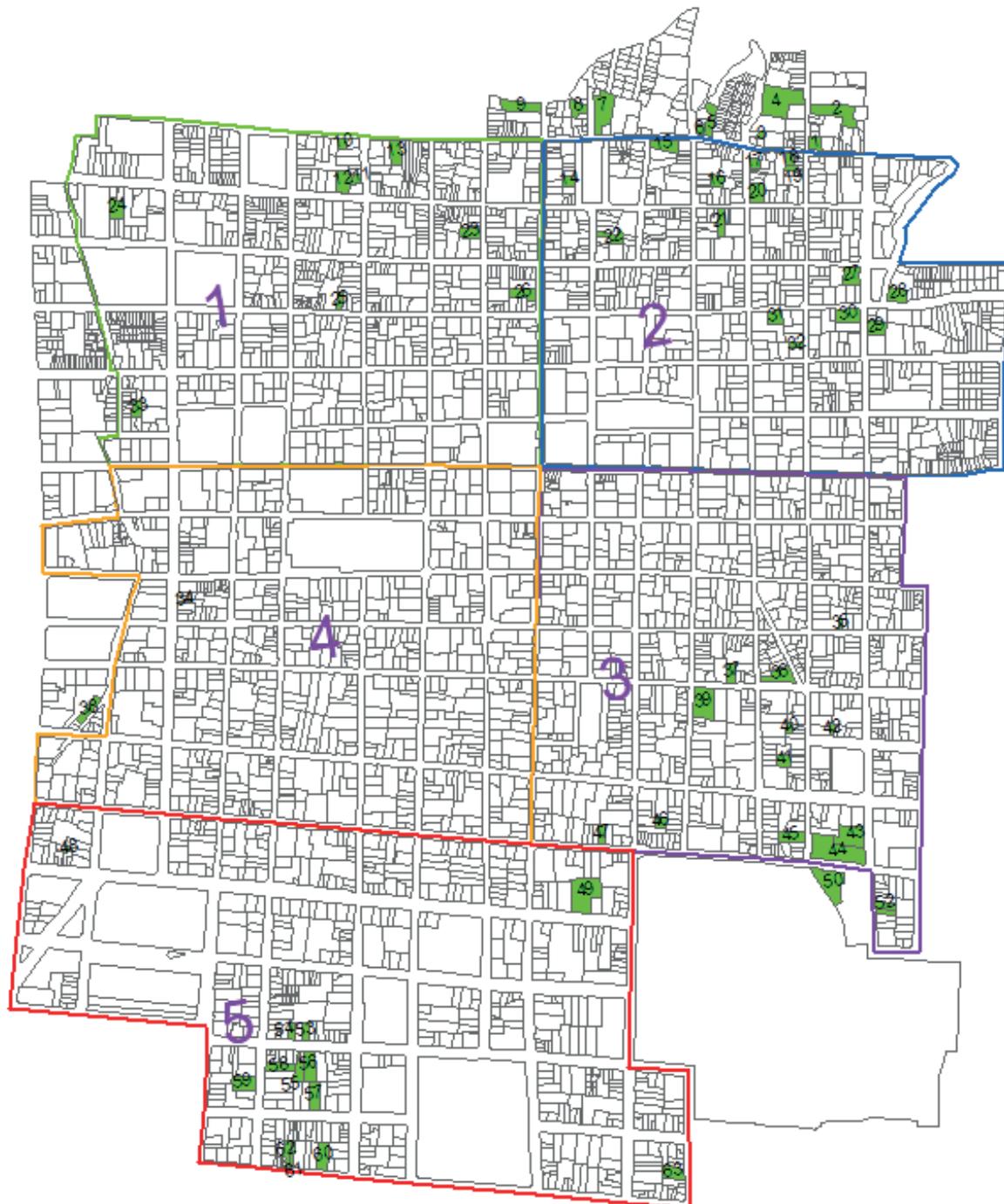


Ilustración 9. Ubicación de 63 mesones del estudio en el CHSA.

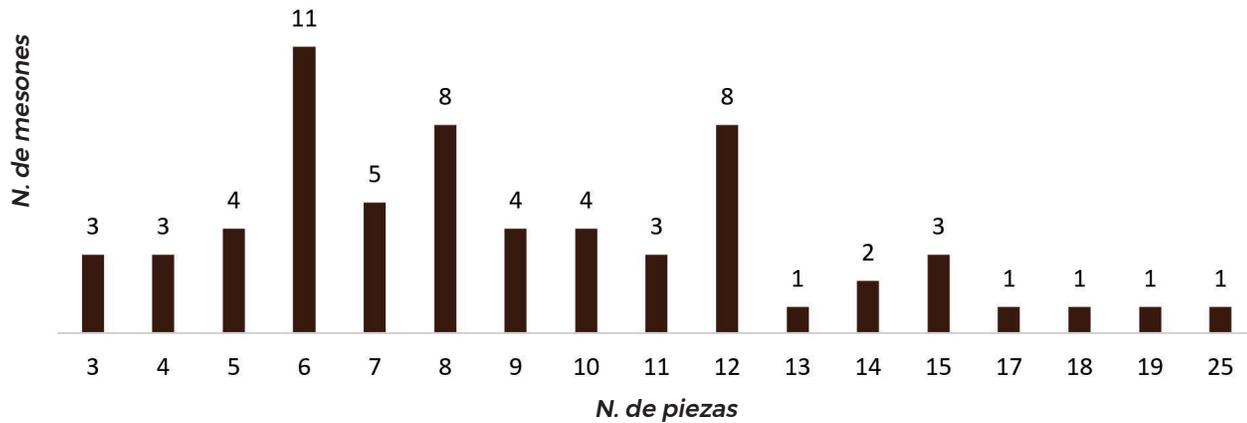


Gráfico 1. Número de piezas por mesón. Fuente: elaboración propia.

El tamaño promedio de las habitaciones es de 27 metros cuadrados, aunque el rango de variación va desde 4 y 108 metros cuadrados. Ver gráfico 2.

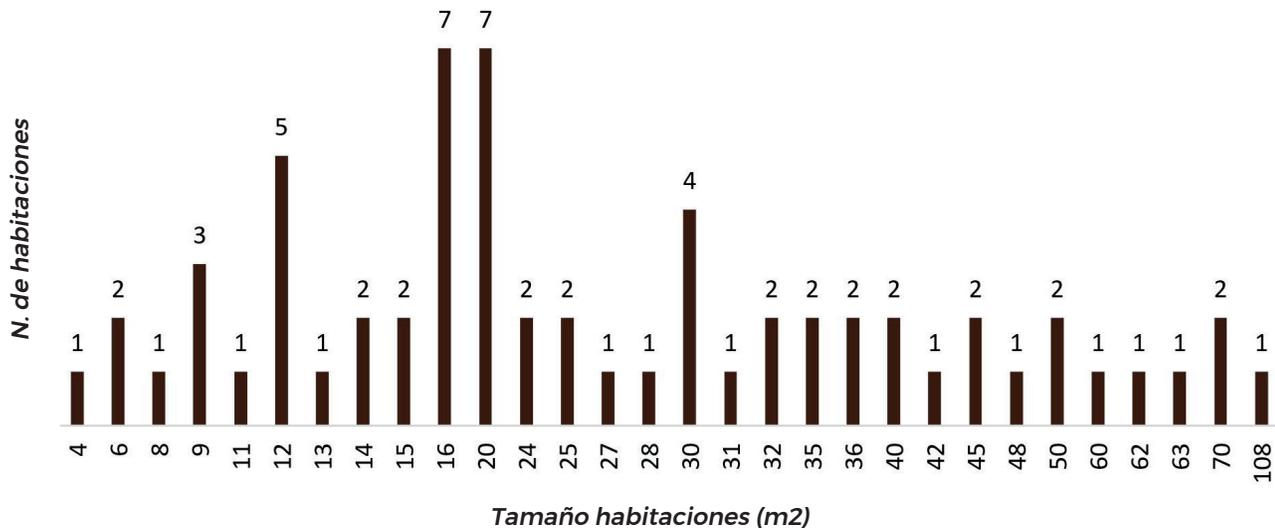


Gráfico 2. Tamaño promedio por número de cuartos en mesones del CHSA.

Los entrevistados conocen y califican su entorno habitacional. Desde sus propias experiencias y conocimientos, perciben la condición constructiva del mesón (ver gráfico 3).

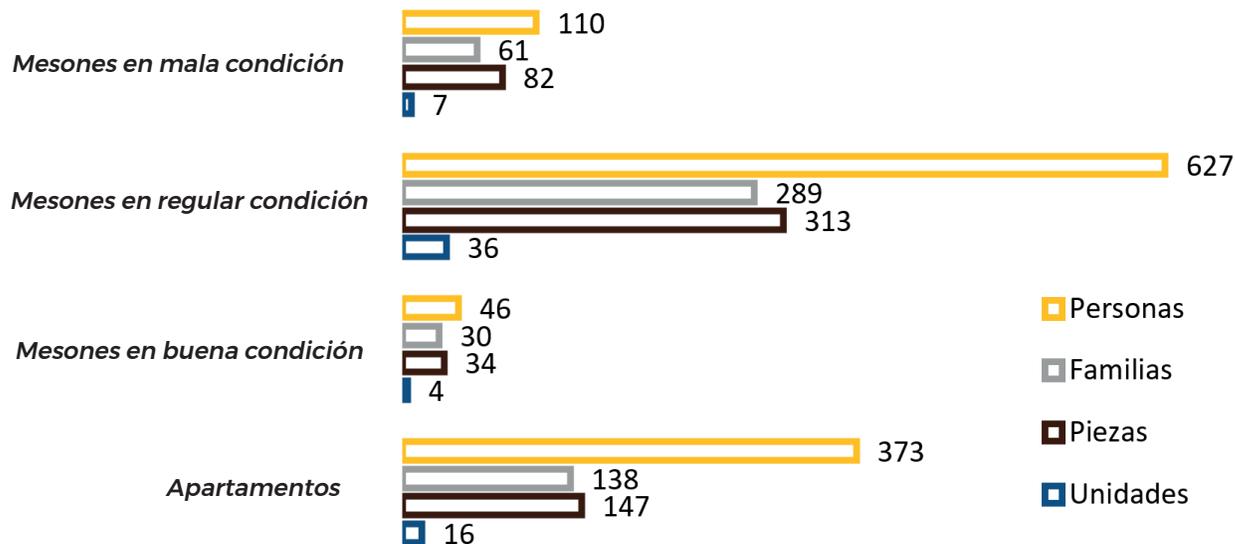


Gráfico 3. Tipología de mesones según su condición constructiva .

Según su percepción, existen 4 mesones en buena condición, 36 mesones en condición regular, 7 en mala condición o habitabilidad precaria. Se agregan 16 mesones tipo apartamentos en los que cada habitación o habitaciones hacen uso exclusivo de sanitario, ducha y lavadero; de ellos, 13 son percibidos como de condición habitacional regular y 3 en buena condición.

Los adjetivos adjudicados a la habitabilidad de los mesones están principalmente en función de cómo se percibe la calidad de resguardo que les proporcionan, mismo que se vincula directamente a la conservación o deterioro de los materiales de techos y paredes de los cuartos y áreas comunes, así como a la frecuencia y calidad de los servicios básicos y la electricidad.

De los 63 entrevistados, 38 dijo conocer al dueño del mesón y saber dónde habita, mientras 25 dijo no conocer el nombre del propietario del mesón y 8 solo lo conocen por el primer nombre, no dieron cuenta de apellidos. El lugar de residencia del propietario, según los datos de los entrevistados se detalla en el siguiente gráfico 4.



Gráfico 4. Lugar de residencia de los propietarios reportada por los inquilinos entrevistados.

La desvinculación entre propietario y los inquilinos, repercute en la posibilidad de consensuar medidas para la conservación de condiciones adecuadas para hábitat, e incide en el deterioro acelerado de los inmuebles.

El tipo de construcción predominante en los 63 mesones es el adobe, le sigue el tipo de construcción de sistema mixto de ladrillo de barro y cemento. Ver gráfico 5. Estos materiales predominan también para la construcción de baños.

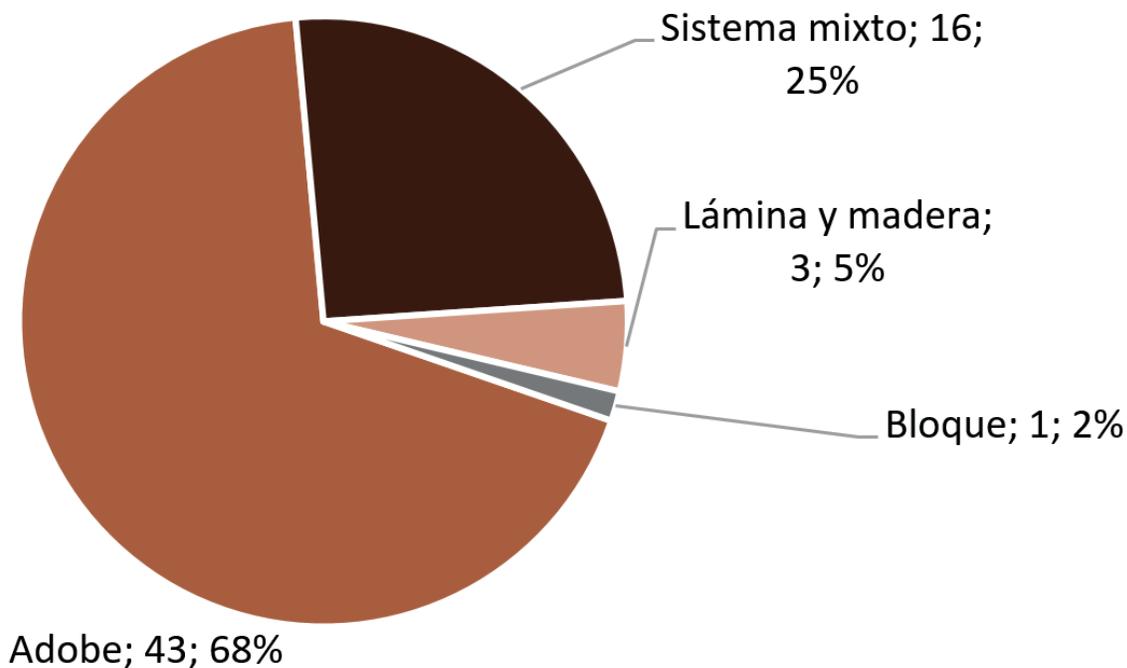


Gráfico 5. Tipo de construcción predominante en los mesones del CHSA.

La totalidad de mesones dispone de electricidad y agua potable. Esta última requiere de abastecerse de un punto central de uso común, esperando el turno respectivo para realizar labores de aseo (baño, lavado de ropa y utensilios de cocina) y para recoger agua a sus cuartos de habitación.

En cuanto a saneamiento ambiental, hay diferentes carencias. Se contabilizan 255 sanitarios para las 518 familias que habitan los 63 mesones, un total de 1,156 personas inquilinas; hay un sanitario y un baño por cada 5 personas en promedio. Sin embargo, el acceso real varía según la tipología de mesones (ver gráfico 6). Mientras 54 mesones tienen sanitarios conectados a la red pública de drenajes. 4 mesones siguen utilizando un sistema de evacuación de excretas por fosa séptica.

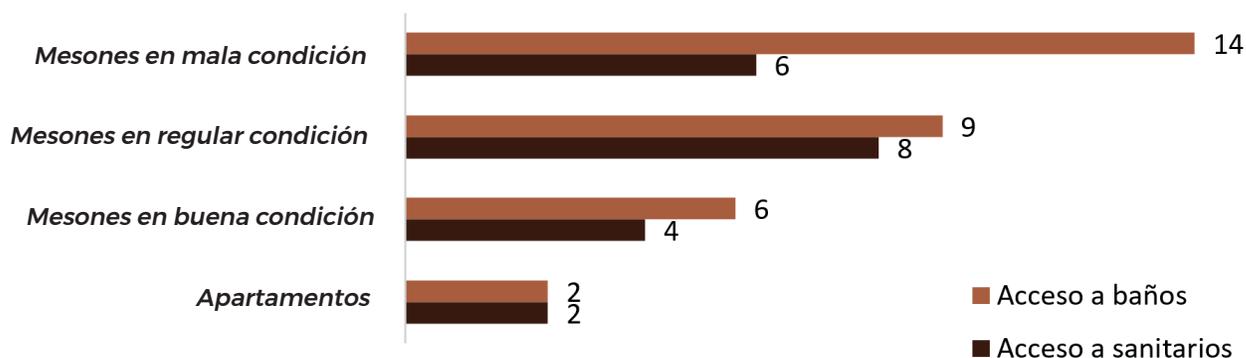


Gráfico 6. Número de personas con acceso por cada baño y sanitario, según tipo de mesón.

Otro problema de saneamiento es el drenaje de aguas servidas que en muchos casos corren por la parte central de los mesones sin que existan canaletas o drenajes adecuados, con el consiguiente riesgo para la salud de los habitantes.

De los 63 mesones, 61 son accesibles por vías vehiculares; solo 2 presentan accesos peatonales.



Ilustración 10. Muestra de las condiciones de saneamiento en espacios comunes.

En 11 mesones, la mayoría de piezas tienen acceso a la calle. En los restantes 52, los cuartos se ubican contiguos a lo largo de un pasillo central.

La telefonía y el internet es disponible en 58 de los 63 mesones, por cuenta de los propios usuarios.

En cuanto al arraigo en el lugar, el tiempo de residencia es variado, se identifica a familias que tienen menos de un año hasta otras que tienen varias décadas. En la zona 2 se ubicó a una familia que ocupa el mesón desde hace 60 años.

La movilidad en la residencia de algunas familias se asocia al deterioro de los mesones, a la falta de recursos para solventar permanentemente el costo del alquiler, así como por el obligado cambio de lugar de trabajo de algunas ocupaciones, como en el caso de los obreros de la construcción.

Los habitantes de los 63 mesones hacen uso de servicios del entorno: educativos, religiosos e institucionales.

La residencia en el mesón ha sido condicionada por la accesibilidad que su ubicación permite a centros de trabajo y transporte y vivienda, por lo que hay interés en seguir residiendo en la misma zona. Sin embargo, 59 de los 63 entrevistados estarían interesados en cambiar de lugar si dicho cambio mejora la calidad de vida actual y la seguridad de la familia.

Las opciones preferentes para un proyecto habitacional alternativo al mesón apuntan a una vivienda (62%) o apartamento (19%) en zonas del mismo CHSA. Ver gráfico 7.

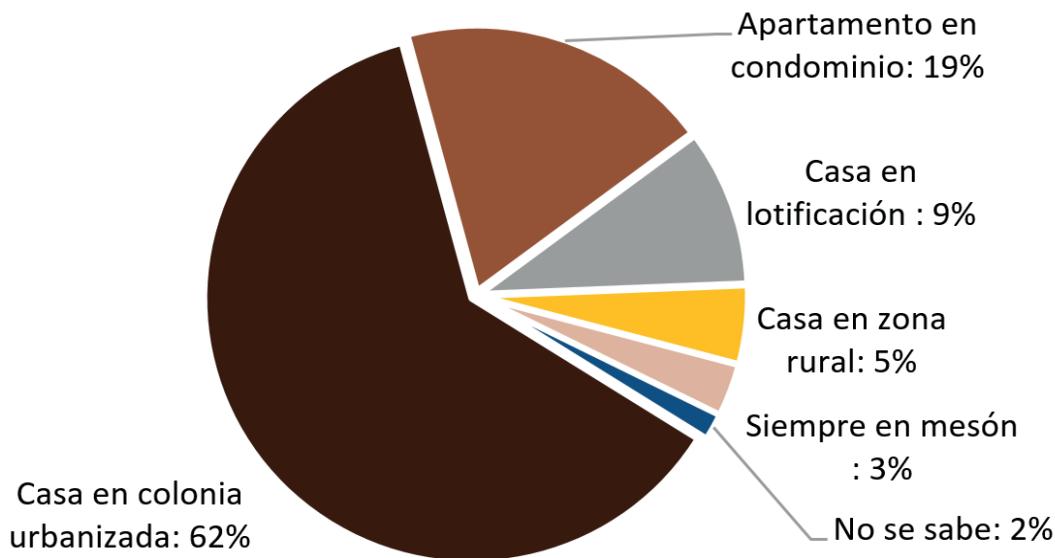


Gráfico 7. Opciones preferentes para un proyecto habitacional para los habitantes de los mesones del CHSA.

De los 63 entrevistados, 61 manifestaron disponibilidad a participar en procesos educativos relativos al mejoramiento habitacional: ayuda mutua, cooperativismo de vivienda y créditos, entre otros.

1.2. Características socioeconómicas

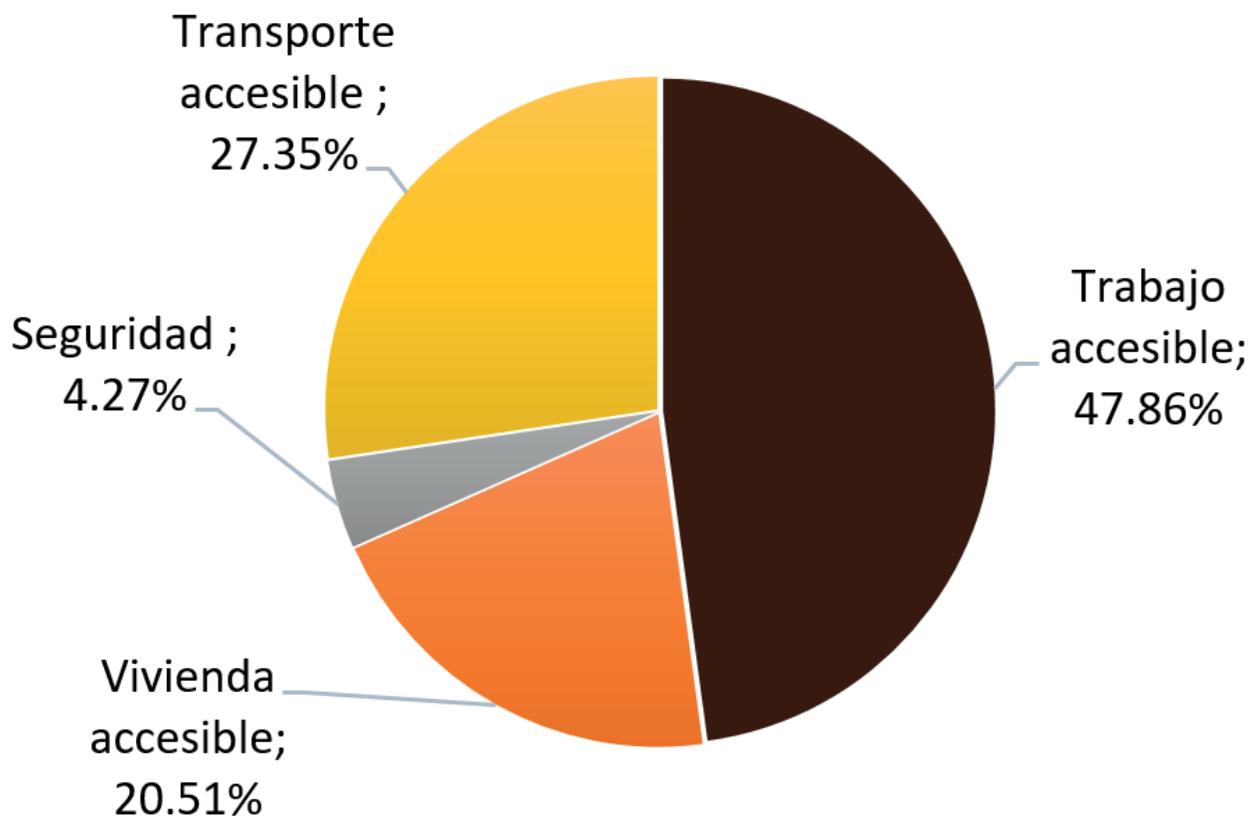


Gráfico 8. Razones de residencia en el mesón.

Los 63 mesones alojan a un total de 518 familias.

Las zonas 2, 3 y 5 albergan a más de la mitad de ellas, con 225 (38%), 120 (20%) y 98 (17%) mesones, respectivamente.

La mayoría de los entrevistados (53/63) son originarios del municipio de Santa Ana o alrededores. Se asientan en el CHSA por la accesibilidad a rubros de subsistencia (ver gráfico 8).

Las 518 familias compuestas por 1,156 personas, en los 576 cuartos de alquiler. Los datos promedio son de 2.24 personas por familia, algunos cuartos se encuentran desocupados, en algunos casos en abandono cuando el propietario ya no tiene interés en continuar alquilando con expectativas de venderlo o destinarlo a otro uso.

Con base a las estadísticas nacionales, se estima que 613 son mujeres y 462 son menores de edad.

Los entrevistados estimaron los rangos de ingresos (en USD) que se reportan en el gráfico 9 para 60 de los mesones; en 3 casos no hubo respuesta. De acuerdo a estos datos, el ingreso familiar promedio es de US\$307.13 mensuales. Estos ingresos derivan de trabajar como obreros, comerciantes, ejecutores de servicios y empleados.

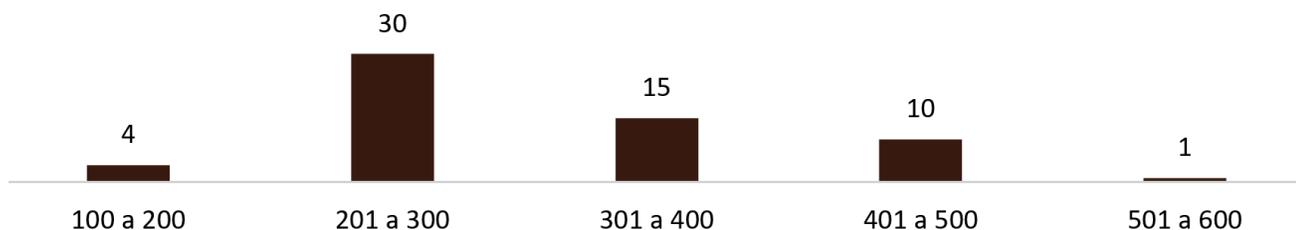


Gráfico 9. Ingresos mensuales familiares estimados por los entrevistados.

Solo 2 de los 63 mesones tienen una estructura organizativa. 51 entrevistados dicen que las familias carecen de interés o tiempo para ello por sus actividades laborales. Las reuniones entre las familias suceden para solucionar problemas comunes; no se trasciende porque se habita en un lugar que legalmente no les pertenece. A juicio de los entrevistados hay buena comunicación, aunque esta se limite a saludarse espontáneamente y a breves pláticas informales. Iglesias de distintas denominaciones les congregan como feligreses, pero tampoco se integran como comunidad religiosa.

Los retos que la vivienda y su entorno plantean a las familias de los mesones son, en orden de prioridad: 1) La falta de empleo para las mujeres y los jóvenes, y la falta de espacios de recreación para la niñez; 2) los problemas de salud, la movilidad segura y las condiciones sanitarias de los baños, retos que afectan a todos los miembros de las familias; 3) el tránsito seguro por la noche, la discriminación y los embarazos adolescentes, que afectan a las mujeres adultas y jóvenes.

1.3. Sondeo focalizado en los mesones de mayor precariedad habitacional

Tabla 5. Mesones en peor estado de precariedad y su habitabilidad 2021 y 2024.

Mesón	Zona	Ocupación 2021		Ocupación 2024		Piezas en funcionamiento	
		Familias	Personas	Familias	Personas	Familias	Personas
1. San José	5	12	27	9	20	14	11

Mesón	Zona	Ocupación 2021		Ocupación 2024		Piezas en funcionamiento	
		Familias	Personas	Familias	Personas	Familias	Personas
2. Gerardo	5	3	7	1	2	4	3
3. Brígida	5	4	7	5	9	6	5
4. Zavala	5	8	18	8	18	17	8
5. Aguirre	3	7	10	8	11	7	7
6. Apartamentos Guerra	Contiguo a zona 2	17	21	10	12	19	9
7. Villalta		51	90	43	76	15	10
Total		102	180	84	149	82	53
Comparación porcentual entre resultados 2021 y 2024					83%		65%
Disminución porcentual en relación al 2021					↓17%		↓35%

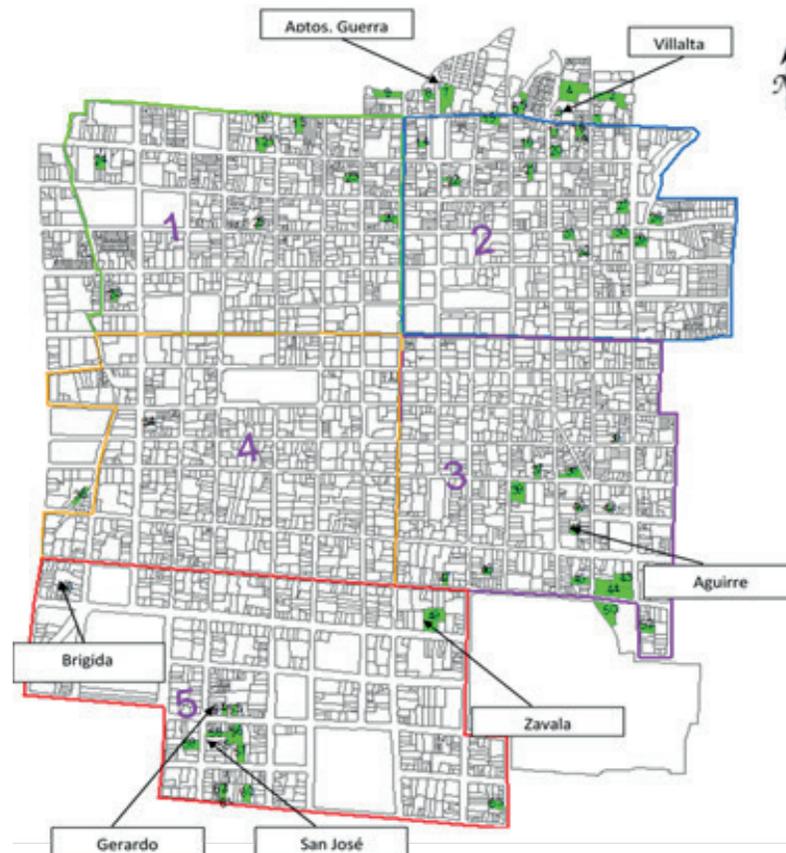


Ilustración 11. Ubicación de los 7 mesones de mayor precariedad habitacional.

En una segunda fase de la investigación, se visitó los 7 mesones de habitabilidad precaria, en la apreciación de sus moradores. Se ubican en las zonas 2, 3 y 5. Ver tabla 5, donde se incluye también una comparación de la ocupación (familias y personas) y el funcionamiento del mesón según el uso de piezas vigentes para los años 2021 y 2024. Su ubicación se presenta en la ilustración 10.

A continuación, se presentan las particularidades que se encontraron en cada inmueble en relación a su situación física y sociodemográfica. Cuando sus ocupantes lo expresaron, también se anotó la habitabilidad deseada, es decir, cómo mejorar las condiciones físicas y ambientales del mesón. Se presenta también una serie de ilustraciones de las condiciones de acceso, áreas comunes y habitaciones.

Mesón 1 en condición precaria



Ilustración 12. Vistas del interior y habitaciones del mesón 1.

Características físicas. Funciona como mesón desde hace 26 años. De 11 habitaciones vigentes, 9 son de uso habitacional y 2 son bodegas. Techo de teja, paredes de materiales mixtos (adobe, lámina y ladrillo y cemento), varias en condiciones de deterioro. El techo ha sido remendado con materiales diversos por los mismos inquilinos. Algunas de las paredes de adobe presentan horadaciones múltiples. El sistema eléctrico es precario por el bajo voltaje.

Las áreas comunes son un pasillo de aproximadamente 2.5x20 metros, encementado, con un desagüe central para aguas lluvias. Las familias comparten servicios básicos construidos de ladrillo de barro (3 sanitarios y una ducha) que funcionan con problemas de drenaje. Se reporta la presencia de plagas (ratas, alacranes y cucarachas).

Características socioeconómicas. Las habitaciones se alquilan mensualmente a precios entre US\$45 y US\$60 (US\$52 en promedio). El pago al propietario se realiza a diario, en el pro-rateo correspondiente. Al menos una de las familias está continuamente en mora. Las piezas son habitadas por una o dos personas que se dedican al comercio en el mercado. Trabajan como vendedores ambulantes, cargadores de bultos y servicios domésticos remunerados en casas o negocios del contorno. Se estima un ingreso promedio de US\$250 al mes. En 3 de las habitaciones se albergan familias relacionadas entre sí (una madre y sus dos hijas). De las 9 familias, 4 tienen entre 1 y 2 años de vivir en el mesón, y 5 tienen entre 5 y 10 años. Se reconoce a uno de los inquilinos como líder. No hay organización entre las familias o vinculaciones organizativas con habitantes de otros mesones. Hay desigualdad y apatía incluso para resolver problemas que les afectan a todos.

Situación habitacional deseada. Hay interés de las familias en adquirir el mesón, pero no se considera factible por los bajos ingresos de las familias. Al estar vinculados laboralmente al mercado, no tienen interés en ubicarse fuera del CHSA. Según reporte de la persona entrevistada, ninguna familia posee vivienda en otro lugar, aunque la situación se desconoce respecto a comerciantes guatemaltecos que ocupan 2 de las 9 habitaciones; se trata de comerciantes pobres vendedores de lazo. Se reportó intentos de adquirir una vivienda por parte de una de las inquilinas, cuando tenía un empleo estable (como obrera de fábrica). Estos esfuerzos fueron frustrados por la situación delincuencial vinculada a pandillas que hizo difícil la residencia en el lugar donde se ubicaba la vivienda, así que dejó de pagarla.

Mesón 2 en condición precaria

Características físicas. Funciona como mesón, bodega de vegetales y apilamiento de cajillas de productos del mercado. Solo tres cuartos están siendo utilizados para habitación, el resto presenta desmantelamientos. Techo de teja, paredes de adobe y piso encementado, todo en calidad de escombros. Hay desechos de vegetales y varios conejos sueltos por el inmueble. Habitabilidad en descuido, miseria y suciedad. Las áreas comunes son un patio de aproximadamente 50 metros cuadrados y servicios básicos con paredes de ladrillo de barro (un lavadero, un sanitario y una ducha).



Ilustración 13. Vistas del interior y habitaciones del mesón 2.

Características socioeconómicas. La familia que habita la casa paga US\$150 mensuales por el uso de 3 habitaciones. Se constata la presencia de dos mujeres y cuatro niños.

Mesón 3 en condición precaria

Características físicas. Se presume que el inmueble existe desde antes de 1920. Antes de ser mesón familiar, se utilizó como albergue de trabajadoras sexuales. Tiene 5 habitaciones en funcionamiento. Su infraestructura inicial de adobe ha sido sustituida por lámina de zinc, especialmente en las fachadas de los cuartos. Las áreas comunes son un patio de aproximadamente 20 metros cuadrados y los servicios básicos de paredes de ladrillo repellado (1 lavadero, 1 ducha y 1 sanitario). Pese a la mixtura de materiales, el lugar se observa relativamente limpio y restaurado, aunque las habitaciones presenten acumulación de enseres y muebles en deterioro.

Características socioeconómicas. Es una propiedad familiar sostenida por los hijos de la propietaria original (ya fallecida) con alquileres a bajo costo, US\$30 mensuales por habitación que son pagados a uno de los herederos. Aloja a familias santanecas como a comerciantes guatemaltecos. Como líder de las familias funge un hijo de la propietaria original. No hay organización ni vinculaciones con otro tipo de entidades.

Situación habitacional deseada. Al estar en uso pleno y restaurado, no hay al momento intención de venta o mejora que no acarree elevación de costos de alquiler, situación que debería ampliarse con los propietarios.



Ilustración 14. Vistas del interior y habitaciones del mesón 3.

Mesón 4 en condición precaria

Características físicas. Se observa deterioro por el tiempo de uso y el descuido. Según refieren los entrevistados, cuando un inquilino abandona el mesón, se remueve el techo para resguardar los materiales y dejar inutilizada la pieza. Los entrevistados reportan que está en venta a un precio aproximado de US\$2.5 millones, aunque el inmueble no presenta rótulos al respecto. Tiene 8 cuartos de los cuales 6 se ocupan para habitación, uno para bodega y uno para un taller de estructuras metálicas. La infraestructura original de paredes de adobe y techo de teja ha sido mínimamente reparada en algunos tramos con diversidad de materiales: lámina de zinc, principalmente. Los espacios compartidos son un patio de tierra de un poco más de 250 metros cuadrados, 3 duchas y 2 sanitarios.



Ilustración 15. Imágenes de la fachada e interior del mesón 4.

Características socioeconómicas. Las habitaciones se alquilan a precios entre US\$17 y US\$30 (US\$23 en promedio) que son pagados al propietario. La variación de precios depende del tiempo de llegada: los más recientes, que arribaron hace décadas, son los que pagan más. La comunicación entre inquilinos es poca, no se conoce incluso en qué trabajan los demás. Las familias habitantes tienen más de veinte años de residir en el mesón.

Situación habitacional deseada. El precio de venta del terreno (US\$2.5 millones) lo hace

inaccesible a los residentes actuales. Ninguno de ellas tiene vivienda en otro sitio. La persona entrevistada confirmó sus intentos de gestión con el Fondo Social para la Vivienda en 1998, fue descalificado.

Mesón 5 en condición precaria

Características físicas. Inmueble administrado por el esposo de la propietaria, fallecida hace tres años. Las paredes de sistema de adobe han sido reparadas en forma burda por ladrillos de barro en algunos tramos. Hay deterioro en las paredes y en la batería de sanitarios de fosa séptica. La estructura de techo ha sido parcialmente reparada con lámina de zinc y madera. Los pasillos son estrechos, de tierra y están obstruidos por ripio y desechos.



Ilustración 16. Imágenes de la fachada e interior del mesón 5.

Características socioeconómicas. Presencia mayoritaria de personas de tercera edad, grupos familiares pequeños (2 miembros) y personas que viven solas. El pago del alquiler es de US\$55 en promedio.

Apartamentos 6 en condición de precariedad

Características físicas. Se calcula que el inmueble funciona como mesón desde mediados del siglo anterior. Se conserva en función habitacional plena, aún con deterioro de, principalmente, la estructura de techo (teja puesta sobre troncos de madera curada). Nueve cuartos están ocupados y tres están vacantes. Las paredes son de adobe y el piso es de ladrillo de cemento en el interior de las habitaciones y el corredor. El patio común mide aproximadamente 200 metros cuadrados. Funciona con 2 lavaderos, 1 ducha y 1 sanitario. No se observa acumulación de enseres y mobiliario. Hay un ambiente relativamente limpio, en medio del deterioro.



Ilustración 17. Imágenes de la fachada e interior de los apartamentos 6.

Características socioeconómicas. La mayoría de familias tiene entre 1 y 2 años de habitarlo, aunque hay 4 de ellas que tienen más de 10 años de ser inquilinos. Las habitaciones están ocupadas por 2 o 3 personas. El costo de las habitaciones es de US\$35 y US\$50 que pagan directamente al propietario, la diferencia la determina si son cuartos de interior o inmedia-

tos a la calle (en promedio, US\$42.50). La mayoría de personas trabaja como vendedores por cuenta propia sin local y como obreros de fábrica. La persona entrevistada está jubilada. Se calcula que los ingresos familiares varían entre US\$200 y US\$400. No se reconocen liderazgos ni hay organización entre los ocupantes ni afiliaciones a otras organizaciones.

Mesón 7 en condición precaria

Características físicas. El inmueble se ubica a inmediaciones de una quebrada, sin embargo, se ha respetado el espacio de retiro que permanece vegetado y sin construcciones. En función habitacional plena, aún con deterioro de, principalmente, la estructura de techo. 10 habitaciones continúan albergando a igual número de familias, 1 está desocupada y en escombros.



Ilustración 18. Imágenes de la fachada e interior del mesón 7.

El mesón presenta una mixtura de materiales en sus paredes: adobe, lámina y ladrillo rojo sin repello, y en los techos predomina la teja con algunos tramos de lámina de zinc como remiendo. El espacio común está formado por un patio de 200 metros cuadrados y los servicios básicos (2 sanitarios, una ducha y 2 lavaderos).

Características socioeconómicas. El pago del alquiler es variable: US\$25, US\$30 y hasta US\$60 mensuales, en función de la ubicación, tamaño y estado de conservación de las piezas. Las familias obtienen ingresos de entre US\$200 y US\$300 mensuales como obreros, trabajadoras domésticas remuneradas y oficios varios. No hay otros espacios ni motivos para la organización.

1.4. Sondeo focalizado en los mesones de regular precariedad habitacional

También se visitó 8 de los 49 mesones descritos por sus ocupantes como de habitabilidad regular, electos de forma aleatoria, ubicados en las zonas 2 y 3. Ver tabla 6, donde se incluye también una comparación en relación a la ocupación (familias y personas) y su funcionamiento, según el uso de piezas vigentes.

Se añadió el mesón Las Flores, que no había sido registrado en el levantamiento del año 2021. No se incorpora a la tabla 6 por no contar con parámetros anteriores de comparación.

Tabla 6. Mesones en regular estado de habitabilidad 2021 y 2024.

Mesón	Zona	Ocupación 2021		Ocupación 2024		Piezas en funcionamiento	
		Familias	Personas	Familias	Personas	2021	2024
1. Aptos. Trabanino	2	14	42	13	16	15	13
2. Rodríguez	2	12	30	10	13	12	10
3. Las Margaritas	2	10	18	10	12	10	10
4. Peñate	3	5	5	2	3	5	5
5. Chicontepec 1	3	3	15	2	7	8	3
6. Chinchotepec 2	3	14	40	14	17	15	15
7. El Carmen	4	8	20	5	8	8	5
8. Santa Gertrudis	2	4	14	0	0	8	0
Total		70	184	56	75	81	61
Comparación porcentual entre resultados 2021 y 2024					41%		75%
Disminución porcentual en relación al 2021					↓59%		↓25%

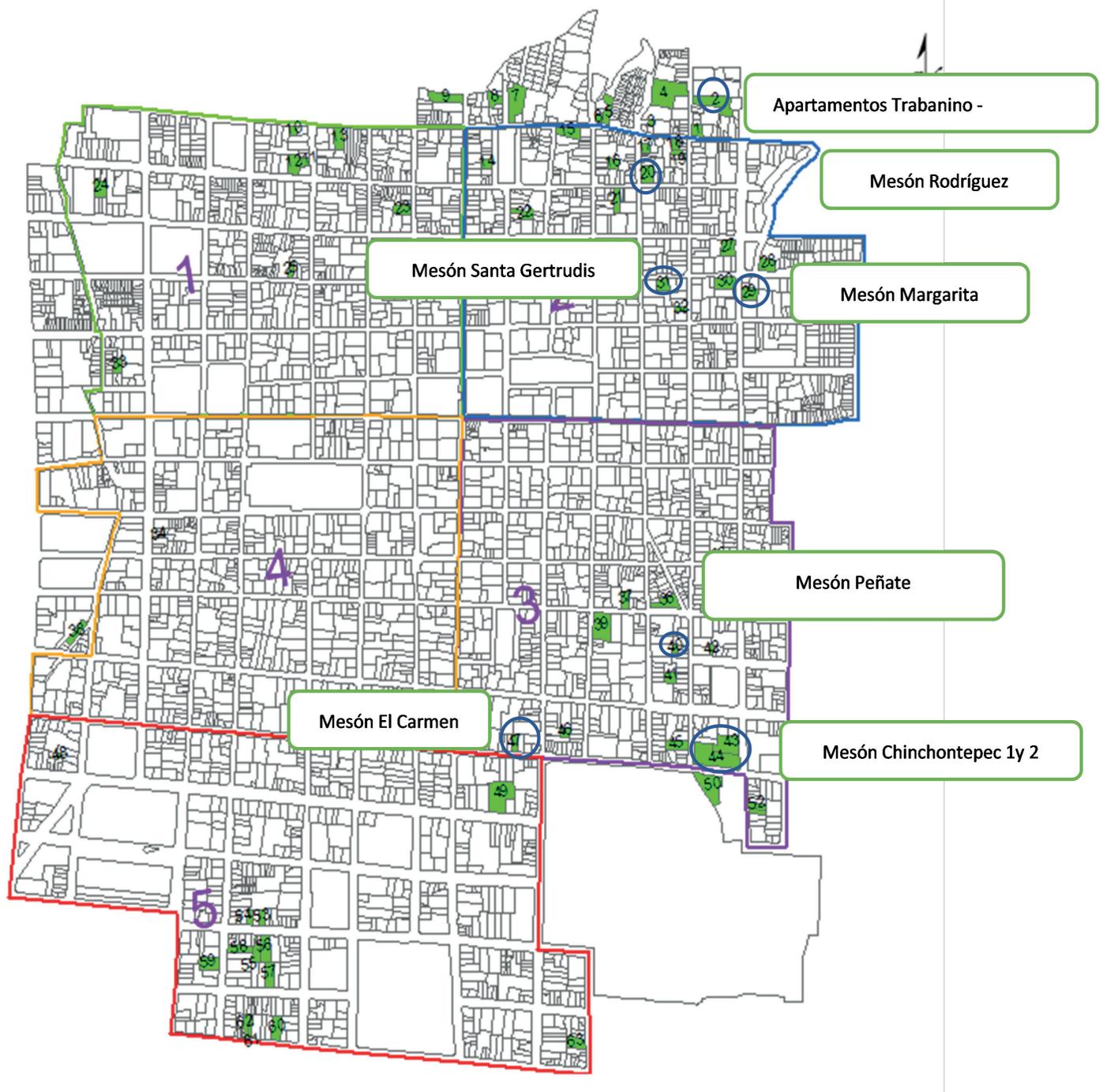


Ilustración 19. Ubicación de los mesones de regular condición habitacional (muestra).

A continuación, se presentan las particularidades que se encontraron en cada inmueble en relación a su situación física y sociodemográfica y, en algunos casos se presenta también una serie de ilustraciones de las condiciones de acceso, áreas comunes y habitaciones.

Apartamentos 1 de regular precariedad habitacional



Ilustración 20. Imágenes de la fachada e interior de apartamentos 1

Características físicas. Se encuentra en función habitacional a 13 habitaciones, dos están disponibles para alquilar. Las fachadas de las habitaciones y pasillos están en buen estado, pero dentro se observan deterioros importantes en las paredes de sistema mixto y estructura de techo. El corredor compartido hace un cruce doble, como una “Z”, y tiene una dimensión aproximada de 4 metros de ancho por 20 de largo. Todas las habitaciones tienen su propio sanitario, lavadero y ducha. En general, el ambiente está limpio y ordenado.

Características socioeconómicas. Las habitaciones son ocupadas por grupos de entre 4 y 6 personas. El pago de alquiler varía entre US\$50 y US\$75 mensuales.

Mesón 2 de regular precariedad habitacional

Características físicas. Continúa en función habitacional en 10 de las 12 habitaciones. Presenta deterioros puntuales en la estructura de techo y precariedad en los sanitarios (2) y ducha. El área común consiste en un patio de aproximadamente 50 metros cuadrados, es pavimentado. El espacio en sí se observa limpio y ordenado.

Características sociodemográficas. El alquiler de las piezas varía entre US\$50 y US\$75 según tamaño y acceso a la calle.



Ilustración 21. Imágenes de la fachada e interior del mesón 2

Mesón 3 de regular precariedad habitacional

Características físicas. El mesón se mantiene en plena función habitacional en las 10 piezas que lo integran. Construido con paredes de adobe recién pintado y en buen estado de conservación. Uno de los inquilinos reporta la alianza del dueño y los usuarios para este mantenimiento: el primero pone los insumos y los segundos asumen la mano de obra. Los sanitarios y duchas están cubiertos con azulejos, en general muy limpio y ordenado. Parte de la estructura de techo de las habitaciones que dan a la calle amerita reparación.

Características socioeconómicas. Se mantiene el mismo número de familias y personas que los registrados en el 2018. Los precios de las habitaciones varían entre US\$60 y US\$75 mensuales que son cancelados al dueño directamente (alquiler promedio: US\$67.50).



Ilustración 22. Imágenes de la fachada e interior del mesón 3.

Mesón 4 de regular precariedad habitacional

Características físicas. De los inmuebles visitados, es el que presenta condiciones más rústicas y de deterioro, especialmente en el pasillo de acceso, la estructura del techo y en los sanitarios. Podría haberse incluido entre el grupo de los 7 de habitabilidad más precaria. Los inquilinos comparten un espacio común encementado de 2.5 x 6 metros.

Características socioeconómicas. El inmueble pareciera ser alquilado por familias unidas entre sí por algún tipo de parentesco. La casa total se alquila en US\$200 que son divididos entre las 5 familias habitantes, US\$50 en promedio / mes. La persona entrevistada refiere de otros censos recientes, lo cual indica que hay otras instituciones interesadas en los mesones.



Ilustración 23. Imágenes de la fachada e interior del 4.

Mesón 5 de regular precariedad habitacional

Características físicas. El mesón tiene 8 habitaciones. Los inquilinos comparten pasillos, un patio, sanitarios y duchas como áreas comunes. Está construido con una mixtura de materiales, adobe, lámina de zinc, ladrillo rojo y cemento. Las 5 casas subsiguientes están en estado de remodelación.

Características socioeconómicas. Utilizado por 3 familias, una por habitación con promedio de 3 personas por habitación. El costo de alquiler es de US\$85.00.



Ilustración 24. Imágenes de la fachada e interior del mesón 5.

Mesón 6 de regular precariedad habitacional

Características físicas. Son apartamentos individuales (15), cada uno con su sistema de ducha, sanitarios y lavaderos. Todos son accesibles desde la calle. No se comparten áreas comunes. El inmueble pertenece al mismo propietario del mesón 5.

Características socioeconómicas. La mayoría de inquilinos trabajan en forma asalariada en empresas privadas, el ingreso promedio es de un salario mínimo por familia. El costo del alquiler es entre US\$85 y US\$110, según antigüedad de inquilinato y tamaño que son pagados a un encargado por el dueño.



Ilustración 25. Imágenes del mesón 6.

Mesón 7 de regular precariedad habitacional

Características físicas. La infraestructura de las paredes (mixture de adobe y ladrillo de barro) se conserva en buen estado. La estructura de techo está reparada, aunque de forma rústica. Las ocho piezas están en condiciones de cumplir su función habitacional, aunque 3 de ellas no están ocupadas al momento. Cada habitación dispone de su propio sanitario y ducha. Comparten un pasillo central de acceso de aproximadamente 3.5 por 15 metros y patio trasero y área de jardín de aproximadamente 20 metros cuadrados.



Ilustración 26. Imágenes del mesón 7.

Características socioeconómicas. Se refiere la presencia de 5 familias con un promedio de 5 personas por cuarto. El trabajo como obreros de fábrica predomina entre los jefes de familia, de donde se paga un promedio de US\$100 por el pago de la habitación que también incluye servicios básicos (ducha y sanitario) por cada habitación.

Mesón 8 de regular precariedad habitacional

El inmueble permanece igual en su exterior, pero por dentro está en proceso de remodelación. Al momento deshabitado. La última familia dejó el inmueble en febrero 2024.



Ilustración 27. Imágenes de la fachada del mesón 8 (ha dejado de tener función habitacional).

Mesón 9 de regular precariedad habitacional

Características físicas. Este mesón no fue registrado en el inventario realizado en el 2021; posiblemente estaba en remodelación, aunque funciona desde aproximadamente 25 años. Las habitaciones son de ladrillo de barro repellido y recién pintado. Buena estructura de techo. Se reportan problemas con el drenaje de los sanitarios. Tiene 20 cuartos, aunque solo cinco están siendo utilizados.

Características socioeconómicas. Las familias pagan entre US\$75 y US\$100 por habitación dependiendo del tamaño y/o su acceso desde la calle. Comparten ducha, sanitarios, y un patio de aproximadamente de 120 metros cuadrados. Las ocupaciones de sus habitantes son: amas de casa, costureras y comerciantes.

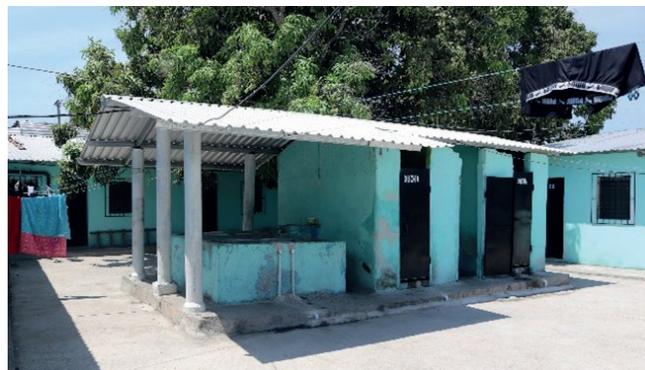


Ilustración 28. Imágenes interiores del mesón 9.

1.5. Testimonios

En este apartado se ha optado por utilizar nombres ficticios para protección de los inquilinos. Por la misma razón, también se omite el nombre del mesón que habitan. Se pretende reflejar solo las circunstancias de habitación. Estos testimonios se comparten con el fin de darle un rostro, un contexto actual y una historia, es decir, humanizar a la persona inquilina más allá de las cifras. Se seleccionó para estas entrevistas a habitantes de los mesones con mayor número de piezas en funcionamiento en el año 2021 y que se suponen, de mayor trayectoria en la función del alquiler.

La gente se va de los mesones porque están en mala condición

Testimonio 1. Sexo: femenino. Edad aproximada: 45 años

Doña Ceci vive en Santa Ana desde hace más de treinta años. De joven residía en una zona rural de San Pablo Tacachico, se vino a la ciudad porque no le gustaba la vida del campo. Recuerda haber sido víctima de asalto recién llegada a Santa Ana, en las cercanías del parque Colón. Valora la seguridad e iluminación que tiene la ciudad actual, así como las oportunidades de trabajo.

Relata que el mesón que habita es parte de un conjunto de propiedades de un mismo dueño; no todos son mesones, algunos son casas de alquiler o establecimientos de comercios. De estos inmuebles, continúa diciendo doña Ceci, los últimos han sido restaurados más continuamente, al contrario de las viviendas y cuartos de alquiler. *“La gente se va de los mesones porque están en mala condición”*. Ha sido hasta muy poco que el mesón que ella habita está siendo mejorado para seguir funcionando como tal, pero en forma muy superficial, es posible que siga empeorando la infraestructura del mesón.

Paga US\$100 mensuales de alquiler por un apartamento de un poco más de 40 metros cuadrados, dividido en tres habitaciones: dos dormitorios y una cocina. Cuenta con su respectivo baño y lavadero (no compartidos con otras familias). Como inquilina, ha debido firmar un contrato de alquiler más un pagaré en caso de impago. Dice que cualquier retraso implicaría un desalojo inmediato y el cierre del abastecimiento de agua y energía. Tiene veintitrés años de residir ahí mismo. Las habitaciones que dan a la calle pagan hasta US\$175. Los servicios básicos se pagan separados del costo de alquiler: US\$5 de agua y US\$35 de energía. En suma, US\$225 mensuales por habitar parte del inmueble.

Doña Ceci vive en el mesón con cinco personas que conforman su familia actual. En otros tiempos, su familia era más extensa, pero sus hijos se han mudado y son inquilinos de otros mesones de la misma ciudad donde pagan aproximadamente lo mismo que ella paga por su cuarto de alquiler.

Casi ninguna persona o institución apoya a las familias inquilinas de mesones, a excepción de una organización religiosa que busca apadrinamiento para los estudiantes más pobres, manifiesta doña Ceci.

“Adquirir una casa es complicado por tantos requisitos que exige incluso el mismo Fondo Social para la Vivienda”, agrega. “Lo bueno de vivir en el mesón es que, por estar en el Centro Histórico, todo está cerca”, pero si ella y su familia debieran alojarse en otro lugar de la ciudad para vivir en mejores condiciones en Santa Ana, lo harían, aun cuando ese “lugar mejor” fuera un piso en altura.

Aquí vamos a morir

Testimonio 2. Sexo: masculino y femenino. Edad: 80 y 85 años

Tomás y Doris son un matrimonio que llegó a Santa Ana cuando ambos rondaban los casi veinte años, atraídos por una oportunidad de vivienda: el papá de Tomás había recibido como herencia un mesón. Ahí se consolidaron como familia y crecieron sus hijos. El mesón había pertenecido a una tía de Tomás, hermana del padre de este. A su muerte, dejó varias propiedades que había ido adquiriendo de las ganancias de destazar reses. El resto de propiedades fueron traspasadas a personas cercanas, familiares e instituciones. De hecho, un centro escolar fue construido en un mesón que la difunta traspasó a la iglesia católica.

Ya siendo propietario, el padre de Tomás, también dio el inmueble en herencia a sus dos hijos: Tomás y una hermana. Esta última, vendió su parte a un nuevo dueño que mantuvo como inquilinos a las familias y dueños de pequeños negocios que ya la habitaban. Una carpintería y una tienda son parte de ellos.

A pesar de tener dos propietarios, el inmueble funciona como uno solo, a tal grado que se comparten el agua, sanitarios, duchas y lavaderos, todos ubicados en el terreno de Tomás y Doris.

Por su edad, Tomás y Doris tienen dificultades para caminar. Han adecuado la parte del mesón heredada para vivir, pero también alquilan un espacio a un señor que les lava la ropa. Sus ingresos provienen de este alquiler, de la pensión de Doris y de la venta de helados artesanales que ella misma hace y que vende desde su salita, un espacio adornado por varias fotografías familiares.

Haber habitado la zona por más de sesenta años les ha permitido ver los cambios en el barrio: fueron testigos del paso de las calles rústicas y terrosas a calles alineadas y con asfalto. Recuerdan también las peleas entre jóvenes y la instalación del “mercadito”, la venta ilícita de drogas. En los años de enfrentamiento entre organizaciones pandilleras, el barrio también fue escenario donde se encontraron varios cuerpos sin vida.

“El mero centro también ha cambiado”, dice Tomás, “antes, cuando yo estaba cipotón, como de unos dieciocho años, la banda regimental de cuartel llegaba al quiosco y le daban vuelta al parque [tocando música] hasta como a las nueve de la noche”.

Aunque el mesón no esté en las mejores condiciones, no parece haber opciones para que esta pareja se mueva de la zona. *“Aquí vamos a morir”* concluye Tomás.

Grietas, salsa y bachatas

Testimonio 3. Sexo: femenino. Edad: aproximadamente 60 años

La señora Laura tiene más de treinta años de vivir en un espacio conformado por un dormitorio delantero y un pasillo colindante con un pequeño patio. Al final del pasillo se ubica el lavadero y, atrás del mismo, el cuarto de ducha y sanitario. Laura se ocupa de mostrar primeramente agrietamientos aparentemente graves en las paredes. Algunas están ocultas tras colchones puestos como medida de amortiguación a cualquier derrumbe, pero otras están expuestas y es posible ver el cuarto contiguo a través de ellas. La madera de las puertecillas de las ventanas está picada.

En ese espacio viven cinco personas, Laura y su esposo y la hija mayor con sus dos bebés. De ellos, el esposo de Laura y su hija son los que aportan dinero al hogar, por ello, pese al deterioro, no han dejado la habitación. El pago es *“cómodo”*, dice, US\$35 mensuales. Como no tienen ayuda de ninguna institución, el ingreso se destina básicamente al alquiler y la comida.

El esposo reparó fugas en el drenaje de la habitación que les inundaban el área del lavadero. Como el encargado le dio parte del cemento y arena, intentó subirles el alquiler en US\$5.00 adicionales a la cuota que ya pagan. Laura se opuso porque no se le pagó a su esposo la mano de obra aportada. Contiguo a su habitación hay otras dos más que están vacías porque están con mucho deterioro y el encargado dice que la dueña (en Estados Unidos) no le envía dinero para reparaciones.

Laura es originaria de Santa Ana, siempre ha vivido en la ciudad. Se ubicó en el mesón cuando se acompañó con su esposo por estar cercano al que ocupaba su familia original. En el mesón hay más de una docena de habitaciones de alquiler, pero las dificultades de convivencia impiden la organización.

La conversación se hace difícil porque el espacio está inundado de música salsa y de bachatas, a volumen estridente, proveniente de la pieza de alquiler contigua. El cambio entre las melodías deja unos segundos de silencio delicioso. Según Laura, la música no cesa, aunque la inquilina que la pone haya salido a trabajar y nadie quede en casa. Cuando llega de trabajar, la mantiene con igual volumen hasta pasada la medianoche. Laura es diabética, dice sentir que su salud se deteriora con el estruendo continuo. No ha encontrado solución ni

hablando con la vecina ni con el encargado del cobro.

No ve viable trasladarse fuera del centro histórico porque sus nietos ya están yendo a la escuela y el traslado de los estudiantes a los centros escolares representa riesgo por lo “*taquidos*” que van los autobuses. “*Si se me cae un cipote, para qué quiero más*”, dice.

Una de sus hijas vive fuera de Santa Ana, pero le toca madrugar bastante para ingresar a la ciudad. Aun así, viaja casi en la puerta del transporte público. Esas son las circunstancias que Laura quiere evitar.

Los mesones están desapareciendo

Testimonio 4. Sexo: masculino. Edad: 69 años

El señor Reyes se disculpa porque dice que no sabe expresarse bien, sin embargo, su discurso es claro y coherente. Vive en Santa Ana desde que nació, pero tiene diecisiete de vivir en el mesón actual. Antes vivía en otro del que tuvo que salir porque se les dijo que iba a ser vendido. Al parecer, el inmueble fue reconstruido y se convirtió en una farmacia. “*Como todo están modernizando, están sacando a la gente de la ciudad. Los mesones están desapareciendo, la gente se está yendo a las orillas*” (de la ciudad), dice el señor Reyes.

Vive solo en un espacio donde también tiene un negocio de tapicería, por el que paga US\$60.00, que cubre el costo del agua potable y el uso exclusivo de su baño y sanitario. Dice que el mesón es viejo y que las partes deterioradas han sido reforzadas para seguir funcionando.

No le gustaría moverse fuera del centro histórico porque vive de la tapicería, sus clientes lo buscan donde está actualmente. Además, viniendo de fuera de la ciudad, hay que pagar transporte.

Por su edad, no sabe si “*daría el ancho*” para incorporarse a los trabajos constructivos en algún proyecto habitacional.

Aquí están vendiendo, pero no hallamos casa

Testimonio 5. Sexo: masculino. Edad: 49 años

Hernán llegó a la ciudad de Santa Ana hace doce años, proveniente de Candelaria de la Frontera para reducir el tiempo de movilidad hacia su trabajo. Vivió seis años en un primer mesón y seis más en el actual.

Su estabilidad habitacional es incierta, debe mudarse porque el mesón está puesto en venta

desde el año pasado. La funcionalidad del mismo se ha reducido de dieciocho a tres cuartos. A pesar de tener una fachada agradable, el servicio de agua potable está suspendido, comenta Hernán. Sin embargo, parte del mesón está alquilada para el funcionamiento de oficinas.

La dueña del mesón es de San Salvador. Cobra el alquiler mes a mes, momento en el que no deja de recordarle a Hernán que debe desalojar. *“Ella me quiere sacar, pero me recibe el pago todavía”*, dice.

A Hernán no le importaría salir del Centro Histórico para tener un lugar seguro donde vivir, así fuera un piso en altura. También estaría dispuesto a construir con sus manos una nueva casa.

Yo aquí nací, en este mesón

Testimonio 6. Sexo: femenino. Edad: 61 años

Azucena vive en un mesón cercado por calles y aceras invadidas por la dinámica propia del mercado. Con orgullo dice *“yo aquí nací, en este mesón”* en un tiempo cuando los alrededores, que señala con sus manos, eran solo zacatales. En los alrededores no había mayor actividad, todo mundo se dormía temprano. *“Hoy, todo eso [el entorno] está lleno de mesones que ya ni parecen eso, porque funcionan más como bodegas”*.

Narra que nunca le gustó el mercado. Prefirió dedicarse a cuidar niños del mismo mesón y a lavar ropa de los inquilinos. Tenía a cargo llevarlos y traerlos de la escuela. Una de las niñas que cuidó hoy reside en Estados Unidos y le llama eventualmente. Ha menguado estos quehaceres por diversos malestares de salud. Lava y plancha la ropa de otros inquilinos, por eso ha construido un alero sobre el lavadero. Con esos ingresos solventa el pago mensual del alquiler (US\$30.00), más el de la energía eléctrica.

Azucena dice que el mesón original era un solo galerón hecho con láminas, igual que otros del entorno. Poco a poco se fueron construyendo los cuartos con ladrillo de barro. Estos recuerdos vienen acompañados de los de su mamá, una señora dedicada también al oficio de lavar y planchar y que vivió más de noventa años en el mismo inmueble. Menciona que juntas iban a lavar a un río, cerca de un sitio conocido como *“el molinón”*, donde hoy se ubica la Universidad Católica de El Salvador.

El mesón es propiedad de dos hermanas. Una vive por días en el mesón, cobra y le pasa el dinero a su hermana de los cuartos que le corresponden. Los baños, ubicados al frente de los cuartos, al otro lado del pasillo de acceso, son de uso común para cada dos habitaciones. Un conejo descansa entre una pila y una bacínica tirada en el piso, otro salta buscando algún alimento.

7. Molinón: aumentativo de El Molino, sector cercano al Barrio San Miguelito, Santa Ana.

La situación familiar de Azucena es crítica. Dos de sus hijos están guardando prisión. Un tercero vive en Estados Unidos desde hace cuarenta años, cuando su padre se lo llevó siendo niño; no se comunica con ella. Y el último de sus hijos, que vive con ella, sufre convulsiones y ve únicamente con un ojo; las vecinas le ayudan cuando se enferma. El destino de este hijo, posterior a cuando ella fallezca, es motivo de preocupación para Azucena.

Lo que más le gusta de Santa Ana son las Fiestas Julias, sus nietos la llevan de vez en cuando. A pesar de ello, *“a ojos cerrados se fuera del centro de Santa Ana”* dice, si pudiera vivir mejor, pero no puede pagar más de lo que ya paga.

Una vida en mesones

Testimonio 7. Sexo: femenino. Edad: 61 años

Marcela tiene quince de vivir en el mesón donde la encontramos. Es originaria de Santa Ana y toda su vida ha vivido en diversos mesones de los alrededores: *“por la 25 avenida sur, por la colonia España, por la calle El Resbaladero”* dice. En esos mesones la crio su mamá, y luego los siguió habitando ya con sus propios hijos.

Se ha ganado la vida trabajando en los comedores que tenía su mamá dentro de la terminal de autobuses interdepartamentales. Hoy el negocio lo sigue administrando su hermana; Marcela se ha retirado porque es poco rentable y debe cuidar a una hija aún en edad escolar.

El mesón tiene algunos cuartos vacíos. Colinda con una casa pequeña, también de alquiler y construida con sus servicios independientes, que es parte del inmueble.

Marcela paga US\$65.00 de alquiler. Con el costo de los servicios (US\$3.00 de agua y US\$25 de energía eléctrica), el gasto de habitación suma aproximadamente US\$90.00. Los servicios de baños, duchas y lavaderos son compartidos. Dice que, en su vida, ninguna institución les ha ofrecido ayuda, es como que vivieran en la región del olvido.

De los cambios de la ciudad, admira el crecimiento rápido del comercio en Santa Ana, aunque no le gusta cómo se ha expandido a las calles.

2. Inventario de inmuebles con potencial para proyectos habitacionales

Primera fase

Se identificaron inicialmente, en el 2021, 20 inmuebles con diferente potencial⁸ para el desarrollo de proyectos habitacionales y culturales en el CHSA (ver tabla 7).⁹ Su selección se realizó en consideración de su ubicación y estado físico al momento del diagnóstico.

Tabla 7. Caracterización de los inmuebles con potencial para desarrollos habitacionales.

Zona	En abandono	En ruinas	En venta	Baldío	Potencial	Total
1	1			1	1	3
2	2	1	3		4	10
3			1		1	2
4	1			2	2	5
Total	4	1	4	3	8	20

La simbología en colores para estos mapas es la siguiente:

4 en abandono	1 en ruinas	4 en venta	3 baldíos	8 potenciales
--------------------------------	------------------------------	-----------------------------	----------------------------	--------------------------------

Las ilustraciones 28 a las 31 ubican los inmuebles a que hace referencia la tabla anterior en las zonas 1, 2, 3 y 4, respectivamente. Se omite la zona 5 que no presenta inmuebles idóneos.

8. Por terrenos con potencial se refiere a que están ubicados en el perímetro del CHSA, libres de gravámenes, y terreno con dimensiones convenientes para un proyecto habitacionales, es decir, igual o mayor a 350 m².

9. Esta información deberá actualizarse frente a posibles intervenciones que deberán considerar, a su vez, la ordenanza reguladora del Centro Histórico, su tramitología y tiempo aproximado para su cumplimiento.



Ilustración 29. Inmuebles con potencial para proyectos habitacionales en el CHSA, zona 1.

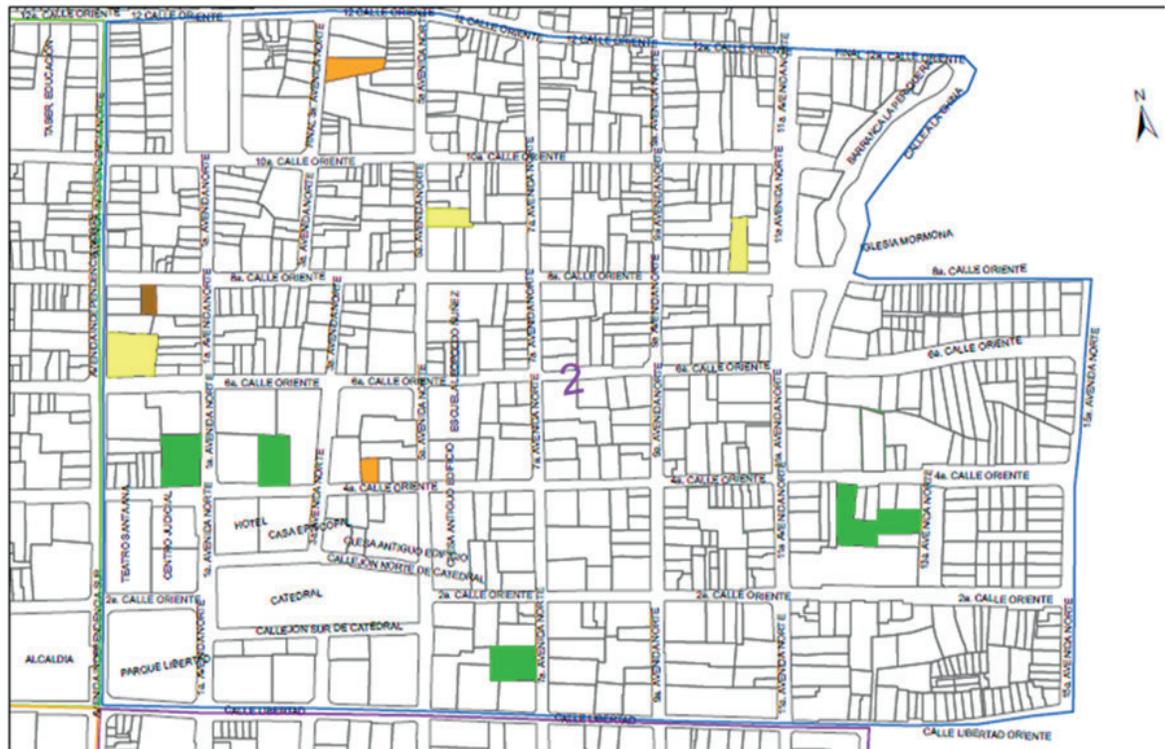


Ilustración 30. Inmuebles con potencial para proyectos habitacionales en el CHSA, zona 2.

Se investigó catastralmente 8 terrenos potenciales, es decir, los que cumplían con los parámetros para proyectos habitacionales. Estos inmuebles tienen una topografía plana y a nivel respecto a la vía principal. Cuentan con los servicios básicos y municipales y telefonía. Ver ilustración 32 para ubicar los inmuebles investigados catastralmente y el detalle de los mismos en la tabla 8.

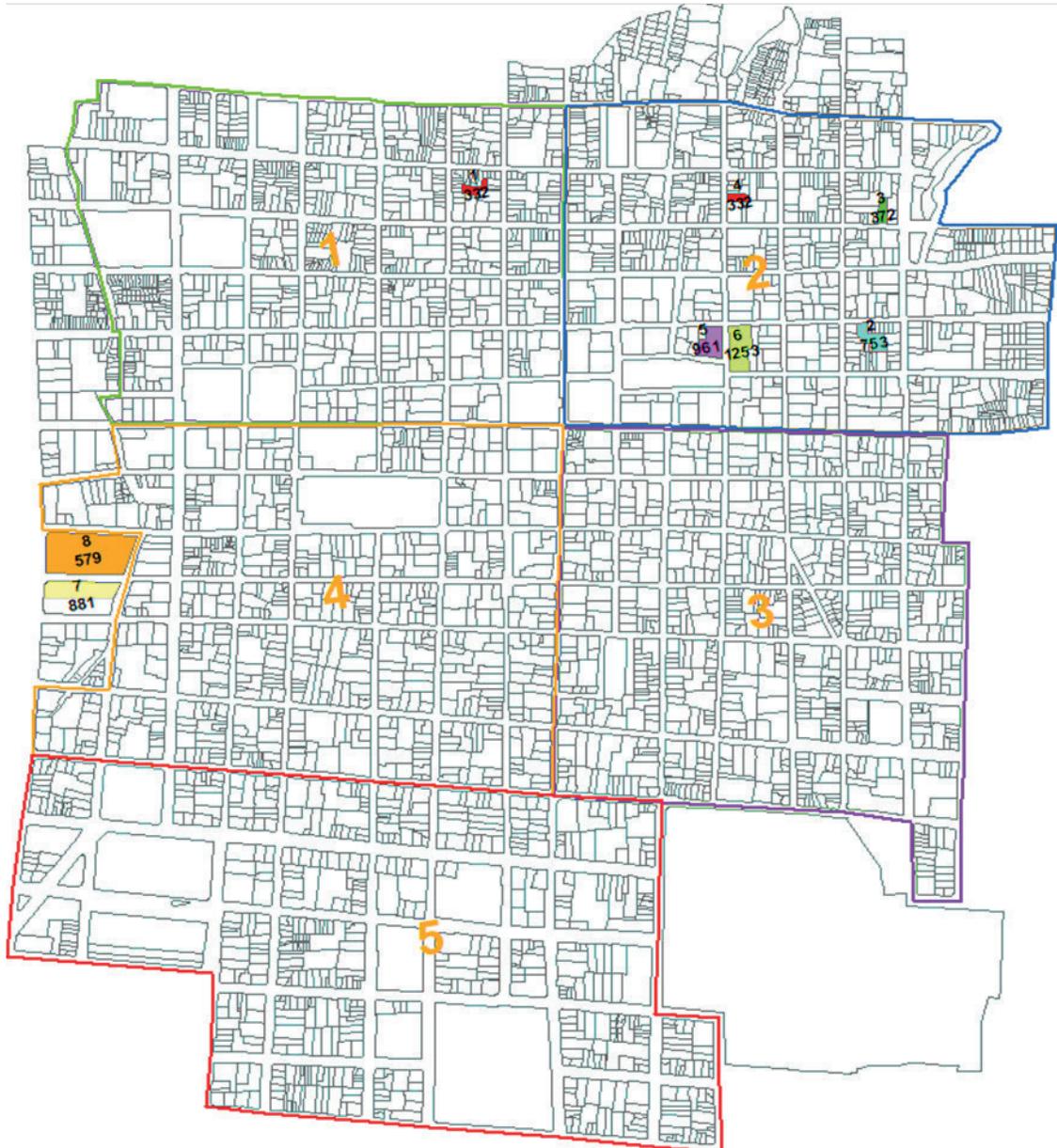


Ilustración 33. Terrenos que cumplen con los parámetros para proyectos habitacionales.

Tabla 8. Inmuebles con potencial para proyectos habitacionales en el CHSA.

N.	Zona	Área (m2)	Sistemas constructivos
1	1	164.79	Adobe y techo de teja, Piso de ladrillo de cemento
2	2	914	Adobe y techo de teja. Piso de ladrillo de cemento
3	2	476	Mixto y techo de duralita. Piso de ladrillo cemento
4	2	407.86	Bloque, techo de lámina y teja. Piso de ladrillo de cemento
5	2	1,435.22	Adobe, techo de lámina. Piso de ladrillo de cemento
6	2	1,929.48	Adobe, techo de teja. Piso de ladrillo de cemento
7	4	2,353.29	Mixto y techo de duralita. Piso de ladrillo cemento
8	4	6,547.91	bloque, techo de lámina. Piso de ladrillo de cemento
		14,228.55	

Además, para contar con otras alternativas, también se investigó sobre otros inmuebles (4) que podrían utilizarse para proyectos habitacionales en la zona del contorno del CHSA. En síntesis, en esta primera fase de la investigación:

1. Se confirma la existencia de 19 inmuebles en desuso: 18 de propietarios particulares y 2 institucionales.
2. De ellos, se investiga la situación catastral de 8 inmuebles, 6 privados y 2 institucionales, ubicados en el centro histórico que cumplen con criterios para ser utilizados en proyectos habitacionales (ubicados en el perímetro del CHSA, libres de gravámenes, y terreno con dimensiones iguales o mayores a 350 m2).
3. Se da referencia también de 4 inmuebles más, ubicados en el entorno del centro histórico, que cumplen igualmente con los parámetros para proyectos habitacionales antes dichos.

Segunda fase

Terrenos con potencial para proyectos de vivienda

En esta segunda fase se comprueba la existencia de al menos 21 inmuebles en desuso, adicionales a 20 inmuebles ya investigados en el 2021, con potencialidades diversas para el desarrollo de proyectos habitacionales y/o culturales que reactiven la ciudad. La característica común es que se encuentran en estado de abandono o están fuera de uso. Las condiciones físicas de su infraestructura presentan diversos grados de deterioro. Estos inmuebles se pueden clasificar de la siguiente manera:

1. **Inmueble en ruinas:** es aquel en donde se logran visualizar los vestigios de elementos estructurales de una casa: paredes, piso o techos.
2. **Terrenos baldíos:** terrenos rústicos donde no hay infraestructura, solo vegetación.
3. **Espacios deshabitados posibles de rehabilitar:** es donde aún se conserva la infraestructura del inmueble y está en condiciones de poder ser mejorada y utilizada.

La tabla 9 y la ilustración 34, además de las fotografías subsecuentes, identifican estos predios.

Tabla 9. Clasificación de inmuebles en el CHSA con potencialidades varias para proyectos.

Tipo	Frecuencia
Inmueble en ruinas	9
Terrenos baldíos	6
Espacios deshabitados posibles de rehabilitar	6
	21

Los 21 inmuebles en desuso alientan a pensar que hay espacio para proyectar soluciones para las familias más pobres de los mesones. La figura 32 muestra la ubicación de estos inmuebles.

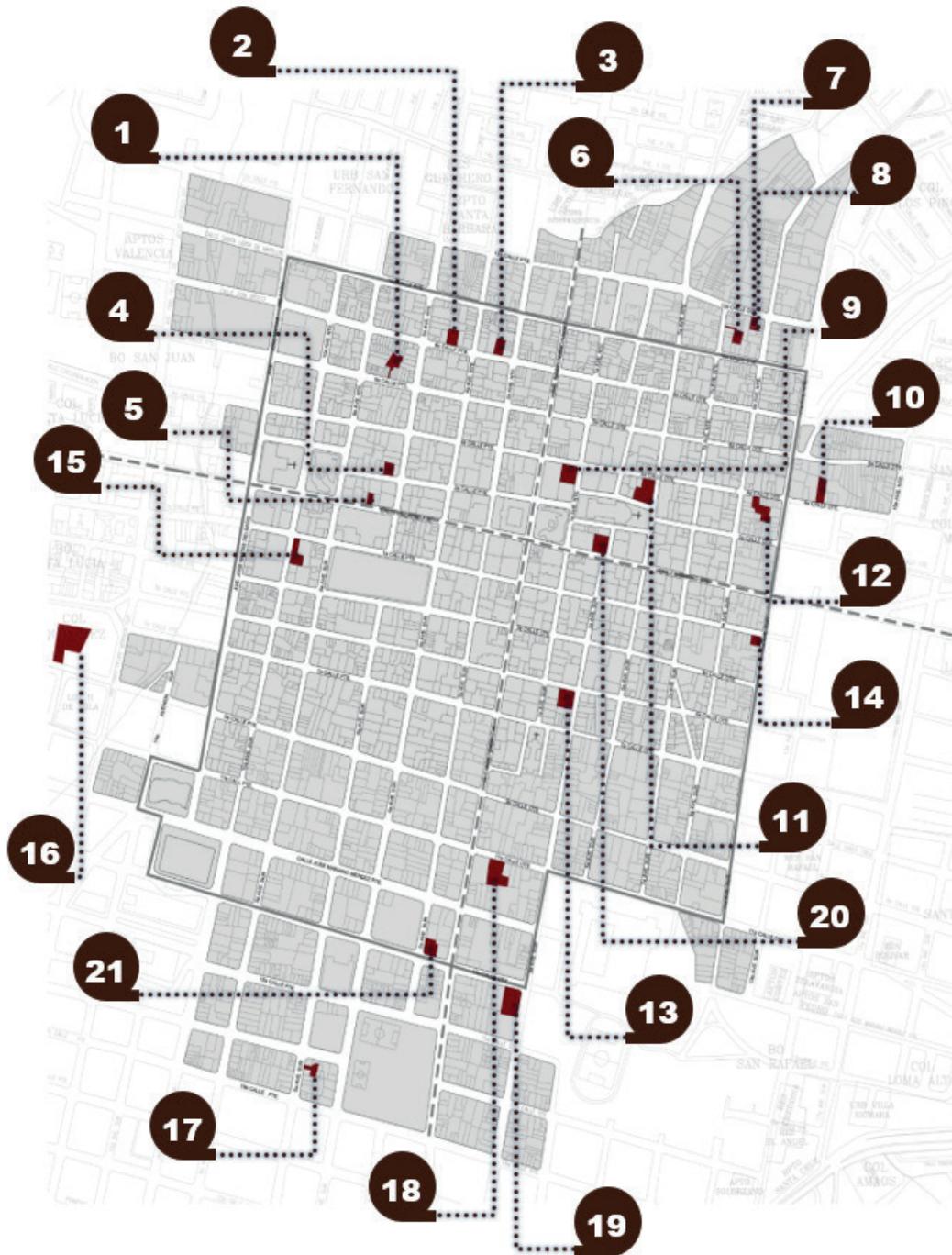


Ilustración 34. Terrenos con potencial para el desarrollo de proyectos habitacionales.

Análisis catastral de inmuebles con potencialidad de apoyo

La investigación catastral se realizó con carácter muestral. Los datos son ilustrativos de la tipología legal de casos posibles. Se omiten nombres y datos legales específicos.

Se investigó la situación registral de 9 mesones, 7 considerados de habitabilidad precaria por parte de sus habitantes y 2 considerados regulares, pero que presentan condiciones de deterioro visibles. El criterio para escogerlos fue que están cumpliendo una función habitacional plena y son susceptibles de mejoras. Ver resultados en la tabla 12.

Tabla 10. Valoraciones del estudio registral de 9 mesones precarios y regulares.

Rubro de análisis	Situación encontrada
Propietarios	<ul style="list-style-type: none"> 8 de los 9 inmuebles son propiedad de personas naturales. Solo uno es propiedad de una sociedad anónima de capital variable. Un inmueble tiene una situación irregular, pues sólo una pequeña porción de este, está inscrita en el CNR.
Gravámenes	<ul style="list-style-type: none"> Uno de los inmuebles tiene inscrito un gravamen de hipoteca.
Restricciones	<ul style="list-style-type: none"> Ninguno de los inmuebles investigados tiene restricciones.
Alertas	<ul style="list-style-type: none"> Ninguno de los inmuebles investigados tiene alertas.
Presentaciones	<ul style="list-style-type: none"> Uno de los inmuebles tiene presentada una compraventa que se encuentra observada, pues la prominente compradora se encuentra insolvente en el Ministerio de Hacienda.
Análisis	<ul style="list-style-type: none"> En síntesis, 2 de los 9 inmuebles podrían ser revisados en función de la ejecución de proyectos de interés social a favor de las familias inquilinas actuales, ya que a uno le pesa un gravamen y otro tiene una situación de irregularidad en su inscripción.

En segundo lugar, se realizó un análisis catastral de 18 inmuebles en desuso. La situación registral encontrada se presenta en la tabla 13.

Tabla 11. Valoraciones del estudio registral de 18 predios en desuso.

Rubro de análisis	Situación encontrada
Propietarios	<ul style="list-style-type: none"> • 14 inmuebles pertenecen a propietarios privados. El número de propietarios varían entre 1, 2, 3 y hasta 14 titulares. • 1 de los inmuebles pertenece a una sociedad anónima de capital variable. • 1 de los inmuebles pertenece al Estado. • 2 inmuebles pertenecen a instituciones privadas. • 1 inmueble tiene una segregación con nombre de propietario y matrícula diferente. • 1 inmueble tiene la misma matrícula, pero dos claves catastrales diferentes. Se presume una desmembración en cabeza de su dueño.
Gravámenes	<ul style="list-style-type: none"> • 1 inmueble tiene una hipoteca y una venta de derecho • 1 inmueble tiene inscritos un embargo, y tiene una hipoteca y una compraventa presentados para inscribir.
Restricciones	<ul style="list-style-type: none"> • Ninguno de los inmuebles investigados tiene restricciones.
Alertas	<ul style="list-style-type: none"> • Ninguno de los inmuebles investigados tiene alertas.
Presentaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Uno de los inmuebles tiene presentada una compraventa.
Análisis	<ul style="list-style-type: none"> • Los inmuebles en desuso que pertenecen a instituciones autónomas o del Estado podrían ser gestionados, a través de diferentes figuras legales de acceso al suelo, en beneficio de la función habitacional, artística o cultural de las familias inquilinas.

En la segunda fase de la investigación también se hizo la georreferenciación de los mesones en sus respectivos barrios: San Lorenzo, Santa Barbara, San Juan, San Sebastián, San Rafael, San Miguelito y Barrio Nuevo. Se toma el barrio como unidad de análisis en esta segunda fase por ser la delimitación geográfica más identificada por la población y la que le da identidad histórica y que permite la organización en torno a prácticas religiosas populares de amplia aceptación.

Así mismo se localizó, por cada barrio, la disponibilidad de espacio público e institucional (iglesias, escuelas, edificios gubernamentales y parques). Los barrios cuentan con los siguientes equipamientos sociales y apoyos institucionales:

- Barrio San Juan: Iglesia El Calvario, la Escuela de niñas San Vicente de Paul, el parque Isidro Menéndez, la Unidad Médica del Seguro Social, las oficinas de la Fiscalía General de la República y la Alcaldía Municipal de Santa Ana.
- Santa Barbara: Catedral de Nuestra Señora Santa Ana, Parque Libertad, Teatro Nacional de Santa Ana, Juzgado 1° y 2° de Familia, Centro Escolar José Antonio Martínez, Centro Escolar Leopoldo Núñez, Centro Escolar Leopoldo Mayen Torres, Colegio San Lorenzo, Parroquia San Lorenzo, Parvulario - guardería - refugio infantil del ISNA.
- San Rafael: la parroquia Nuestra Señora del Carmen y la Universidad Modular Abierta.
- San Sebastián: el mercado Central de Santa Ana.

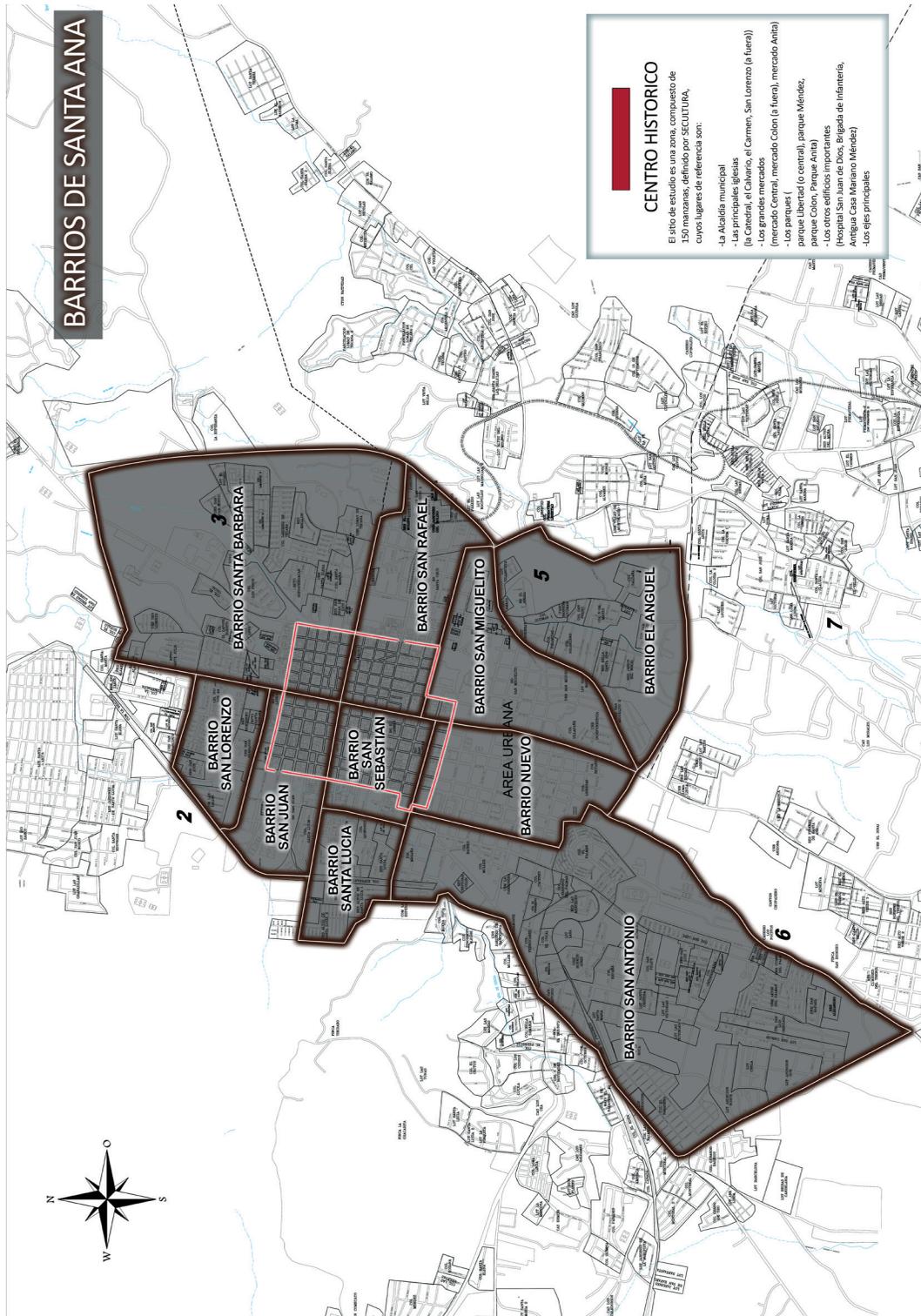
Ver ilustración 34. La tabla 14 presenta por cada barrio los mesones y la infraestructura social antes mencionada.

Tabla 12. Infraestructura registrada por cuadrante y barrio, CHSA.

Cuadrante	Barrio	Mesones	Iglesias	Centros escolares	Edificios gubernamentales	Parques
1	San Juan	10	1	1	3	1
2	Santa Bárbara	23	2	5	2	1
3	San Rafael	15	1	1	0	0
4	San Sebastián	2	0	1	0	1
5	Barrio Nuevo	13	1	2	1	1
Total		63	5	10	6	4

Adicionalmente, se ratificó el uso actual de los 63 mesones identificados en 2021, mediante un levantamiento de campo y a través de la plataforma del CNR El Salvador Maps. Salvo uno en reconstrucción, el resto mantiene su uso habitacional en tipología de mesón. Dichos inmuebles ocupan un total de 36,282.19 metros cuadrados del CHSA.

Ver la tabla 13 con la ubicación por cuadrante y áreas (en m²) de los mesones del CHSA y, a continuación, las imágenes de su localización y fachadas.

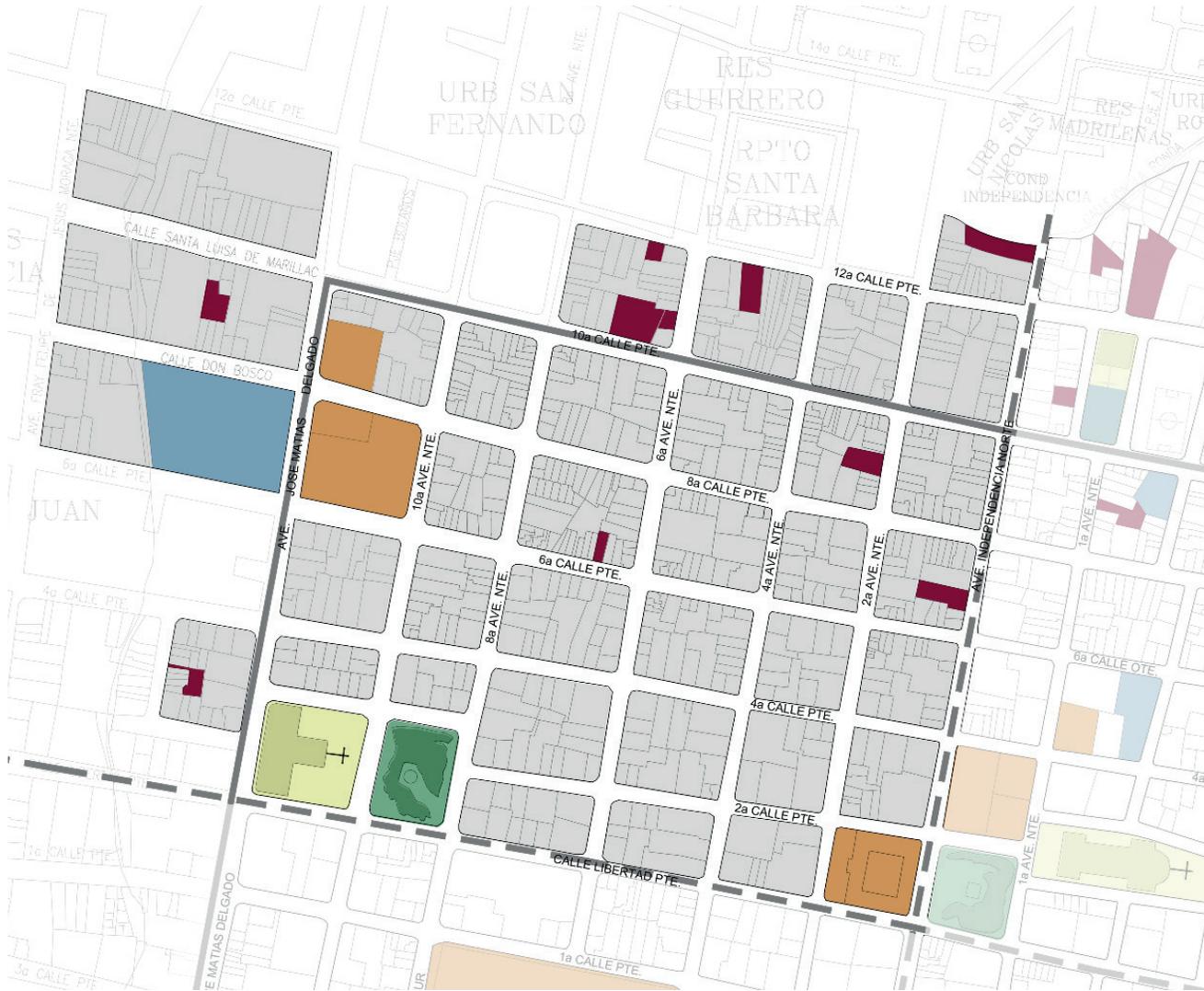


80 Ilustración 35. Barrios que cruzan el centro histórico de Santa Ana.

Tabla 13. Ubicación y áreas (en m2) de los mesones del CHSA.

Cuadrante	N°	Área/M2
1	1	798.65
	2	208.63
	3	185.21
	4	1,185.36
	5	636.16
	6	512.52
	7	601
	8	233.34
	9	603.17
	10	371.48
2	11	311.99
	12	1,328.94
	13	119.92
	14	2,098.49
	15	599.49
	16	191.52
	17	1,691.70
	18	430.72
	19	273.57
	20	621.42
	21	382.92
	22	214.33
	23	218.9
	24	201.2
	25	597.76
	26	460.45
	27	470.47
	28	701.18
	29	553.56
	30	756.47
	31	552.3
	32	407.18
	33	181.75

Cuadrante	N°	Área/M2	
3	34	87.63	
	35	767.72	
	36	399.03	
	37	1,376.41	
	38	191.9	
	39	406.28	
	40	138.36	
	41	1,176.77	
	42	2,318.70	
	43	420.3	
	44	199.95	
	45	300.91	
	46	1,358.15	
	47	127.85	
	48	122.01	
	4	49	179.47
		50	461.3
	5	51	134.61
52		1,855.57	
53		300.42	
54		233.89	
55		446.24	
56		746.98	
57		665.42	
58		516.37	
59		735.44	
60		768.04	
61		218.01	
62		346.83	
63		579.88	
Área total		36,282.19	



SIMBOLOGÍA





Ilustración 37. Fotografías representativas del cuadrante 1, Barrio San Juan.



SIMBOLOGÍA

	MESONES		PARQUES		IGLESIAS
	GUBERNAMENTAL		EDUCACIÓN		

Ilustración 38. Ubicación de los mesones del cuadrante 2, Barrio Santa Bárbara.



Ilustración 39 Fotografías representativas del cuadrante 2, Barrio Santa Bárbara.



SIMBOLOGÍA

- MESONES
- PARQUES
- IGLESIAS
- GUBERNAMENTAL
- EDUCACIÓN

Ilustración 40. Ubicación de los mesones del cuadrante 3, Barrio San Rafael.



Ilustración 41. Fotografías representativas del cuadrante 3, Barrio San Rafael.



SIMBOLOGÍA



MESONES



PARQUES



IGLESIAS



GUBERNAMENTAL

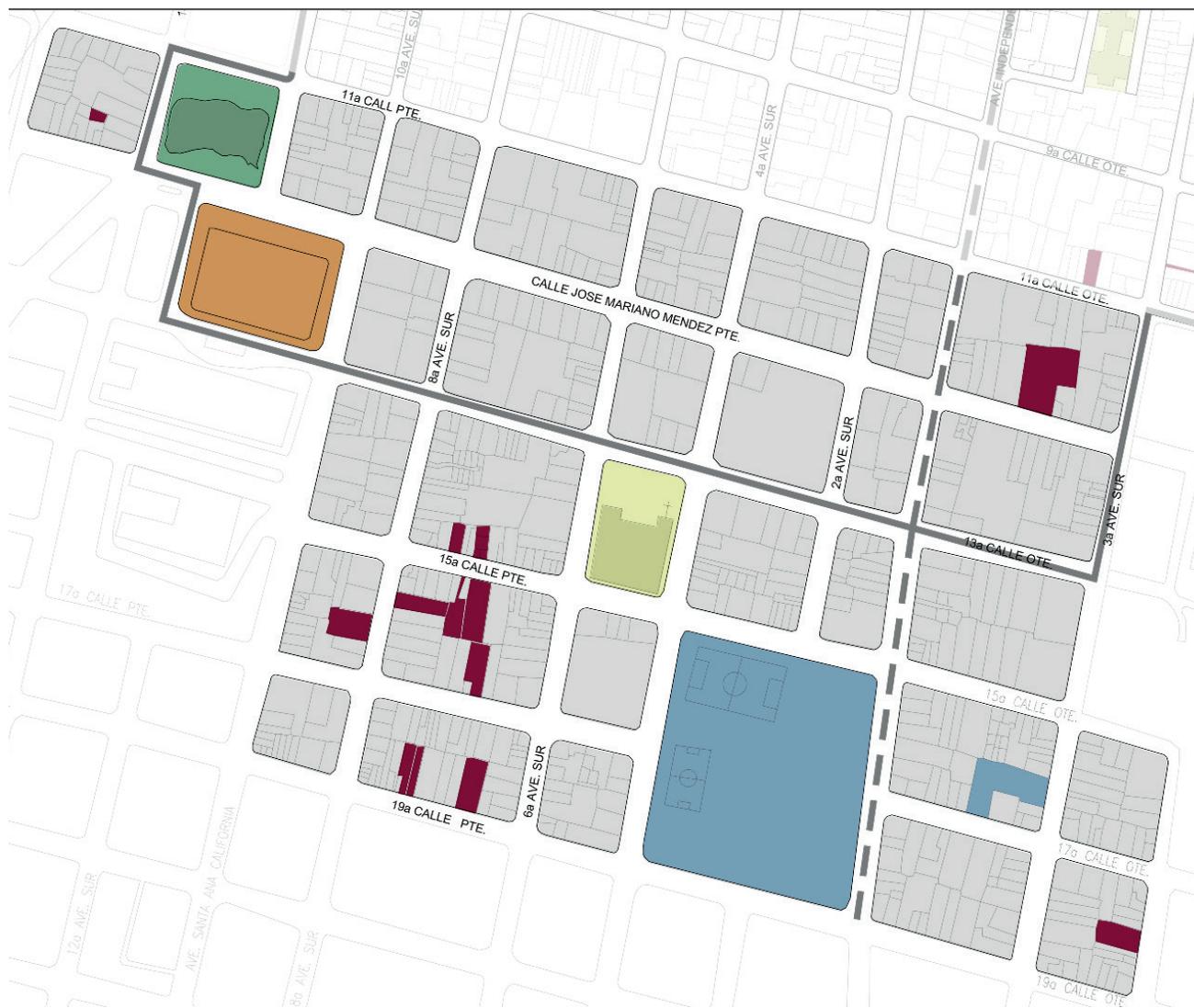


EDUCACIÓN

Ilustración 42. Ubicación de mesones del cuadrante 4, Barrio San Sebastián.



Ilustración 43. Fotografías representativas del cuadrante 4, Barrio San Sebastián.



SIMBOLOGÍA

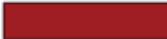
	MESONES		PARQUES		IGLESIAS
	GUBERNAMENTAL		EDUCACIÓN		

Ilustración 44. Ubicación de mesones del cuadrante 5 que pertenecen al Barrio Nuevo.



Ilustración 45. Fotografías representativas del cuadrante 5, Barrio Nuevo.

No todos los mesones son reconocibles a simple vista. A algunos los oculta la actividad comercial del CHSA. Otros tienen un acceso estrecho que desemboca en espacios interiores más amplios.

Los mesones del CHSA en los diferentes estudios

Los mesones en Santa Ana han sido el objetivo de estudio en diferentes investigaciones. A continuación, mencionamos los datos de las más recientes.

1. **Estudio a nivel de ciudad.** Para el año 2009, tal como se ha venido mencionando, se encontraron 249 mesones en la ciudad de Santa Ana, 88% dentro de la trama urbana (PNUD, FUNDASAL).
2. **Estudio muestral a nivel del CHSA.** El estudio realizado por Apoyo Urbano (2013) hace un levantamiento muestral de 21 mesones en el CHSA para obtener un diagnóstico y sugerir alternativas habitacionales. En el anexo 4 se presenta el listado de estos mesones y el uso actual del suelo, cinco de estos 21 inmuebles coinciden con el levantamiento de FUNDASAL en el presente estudio.
3. **Analizando el uso del suelo en comparación al 2013 (tiempo del estudio de Apoyo Urbano),** 17 se mantienen con función habitacional, ya sea como mesones o apartamentos, 3 han cambiado de uso y un inmueble está en ruinas. Ver tabla 16.

Tabla 14. Uso actual de 21 mesones investigados en el 2013 por Apoyo Urbano.

Rubro	Frecuencia
Mantiene tipología de mesón	13
Cambio de mesón a tipología de apartamentos	4
Antes mesón, hoy diferente uso (oficina, hotel y vivienda particular).	3
En ruinas	1
Total	21

4. **Estudio de la totalidad de mesones en el CHSA.** En el actual estudio se identificaron 63 mesones. De los 21 mesones identificados en el 2013 por Apoyo Urbano, 12 no forman parte de nuestra base; es un remanente no cubierto porque 8 de ellos han cambiado su uso o condición y los otros cuatro porque no se les reconoció como tales o no hubo acceso a ellos al momento del levantamiento en campo. Hay, por tanto, cerca de 70 mesones funcionando en el CHSA.

Es difícil comparar estos estudios entre sí, ya que difieren en la cantidad de mesones cubiertos y en la intención de una cobertura muestral o total. Sin embargo, estos estudios son coincidentes en al menos en tres aspectos:

1. Las difíciles condiciones de habitabilidad de varios de los mesones debido a su deterioro y falta de mantenimiento.
2. El cambio de uso de suelo en algunos mesones para dar paso a comercios o caer en desuso (ruinas, aparentemente deshabitados).
3. La tendencia decreciente en el número de inmuebles que conservan la función habitacional para una población de escasos recursos.

3. Mapeo de actores de posible alianza por las familias del CHSA en mesones

De acuerdo a los resultados obtenidos en la exploración de las condiciones de habitabilidad de los mesones, se identifican al menos, 6 áreas críticas:



Ilustración 46. Áreas críticas en los mesones del CHSA.

El impulso y concreción de proyectos a favor de la dignificación de las condiciones de vida y habitacionales de las familias inquilinas de mesones residiendo en el CHSA requiere el concurso de múltiples actores. La integralidad de la intervención requeriría, al menos, pensar en las siguientes áreas de intervención:

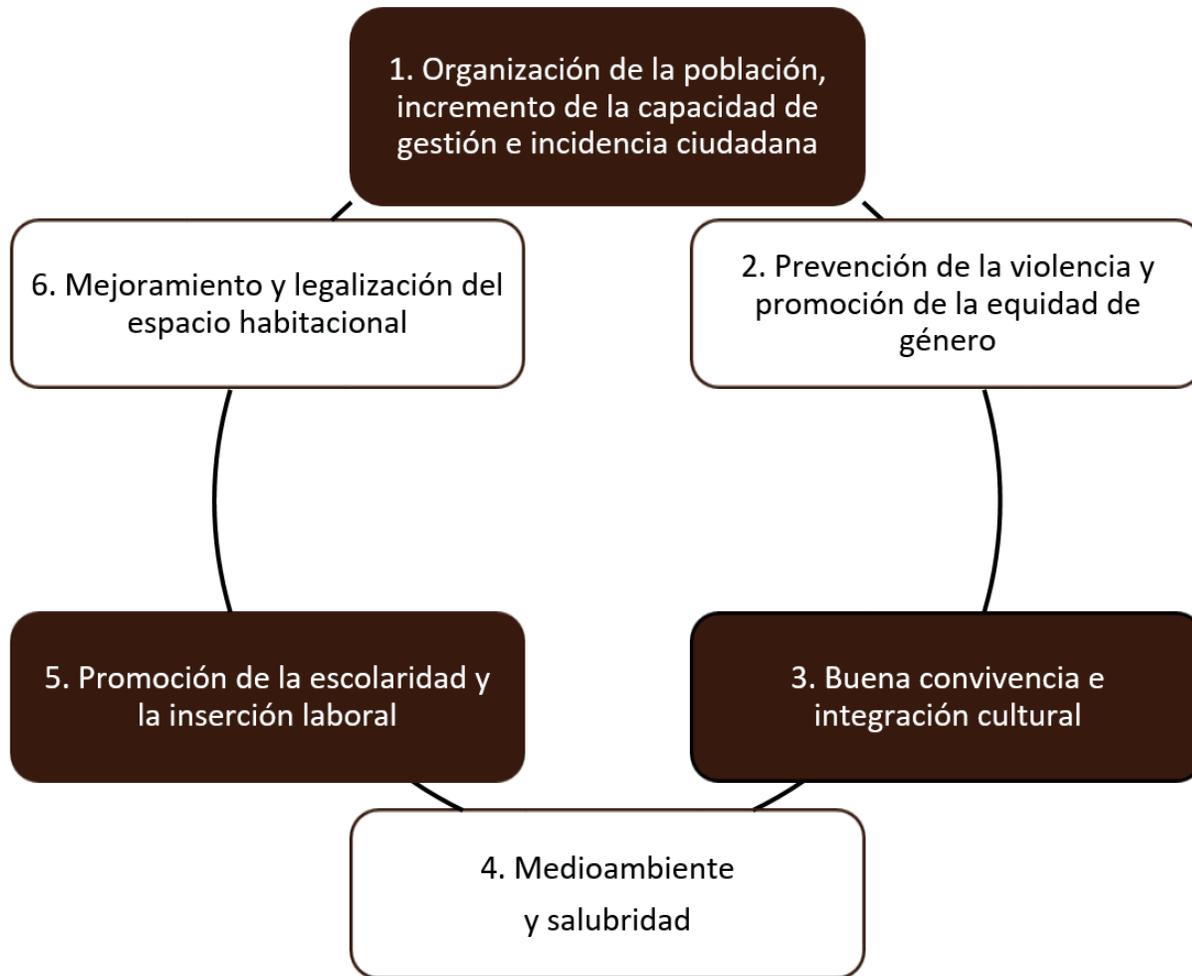


Ilustración 47. Áreas de trabajo para una intervención integral en los mesones del CHSA.

1. Organización de la población, incremento de la capacidad de gestión e incidencia ciudadana

La propuesta de esta área tiene como respaldo la carencia de organización de vecinos, la falta de participación y la baja capacidad de gestión conjunta de los inquilinos.

La intervención se debería enfocar en la necesaria conjunción de esfuerzos entre los inquilinos, la organización de los mismos por objetivos comunes y la gestión ante instituciones con las que deba coordinarse. Implicaría procesos como:

- Sensibilización hacia la participación democrática, colectiva y organizada de las familias inquilinas.
- Legalización y seguimiento a la consolidación de las asociaciones de desarrollo comunitario.
- Construcción de redes entre mesones y con la población sin techo.
- Orientación y apoyo institucional en la gestión de sus necesidades y proyectos.
- Retroalimentación mutua de experiencias con otras asociaciones comunitarias o cooperativas de vivienda del CHSS que han construido sus proyectos piloto y han tenido la práctica de la convivencia.
- Definición de la contraparte de las familias (ahorros previos, trabajo por ayuda mutua, gestión de trámites, entre otros) y preparación organizativa para la ejecución de proyectos.

La tabla 15 presenta un breve directorio de los actores locales de posible alianza para esta área.

Tabla 15. Organizaciones de posible articulación para incremento de la capacidad de participación y gestión.

Institución	Naturaleza
Alcaldía de Santa Ana, Gerencia de Desarrollo Social	Municipal
Comunidades de Fe Organizadas en Acción, COFOA	Oenegé
Movimiento de Occidente por el hábitat, MOHA	Comunitaria
Fundación de Estudios para la Aplicación del Derecho, FESPAD	Oenegé
Club Rotario	Oenegé
IRC - ACNUR (International Rescue Committee)	Oenegé
Caritas El Salvador	Oenegé
Word Visión El Salvador	Oenegé
Universidades	
Iglesias	

2. Prevención de la violencia y promoción de la equidad de género

Esta área responde a la feminización de la pobreza y a las habilidades precarias de las mujeres inquilinas para el ejercicio de oficios que les puedan reportar mayor ingreso. La intervención se enfocaría en la paulatina transformación de actitudes y conductas patriarcales por otras de mayor equidad y respeto, y en mejorar habilidades que apoyen la subsistencia

económica familiar en hogares de jefatura femenina. Ejemplo de los procesos necesarios en esta área son:

- Vinculación con instituciones para el desarrollo de iniciativas económicas emprendedoras y de inserción laboral para mujeres.
- Con la población infantil y joven, estimulación de la creatividad y lectura, entretenimiento y juegos, enseñanza de normas de convivencia y prevención de la violencia de género.
- Sensibilización de las familias hacia la equidad de género y cambio en patrones de crianza basadas en el respeto y la dignificación de la persona.
- Motivación al conocimiento y práctica sobre derechos humanos (con énfasis en las mujeres).

La tabla 16 presenta un breve directorio de los actores locales de posible alianza para esta área.

Tabla 16. Instituciones de posible articulación para Prevención de la violencia y promoción de la equidad de género.

Institución	Naturaleza
Organización de Mujeres Salvadoreñas por la Paz, ORMUSA	Oenegé
Colectiva Feminista	Oenegé
Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer ISDEMU	Organización gubernamental
CONAMYPE	Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa

3. Buena convivencia e integración cultural

El área de buena convivencia e integración cultural se orientaría a superar las controversias internas entre las familias y el aislamiento de la población inquilina respecto a la vida socio cultural de la ciudad. Se pretende su integración, acceso y aporte a la riqueza cultural tangible e intangible de la ciudad desde procesos tales como:

- Reconocimiento y propósito de erradicar prácticas de irrespeto y falta de consideración hacia vecinos.
- Promoción de códigos de comportamiento y colaboración consensuados como normativa de convivencia.
- Promoción y animación cultural con la población, con énfasis en la niñez y la juventud.
- Desarrollo de procesos de convivencia familiar y vecinal.
- Atención psicológica familiar.
- Motivación al uso e integración de las familias a programas culturales y

- educativos como bibliotecas, centros de arte, idiomas y deporte.
- La promoción del voluntariado de diferentes tipos para el desarrollo cultural y artístico, fortalecimiento de capacidades y mejora de condiciones de habitabilidad de las familias inquilinas, en los mesones y espacios públicos.
- Cuido y vitalización de espacios públicos del entorno, con la participación de la población infantil y juvenil de los mesones.

La tabla 17 presenta actores locales de posible alianza para esta área.

Tabla 17. Instituciones de posible articulación para la convivencia y promoción cultural.

Institución	Naturaleza
Asociación Salvadoreña pro-Salud Rural, ASAPROSAR	Oenegé
Fundación Salvador del Mundo, Centro Juvenil, FUSALMO	Oenegé
Centro De Artes De Occidente, APACULSA	Oenegé
ConTextos	Oenegé
Fundación Bellas Artes	Oenegé
Biblioteca Pública David Granadino	Estatal
Teatro Nacional de Santa Ana - MICULTURA	Estatal
Iglesia El Calvario	Religiosa

4. Medioambiente y salubridad

El área de medioambiente y salubridad retoma el poco mantenimiento y aseo de las áreas comunes, acumulación de objetos para reciclaje y la normalización de actitudes dañinas a la salud. Se pretende la toma de conciencia y acciones permanentes por una vivienda limpia y saludable desde procesos tales como:

- Desarrollo de planes y proyectos a favor de la población de los mesones desde el trabajo cotidiano de las instituciones de salud, medioambiente y protección civil.
- Reorganización de la actividad comercial que limita la visibilidad y ambiente de los mesones.
- Mejorar la movilidad peatonal y reducir la circulación vehicular.
- Mejoramiento de las condiciones ambientales y de salubridad del mesón y su entorno.
- Acercamiento de los servicios de salud pública a las familias de los mesones.
- Impulso de procesos de reforestación y soluciones basadas en la naturaleza.
- Involucramiento de la niñez y la juventud en la educación ambiental.

La tabla 20 presenta un breve directorio de los actores locales de posible alianza para esta área.

Tabla 18. Instituciones de posible articulación para Ambiente y salubridad.

Institución	Naturaleza
Unidad de Salud Dr. Tomas Pineda Martínez	Estatal
Árboles y agua para el pueblo	Comunitaria
Iglesia Adventista ADRA	Religiosa
División Regional de Salud Ambiental Occidental.	Estatal

5. Promoción de la educación y la inserción laboral

Esta área surge en respuesta a las condiciones de pobreza de las familias que encierra a las nuevas generaciones en condiciones limitadas de educación, la repitencia de las dificultades y oficios no calificados de sus padres para la generación de ingresos propios, o la perspectiva de la migración en búsqueda de alternativas de trabajo. Los contextos de criminalidad también los victimizan. El horizonte de esta área sería una niñez y una juventud fortalecida en sus capacidades laborales y sociales vinculadas a la resiliencia. Los procesos en esta área serían, entre otros:

- Promoción y apoyo a la educación integral a la niñez y juventud con proyección social.
- En casos requeridos, búsqueda de coordinaciones y apoyos para atención psicológica, pediátrica y nutricional.
- Procesos de formación laboral / vocacional y apoyo a la inserción laboral y emprendimientos de jóvenes.
- Difusión del valor histórico de la ciudad de Santa Ana con la niñez y juventud, motivación a su preservación y visión de espacio integrador.
- Desarrollo de habilidades en la juventud de los mesones para ser gestores culturales especializados en el patrimonio cultural tangible e intangible de la ciudad de Santa Ana.
- Involucramiento de la academia en investigar y potenciar el desarrollo de procesos educativos.

La tabla 19 identifica actores locales de posible articulación para esta área.

Tabla 19. Instituciones de posible articulación para Promoción de la escolaridad y la inserción laboral.

Institución	Naturaleza
Fe y Alegría	Oenegé
Centro Escolar Leopoldo Núñez.	Estatal
Universidad Autónoma de Santa Ana UNASA	Institución de educación privada
Universidad Modular Abierta	Institución de educación privada
Organización Internacional para las Migraciones (OIM) ELS	Oenegé
Escuela Especializada en Ingeniería ITCA - Fepade	Institución de educación privada

6. Mejoramiento y legalización del espacio habitacional

La suspensión de la provisión de servicios y los pagarés son instrumentos para asegurar el pago oportuno por parte de encargados y propietarios, pero el pago puntual tampoco asegura la permanencia frente a desalojos por venta, renovación y que, al menos, se corrijan las condiciones de deterioro, inseguridad y riesgo inminente. El mantenimiento es eventual y cosmético. Esta área apunta a una habitabilidad digna de las familias inquilinas, en condiciones amigables con las normativas de conservación del patrimonio arquitectónico y a la búsqueda de condiciones accesibles de vivienda permanente. Los procesos sugeridos para esta área son:

- Investigación de la situación actual de la tenencia de los inmuebles.
- Contribuir con los propietarios en agilización de trámites de mejoramiento habitacional.
- Inspecciones de las condiciones de habitabilidad segura de los mesones.
- Mejoramiento vial y de espacios públicos del entorno.
- Asesoría e intermediación en posibles casos de interés mutuo de compra / venta, prescripción o desalojo.
- Planificación urbana con promoción de la vivienda en el CHSA. Repensar la ciudad en función del bienestar de su población para que tenga acceso y goce de los servicios del CHSA.

La tabla 20 identifica actores con acción local para posible articulación esta área.

Tabla 20. Instituciones de posible articulación para Mejoramiento habitacional.

Institución	Naturaleza
FUNDASAL	Oenegé
Techo El Salvador	Oenegé
Hábitat para la humanidad	Oenegé
Alcaldía de Santa Ana, Gerencia de Desarrollo Territorial	Municipal
Alcaldía de Santa Ana, Departamento de Ingeniería	Municipal
Alcaldía de Santa Ana, Castro de Inmuebles	Municipal
Alcaldía de Santa Ana, Unidad del Centro Histórico	Municipal
FESPAD	Oenegé
Universidades	Educación
Ministerio de Vivienda	Estatal
Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, DDHH	Estatal

Conclusiones y recomendaciones

En este apartado se sintetizan los hallazgos y se apuntan las conclusiones y recomendaciones derivadas del estudio para cada objetivo. Cerraremos con un análisis de escenarios de “qué pasaría si” dejamos que las tendencias encontradas continúen o si, caso contrario, se buscan recursos y alianzas para una intervención integral.

Objetivo 1

El primer objetivo de esta investigación es generar un inventario de los mesones localizados en el CHSA que describiera su situación físico-social y de ocupación.

En síntesis, en el 2021 se encontró:

1. 63 mesones con 576 piezas de alquiler, la mayoría construidos con adobe y localizados principalmente al nororiente de la ciudad. Los habitan 518 familias que suman 1156 personas.
2. Los habitantes más antiguos son procedentes de la misma ciudad de Santa Ana y de los municipios aledaños. Se instalaron en ella por las oportunidades de trabajo, la accesibilidad al transporte y la posibilidad de un lugar donde habitar: el mesón. Son los fundadores de la ciudad y sus descendientes, los que ayudaron a edificar la ciudad de Santa Ana de hoy.
3. En cuanto a la calidad de habitabilidad en los 63 mesones, los inquilinos reportan, desde su propia percepción, 7 mesones como malos o precarios, 49 regulares y 7 de buena calidad.
4. 4 de los 63 mesones no están conectados a las redes de drenaje y hacen uso de fosa séptica para evacuación de excretas.
5. En los 63 mesones, hay 47 que responden al concepto tradicional de un mesón: 426 cuartos alrededor de áreas comunes y servicios compartidos. Pero también se ha encontrado 16 mesones que han construido a su interior 150 pequeños apartamentos (2 o 3 habitaciones con áreas exclusivas para ducha, lavadero, sanitario y, ocasionalmente, un espacio de patio).
6. Las familias de los mesones son comerciantes por cuenta propia, obreros y prestadores de servicios en trabajos que no requieren acreditación. Según testimonios a profundidad, son oficios que continúan las generaciones más jóvenes. En general, no cuentan con prestaciones sociales.

7. El ingreso familiar promedio mensual reportado para los 63 mesones es menor a un salario mínimo (US\$307.13). Este ingreso ubica a las familias de los mesones en pobreza relativa. Este ingreso no cubre la canasta básica ampliada, calculada en US\$356.85 para el año 2021 (DIGESTYC, 2021, pág. 58), año en que se inició esta investigación, ni la calculada en US\$420.91 para el 2023. Del ingreso se prioriza el pago del alquiler y la comida; el resto de necesidades se cubren a través de servicios gratuitos o públicos.
8. Para un proyecto habitacional, la vivienda deseada es una casa o un apartamento en una zona urbanizada. Hay plena disposición de la población a sumar recursos (especies o trabajo) dentro de sus márgenes de disponibilidad.
9. Los retos reconocidos por los inquilinos son la falta de empleo y tránsito seguro para jóvenes y mujeres, y la ausencia de espacios de recreación para la niñez. Dentro del mesón se añade el deterioro e insalubridad de los sanitarios y el mal estado de los techos.

En este mismo objetivo, en el año 2024 se realizó una **incursión a profundidad en los 7 mesones más precarios**, aquellos que fueron calificados por sus habitantes como de mala habitabilidad, que permite las siguientes deducciones:

1. 1. La discontinuidad de la función habitacional de estos inmuebles, la cual se evidencia en:
 - a. Disminución de la población inquilina (17% menos de la encontrada en el 2021).
 - b. Disminución en el número de habitaciones alquiladas (35% menos de las encontradas en el 2021).
 - c. Las habitaciones no utilizadas responden a dos tipos: unas han disminuido su capacidad de ser habitadas por falta de mantenimiento; otras están siendo utilizadas como bodegas.
 - d. Las condiciones de deterioro de habitaciones y áreas comunes se deben a la falta de mantenimiento o al mantenimiento mínimo que ha quedado a cargo de sus ocupantes.
 - e. La percepción de venta de un inmueble ejerce presión de desalojo en las familias inquilinas.

Sobre estas condiciones, se podría pronosticar la desaparición total o casi total de estos mesones calificados como de habitabilidad mala o precaria en un lapso de 5 a 10 años. Los inmuebles van siendo desahuciados, en espera de su ruina inminente.

2. En este tipo de mesones es frecuente encontrar personas de tercera edad que viven solas, así como grupos familiares poco numerosos (de 3-4 miembros).

3. Los ingresos familiares mensuales de las familias residentes en los mesones de habitabilidad precaria derivan de trabajos informales y eventuales vinculados al mercado y que suman, en promedio, US\$279 mensuales, equivalente al 76% de un salario mínimo mensual para el sector comercio y servicios al 2024.
4. De este ingreso, las familias de mesones precarios destinan aproximadamente 15% al pago del alquiler, es decir, US\$42.00 mensuales, mismos que no incluyen el pago de servicios básicos.
5. Por sus bajos ingresos, no tienen otro sitio de habitación ni posibilidades de gestionarlo
6. Los inquilinos de al menos 2 de los 7 mesones precarios, ubicados en las cercanías del mercado están vinculados a la actividad comercial del mismo. Ello explica:
 - a. Por qué se han mantenido ocupando por años estos mesones y los del entorno, a pesar de su deterioro.
 - b. Por qué no contemplan como ideal una reubicación que los aleje del centro histórico.
 - c. Por qué varias piezas de alquiler funcionan únicamente como bodegas.
7. El destino habitacional previsible para las familias inquilinas en estos inmuebles precarios es el cambio de residencia a otro mesón de bajo costo, posiblemente con iguales condiciones de deterioro, o integrarse a asentamientos precarios no regularizados en los márgenes de la ciudad de Santa Ana.

La incursión en 8 mesones de regular precariedad, según el punto de vista de sus ocupantes, permite las siguientes deducciones:

1. Tal como en el caso de los mesones precarios, la calificación de “regular” que define la habitabilidad de los inmuebles visitados es subjetiva. En algunos casos, esta calificación se traduce en esfuerzos sostenidos por la conservación de la infraestructura, buena distribución de áreas comunes en función de la mayoría de habitantes, mantenimiento de limpieza y orden en los espacios comunes, y un acceso aceptable a los servicios básicos.

Sin embargo, hay algunos mesones “regulares” que podrían considerarse de precaria habitabilidad. Esta percepción de regular condición dada por sus habitantes a estos mesones en deterioro, generalmente obedece a que se ha vivido en peores condiciones, aún con más miseria, mayor hacinamiento o peor insalubridad.

Entre los mesones visitados para el sondeo a profundidad se encontró uno limpio y bien conservado, producto del esfuerzo conjunto del propietario e inquilinos.

También se encontraron mesones cuyas habitaciones tienen fachadas y pasillos internos aparentemente estables, pero en su interior, hay agrietamientos en paredes, techos deteriorados y fallas en el sistema de drenajes. Otros más se encontraron con deterioros serios en plafones y techos que exponen drásticamente a sus habitantes a los fenómenos climáticos y que, sin embargo, podrían ser solventados sin una inversión onerosa.

2. La habitabilidad de estos mesones, cuando es de condiciones adecuadas, implica el esfuerzo de los propietarios por conservar la funcionalidad de los inmuebles, en la mayoría de casos en combinación con los inquilinos. Esta conservación implica una organización básica de estos últimos para asumir tareas cotidianas de limpieza de áreas comunes, en horarios acordados, y sumarse a la ejecución de obras de mantenimiento mayor, aprovechando insumos dados por el propietario. Es una buena práctica que demuestra que la organización y la cooperación mejora no solo la superación de condiciones físicas de desgaste y obsolescencia, sino también la convivencia vecinal y la relación entre los contratantes del arrendamiento.
3. La función de provisión de un techo se conserva en la mayoría de mesones, aun cuando se constata disminución del número de familias (59%) y el número de piezas habitadas (25%) en relación al año 2021. Esta disminución en la ocupación de las piezas podría deberse al costo de alquiler y/o a la condición de deterioro.
4. Las ocupaciones o medios de vida de los inquilinos de estos mesones son similares a las ejercidas por los habitantes de los mesones precarios (comerciantes, obreros, prestadores de servicios no cualificados), pero se reporta un ingreso familiar mensual promedio ligeramente mayor, alrededor de US\$305 mensuales, equivalente al 84% de un salario mínimo mensual para el sector comercio y servicios al 2024.
5. De este ingreso se destina el 25% (US\$77 en promedio mensual) para el pago del alquiler, dato que responde a la muestra de 8/ 49 mesones que sus inquilinos reportaron como regulares.
6. Al contrario de los mesones precarios, no se encontraron piezas ocupadas como bodegas. Las que están vacías son una oferta abierta para nuevos inquilinos.
7. No se encontraron casos de familias que reporten ser propietarios de algún inmueble.
8. La mayoría de los mesones visitados seguirán siendo una alternativa de habitabilidad para las próximas décadas, pero encarecida.

Un resumen comparativo de ambos tipos de mesones, los calificados como malos y los de regular precariedad habitacional se presenta en la tabla 21.

Tabla 21. Resumen comparativo habitabilidad de mesones precarios y regulares.

Rubro de análisis	Habitabilidad en 7 mesones precarios	Habitabilidad en 8 mesones regulares (muestra)
Disminución de la habitabilidad respecto al 2021	<ul style="list-style-type: none"> • ↓ 17% población • ↓ 35% piezas en funcionamiento • Un inmueble en venta • 2 mesones alrededor del mercado ocupados pese a precariedad, con piezas funcionando como bodegas. • Sin reparaciones y/o cargo de usuarios. 	<ul style="list-style-type: none"> • ↓ 59% población • ↓ 25% piezas • Un inmueble en venta • 3 mesones “regulares” con deterioros en techos, paredes, plafones. • Reparaciones superficiales.
Ingreso mensual promedio:	• US\$ 279	• US\$ 305
Alquiler (sin servicios)	• US\$ 42.00	• US\$ 77.00 mensuales
Pronostico a 10 años	• Desaparecidos	• Funcionando a mayor costo

Las **7 entrevistas a profundidad** con algunos de los inquilinos permiten reafirmar y/o deducir que:

1. La migración económica desde otros municipios de Santa Ana y alrededores se sigue constatando como una de las principales razones de traslado al Centro Histórico. El mesón ha sido la alternativa viable para alojarlos por los relativos bajos precios de alquiler. El centro histórico, con su dinámica comercial, les ha permitido subsistir. De hecho, el comercio es una actividad que se reporta entre las ocupaciones de los inquilinos de los 63 mesones. Sin embargo, esta subsistencia se reduce a trabajar para ganar para lo básico: el alquiler y la comida; para el resto de necesidades (educación y salud, por ejemplo), las familias se acogen a los servicios estatales.
2. Existen varias familias de inquilinos que llevan tantas décadas pagando el alquiler que se iguala o sobrepasa el plazo para pagar una casa nueva. Entre los 7 entrevistados a profundidad, el promedio de años de habitar en el mesón actual es de 38 años. Además, antes habitaban otro. Esta gente ha habitado en mesones toda su vida.

3. A estas familias les ha faltado la oportunidad de reunir el capital inicial suficiente para acceder al crédito que podrían otórgales las instituciones financieras. Sin embargo, su trayectoria como inquilinos demuestra la moral de pago. El alquiler mensual es equivalente a cuotas de vivienda de interés social de otros proyectos de FUNDASAL (entre US\$100 y US\$250). En el caso de los mesones, al pago del alquiler se suma aproximadamente US\$50 de pago por el consumo de agua potable y energía.
4. La residencia prolongada en los mesones ha hecho que estas familias inquilinas sean testigos tanto del desarrollo como del deterioro de la ciudad. El mejoramiento vial, la sustitución de lo provisional por lo consolidado en los sistemas constructivos de los mismos mesones, la expansión de la red de iluminación pública y servicios básicos se han visto aparejadas a la toma de los barrios por la violencia social (venta de drogas y presencia de pandillas). Se echa de menos las oportunidades culturales gratuitas que convocaban a las familias al espacio público.
5. La habitación de mesones es una práctica que se traslada de una generación a otra: alquilan los abuelos, los padres, los hijos y los nietos. Las nuevas generaciones buscan residir en los mesones de la misma zona que sus predecesores, esta es la mejor manera que han encontrado para conservar la cercanía y fuerza de los vínculos familiares.
6. Los propietarios se han abierto a un abanico diverso de alquiler en un mismo inmueble o en varios inmuebles de su propiedad: desde piezas alquiladas a familias y obreros con talleres artesanales tradicionales, hasta el alquiler de los inmuebles para oficinas, bufetes y negocios de tamaño mediano.
7. Hay una queja generalizada sobre el poco mantenimiento que se destina a los cuartos de alquiler y talleres artesanales, contrario al que se efectúa en el resto de locales. El pago de las familias más pobres no retorna en mejoras en su calidad de habitación.
8. El deterioro de los mesones es uno de los motivadores de la movilización de un mesón a otro. Pero antes de moverse se agotan una serie de gestiones: desde la reparación por cuenta propia hasta la negociación con el dueño o encargado para asumir las mejoras básicas en conjunto. Cuando el deterioro es irreversible, los mesones pierden su función habitacional y el inmueble es puesto en venta, permanece en ruinas o es reconstruido para alquilarlo a mayor precio o para otros fines.
9. Así como no hay preocupación de los encargados o propietarios por el mantenimiento de la infraestructura de habitaciones y servicios, tampoco hay una regu-

larización normativa mínima de la convivencia. En algunos casos, la salud mental de los inquilinos se ve atrofiada por prácticas de poca consideración y abusos cotidianos entre vecinos.

10. Los inquilinos reportan que los apoyos de instituciones públicas o privadas para mejorar las condiciones de vida o de vivienda de los habitantes de mesones se ha limitado a las campañas de vacunación desde la Unidad de Salud.

En general, en el cumplimiento de este objetivo se concluye que:

1. La existencia de los 63 mesones investigados en el CHSA confirma que los centros históricos siguen cumpliendo a través de ellos una función habitacional, aun cuando deba ser mejorada urgentemente. Las familias están arraigadas al entorno económico al que aportan su energía y del que obtienen los recursos para su subsistencia. Conviven con otras muchas funciones de la ciudad: vivienda familiar, comercio, servicios, recreación, patrimonio cultural.
2. Para la población inquilina, el mesón es un asentamiento popular dentro del mercado excluyente de viviendas. Provee un techo a la población de las ciudades que se encuentra en condiciones de marginalidad, una población migrante y defraudada en sus expectativas de desarrollo. La ciudad tiene con ellos una deuda fuerte porque sus esfuerzos y trabajos sí han contribuido a que Santa Ana tenga un centro histórico atractivo, vivo y dinámico.
3. El alquiler es una modalidad válida de ocupación de la ciudad. Según los datos obtenidos en las entrevistas a profundidad, las familias habitantes de mesones precarios destinan el 15% de sus ingresos mensuales al pago del alquiler, y las de los mesones regulares, el 25%, es decir, US\$42.00 y US\$77.00 mensuales, respectivamente. Ninguno de estos montos incluye el pago de servicios básicos. Sin embargo, no hay vigilancia del cumplimiento de la regularización de los inmuebles. Se utilizan pese a la poca inversión en su mantenimiento y adecuación. Los propietarios de estos inmuebles se lucran de bienes deteriorados. Por ello, los mesones engrosan el déficit habitacional cualitativo, es decir, el correspondiente a viviendas susceptibles de ser mejoradas en términos de calidad y servicios.
4. Si bien el mesón está relativamente fuera de riesgos de inundación, a pesar de las dificultades del drenaje pluvial de la ciudad, y fuera de riesgos de soterramiento por cercanía a taludes, sí es cierto que está permanentemente en riesgo de derrumbe de paredes en alto deterioro, y en riesgo de incendio por el mal estado de las redes internas de energía eléctrica y la predominancia de la madera en las estructuras de soporte de los techos. Considerando que las edificaciones cercanas comparten similares tipos de construcción, esta situación debería ser una alerta permanente para las instituciones que velan por la protección civil.

5. Los habitantes de los mesones son conscientes de su calidad de inquilinos, ajenos a la posesión del suelo que habitan. Este factor desmotiva la consolidación de una conciencia colectiva fuerte. Se suma una comunicación espontánea e informal, insuficiente para organizarse por un territorio más digno. Las labores de subsistencia de los inquilinos les implican estar fuera desde temprano hasta tarde en la noche; por ello, las interacciones vecinales más fuertes se enfocan solo en gestionar que los daños o carencias del inmueble sean resueltas por otro: el mesonero o el dueño.
6. Ambos elementos, habitar un inmueble ajeno y la limitada comunicación, no aportan a la creación de una identidad de ciudadanos con derechos pendientes de cumplimiento; el hábitat compartido no les aporta significados comunes, aunque los una el anhelo de vivir en una vivienda o apartamento que garantice una vida con mejor calidad y un ambiente seguro para sus familias.
7. Un total de 450 familias, equivalente a 1,007 personas, habitan los mesones de mala y regular condición habitacional. Son un contingente poblacional con derechos pendientes de satisfacción en cuanto al acceso a una vivienda adecuada y su integración plena a la ciudad.

Las recomendaciones derivadas del cumplimiento del primer objetivo de esta investigación son:

1. Garantizar que la habitabilidad de calidad debe ser parte de la recuperación integral del centro histórico. En caso de incumplimiento de las condiciones contractuales, se deberá también gestionar la aplicación del marco legal y la intervención de las instancias competentes en función de la protección civil de sus habitantes.
2. La población más vulnerable de los mesones en este espacio central de la ciudad, está siendo desplazada por un centro histórico que se caracteriza por el encarecimiento y especulación del costo de la tierra y el deterioro de mesones, en ruta posible hacia un centro comercial y turístico, que expulse a su población, lo que conduce a nuevas formas de habitación precaria en la ciudad y sus márgenes. Es decir, la precarización del hábitat de estas familias no se solventa, solo se traslada. Por tanto, dicha población debe ser parte relevante en el plan maestro del desarrollo de la ciudad. La municipalidad, como gobierno principal responsable, en coordinación con instancias estatales con competencias en el tema de vivienda y hábitat, debe considerar la respuesta a esta población como uno de los principales retos de su gestión.
3. Dentro de un plan de ordenamiento territorial y de forma urgente, es necesario que la municipalidad y diferentes instituciones del Estado establezcan mecanis-

mos para el cumplimiento de la habitabilidad que ofrecen los mesones, y hacer viable, una residencia adecuada, segura y saludable a los inquilinos.

4. Para cambiar las condiciones de habitabilidad actual de los inquilinos de inmuebles más precarios se necesitaría la reparación urgente de techos y servicios básicos (agua, drenaje y electricidad) y un saneamiento paulatino que los libere de plagas y repare las paredes deterioradas. El financiamiento para ello podría incluir mixtura de medidas, según cada mesón y familia:
 - a. Subsidio diferenciado a familias de escasos recursos dispuestas a reubicarse en espacios más adecuados en la ciudad.
 - b. Opciones de financiamiento crediticio a propietarios dispuestos a mejorar las condiciones de habitabilidad de los inmuebles.
 - c. Sumado a lo anterior, y a fin de no incrementar los costos de alquiler, la suma del aporte de familias inquilinas en términos de especies o trabajos. Ello ameritaría convenios específicos con respaldo legal.
 - d. Un acompañamiento social intenso que motive y asesore la comunicación y organización entre vecinos, amplíe el espectro de comunicación hacia otras dimensiones de la habitabilidad, y fomente la vinculación entre los habitantes del mesón con los de otros inmuebles, con miras a incrementar su conciencia de sector y a la satisfacción de sus necesidades habitacionales.
5. Más de la tercera parte de los 63 entrevistados en el año 2021 no conocía ciertamente el nombre del propietario del mesón. El gobierno central debe explorar que quienes cobran el alquiler son los propietarios o delegados del mismo, que no estamos ante la figura de encargados ficticios que se están lucrando de mesones en abandono. Si esto último fuera el caso, habría que revisar si es posible aplicar mecanismos de acceso al suelo a favor de sus ocupantes.
6. Frente a una convivencia que, posiblemente, es más difícil que lo que este estudio pudo investigar, el trabajo conjunto para mejorar distintos aspectos del mesón (reparaciones, pintura, tardes familiares, establecimiento y prácticas de normas colectivas, entre otras) puede contribuir a que los habitantes confíen unos en los otros, se superen brechas generacionales y de género, se creen y potencien nuevos liderazgos, y se consolide una conciencia gremial que empodere a la población sobre sus derechos humanos y sus deberes como ciudadanos.
7. Es necesario responder a la invitación de Lefebvre para contribuir a la producción de espacios relacionados con la salud mental de las personas (1978, pág. 61) . Por ello, es imprescindible la educación de la población para que el poco espacio disponible se conserve limpio y sin riesgo, sin los obstáculos y condiciones propicias a las plagas que representa la acumulación de enseres inutilizables.

8. Cualquier intervención deberá también considerar la problemática referida a la economía precaria de las familias. Este punto es clave no solo para la subsistencia cotidiana, sino también para establecer los aportes requeridos por las familias para la producción de un hábitat con calidad.
9. Al indagar en las problemáticas de la población femenina, niñez y juventud de los mesones, 39 de los 63 de los entrevistados dice no tener ningún problema, en contraste con las respuestas del resto que alude a la falta de oportunidades laborales, salud y a la violencia intrafamiliar y social del entorno. Esta problemática deberá actualizarse y profundizarse al momento de una intervención.
10. Las categorías de calificación de la habitabilidad de los mesones (mala o precaria, regular y buena) han sido vertidas desde la subjetividad de sus habitantes. En este juicio calificativo influye no solo la calidad que proporciona el espacio que habitan, sino también su historia, su propia experiencia previa. Si una familia ha sobrevivido en contextos deteriorados peores que el actual, tenderá a calificar como bueno o regular un espacio todavía deteriorado.

Para complementar esta visión subjetiva, ONU Hábitat (2015, pág. 17) brinda una guía orientadora para definir una vivienda adecuada. Entre dichos criterios están los siguientes, cuestionados en la realidad habitacional de los mesones del CHSA y que deberían ser superados en proyectos habitacionales para la población inquilina (ver tabla 22).

Tabla 22. Criterios mínimos y descripción de la vivienda adecuada según ONU-ACNUDH.

Criterio	Descripción
Seguridad en la tenencia	La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
Disponibilidad de servicios	Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción y alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
Habitabilidad	La vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

Fuente: (ONU HÁBITAT, 2015)

11. El origen de las familias que habitan los mesones indica que la ciudad de Santa Ana atrajo y sigue siendo atractiva como lugar de residencia y trabajo. Se tuvo conocimiento de casos excepcionales que viajan a La Libertad y San Salvador por oportunidades laborales. La potenciación de la ciudad en cuanto a mejorar la

calidad de trabajo y medios de vida contribuiría a evitar, al menos parcialmente, este desplazamiento.

12. Para nuevos estudios:

a. Una población no explorada es el inquilino extranjero que tiene una categoría de habitante intermitente, vinculado al comercio, y que es demandante de vivienda. Esta población amerita un estudio específico.

b. En la mayoría de mesones se constató disponibilidad de redes de suministro de agua y de baños y sanitarios conectados a alcantarillado, propiciado por la existencia de las redes correspondientes en el CHSA. Dada la antigüedad de estas redes, para investigaciones posteriores es recomendable profundizar en su estado y funcionalidad.

c. El adobe predomina en la construcción de este tipo de soluciones habitacionales; estudios más específicos podrían constatar su resistencia a sismos, ya que son estructuras que, en la mayoría de casos, datan de principios del siglo XX según los testimonios de pobladores.

d. Adversamente a la conservación de la función habitacional del centro histórico, hay mesones que están pasando a ser bodegas del comercio circundante. Conocer su cuantía, tipos, condiciones sanitarias de los productos almacenados y las repercusiones en la salud de los inquilinos es motivo para una investigación específica.

e. Profundizar en la transferencia de aprendizajes para la conservación de los oficios tradicionales que forman parte del patrimonio intangible de los centros históricos por conectar con la cultura e historia de la comunidad, es primordial. Entre ellos están la ebanistería, como una rama más fina de la carpintería, la herrería que produjo los hermosos balcones y portales forjados en hierro; la talla en arcilla, cemento o madera de toda la ornamentación esculpida en columnas y fachadas de la ciudad original. Son, de hecho, oficios que deben seguirse motivando para conservar el patrimonio arquitectónico existente.

f. La población de los mesones carga con las consecuencias de la vivencia cotidiana de conflictos, en hacinamiento, en pobreza y en condiciones deprimentes de higiene. Los efectos psicológicos de la convivencia de la población inquilina deben ser estudiados.

g. Algunas habitaciones del mesón tienen desde ya la función de vivienda productiva. Es una situación que amerita un estudio específico con el fin de fortalecer y apoyar el desarrollo económico de las familias.

h. Esta investigación ha completado los mesones disponibles en el CHSA, 63 en total, lo que podría constituir una primera etapa de investigación. Es recomendable completar el estudio para la ciudad de Santa Ana, ojalá con similares instrumentos para una comparación posterior, en los 186 restantes de los 249 identificados en el 2009 (FUNDASAL y PNUD, 2009).

Objetivo 2

El segundo objetivo de este estudio es investigar la existencia de **inmuebles con potencial para el desarrollo de proyectos habitacionales y culturales** orientados a la mejora del hábitat de las familias inquilinas de los mesones del CHSA. Este objetivo se amplió a conocer el uso de suelo actual que está relacionado con los mesones.

Los **hallazgos** encontrados fueron:

1. El CHSA cuenta con una fuerte institucionalidad de cara a la educación: centros parvularios y escolares, colegios y universidades. Hay también servicios importantes en relación a la salud. Las iglesias y parques son buenos delimitadores de la actividad de la población, incluyendo la que habita en inquilinato; en general, se conservan en pleno uso y buen estado. Una ventaja innegable es la distancia entre los mesones y estos servicios e infraestructura, que implica la posibilidad de acceso a pie en menos de 10 minutos.
2. La actividad comercial está en expansión en el CHSA, no siempre con los mejores resultados. No se cuenta con infraestructura adecuada para las ventas que desarrollan los habitantes para quienes la actividad comercial es su medio de vida, lo cual les expone a riesgos en su salud y seguridad; se ha propiciado la reubicación provisional de vendedores en un parque a raíz de un incendio, y varias habitaciones se han convertido en bodegas. Los mesones contiguos al mercado Colón (ahora en ruinas) y los ubicados en los alrededores de la 15 calle poniente ven afectada su accesibilidad por la actividad comercial en las calles, sin que haya una fecha estimada de reubicación de los puestos de venta.
3. Se constató la existencia de suelo urbanizado subutilizado en el CHSA y entornos inmediatos.
 - a. En el 2021 se identificaron 20 inmuebles subutilizados: en abandono, ruinas, en venta, baldíos y con potencial para proyectos habitacionales. De ellos, se profundizó en 8 ubicados en el CHSA que cumplen los parámetros para proyectos habitacionales, todos de propietarios privados. Estos 8 inmuebles suman 14,228.55 metros cuadrados.
 - b. En el 2024, se han encontrado 21 inmuebles más: baldíos, en ruinas y terrenos con potencial para proyectos habitacionales, todos ubicados en el CHSA, cuya área suma 16,514.59 metros cuadrados.

Es decir, existe al menos 41 inmuebles en suelo urbano que podrían revisarse en función de proveer soluciones habitacionales dignas para las familias habitantes de los mesones del CHSA. Se profundizó en el registro catastral de 29 de ellos,

equivalentes a 30,743.14 metros cuadrados de suelo sin uso actual.

Siendo que la mayoría de estos inmuebles es tierra privada, se prevé necesaria la puesta en marcha de diferentes mecanismos de acceso al suelo en condiciones asequibles a las familias que habitan los mesones.

4. Se constató el interés de los habitantes de los mesones de continuar aportando a la mejora del CH y seguir disfrutando la inmediatez a medios de subsistencia, transporte y otros servicios. Al actualizar el inventario de los 63 mesones identificados en el 2021, salvo uno que está en reconstrucción, el resto mantiene su uso al 2024, pese al estado precario de varios de ellos.
5. Los mesones, en muchos de los casos, no fueron pensados y/o diseñados como tales, si no como vivienda familiar; los que hoy son cuartos de alquiler eran parte del conjunto de dormitorios de la familia. Dada esta realidad, y a que no hay normativas claras para un cuarto de alquiler adecuado, como las existentes para una vivienda completa, se puede deducir que los cuartos de alquiler propician el hacinamiento. No hay espacio para la debida segregación por edad y sexo para protección, especialmente, de niñas, mujeres y menores de edad.
6. La población habitante de los mesones del CHSA también vive en vulnerabilidad. El diálogo entre arrendante y arrendatario es mayoritariamente inexistente en cuanto al mantenimiento de los inmuebles; no se retribuye el pago del alquiler en términos de servicios básicos adecuados y seguridad estructural. Al respecto, la Ley de inquilinato establece la precariedad habitacional como causal para invalidar el contrato de arrendamiento; sin embargo, la normativa existente no es tan clara en cuanto al gradiente de destrucción o ruina que se debe tolerar antes de una acción legal.
7. El área del CHSA ocupada por los mesones en estudio es de 36,282.19 metros cuadrados, a un solo nivel. Esta área, dividida entre las 576 piezas disponibles, corresponde a 63 metros cuadrados por habitación, incluyendo pasillos y áreas comunes. Si se pensara en proyectos habitacionales de vivienda de interés social con unidades mínimas de 48 metros cuadrados, el área de los mesones sería suficiente para 535 unidades a nivel horizontal, es decir, el 93 % de las piezas existentes. Para maximizar el uso del suelo, las soluciones habitacionales posibles deberían densificar en altura.
8. En su fachada, la mayoría de mesones conservan la tipología de construcción original de la ciudad y del casco central de Santa Ana: construcción predominante de adobe, techo de teja con estructura de madera, paredes frontales de 3 o 3.5 metros que propician mejor ventilación y temperatura.

Este hallazgo confirma la oportunidad para que el CHSA siga conservando su patrimonio arquitectónico original.

9. Sin embargo, al interior de los mesones se observan las mayores modificaciones y deterioros: construcciones provisionales de lámina de zinc, barro y madera; paredes de 2.5 metros y cambios que comprometen el confort térmico. Se conserva el patio central y pasillos que ayudan relativamente a mantener la ventilación e iluminación de las piezas interiores. Esta situación es la que hace urgente la atención inmediata para su remodelación.
10. Hay casos en que, un mismo propietario, ha arrendado su inmueble para cuartos de familias y locales para oficinas y comercios. Junto a estos usos y siendo parte del mismo inmueble, también hay predios en ruinas. La conservación de las oficinas y comercios ha merecido una mayor preocupación del propietario, se mantienen adecuadas y en funcionamiento, no así los cuartos de alquiler.
11. Estudios realizados en distintos años y por entidades diferentes confirman, primeramente, la difícil habitabilidad de los mesones por su falta de mantenimiento y, en segundo lugar, el decrecimiento de los que ofrecían precios de alquiler al alcance de la población más pobre. Pero también se confirma el cambio de uso de algunos de ellos, hoy terrenos deshabitados y en ruinas, que constituyen una oportunidad para revitalizar la ciudad generando oferta de vivienda para las actuales familias pobres inquilinas.
12. Un cambio más, confirmado en la presente investigación es la transformación del concepto de mesón al de apartamento. La tradicional pieza única y familiar frente a un espacio común (pasillo y patio) pasa, en algunos casos, a ser un complejo integrado por dos o tres piezas, con baños y sanitarios de uso exclusivo de la familia inquilina y un pequeño patio interno. En síntesis, se encuentran 47 mesones tradicionales y 16 mesones-apartamentos. Lamentablemente, en las visitas se ha confirmado que el cambio de concepto (de pieza de alquiler a apartamento) no siempre implica cambios en la calidad habitacional, salvo la disponibilidad de más espacio y la exclusividad del uso de las áreas húmedas. En general, tanto piezas de alquiler como apartamentos pueden presentar deficiencias estructurales y deterioro por la falta de mantenimiento.

A continuación, se presentan las conclusiones en relación a este objetivo.

1. El desarrollo integral de la ciudad se ve deprimido por la presencia de terrenos en ruinas, en abandono y baldíos. Esta situación también reta al derecho humano a la ciudad de la población habitante de los mesones de mala o regular habitabilidad y cuestiona la justicia urbana, dada la exclusión y la falta de acceso equitativo al territorio.

2. La ciudad de Santa Ana contaba con 249 mesones según la investigación del 2009 realizada por PNUD y FUNDASAL. El 88% de los mismos presentaban algún grado de exclusión urbana en su dimensión física en uno o varios de los siguientes cuatro aspectos: 1) servicios básicos, 2) seguridad de la tenencia, 3) integración y accesibilidad a la trama urbana, 4) edificación y sistema constructivo de la vivienda (pág.41). Además, había alta concentración poblacional en los grados de mayor exclusión, es decir, “a medida que la condición en un mesón empeora, aumenta el ya característico nivel de hacinamiento de esta tipología” (pág. 61). Al 2024, la situación antes descrita se mantiene en los 63 mesones en estudio.
3. Se observa que la compraventa de inmuebles en el CHSA es poca. Esta es una ventaja y garantía de la multifunción del CH y de que aún no hay una gentrificación consumada que desaloje a la población fundadora de la ciudad.
4. Pese al arraigo que la población tiene al entorno del CHSA (ahí ha nacido y crecido, ahí trabaja, ahí estudian sus hijos), el desalojo silencioso de los mesones por su deterioro o remodelación e incremento de precios ha llegado a ser asumido resignadamente. Los inmuebles son vendidos, transformados, reorientados en su uso. Ello obliga a las familias a buscar otras alternativas de habitación. La población no ha accedido a herramientas legales de defensa de su territorio; son desalojos por deterioro intencional, por abandono de la funcionalidad de los inmuebles y su transformación en ruinas inhabitables, es una estrategia de expulsión a largo plazo.
5. Si las familias más pobres del CHSA se desplazan de este territorio hacia las afueras de la ciudad se vería incrementado su nivel de pobreza y posiblemente el riesgo físico y social, ya que aumenta el costo de movilización para acceder a los servicios educativos, de salud y esparcimiento, es decir, medios de vida. Implicaría también una demanda fuerte de la ampliación de las redes de servicios básicos y municipales para abastecer a los asentamientos donde estas familias se trasladen.

Las recomendaciones en torno a este objetivo son:

1. Es urgente tomar en cuenta las carencias descritas en este documento para cualquier proyecto habitacional. Desde varias instituciones expertas (FLACSO, MINEC, PNUD, 2010, pág. 55) se recomienda asegurar que el espacio habitacional, en arrendamiento o propiedad (individual o colectiva) pueda atender las necesidades y requerimientos humanos descrita en la tabla 23.

Tabla 23. Vivienda: necesidades humanas y requerimientos.

Necesidades	Requerimientos
Físicas o fisiológicas	<ul style="list-style-type: none"> • Comodidad térmica • Comodidad acústica • Comodidad lumínica • Agua limpia o potable • Evacuación de desperdicios • Dotación y distribución de energías concentradas
Sociales	<ul style="list-style-type: none"> • Protección y seguridad • Espacios y superficies • Comunicación
Psicológicas	<ul style="list-style-type: none"> • Identidad y pertenencia • Privacidad • Estéticas y culturales

Fuente: (FLACSO, MINEC, PNUD, 2010)

Entre las necesidades sociales y psicológicas se añade la valoración del acceso al espacio público para el encuentro de las poblaciones y la cultura, la recreación y el deporte, a tomar en consideración tanto al interior como en el entorno del mesón. Se añaden, también, las necesidades económicas de la población. Hay que considerar y potenciar la vivienda productiva, ya que mucha de esta población del CHSA produce y comercia desde el mismo sitio donde vive.

Solo en el cumplimiento de estos requerimientos podría asegurarse la habitabilidad, concepto que se entiende como:

“la calidad de vida estrechamente asociada con la manera como los usuarios disfrutan de los espacios, de la vivienda y de su entorno urbano inmediato. Está referido a la forma en que estos satisfacen sus necesidades de bienestar o comodidad interna proporcionada por la vivienda, bienestar externo (relación vivienda/entorno residencial, así como existencia de equipamientos que proporcionen condiciones de esparcimiento y seguridad) y bienestar ambiental” (FLACSO, MINEC, PNUD, 2010, pág. 54).

2. La ayuda mutua, la propiedad colectiva de la tierra, la formación de cooperativas de vivienda, los créditos acordes a las posibilidades de la población que llegue a ser poseedora del suelo que habita son modalidades de apoyo a la producción social del hábitat aplicables a los mesones. Sea en forma única o combinadas, estas posibilidades pueden dar lugar a proyectos habitacionales en el CHSA. Ade-

más, es imprescindible pensar en mecanismos de acceso al suelo y subsidio para la construcción de vivienda acorde a la capacidad de pago de las familias.

Un estimado rápido y con precios actuales para una unidad habitacional de aproximadamente 28 metros cuadrados, destinada a la población inquilina más pobre residente en el CHSA se valora en US\$ 11,545. Ver tabla 24. Si se agranda el espacio a un área a 48m², un módulo de vivienda o apartamento podría tener un costo aproximado de US\$19,877.00 dólares.

Tabla 24. Costos de referencia 2024 para una unidad habitacional de 28m².

Rubro	Dimensión (m2)	Costo US\$
Equipamiento sanitario (inodoro y ducha)	2.88	\$ 2,670.00
Habitación	25	\$ 8,875.00
Total	27.88	\$ 11,545

En ninguna de las dos estimaciones se considera el costo del suelo, bajo el supuesto que el mismo podría ser gestionado en calidad de donación o venta simbólica desde el accionar estatal.

Aun así, otros costos podrán sumarse y hacer visible que el subsidio es un elemento indispensable para garantizar el derecho a la vivienda y reconocer las diferencias en el acceso a recursos de las poblaciones que habitan el CHSA.

3. Los criterios necesarios para que alguno de los terrenos o inmuebles en desuso pudiera ser base para un proyecto habitacional a favor de la población inquilina serían:
 - a. La puesta en marcha de herramientas de acceso al suelo, de tal manera que se concrete la posibilidad de adquisición de la tierra por parte de los habitantes a través de donaciones, compraventa a precio simbólico, comodatos a largo plazo, aplicación de leyes de prescripción, acuerdos multi actorales (población, instancias privadas y públicas), entre otras formas.
 - b. Conexión a redes primarias de servicios básicos o cercano a las mismas.
 - c. El reconocimiento del derecho humano a la ciudad para la población más pobre que permita implementar medidas afirmativas (como fuertes niveles de subsidio), considerando que su ingreso mensual promedio es menor a un salario mínimo.
 - d. Considerar diferentes formas de acceso a la vivienda: en alquiler, en comodato, en compraventa, cooperativa.

- e.** Considerar medidas según la composición de la población desagregada por edad y género, así como la población con retos especiales, por ejemplo.
- 4.** Si bien existe sentido de pertenencia y gusto por habitar en el CHSA, 60 de los 63 entrevistados mencionaron que, si fuera posible, se irían a otras zonas de la ciudad con tal de mejorar sus condiciones de vivienda, siempre que se mantenga el margen de costos que ya manejan y el acceso a medios de vida y servicios. Estas respuestas fueron sostenidas en las entrevistas a profundidad. Es una disposición a tomar en cuenta, ya que abre un camino posible para dignificar el hábitat de esta población en otros territorios e integrada a la formalidad urbana.
- 5.** Las formas en que esta tierra subutilizada en el CHSA podría encaminarse a mejorar la ciudad son diversas. Se recomienda al gobierno municipal investigar sobre buenas prácticas donde las tierras públicas han sido utilizadas en América Latina en prácticas de arrendamiento promotoras del desarrollo económico local, mecanismos efectivos para garantizar calidad habitacional y que son útiles en el uso eficiente del territorio.
- 6.** Quedan estas interrogantes que pueden nutrir desde otros estudios:
- a.** Se ha encontrado una población de 518 familias, equivalente a 1,156 personas. Es conveniente profundizar en la composición por grupos de edades y sexo de esta población para establecer en forma más detallada, las necesidades de infraestructura requerida en proyectos habitacionales que les den albergue.
- b.** Identificar tipologías de la conformación y área de los mesones.
- c.** En relación al destino de la población que está siendo desplazada de los mesones en ruinas: ¿A dónde está migrando? Por lo limitado de su capacidad adquisitiva ¿migran a otros mesones igualmente precarios? ¿Se están sumando a comunidades y lotificaciones en la ciudad de Santa Ana? ¿Podría estarse gestando una población indigente viviendo en calle?
- d.** Profundizar en la investigación de la situación legal y de uso de todos los predios en ruinas, abandonados o en desuso. Además de que deprimen la ciudad, son sitios potenciales de riego y propicios para actos delictivos. Por el contrario, bien utilizados, son una riqueza territorial a ser considerados dentro de los planes de desarrollo del territorio.
- e.** Algunos entrevistados mencionaron que los mesones han sido objeto de encuestas por parte de la municipalidad. Es una práctica que debería profundizarse en miras a dar trato preferencial a propietarios que mejoran la habitabilidad de mesones. Al respecto, se recomienda el estudio y creación de ordenanzas sobre incentivos para la vivienda social, si el mesón alberga a familias de escasos recursos.

Objetivo 3

El tercer objetivo de esta investigación es identificar actores de posible alianza en el desarrollo de acciones por el hábitat en el CHSA de las familias más pobres.

Los hallazgos al respecto son:

1. La profundización en la investigación permitió ampliar el espectro de problemáticas que afronta la población inquilina. En síntesis, se han descrito seis áreas críticas:
 - a. Carencias organizativas derivadas de la inmersión cotidiana de la población en su subsistencia particular, sumado a la conciencia de que el inmueble que habitan no es de su propiedad. Ello provoca que la problemática común en torno al mantenimiento y salud en el mesón sea poco abordada y, casi siempre, solo en casos de emergencia. Pese a la falta de organización y de una democracia participativa en los mesones, existe un par de líderes reconocidos en cada inmueble que podrían constituir una simiente organizativa.
 - b. La feminización de la pobreza derivada de un ingreso precario y eventual de las mujeres, principalmente, ligado a oficios no calificados y la falta de habilidades y oportunidades tanto formativas como para el apuntalamiento de las empresas de cuenta propia. La inequidad de género se une a este punto en la perpetuación de las mujeres vistas como cuidadoras de la niñez y juventud, de las personas mayores y del hábitat en sí, expuestas a diferentes niveles de violencia de género.
 - c. La convivencia entre vecinos está deteriorada por la falta de normativas internas reguladoras. Se tolera y normaliza desde la indiferencia hasta prácticas de irrespeto y abuso entre vecinos de un mismo mesón. No hay reconocimiento de la problemática transversal a los mesones ni intentos de unión para hacerla visible. Se añade en este punto, el aislamiento respecto a la vida cultural de la ciudad, constatado en la invisibilidad que las familias de los mesones tienen respecto a los objetivos y planes institucionales y en lo que sus ingresos pueden permitirles en relación a otros servicios culturales no gratuitos.
 - d. Los problemas relacionados con la salud, derivados de prácticas de acumulación de enseres, falta de higiene, deterioro de las áreas húmedas, del moho y otros agentes patógenos asociados al poco mantenimiento de los inmuebles y de las plagas propiciadas por la falta de aseo.
 - e. Las condiciones limitadas para el crecimiento integral de las nuevas generaciones que se vinculan al poco espacio físico disponible para el estudio, a los contextos de violencia social y criminalidad y a las pocas oportunidades para el desarrollo de habilidades sociales y de preparación para una vida laboral plena. La recreación y prácticas educativas y deportivas también están limitadas por el poco espacio público accesible en el interior y entornos inmediatos de los mesones.

f. Una habitabilidad precaria en incumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley de inquilinato, en cuanto a la falta de mantenimiento o un mantenimiento cosmético de los inmuebles. Se suma a esta condición crítica, el inquilinato bajo amenazas de desalojo y/o suspensión de servicios como medidas coercitivas frente al impago.

2. En respuesta a estas problemáticas, una intervención integral debe, por tanto, dar respuesta a las áreas críticas encontradas a través de:

a. Incrementar la capacidad organizativa y de gestión de la población, fortalecer la conciencia de su ciudadanía, la asociatividad con otros inquilinos viviendo en condiciones similares, sumarse a las gestiones por la mejora de su condición de habitación con protagonismo y propuesta.

b. Promover actitudes y conductas favorables a la equidad de género, así como la toma de conciencia sobre los derechos humanos de las niñas y las mujeres, de manera tal que no se vean como normales aquellos hechos que se categorizan dentro de la violencia de género. En la misma línea, fomentar la autonomía económica desde la formación y apoyo a las iniciativas emprendedoras y a la inserción en fuentes de empleo.

c. Fomentar la buena convivencia y la transformación de conflictos, favorecer el establecimiento de normas mínimas de cohabitación y tolerancia. Propiciar el reconocimiento institucional y la participación de la población en programas de diversa índole, acercar el voluntariado ciudadano a los mesones, con énfasis en la atención infantil y juvenil, en suma, que la población inquilina sea reconocida e integrada plenamente a la ciudad.

d. Promover la salud y el cuidado del medioambiente con recursos y aprendizajes desde las instituciones y la población inquilina. Adecuar los servicios de salud pública a la realidad de los mesones. Con participación ciudadana, mejorar y dar mantenimiento a las áreas comunes y a los entornos públicos, involucrar a las nuevas generaciones en la puesta en marcha de soluciones basadas en la naturaleza.

e. Promover la escolaridad y la inserción laboral de las nuevas generaciones para evitar la repetición del ciclo de pobreza de las precedentes, acercamiento permanente y programático de la academia e instituciones especializadas en la promoción del desarrollo infantil y juvenil e inclusión de estas generaciones en el conocimiento y difusión de la cultura y patrimonio de la ciudad.

f. Finalmente, el mejoramiento y dignificación del espacio habitacional de las actuales familias inquilinas, profundizar en el conocimiento de la tenencia legal de los inmuebles, motivar el cumplimiento de las obligaciones de propietarios y encargados respecto a su mantenimiento, unión de esfuerzos desde el protagonismo del gobierno local para las familias dispuestas a buscar otras alternativas para dignificar su lugar de residencia.

3. El CHSA se caracteriza por una extensa red de servicios e instituciones interesadas en la reactivación económica, institucional y cultural en un área de la ciudad de gran potencial. Sin embargo, la incursión de estos actores en los mesones es casi ausente; la población inquilina resiente este abandono, sus esfuerzos de subsistencia carecen de apoyo por ser una población desconocida, invisible.
4. El valor del CHSA no debería centrarse únicamente en su valor patrimonial, tangible o intangible. La población pobre habitante en los mesones fue fundadora de la ciudad y, sin embargo, carece de un hábitat digno. Por tanto, su situación debe constituir un llamado para unir esfuerzos para aportar a su desarrollo mejorando las condiciones en que habita su población y a fortalecer sus medios de vida.
5. Para cada una de las áreas críticas que este estudio ha identificado, se han propuesto áreas de intervención y se han numerado algunos procesos posibles, en miras a una intervención plena. La investigación deja también una identificación actualizada de actores que ya están en territorio y de otros cuya naturaleza los vincula a las diferentes áreas. Los 32 actores (10 estatales, 15 oenegés y similares, 5 privados, 2 organismos internacionales) se ilustran en la ilustración 47.

Organizaciones del Estado	Alcaldía y sus dependencias	Ongés e iglesias y asociaciones comunitarias	Asaprosar	Instituciones privadas	Colegios privados	Organismos internacionales	ICR- Acnur
	Biblioteca David Granadino		Caritas		ITCA FEPADE		OIM
	MINED - Centros Escolares		Club Rotario		UMA		
	MINEC - Conamype		Cofoa		UNASA		
	ISDEMU		Colectiva Feminista		UNICAES		
	MICULTURA - Teatro Nacional		Fé y Alegría				
	Ministerio de Vivienda		Fespad				
	MINSAL División Regional de Salud Ambiental Occidental y Unidad de Salud		Fundación Bellas Artes				
	Procuraduría General de la República		FUNDASAL				
	Procuraduría DDHH		Fusalmo				
			HÁBITAT				
			Iglesia Adventista				
			Iglesia El Calvario				
			MOHA				
	Ormusa						

Ilustración 48. Actores identificados para una posible intervención integral por las familias inquilinas.

Las conclusiones que deducimos de la investigación para este objetivo son:

1. Todos los actores antes mencionados, instituciones u organizaciones, tienen gran potencial en sí mismas. Algunas de ellas ya establecen sinergias para complementarse en sus objetivos. Sin embargo, deben interesarse en un conocimiento profundo de las características de la población inquilina más pobre residente del CHSA, y en que se establezca una atención diferenciada y permanente acorde a las problemáticas encontradas.
2. Varias de las áreas críticas identificadas podrían ser abordadas en el corto y mediano plazo, con los recursos existentes en las instituciones locales y/o con los susceptibles a una rápida y fácil gestión. Nos referimos a incrementar las capacidades organizativas de la población, a mejorar la convivencia y al establecimiento de condiciones permanentes a favor de la higiene y la salud. Las intervenciones referidas a la mejora de la habitabilidad requerirán procesos de más largo plazo para asegurar recursos y voluntades para intervenciones integrales y participativas.
3. Es indispensable la presencia protagónica de una instancia que anime el proceso de coordinación entre actores, que lidere la convocatoria y el establecimiento de una agenda común. La municipalidad, como gobierno local, es la instancia competente para protagonizar el liderazgo de sinergias y construcción de redes de actores que busquen la inclusión de las familias inquilinas al desarrollo integral del CHSA.

Por tanto, recomendamos:

1. La población aproximada habitante del CHSA se calcula en un poco más de 260 mil habitantes. El presente estudio ha constatado la multiplicidad de actores institucionales, pero no la suficiencia de sus servicios. Se recomienda profundizar en el conocimiento detallado de la cobertura de salud, educación y esparcimiento gratuito, con énfasis en la población en mesones.
2. Los actores en territorio deben conocer la realidad de la población inquilina más pobre residente en el CHSA y sensibilizarse respecto a sus problemas. Además, las instituciones deben identificar, en sus plataformas de trabajo, los objetivos que los vinculen a dicha población.
3. Establecer un espacio para que los actores trabajando en el CHSA puedan conocerse entre sí, socializar sus roles, funciones actuales y las redes ya establecidas. En este espacio, la población pobre inquilina residiendo en el CHSA debe tener presencia y asumirse protagónicamente en las gestiones por la solución de sus problemáticas.

4. Desde el haber y hacer de los actores, nutrir con investigaciones y hallazgos el conocimiento de las características y necesidades de la población viviendo en mesones y divulgar sus resultados a diferente nivel. Instituciones como la Academia y el cuerpo docente de los centros escolares tienen un rol fuerte. Estos conocimientos deberían ser refrescados y compartidos permanentemente en el transcurso de procesos de interrelación.
5. Estos actores, sea que ya estén en territorio o que haya que motivarlos para la alianza a favor de una intervención integral, podrían conformar mesas temáticas de análisis y discusión de las problemáticas señaladas en este documento y de otras aún no contempladas. Las mesas podrían proponer las acciones de mejora y rescate de la función habitacional del centro histórico y la población que lo habita. Estas mesas podrían, a su vez, sumarse a un plan integrador.
6. Desde el liderazgo del gobierno local, diseñar, impulsar y monitorear avances de un plan estratégico que incluya la gestión y unión de recursos existentes para mejorar la función habitacional del CHSA, con énfasis en la población de más escasos recursos.
7. En la misma línea de la recomendación anterior, procurar el conocimiento y socialización de buenas prácticas de redes similares que han funcionado a nivel nacional e internacional en otros centros históricos. Es importante involucrarse en el conocimiento profundo de las gestiones previas y las lecciones que deja su implementación.

Al respecto, el establecimiento del Foro Permanente por el Desarrollo Integral del Centro Histórico de San Salvador puede ser una experiencia orientadora. Fue concebido como un espacio plural, integrado por representantes de instituciones del Gobierno Central y Municipal, gremios, oenegés, universidades y habitantes de los barrios antiguos organizados en cooperativas de vivienda por ayuda mutua. El Foro busca crear conciencia en la población salvadoreña sobre la importancia del CHSS y en las instituciones responsables para que incorporen en sus agendas el diseño e implementación de soluciones estratégicas coordinadas, para su preservación y desarrollo. Inició el 5 de mayo de 2005 como mesa interinstitucional y sentó las bases para una puesta en común de conocimientos y reflexiones sobre el Centro Histórico, con prioridad en el estudio y análisis del marco legal, uso de suelos y los instrumentos de planificación existentes. El Foro Permanente junto con la población organizada en cooperativas, impulsaron con su propuesta y gestión, la declaratoria de Centro Histórico de San Salvador aprobada por Decreto Legislativo n.º 680, el 18 de julio de 2008¹⁰.

¹⁰. Para mayor información, referirse a FUNDASAL (2008), *Carta Urbana N. 151. Foro permanente por el desarrollo integral del Centro Histórico de San Salvador*.

8. Próximos estudios podrían profundizar en el conocimiento e interacción con actores claves para la recuperación de la función habitacional del CHSA. También se puede ampliar dicho directorio con otras instituciones que han quedado pendiente de contactar.

Análisis de escenarios

Esta investigación se cierra con un análisis de escenarios, un tipo de análisis prospectivo basado en un “qué pasaría sí”. Permite tomar decisiones y atenuar temores sobre escenarios futuros probables. Consiste en proyectar el presente a un escenario-tendencia, pasando por el corto plazo y el largo plazo (González, 2024). Se utiliza cuando se presenten las siguientes condiciones respecto a un sistema: complejidad, incertidumbre, necesidad de combinar perspectivas de corto y largo plazo, necesidad de aclarar los procesos, la disponibilidad de recursos, las responsabilidades y compromisos para la transformación de los sistemas (Ardón, 2023).

Aplicando esta herramienta a la situación habitacional encontrada en los mesones del CHSA tenemos un escenario tendencia, documentado también por investigaciones de hace una década, consistente en:

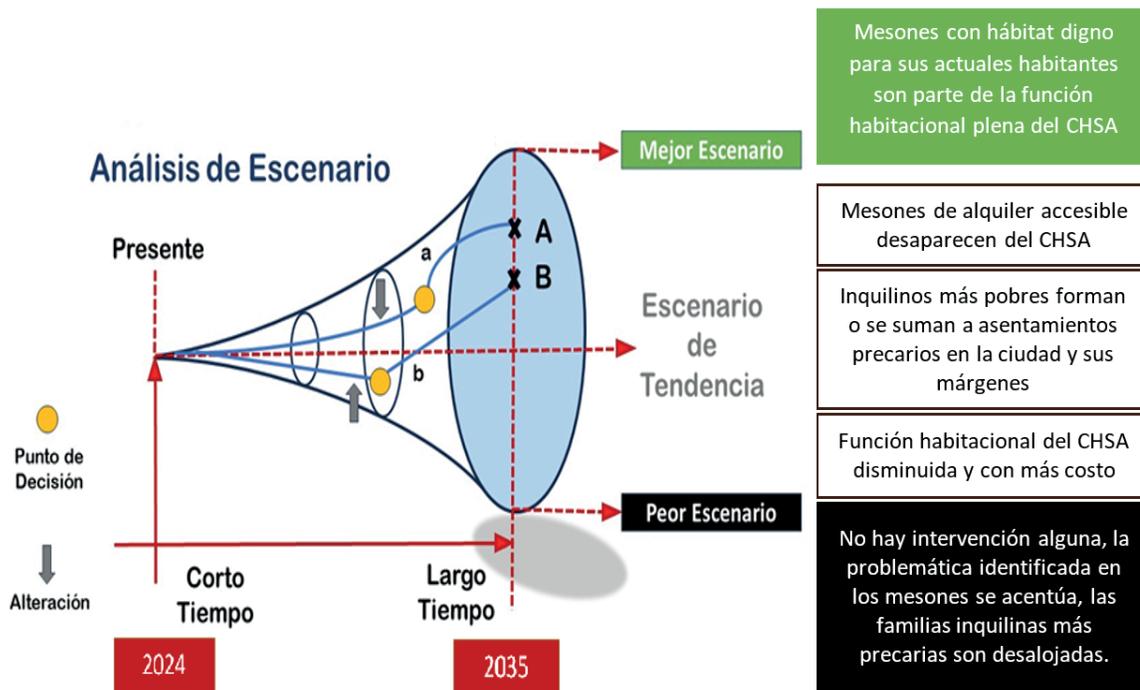
Hay una desaparición paulatina de los mesones como hábitat accesible a la población de más escasos recursos, tanto por la destrucción propia de la caducidad de la vida útil y el mantenimiento precario, como por la venta y cambio de uso de los inmuebles respectivos. La población desalojada de estos mesones forma o se suman a asentamientos precarios en la ciudad y sus márgenes. La función habitacional del centro histórico se ve disminuida y la habitabilidad en el mismo incrementa su costo (Apoyo Urbano, 2013).

En los próximos diez años, el peor escenario sería que esta tendencia continuara / se acelerara por no haber intervención alguna, ni estatal ni privada. El desalojo de las familias más pobres se habrá concretado y las problemáticas identificadas (organizativas, de equidad de género, salubridad y medioambiente, entre otras) se habrán acentuado tanto en los mesones subsistentes como en los asentamientos que acojan a las familias expulsadas. La gentrificación se concreta plenamente, es decir, ocurre la expulsión de los sobrevivientes urbanos, descendientes de los residentes que originalmente se quedaron atrás en la carrera de las familias más acomodadas hacia los suburbios (ONU Hábitat, 2022). La aplicación de las ordenanzas por la recuperación del patrimonio arquitectónico del CHSA no se aplica en los inmuebles que, intencionalmente, se dejan caer en destrucción y deterioro o por el uso comercial y turístico sin control.

Un mejor escenario sería el reconocimiento de la realidad de las familias inquilinas que actualmente habitan el CHSA y de su derecho a la ciudad. Este reconocimiento se tradu-

ciría en la inclusión de dicha población en un plan estratégico de desarrollo territorial que, paulatinamente y en coordinación con diversos actores, preservan y cualifican la función habitacional del CHSA para sus actuales habitantes. Las intervenciones pueden ser diversas y complementarias, pero los puntos decisorios estarían apuntando oportunamente a la consecución de este mejor escenario.

La ilustración 49. da cuenta de los elementos del análisis de escenarios hasta aquí descritos.



Fuente: elaboración propia a partir de los elementos del análisis de escenarios de González, 2024.

Para alcanzar la situación deseada en un plazo ideal de 10 años a partir de la fecha de publicación de este estudio, se han contemplado 3 rubros principales: habitabilidad, desarrollo socioeconómico e intersectorialidad. A continuación, se presentan los detalles estratégicos que darían cuenta de cada uno de ellos.

Habitabilidad con calidad para la población actual y organizada de los mesones del CHSA

1. Propietarios asumen continuamente el mejoramiento y sostenibilidad de los inmuebles. Su implementación se realiza a favor de las familias de los mesones viviendo en vulnerabilidad en el momento actual, con costos compartidos equitativamente, bajo convenios que garanticen que no se incremente el costo del alquiler.

2. Instituciones vinculadas asumen el mantenimiento de la infraestructura de servicios básicos de la ciudad para el adecuado suministro a las viviendas funcionando como mesones y asentamientos de población vulnerable.
3. Se crean condiciones preliminares (instrumentos políticos y tramitología) para que exista apoyo estatal y privado a la vivienda asequible y autogestionada por la población.
4. Municipalidad recupera inmuebles en desuso y parte de estos son destinados a vivienda social y/o promoción cultural para población actual y organizada de mesones.
5. Las instituciones locales asumen sus funciones en apoyo a las familias inquilinas para el mejoramiento y conservación de la salubridad, la infraestructura segura y la economía solidaria.
6. Existen organizaciones comunitarias que velan por el buen uso y mantenimiento de las obras y la convivencia colaborativa.
7. Se han desarrollado modelos de vivienda social con diversas formas de habitabilidad: colectiva, individual, en comodato, renta municipal, renta privada, entre otras, acordes a las características de las familias actuales y más vulnerables del CHSA.
8. Existe infraestructura pública y espacios simbólicos, como fechas conmemorativas, nominación de plazas/calles, decoración de murales con imágenes de memoria histórica, por ejemplo. Ya sean nuevos y mejorados, en la ciudad o al interior de los mesones, se orientan al desarrollo integral de las nuevas generaciones, la ciudad y los mesones.

Desarrollo socioeconómico de la población habitante actual del CHSA

1. La población se organiza y participa en espacios de expresión ciudadana en la toma de decisiones referidas a su hábitat inmediato y a la ciudad.
2. Se ha consolidado una organización vecinal representativa de las familias de los mesones y trabaja comprometida por la mejora continua de su hábitat.
3. Existe una organización representativa y gestora del sector productivo desde las familias. Esta y las anteriores, participan en mesas intersectoriales por el Centro Histórico.

4. La niñez, la juventud, la población femenina y adultos mayores de los mesones son actores permanentes de los programas institucionales formativos en habilidades sociales y laborales requeridos en el entorno nacional.
5. Existen oportunidades continuas de formación, apuntalamiento con capital semilla para socios o emprendedores individuales, creación y subsidio de espacios de plaza programados en espacios públicos y/o mercados itinerantes, y apoyo a la comercialización de los servicios y productos generados por las actuales familias habitantes de los mesones desde medios tradicionales y tecnológicos.
6. Se da énfasis a la producción derivada del trabajo de las mujeres, a la diversificación de fuentes de ingresos y al encadenamiento de la producción económica.
7. Se potencia la vivienda productiva (habitación más negocio), el desarrollo de marcas identitarias y desarrollo de espacios de mercado desde una plataforma destinada a la organización gremial de las familias.
8. Los habitantes del CHSA se integran social y económicamente a la ciudad y disfrutan de la cultura de un centro vivo e incluyente.

Intersectorialidad

1. Distintas organizaciones e instituciones, privadas y estatales, son concedoras y muestran apertura a la problemática de las familias actuales de los mesones del CHSA.
2. Se ha profundizado, con la participación de diversos actores, en el conocimiento de la problemática de las familias en temas aún pendientes (violencia de género, relaciones familiares, cumplimiento de condiciones de salubridad y vivienda segura, entre otros).
3. Se crea y consolida una mesa permanente de instituciones y organizaciones públicas y privadas que da seguimiento a productos, procesos y programas por la función habitacional y la atención integral de las familias actuales de los mesones del CHSA, con el protagonismo del gobierno local y donde los habitantes organizados expongan sus potencialidades, necesidades y habilidades, en búsqueda de soluciones conjuntas.
4. Las instituciones, desde sus especificidades de trabajo, acercan sus proyectos, productos y servicios públicos a la población inquilina organizada como parte de un plan de intervención integral e integrador.
5. Se gestiona e impulsa la responsabilidad social empresarial y se crean sinergias

(vínculos y articulaciones) a favor de las familias habitantes de los mesones desde un proceso de visibilización de las carencias básicas de la población.

6. El gobierno local y los actores en territorio dan vida a un paradigma de ciudad inclusiva¹¹, para garantizar la igualdad en derechos y la participación ciudadana igualitaria, desde un plan de desarrollo local, con procesos permanentes de sensibilización sobre el patrimonio (tangibles e intangibles) y desde la población que la construye cotidianamente.
7. Se obtienen declaratorias, ordenanzas y programas de interés social, donde la prioridad sea la atención integral de las personas viviendo en pobreza y marginalidad.

Esta situación deseada fue sintetizada por Apoyo Urbano de la siguiente manera:

“Aportar respuestas globales (con innovación social y económica) de habitabilidad para todas las clases sociales, y en particular para aquellos alojados en vivienda precaria” (2013, pág. 5).

A continuación, se especifican algunas estrategias de cómo acceder a esta situación deseada. Combinamos nuestros aportes con los ya planteados por Apoyo Urbano.

Procesos paralelos hacia la situación deseada

1. Reconocimiento, difusión y sensibilización sobre la realidad de las familias que habitan los mesones.

El CHSA presenta problemáticas tales como: el comercio desordenado en el espacio público, la degradación del patrimonio arquitectónico, la contaminación en formas diversas, la caducidad de la vida útil de sus sistemas de suministro de servicios básicos y drenajes, el aumento de la insalubridad. Estas problemáticas son conocidas y sentidas por la ciudadanía, no así la disminución de la función habitacional, pese a que ya ha sido mencionada y documentada:

El descenso de la función habitacional – un hábitat que desaparece – del centro histórico es interpretada como un acto de desamor: “Los “pudientes se van para las residenciales”, “los jóvenes” para San Salvador (trabajo)”, “y los mayores al cementerio” (Apoyo Urbano, 2013, pág. 16).

No en vano la misma fuente hace ver la amenaza que constituye un centro histórico desprovisto de habitantes.

¹¹ Nos referimos a la inclusión espacial, social y económica, dimensiones que se refuerzan entre sí a favor de las personas viviendo en pobreza y marginalidad. Ver Banco Mundial, Ciudades Inclusivas, <https://www.bancomundial.org/es/topic/inclusive-cities>

La realidad de vida y habitación de las más de quinientas familias de los mesones es desconocida u obviada por el resto de ciudadanos. Tan es así, que las instituciones no las han considerado dentro de la población objetivo de sus programas y estas familias buscan su subsistencia en el olvido y el anonimato.

“...La composición de la población: es una mezcla no conocida de las diferentes capas sociales. Se desconoce globalmente la composición social de la población del Centro Histórico. Una gran mayoría dice que son la “clase media-alta” o “media/baja” que habita... Hay pocos lugares pobres” (el barrio San Lorenzo, y a veces la franja sur del centro). No se percibe cuál es la proporción de propietarios e inquilinos [...] “Se observa que su destrucción es constante desde años, y se transforman poco a poco en “condominio” y apartamentos sin espacios comunitarios o en comercio, pues permite a los propietarios más plusvalía y más ingresos [...] la población que ya no puede vivir en mesones se expatría hacia “colonias de bajo precio” (Apoyo Urbano, 2013, pág. 16)

Reconocer a la población de los mesones, su existencia y problemática, tal como se reconoce el valor y la belleza del patrimonio arquitectónico, es una tarea no solo de justicia y restauración, sino de prevención de escenarios futuros que reten la gobernabilidad de la ciudad de Santa Ana como consecuencia de la agudización de los problemas sociales, ambientales, de salud y económicos derivados.

- 2.** Construcción gradual y conjunta de una perspectiva de ciudad incluyente donde las proyecciones estatales e institucionales den soporte a la habitación con dignidad de la población.

Es necesaria la construcción gradual y conjunta de una ciudad que priorice mantener la “mezcla de poblaciones” que se asegura el desarrollo de los lazos sociales. Esto es importante pues es un paso a limitar la “cultura de vivir entre sí” (Apoyo Urbano, 2013, pág. 21).

Esta visión o perspectiva debe partir de la identificación y convocatoria a actores claves, el primero de ellos, la población inquilina más pobre. Para ello se requiere apoyo urgente para que la población inquilina se organice y se sume como actor ciudadano en la búsqueda de soluciones, afinar y diversificar los diagnósticos no solo de su problemática, sino también de sus potencialidades y recursos. Hay sugerencias de cómo propiciar la dinamización barrial en los mesones:

“...la creación de una o varias ADESCO, como de eventos de diferente nivel (comida de vecinos, bibliobús, arte, cultura, teatro, baile,) en los espacios públicos (parques, pero también calles cerradas por ocasión). Para desarrollar esta vida barrial se necesitan espacios públicos de proximidad como pequeños parques, calle peatonal o malla y agrupamiento de bancas.” (Apoyo Urbano, 2013, pág. 37).

A la vez, se debe gestionar el apoyo y respaldo de servicios estatales y de las instituciones públicas a los mesones en un abordaje paulatino, pero oportuno.

Otro actor ineludible a conocer y convocar son los propietarios y encargados de la administración de los mesones. Es necesario afinar el conocimiento de la situación legal y catastral de los inmuebles, conocer las proyecciones que sus dueños tienen sobre los mismos y revisar escenarios de posibles compraventas u otro tipo de negociaciones a precios accesibles a las familias usuarias.

Se contempla también la creación de una mesa intersectorial o foro permanente por la función habitacional del CHSA, tal como se describió en el apartado anterior, es decir, un espacio para conjuntar ideas y recursos para acercar al sector estatal, privado y de vocación social para acercar sus servicios y productos a la población inquilina.

Esta mesa podría firmar convenios-marco o convenios de intenciones, comprometerse en la gestión financiera conjunta a favor de la función habitacional del CHSA desde la especificidad de la acción de cada institución.

3. Gestión de intervenciones modelo, con énfasis en la recuperación de la función habitacional del CHSA

Esta estrategia supone la identificación y uso de inmuebles asequibles para el mejoramiento de la función habitacional de la ciudad. Apoyo Urbano propone:

“Acción fuerte de la Alcaldía para recuperar las ruinas, terrenos vacíos, parqueos (de manera negociada). La utilización de la requisición si los propietarios no están conocidos y/o que los impuestos no están pagados. (pág. 20).”

La misma fuente propone estrategias coadyuvantes para la gestión de proyectos habitacionales diversos: regularización de los precios de vivienda, densificación sin perder el perfil arquitectónico, desarrollo de la vivienda cooperativa, albergues a favor de población especial, vivienda de alquiler fuera del CHSA, experimentos de vivienda combinada con comercio.

Pero el hábitat de la población también incluye el mejoramiento del entorno, especialmente del espacio público y el abastecimiento de los servicios básicos. En su propuesta, Apoyo Urbano (pág. 18) menciona:

La realización de un plan de recuperación de los espacios públicos con programación anual, integrando la restauración global de la calle (desde las redes subterráneas hasta la superficie, el mobiliario urbano y el alumbrado público). Es importante realizar una restauración global cada vez con el fin de no desperdiciar un revestimiento de suelo nuevo para cambiar las redes subterráneas.

La reforestación de las calles tiene múltiples ventajas: cualitativa, dar sombra, bajar la temperatura de las “bolsas de calor” (calle y casas,) Se puede implementar una redefinición arborizada de los espacios de estacionamiento, etc.

Los incentivos a la responsabilidad social empresarial, el apoyo en la gestión de factibilidades y permisos, la exención de impuestos a proyectos de interés social sería motivadores para las empresas e instituciones que se sumen.

4. Riesgos

El mejor escenario (mesones con hábitat digno son parte de la función habitacional plena del CHSA) puede enfrentar riesgos de implementación que es necesario identificar. Entre varios para tener en cuenta están:

1. Incremento especulativo en los costos de alquiler en el centro histórico ante la mejora integral de la ciudad.
2. Poca agilidad y no continuidad a los procesos necesarios desde diferentes instancias del gobierno municipal y otras instancias, ante lo que se requeriría preparación previa de condiciones, mecanismos de implementación y capacitación para garantizar los cambios positivos en favor de la población.
3. Podría ocurrir la ausencia de enfoque socioeconómico en proyectos de mejoramiento habitacional del centro histórico, en priorización de lo físico-constructivo.
4. La población podría mostrarse indiferente y no se suma a las gestiones.
5. La coordinación entre actores podría seguir siendo inexistente o deficitaria.
6. Puede ocurrir la promoción de una tipología de vivienda accesible únicamente para otros estratos socioeconómicos.
7. Se podría suscitar intervencionismos ajenos que busquen protagonismos particulares a partir de los proyectos que puedan generarse.

Una intervención seria deberá evaluar estos riesgos al momento de su implementación y definir procesos de contingencia para minimizar su impacto.

Pero también es importante identificar los riesgos para que el peor escenario se consolide (no hay intervención alguna, la problemática identificada en los mesones se acentúa, las familias inquilinas más precarias son desalojadas). Señalamos estos riesgos.

1. El CHSA se podría tornar en centro urbano con su función habitacional reducida a nivel mínimo, con viviendas arquitectónicamente deterioradas, focalizado en el comercio y apropiado por inversionistas.
2. Podría generarse desinterés de las instituciones en el tema y problemática encontrada en relación con los mesones del centro histórico, se priorizan otras perspectivas en la visión del CHSA.
3. Puede ocurrir que no se aseguren inmuebles para proyectos de vivienda de interés social a favor de la población.
4. Puede ser que se continúe el cambio de uso y compra /venta de los inmuebles que hoy son mesones.
5. Se podría acentuar el cambio del uso de suelo del centro histórico con la actual tendencia de incentivo comercial y atracción turística sin beneficio para los habitantes del CHSA.
6. Asentamientos precarios de la ciudad se podrían densificar e incrementar.

Los habitantes empobrecidos han dinamizado a la ciudad por décadas y, sin embargo, les ha sido negado el sentido de pertenencia y el derecho de habitarla en forma digna. David Harvey habla de “confrontación entre poseedores y desposeídos”, y afirma que:

Las metrópolis se han vuelto un punto conflictivo mayor de la acumulación por despojo impuesta a los menos poderosos por el impulso de los promotores que pretenden colonizar el espacio para los ricos (Garnier, 2012).

Para lograr una ciudad inclusiva y diversa se hace inaplazable:

1. La defensa de la función habitacional de los centros históricos.
2. El reconocimiento de cómo el deterioro de la ciudad hace difícil la provisión asequible y segura de medios de vida para esta población originaria.
3. El rol del actor primordial de las familias que viven en precariedad habitacional.

En resumen, recuperar la función habitacional de los centros históricos y dar un uso óptimo al territorio implica unir esfuerzos organizados para que las familias viviendo en precariedad: aseguren la tenencia del suelo que habitan, preserven la salud familiar mediante el acceso a una infraestructura básica y de vivienda adecuadas, puedan sumarse a la protección del medioambiente circundante y puedan acceder a trabajo decente, a la educación con calidad y la cultura.

Ello supone equilibrar el desarrollo comercial, las necesidades y derechos de los habitantes y la apuesta por la ciudad como bien público. En esta tarea, los enfoques patrimoniales, económicos, medioambientales y culturales son complementarios:

Los centros históricos ofrecen características-guías para nuevos y futuros proyectos urbanos: son compactos, de uso mixto, mezclan poblaciones de diferentes ingresos y ofrecen espacios públicos vibrantes; poseen un patrimonio cultural para fomentar el desarrollo económico inclusivo, el turismo sostenible, gestionado y regulado por las comunidades locales, y pueden proporcionar puestos de trabajo y empleo (C. Blanco, entrevista, 2021).

El mejor escenario es posible. No se está planteando una utopía. Se ha concretado en el centro histórico capitalino a través de la vivienda cooperativa que ha unido a agencias de cooperación, la municipalidad y las familias para dignificar la vida de los pobladores originales y sus descendientes.

Fuentes consultadas

Alcaldía Santa Ana. (3 de 10 de 2020). Obtenido de <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1429154620607405&set=pcb.1429154803940720>.

Alcaldía Santa Ana. (3 de 10 de 2020). Obtenido de <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1429154620607405&set=pcb.1429154803940720>.

Ardón, R. V. (2 de octubre de 2023). Construcción de escenarios. Obtenido de Universidad Nacional Autónoma de México: <https://es.slideshare.net/slideshow/2-construccionescenariospdf/261703557>

Avendaño, A. (enero-junio de 2018). Función habitacional del patrimonio cultural en el centro histórico de San Salvador. Obtenido de Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, vol. 7, n. 12: http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?pid=S1390-92742018000400093&script=sci_arttext

BID y Alcaldía Municipal de Santa Ana. (2012). Santa Ana Sostenible. Plan de acción. Obtenido de https://issuu.com/ciudadesemergentesysostenibles/docs/santa_ana_sostenible

Clima El Salvador. (24 de 9 de 2022). Impresionantes inundaciones en el Mercado Colon en Santa Ana por las fuertes lluvias de esta tarde y la basura. Obtenido de <https://www.facebook.com/watch/?v=812872993201772>

Diario Co Latino. (7 de 7 de 2022). Hombre es arrastrado por crecida de río en Santa Ana. Obtenido de <https://www.diariocolatino.com/hombre-es-arrastrado-por-crecida-de-rio-en-santa-ana/>

DIGESTYC. (2021). Encuesta de hogares de propósitos múltiples 2021. Obtenido de https://www.bcr.gob.sv/documental/Inicio/vista/PUBLICACION_EHPM_2021.pdf

DIGESTYC. (2022). Encuesta de hogares de propósitos múltiples . Obtenido de <https://www.bcr.gob.sv/documental/Inicio/vista/0c0aa5ade233aa9a7345923e9329407a.pdf>

Fepade. (enero de 2018). Difusión del patrimonio cultural de centro histórico de San Ana por medio de la realidad aumentada. Obtenido de <https://www.itca.edu.sv/wp-content/uploads/2018/10/Difusi%C3%B3n-del-Patrimonio-Cultural-del-Centro-Hist%C3%B3rico-de-Santa-Ana-por-medio-de-Realidad-Aumentada.pdf>

FLACSO, MINEC, PNUD. (2010). Mapa de pobreza urbana y exclusión social, El Salvador, Volumen I. Conceptos . San Salvador.

- FUNDASAL. (julio de 2006). Situación del hábitat en el centro histórico de San Salvador. Obtenido de Carta Urbana N. 136: <http://repo.fundasal.org.sv/127/1/carta%20urbana136.pdf>
- FUNDASAL. (2015). Documento de programa por el rescate de la función habitacional en los centros históricos. San Salvador: FUNDASAL.
- FUNDASAL y PNUD. (2009). Escenarios de vida desde la exclusión urbana. Una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador. San Salvador. San Salvador: Procesos Gráficos.
- Garnier, J. P. (2012). El derecho a la ciudad desde Henri Lefebvre hasta David Harvey. Entre teorizaciones y realización. Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, 2012: 217-225. Obtenido de Universidad de Valladolid,.
- Gobierno de la Ciudad de México. (2017). Constitución Política de la Ciudad de México. https://infocdmx.org.mx/documentospdf/constitucion_cdmx/Constitucion_%20Politica_CDMX.pdf.
- GOES. (20 de febrero de 1958). Ley de Inquilinato de El Salvador. Diario Oficial N° 35, Tomo 178. Obtenido de Diario Oficial.
- GOES. (2017). Diario oficial N.72, páginas 30-97. Obtenido de <https://santaana.eregulations.org/media/ORDENANZA%20-2017%202.pdf>
- González, J. (22 de febrero de 2024). Técnica Análisis de Escenarios, cómo se aplica. Obtenido de Excelencia Educativa para la Transformación Profesional IBEE: <https://www.ibee.education/blog-articulo/tecnicas-de-gestion-de-riesgos/#:~:text=El%20an%C3%A1lisis%20de%20escenarios%20consiste,de%20encaminarnos%20al%20mejor%20escenario.>
- Herrera A. y Martín-Baro, I. (1978). La ley y el orden en la vida del mesón. Estudios Centroamericanos, 803-827. Obtenido de Uca, Estudios Centroamericanos: <https://www.uca.edu.sv/coleccion-digital-IMB/wp-content/uploads/2015/12/1978-Ley-y-orden-en-la-vida-del-mes%C3%B3n-.pdf>
- HIC AL. (septiembre de 2008). El Derecho a la Ciudad en el mundo. Obtenido de Compilación de documentos relevantes para el debate: [https://hic-al.org/wp-content/uploads/2018/12/El-Derecho-a-la-Ciudad-en-el-Mundo.pdf#:~:text=dades%2C%20principalmente%20aquellos%20que%20E2%80%94por%20su%20situaci%C3%B3n,y%20con%20mucho%20agresividad\)%2C%20segregaci%C3%B3n%20urbana%20planificada%2C.](https://hic-al.org/wp-content/uploads/2018/12/El-Derecho-a-la-Ciudad-en-el-Mundo.pdf#:~:text=dades%2C%20principalmente%20aquellos%20que%20E2%80%94por%20su%20situaci%C3%B3n,y%20con%20mucho%20agresividad)%2C%20segregaci%C3%B3n%20urbana%20planificada%2C.)
- Jaramillo González, Edgar Samuel y Marcela Ibáñez. (octubre de 2002). Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia. Obtenido de Documentos CEDE No. 14 : <http://hdl.handle.net/1992/8169>

La Prensa Gráfica. (24 de 9 de 2022). Lluvias generan inundaciones en las calles de Santa Ana. Obtenido de <https://www.laprensagrafica.com/elsalvador/Lluvias-generan-inundaciones-en-las-calles-de-Santa-Ana-20220924-0044.html>

La transformación de las ciudades y la acción colectiva del siglo XXI. (s.f.). Obtenido de https://redmovimientos.mx/wp-content/uploads/2020/03/Libro-Transformacio%C3%81n-de-las-ciudades-y-accio%CC%81n-colectiva_MARZ_2019.pdf

Lefebvre, H. (1878). El derecho a la ciudad. Obtenido de <https://www.comunicacionyurbanidad.org/wp-content/uploads/2018/03/Lefebvre-El-derecho-a-la-ciudad3.pdf>

Lessard, M. (2014). Centros históricos, patrimonio e identidad. Obtenido de Reflexión conceptual para la definición de la identidad de un centro histórico. Aplicación al caso de Montreal, Canadá: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/55547811/Centros_Hist_El_entorno_patrimonio_laciudad_pag51_63-libre.pdf?1516067292=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DEl_entorno_el_patrimonio_la_ciudad_media.pdf&Expires=1694124306&Signature=DDVM-Q0~R

Mata, M. T. (2017). Arquitectura y urbanismo de Santa Ana y Sonsonate (El Salvador), un estudio comparado. Obtenido de <https://www.upo.es/investiga/enredars/wp-content/uploads/2017/03/54-77.pdf>

Occidente noticias El Salvador. (23 de 04 de 2022). Pequeñas inundaciones en la zona de la Aldea San Antonio en Santa Ana. Tras la lluvia de esta noche de sábado. Obtenido de <https://www.facebook.com/watch/?v=525716785837807>

ONU HÁBITAT. (2015). Déficit habitacional para América Latina y el Caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo. Nairobi: GPO Nairobi.

ONU Hábitat. (24 de febrero de 2020). Componentes del Derecho a la Ciudad. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad#:~:text=El%20Derecho%20a%20la%20Ciudad,comunes%20para%20una%20vida%20digna.>

ONU Habitat. (11 de noviembre de 2022). El fenómeno de la gentrificación. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion#:~:text=La%20gentrificaci%C3%B3n%20sucede%20cuando%20un,de%20las%20C3%A1reas%20de%20intervenci%C3%B3n.>

OnuHábitat. (2014). Perfil del Sector Vivienda de El Salvador. Obtenido de <https://unhabitat.org/perfil-del-sector-vivienda-de-el-salvador>

Ortíz, E. (2019). La producción social del hábitat: ¿opción marginal o estrategia transformadora? Obtenido de HIC-AL: https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/01/Texto_EOF.pdf

Pedro Ramos y Angélica Terrazas. (diciembre de 2016). Los centros históricos como espacios para el desarrollo territorial: nuevas propuestas desde un enfoque integral. Obtenido de Boletín Científico de las Ciencias Económico-administrativas 9: <https://www.uaeh.edu.mx/scige/boletin/icea/n9/e6.html>

Periódico El Mundo. (23 de julio de 2014). Centro histórico de interés nacional e internacional. Obtenido de Suplemento Santa Ana: https://issuu.com/elmundocomsv/docs/suplemento_santa_ana_1

PNUD, FUNDASAL. (2009). Escenarios de vida desde la exclusión urbana. Una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador. Capítulo Localización. San Salvador: Procesos Gráficos.

Radio Ufm El Salvador. (8 de 9 de 2020). Lluvias causan inundaciones en Santa Ana. Obtenido de <https://www.facebook.com/watch/?v=322954409025140>

Universidad Politécnica de Madrid. (4 de noviembre de 2010). Rescate de la función habitacional del Centro Histórico de San Salvador (El Salvador). Obtenido de Ciudades para un Futuro más Sostenible: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/10/bp2581.html>

Siglas y acrónimos

Siglas	Significado
ADRA	Iglesia Adventista
ANDA	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
Apaculsa	Centro de Artes de Occidente
ASAPROSAR	Asociación Salvadoreña Pro Salud Rural
AUP	Asentamientos Urbanos Precarios.
CARE	
CARI	Iniciativa regional de Centroamérica
CEL	Comisión Ejecutiva del Río Lempa
CHSA	Centro Histórico de Santa Ana
CHSS	Centro Histórico de San Salvador
CLESA	Empresa distribuidora y comercializadora de energía eléctrica para Santa Ana, Sonsonate, Ahuachapán y parte de La Libertad
CNR	Centro Nacional de Registros
COFOA	Comunidades de Fe Organizadas en Acción
CONAMYPE	Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa
CONARA	Comisión Nacional de restauración de áreas, funcional en los años ochenta
CVAM	Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua - Fundasal
DIGESTYC	Dirección General de Estadísticas y Censos.
EHPM	Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples.
FESPAD	Fundación de Estudios para la Aplicación del Derecho
FGR	Fiscalía General de La República de El Salvador
Fonavipo	Fondo Nacional de Vivienda Popular
FUNDASAL	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima.
Fusalmo	Fundación Salvador del Mundo
GOES	Gobierno de El Salvador
HIC AL	Coalición Internacional para el Hábitat Oficina Regional para América Latina
ISDEMU	Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer
ITCA - Fepade	Escuela Especializada en Ingeniería

Siglas	Significado
MITUR	Ministerio de Turismo
MOHA	Movimiento de Occidente por el hábitat
OIM	Organización Internacional para las Migraciones (OIM) ELS
ONU Hábitat	Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
ADRA	Iglesia Adventista
ORMUSA	Organización de Mujeres Salvadoreñas por la Paz
PDH	Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
UMA	Universidad Modular Abierta
UNASA	Universidad Autónoma de Santa Ana
UNCAES	Universidad Católica de El Salvador
VMVDU	Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, hoy Ministerio de Vivienda

Anexos

Anexo 1. Ficha de registro del inmueble e identificación de las familias que residen en mesones del CHSA, 2021.



Fecha

N. de ficha

I. IDENTIFICACIÓN

Dirección	Zona	Barrio	Colonia	Manzana
1. N. del catastro				
2. Matricula de inscripción				
3. Nombre propietario según catastro según alcaldía				
4. Tenencia del inmueble				
<input type="checkbox"/> Familiar	<input type="checkbox"/> Municipal	<input type="checkbox"/> Estatal	<input type="checkbox"/> Abandonado	<input type="checkbox"/> Desconocido
5. Nombre del mesón				
6. Existencia de gravámenes del mesón: sí no				
7. Tipo de gravámenes				
8. Existencia de litigio: sí no				
9. Tipo de litigio				
10. La zona donde se ubica el mesón es:				
<input type="checkbox"/> Habitacional	<input type="checkbox"/> Habitacional-Comercial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Institucional	
<input type="checkbox"/> Comercial-Institucional	<input type="checkbox"/> Institucional-Habitacional	<input type="checkbox"/> Otro		

II. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL MESÓN

11. ¿Sabe a nombre de quien está la propiedad?
12. ¿Sabe dónde reside la persona que menciona como dueño?
13. Cuantas piezas tiene el mesón
14. Dimensión aproximada de cada pieza

13. Cuantas piezas tiene el mesón

14. Dimensión aproximada de cada pieza

- Largo Ancho Área total m2 N. familias N. personas

15. Como se distribuye el mesón

16. Tipos de acceso al mesón:

- Peatonal Vehicular Peatonal y vehicular

17. Tipo de construcción:

- Sistema mixto Lámina y madera Bahareque Adobe Desechos Otro

18. Estado de la construcción:

- Buena Mala Regular

19. Cuantos sanitarios tiene_____

20. Tipo de sanitarios:

- De Lavar a red De Lavar a fosa séptica De fosa No tienen

21. Servicios básicos y equipamiento social a los que tiene acceso el mesón:

- Agua potable Aguas negras Agua lluvias
- Energía Eléctrica Internet Telefonía
- Centro educativos Instituciones gubernamentales Religiosos

III. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

Procedencia

22. Conoce de donde son originarias las familias que habitan el mesón:

- Departamento Municipio Zona
- Barrio Colonia Cantón

23. ¿Cuánto tiempo tienen en años las familias de residir en el mesón?

- Menor tiempo años Mayor tiempo en años

24. ¿Sabe por qué vino a residir a esta dirección?

25. Tiene interés de continuar residiendo en esta zona: sí no Por qué

Inclusión social

26. Las familias que habitan el mesón pertenecen a una organización social: sí no Por qué

27. Si contesto Sí, como se llama la organización

28. ¿Cuáles son los propósitos de la organización?

29. ¿Cada cuánto se reúnen?

30. Existe organización social en la zona: sí no nombre

31. Cuáles son los propósitos de la organización social

32. ¿Cada cuánto se reúnen?

33. ¿Hay buena comunicación entre los residentes del mesón?

34. Si se comunican ¿para qué se comunican?

- Solo para saludarse Para platicar Para solucionar problemas del mesón

35. Las relaciones entre las familias residentes del mesón son:

- Cordiales Tensas Solidarias
 Conflictivas Amistosas

36. Las mujeres que habitan el mesón que tipo de dificultades tienen

37. Los jóvenes que habitan el mesón que tipo de dificultades tienen

38. Que dificultades considera tienen los niños en el mesón

39. Si se le ofreciera un proyecto de vivienda para mejorar su calidad de vida en un terreno diferente este mesón, a qué lugar se iría con su familia

- Fuera del CH A otra zona del CH Fuera de la ciudad A otro municipio

40. Qué tipo de vivienda buscaría para residir:

- Siempre en mesón Apartamento en condominio Casa en lotificación
 Casa en colonia urbanizada Casa en zona rural

41. Qué implicaría residir en otro lugar

- Mejor calidad de vida Mayor seguridad de la familia

Pérdida de relaciones

Pérdida de trabajo

42. Si hubiera algún proyecto de vivienda en la zona ¿Le gustaría ser parte del proyecto? Sí no

43. Estaría dispuesto a conocer información sobre el proyecto a través de capacitaciones sobre:

CVAM

Créditos

Ayuda mutua

Situación económica

44. Ingreso promedio familiar

45. Cuál es la actividad económica o de empleo que realizan las personas que habitan el mesó

46. Porcentaje de hombres desempleados

47. Porcentaje de mujeres desempleadas

Persona entrevistada: _____ Tel: _____

Observaciones:

Anexo 2. Ficha complementaria de registro del inmueble e identificación de las familias que residen en mesones del CHSA con habitabilidad precaria y regular, 2024.



Fecha _____ N. de ficha levantamiento anterior _____

I. IDENTIFICACIÓN

Dirección:	Zona	Barrio	Acceso
------------	------	--------	--------

1. Nombre del mesón:
2. Nombre y teléfono del propietario:
3. Número de familias:
4. Número de piezas:
5. ¿En qué año fue construido el inmueble? _____
6. ¿Desde cuándo funciona el mesón? _____ año aproximado
7. ¿El mesón ha sufrido algún tipo de daño a su infraestructura? No ____ Si ____ Causa:

--

8. ¿Existe alguna amenaza en su entorno inmediato que pueda dañar su infraestructura? No ____ Si ____ Causa:

--

9. ¿Qué usos tienen las habitaciones? Anotar la cantidad de habitaciones destinadas al uso indicado

<input type="checkbox"/> Habitación familiar	<input type="checkbox"/> Habitación laboral o negocio	<input type="checkbox"/> Bodega	<input type="checkbox"/> Desocupado	<input type="checkbox"/> Otra

10. ¿Existen familias del mesón que tienen vivienda en otros asentamientos? No ____ Sí, ____ Cuantificar y dar razones para no residir en ellas permanentemente.

--

11. ¿Cuánto tiempo tienen las familias de residir en el mesón? Cuantificar según N. familias en el mesón

Tiempo	<input type="checkbox"/> Menos 6 meses	<input type="checkbox"/> 6 – 12 meses	<input type="checkbox"/> 1 a 2 años	<input type="checkbox"/> 2- 5 años	<input type="checkbox"/> 5 - 10 años	<input type="checkbox"/> Más 10 años
Número						

Observaciones

I. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL MESÓN**12. Material predominante en el mesón**

TECHO <input type="checkbox"/> Losa de concreto <input type="checkbox"/> Teja de barro o cemento <input type="checkbox"/> Lámina de asbesto o fibra cemento <input type="checkbox"/> Lámina metálica <input type="checkbox"/> Otros	PAREDES <input type="checkbox"/> Concreto o mixto <input type="checkbox"/> Bahareque <input type="checkbox"/> Adobe <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Lámina metálica <input type="checkbox"/> Paja o palma <input type="checkbox"/> Materiales de desecho <input type="checkbox"/> Otros:	PISO <input type="checkbox"/> Ladrillo cerámico <input type="checkbox"/> Ladrillo cemento <input type="checkbox"/> Ladrillo de barro <input type="checkbox"/> Tierra <input type="checkbox"/> Tierra <input type="checkbox"/> Otros
Estado: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo	Estado: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo	Estado: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo
Observaciones		

13. Espacio común

Patio ___ M2	Estado: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo: tipo de deterioro:	Frecuencia de uso <input type="checkbox"/> Nada <input type="checkbox"/> Poco <input type="checkbox"/> Mucho	
Lavaderos <input type="checkbox"/> Número: <input type="checkbox"/> Material predominante:	Estado: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo: tipo de deterioro:	Abastecimiento: <input type="checkbox"/> Regadera <input type="checkbox"/> Pila interior <input type="checkbox"/> Pila exterior <input type="checkbox"/> Barril	Frecuencia de uso <input type="checkbox"/> Nada <input type="checkbox"/> Poco <input type="checkbox"/> Mucho
Duchas <input type="checkbox"/> Número: <input type="checkbox"/> Material predominante:	Estado: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo: tipo de deterioro:	Abastecimiento: <input type="checkbox"/> Regadera <input type="checkbox"/> Pila interior <input type="checkbox"/> Pila exterior <input type="checkbox"/> Barril	Frecuencia de uso <input type="checkbox"/> Nada <input type="checkbox"/> Poco <input type="checkbox"/> Mucho
Sanitarios <input type="checkbox"/> Número: <input type="checkbox"/> Material predominante:	Estado: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo: tipo de deterioro:	Abastecimiento por: <input type="checkbox"/> Tubería <input type="checkbox"/> Pila interior	Frecuencia de uso <input type="checkbox"/> Nada <input type="checkbox"/> Poco <input type="checkbox"/> Mucho

		<input type="checkbox"/> Pila exterior <input type="checkbox"/> Barril	
Observaciones sobre las dependencias:			

14. Condiciones habitacionales de los cuartos.

Hacinamiento <input type="checkbox"/> ¿Cuánto es el máximo de personas por cuarto? <input type="checkbox"/> ¿Cuánto es el mínimo de personas por cuarto?	Estado general de los cuartos <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo: tipo de deterioro: _____
<input type="checkbox"/> Mobiliario familiar	Estado: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo: tipo de deterioro: _____
<input type="checkbox"/> Acumulación de enseres y mobiliario	Estado: <input type="checkbox"/> Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo: tipo de deterioro: _____
<input type="checkbox"/> Plagas, convivencia interna con animales y otras afectaciones contra la salud	Estado: <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí De qué tipo:
Observaciones sobre las habitaciones:	

15. Mejoras deseables de las condiciones de habitación dentro del mesón:

<input type="checkbox"/> Abasto de servicios básicos	<input type="checkbox"/> Mejora en infraestructura habitacional	<input type="checkbox"/> Mejora de áreas comunes	<input type="checkbox"/> Mitigación de riesgos internos o del entorno	<input type="checkbox"/> Otra
Observaciones				

16. ¿Cómo deberían ser costeadas estas mejoras?

<input type="checkbox"/> Por el propietario	<input type="checkbox"/> Por el propietario e inquilinos, partes iguales	<input type="checkbox"/> Por los inquilinos – amortizando el alquileres	<input type="checkbox"/> Materiales – propietario; mano de obra por inquilinos	<input type="checkbox"/> Otra
Observaciones				

II. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

17. ¿Cuánto pagan las familias por el cuarto?

<input type="checkbox"/> Nada	<input type="checkbox"/> Menos de US\$50	<input type="checkbox"/> US\$50 - US\$75	<input type="checkbox"/> US\$76- US\$100	<input type="checkbox"/> US\$101- US\$150	<input type="checkbox"/> Más de US\$151

18. ¿Hay precios diferentes entre las habitaciones? ¿Por qué?

--

19. De dónde provienen esos ingresos – describa con ejemplos. Anotar la cantidad de personas por rubro indicado

Empleador o patrono	
Cuenta propia con local	
Cuenta propia sin local	
Asalariado permanente	
Asalariado temporal	
Servicio doméstico remunerado	
Remesas	
Alquileres (vivienda o terrenos)	
Ayuda familiar	
Jubilación / pensión	
Otros	

20. ¿Cuál es el rango del ingreso de la mayoría de las familias?

Menos de US\$200	De US\$201- US\$300	De US\$301 a US\$400	De US\$401 - US\$500	De US\$501 - US\$600	Más de US\$600

21. ¿Cuántas familias del mesón se considera vulnerables y por qué?

<input type="checkbox"/> Madre / padre soltero/o	<input type="checkbox"/> Incapacidad física	<input type="checkbox"/> En hacinamiento	<input type="checkbox"/> En riesgos físicos	<input type="checkbox"/> Otra

22. ¿A qué personas se reconoce en el mesón como líderes del mesón? Si es posible, obtener el teléfono

1.
2.
3.

23. ¿A qué organizaciones se afilian las familias?

Ninguna	Otros mesones	Iglesias	Asociaciones de vendedores	Partidos políticos	Otra
Observaciones sobre tipos de afiliaciones					

24. ¿Qué opciones para mejoras de condiciones económicas de las familias son viables?:

<input type="checkbox"/> Préstamos para negocios	<input type="checkbox"/> Capacitación laboral	<input type="checkbox"/> Fondo semilla	<input type="checkbox"/> Inserción en un empleo	<input type="checkbox"/> Otro

25. Opciones para mejoras de convivencia de las familias:

<input type="checkbox"/> Organización – directiva	<input type="checkbox"/> Frecuencia de reuniones	<input type="checkbox"/> Comunicación y convivencia entre vecinos	<input type="checkbox"/> Comunicación y convivencia familiar	<input type="checkbox"/> Otro
Observaciones				

III. ADMINISTRACIÓN DEL MESÓN

26. ¿Cómo se cobran las habitaciones?

<input type="checkbox"/> Lo pagan directamente al propietario	<input type="checkbox"/> Lo pagan a un representante	<input type="checkbox"/> Lo pagan a un inquilino	<input type="checkbox"/> Lo depositan en bancos	<input type="checkbox"/> Otro
Observaciones				

27. ¿Hay casos de familias en mora con el pago de las habitaciones? No Sí Causas.

--

28. ¿Cómo se relacionan las familias con el propietario para resolver problemas en torno al mesón?

<input type="checkbox"/> Reuniones con la asamblea de familias	<input type="checkbox"/> Gestión directa de un representante de las familias	<input type="checkbox"/> Correspondencia digital	<input type="checkbox"/> Otro
Observaciones: - dar ejemplos de problemas que se gestionan			

--

IV. SITUACIÓN HABITACIONAL DESEADA

29. Existe algún interés de adquisición del mesón por parte de las familias

<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No sabe	<input type="checkbox"/> Por qué
Observaciones:			

30. ¿Alguna vez se ha negociado su compra con el dueño a favor de las familias? Resultados

<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No sabe	<input type="checkbox"/> Por qué
Observaciones:			

31. ¿Alguno de los inquilinos se ha involucrado en la compra de una vivienda o apartamento unifamiliar? Resultados

<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No sabe	<input type="checkbox"/> Por qué
Observaciones:			

32. ¿Las familias tendrían interés en vivienda de alquiler en los alrededores de Santa Ana (Río Zarco, por ejemplo)?

<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> No sabe	<input type="checkbox"/> Por qué
Observaciones:			

Persona entrevistada: _____ Tel: _____

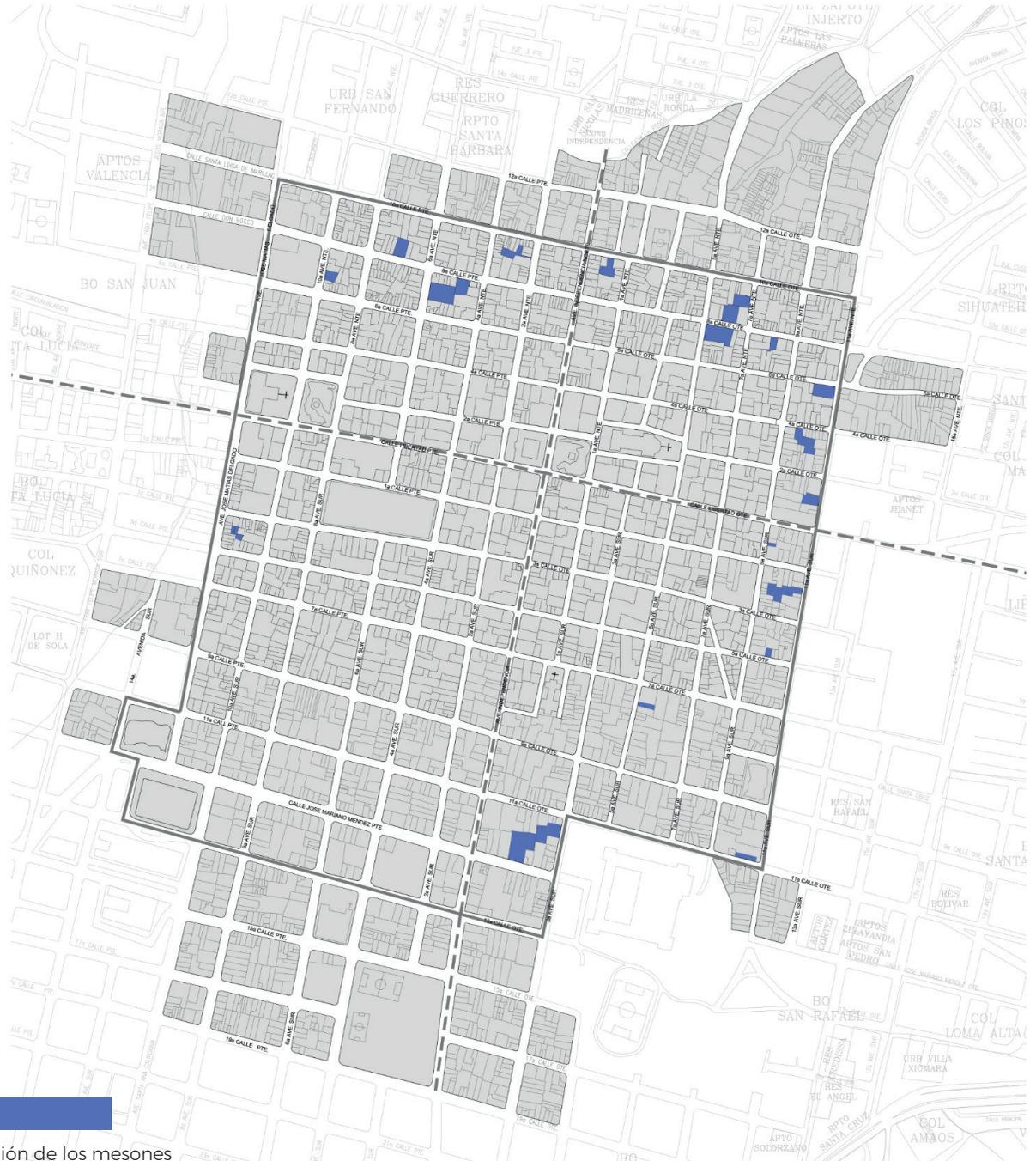
Anexo 3. Guía para entrevistas a profundidad con inquilinos de mesones con mayor número de inquilinos del CHSA, 2024.



Objetivo: profundizar en el conocimiento de la realidad habitacional de los mesones identificados en la primera y segunda fase de la investigación “Diagnóstico de la situación actual de los mesones del centro histórico de Santa Ana y alternativas habitacionales para la vivienda social el CHSA”

Objetivo	Pregunta(s)
Percepción del CHSA y patrimonio intangible	1. Los centros históricos fueron atractivos por las oportunidades de trabajo y acceso a transporte y vivienda. Del centro histórico de sus primeros recuerdos, ¿qué rescataría? ¿Paisaje? ¿Costumbres?
Habitabilidad actual	2. ¿Por qué razones la gente se va del mesón? 3. ¿Por qué se queda y sigue alquilando?
Habitabilidad deseada	4. ¿Cómo se puede mejorar las condiciones de habitabilidad en el mesón? ¿Estaría dispuesta a trabajar colectivamente? 5. ¿Estaría dispuesto a vivir fuera del centro de Santa Ana si pudiera conseguir un lugar con mejores condiciones habitacionales? ¿Por qué sí o por qué no? ¿Estaría dispuesta a trabajar colectivamente? 6. ¿Estarían dispuestos a vivir en vivienda en altura (dos o tres niveles)?
Disposición a la afiliación y demandas	7. ¿Existe alguna organización o institución con la que participen o tengan coordinación que les signifique ayuda o beneficio? ¿Cuál, en qué área?

Anexo 4. Mesones investigados en el año 2013 por Apoyo Urbano y su uso actual.



Ubicación de los mesones investigados en 2013

MISEREOR
• IHR HILFSWERK
