

# HABITANDO EL OLVIDO

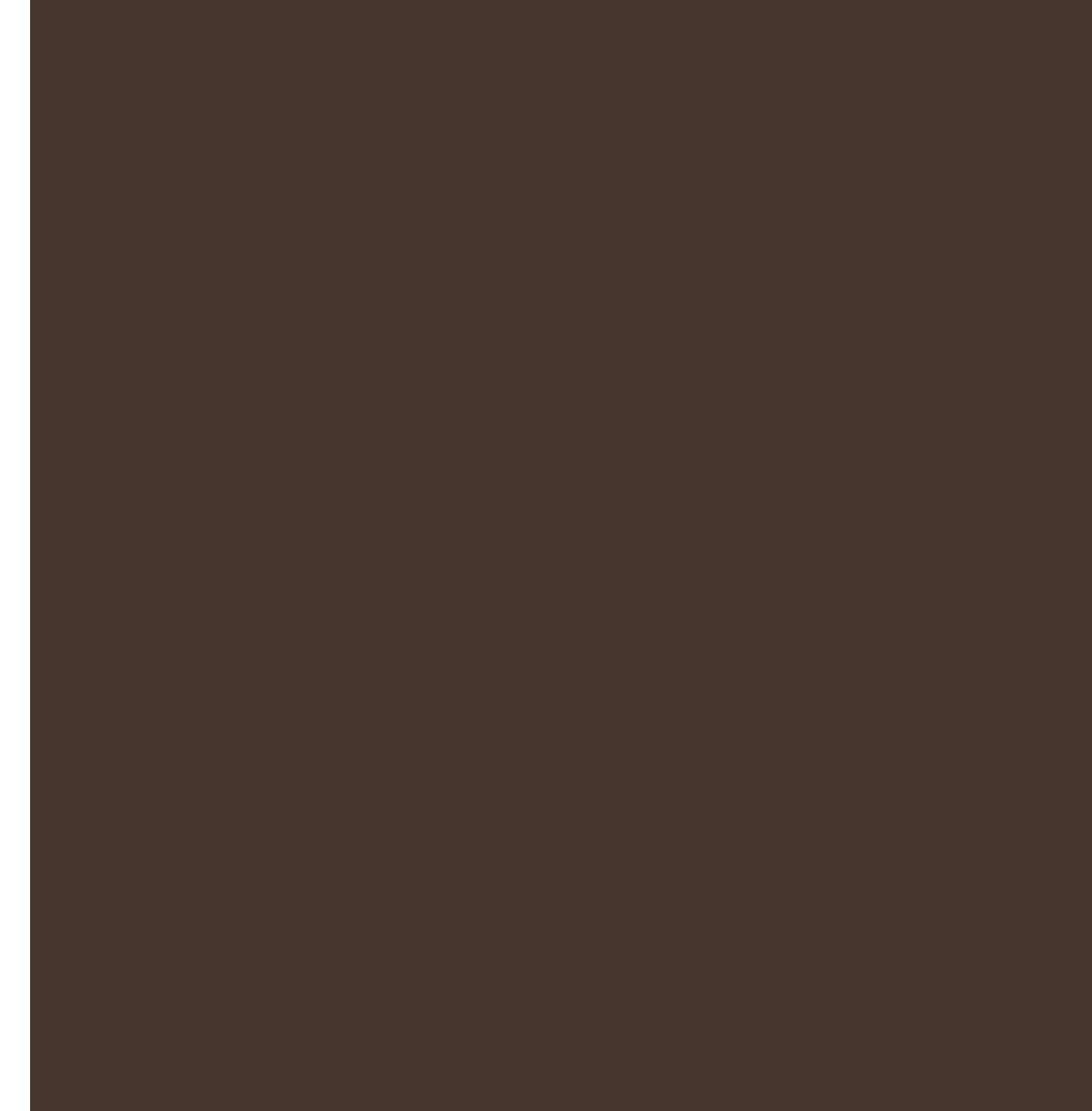
---

Realidades de vida de los mesones  
en el corazón de cuatro ciudades

Sonsonate, Santa Ana, San Salvador y San Miguel.  
El Salvador.

LIBROS FUNDASAL







# HABITANDO EL OLVIDO

---

Realidades de vida de los mesones en  
el corazón de cuatro ciudades.

Santa Ana, Sonsonate, San Salvador y San Miguel.  
El Salvador.

LIBROS FUNDASAL



Marzo 2025

Habitando el olvido. Realidades de vida de los mesones  
en el corazón de cuatro ciudades.  
Santa Ana, Sonsonate, San Salvador y San Miguel.  
El Salvador.

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima FUNDASAL

### **Revisión General**

Claudia Blanco  
Julio Meléndez

### **Coordinación y revisión editorial**

Alma Rivera  
Carlos Blanco  
Claudia Denisse Navas  
Jacqueline Chileno

### **Equipo investigador**

Andrew Cummings  
Teodoro Romero  
Walter Mejía

### **Diseño y diagramación**

Jerson López  
Imprenta y Offset Ricaldone

### **Fotografías**

Archivo FUNDASAL

### **Fuente de tablas, gráficos y figuras**

Salvo cuando se indique otra fuente: FUNDASAL

### **Testimonios**

Los nombres de las personas entrevistadas y de los mesones son  
ficticios por razón de confidencialidad.

Primera edición: marzo 2025





# Contenido

1. PRESENTACIÓN .....	17
2. METODOLOGÍA .....	19
ENFOQUE METODOLÓGICO.....	19
OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y CATEGORÍAS DE ANÁLISIS.....	20
ESTRATEGIA METODOLÓGICA CUANTITATIVA.....	21
ESTRATEGIA METODOLÓGICA CUALITATIVA.....	23
ESTRATEGIA DE ANÁLISIS DE LOS DATOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS.....	23
3. RESULTADOS GENERALES.....	24
TRANSFORMACIÓN DE LOS MESONES.....	24
HALLAZGOS GENERALES EN LAS CUATRO CIUDADES ESTUDIADAS.....	25
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN HABITANTE .....	25
SITUACIÓN EDUCATIVA, DE SALUD Y SEGURIDAD ALIMENTARIA .....	28
CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE VIDA Y SOCIOECONÓMICAS DE LAS FAMILIAS .....	32
IDENTIDAD Y ARRAIGO DE LA POBLACIÓN EN LOS MESONES.....	35
SEGURIDAD DE PERMANENCIA Y CALIDAD DE HABITABILIDAD .....	36
4. LOS MESONES DEL CENTRO FUNDACIONAL DE SANTA ANA.....	43
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN HABITANTE .....	47
CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE VIDA Y SOCIOECONÓMICAS DE LAS FAMILIAS.....	50
IDENTIDAD Y ARRAIGO DE LA POBLACIÓN EN LOS MESONES.....	53
SEGURIDAD DE PERMANENCIA Y CALIDAD DE HABITABILIDAD .....	57
ACTORES LOCALES DE APOYO.....	60
VOCES DESDE LOS MESONES DE SANTA ANA.....	61
5. LOS MESONES DEL CENTRO FUNDACIONAL DE SONSONATE.....	67
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN HABITANTE .....	70
CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE VIDA Y SOCIOECONÓMICAS DE LAS FAMILIAS .....	73
IDENTIDAD Y ARRAIGO DE LA POBLACIÓN .....	76
SEGURIDAD DE PERMANENCIA Y CALIDAD DE HABITABILIDAD .....	77
ACTORES LOCALES DE APOYO.....	78
VOCES DESDE LOS MESONES DE SONSONATE.....	80

6. LOS MESONES DEL CENTRO FUNDACIONAL DE SAN SALVADOR.....	83
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN HABITANTE .....	86
CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE VIDA Y SOCIOECONÓMICAS DE LAS FAMILIAS .....	89
IDENTIDAD Y ARRAIGO DE LA POBLACIÓN EN LOS MESONES.....	92
SEGURIDAD DE PERMANENCIA Y CALIDAD DE HABITABILIDAD.....	94
ACTORES TERRITORIALES DE APOYO.....	95
VOCES DESDE LOS MESONES DE SAN SALVADOR.....	96
7. LOS MESONES DEL CENTRO FUNDACIONAL DE SAN MIGUEL.....	100
DINÁMICA HISTÓRICA DE LOS MESONES EN SAN MIGUEL.....	100
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN HABITANTE .....	103
CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE VIDA Y SOCIOECONÓMICAS DE LAS FAMILIAS .....	106
IDENTIDAD Y ARRAIGO DE LA POBLACIÓN EN LOS MESONES EN SAN MIGUEL .....	109
SEGURIDAD DE PERMANENCIA Y CALIDAD DE HABITABILIDAD.....	110
ACTORES LOCALES DE APOYO.....	111
VOCES DESDE LOS MESONES DE SAN MIGUEL .....	112
8. CONCLUSIONES.....	117
DINÁMICA HISTÓRICA Y TRANSFORMACIÓN DE LOS MESONES.....	117
CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN HABITANTE .....	118
CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE VIDA Y SOCIOECONÓMICAS DE LAS FAMILIAS .....	118
IDENTIDAD Y ARRAIGO DE LA POBLACIÓN EN LOS MESONES.....	119
SEGURIDAD DE PERMANENCIA Y CALIDAD DE HABITABILIDAD DE LOS MESONES.....	120
ACTORES LOCALES DE APOYO.....	121
CONCLUSIONES INTEGRALES SOBRE LOS MESONES Y SUS HABITANTES.....	121
9. RECOMENDACIONES .....	122
MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA Y LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN LOS MESONES.....	122
COALICIÓN DE ACTORES PARA EL DESARROLLO DE LA POBLACIÓN DE LOS MESONES .....	122
FOMENTAR LA ACCIÓN COLECTIVA Y CAPACITACIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOS MESONES .....	123
FORTALECER LOS MEDIOS DE VIDA, EMPRENDIMIENTOS Y EMPLEABILIDAD.....	123
PROMOVER LA CULTURA DEL AHORRO COLECTIVO.....	124
CREAR HUERTOS AGROECOLÓGICOS URBANOS.....	124
FORTALECER EMPRENDIMIENTOS EXISTENTES.....	124
PROMOVER EL EMPLEO Y EMPRENDIMIENTO JUVENIL.....	124
FACILITAR EL ACCESO A EDUCACIÓN MEDIA, SUPERIOR, TÉCNICA Y UNIVERSITARIA.....	124
FACILITAR SERVICIOS DE CUIDADOS PARA PERSONAS QUE NO SON AUTOSUFICIENTES .....	125

PROMOVER LA SALUD SEXUAL Y REPRODUCTIVA.....	125
PROPORCIONAR APOYO EN SALUD MENTAL.....	126
MEJORA DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y APOYO A LA VIVIENDA ACCESIBLE.....	126
APOYAR MEJORAS DE HABITABILIDAD EN EL CORTO PLAZO.....	126
PROMOVER PROYECTOS DE MEJORA DE MESONES EN COLABORACIÓN CON PROPIETARIOS.....	126
PROMOVER UN MODELO DE GOBERNANZA ASOCIATIVA DE MESONES.....	127
APOYAR A LAS FAMILIAS EN LOGRAR COMPRAR UN LOTE Y AUTOCONSTRUIR UNA VIVIENDA PROPIA.....	127
FOMENTAR LA ORGANIZACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA.....	127
APOYO A POBLACIONES EN VULNERABILIDAD.....	128
APOYO PARA LA AUTOCONSTRUCCIÓN CON TIERRA Y MATERIALES LOCALES.....	128
ARTICULAR UN SISTEMA DE ACTORES FINANCIEROS Y FACILITAR EL ACCESO FINANCIAMIENTO.....	128

## Índice de tablas

TABLA 1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y CATEGORÍAS DE ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN SOBRE MESONES EN 4 CIUDADES.....	20
TABLA 2. UNIVERSO DE MESONES EN LAS 4 CIUDADES. 2024.....	22
TABLA 3. PORCENTAJE DE HOGARES Y PERSONAS ENCUESTADOS EN CADA CIUDAD.....	22
TABLA 4. NÚMERO DE ENTREVISTAS REALIZADAS EN CADA CIUDAD SEGÚN EL TIPO DE ACTOR.....	23
TABLA 5. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE LAS PERSONAS SEGÚN TIPOLOGÍA DE MESONES. 4 CIUDADES, 2024.....	37
TABLA 6. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS HABITACIONES EN MESONES. 4 CIUDADES, 2024.....	38
TABLA 7. PERCEPCIÓN DE LAS PERSONAS INQUILINAS SOBRE LAS HABITACIONES EN LOS MESONES. 4 CIUDADES, 2024.....	39
TABLA 8. INGRESOS Y EGRESOS POR SERVICIOS PROMEDIO EN LOS HOGARES DE MESONES DE SANTA ANA. 2024.....	52
TABLA 9. MATERIAL PREDOMINANTE DE PISOS, PAREDES Y TECHOS DE MESONES EN SANTA ANA, 2024.....	57
TABLA 10. ACTORES RELEVANTES LIGADOS A LOS MESONES DE SANTA ANA. 2024.....	61
TABLA 11. PROMEDIO DE INGRESOS Y GASTOS DE LOS HOGARES DE MESONES. SONSONATE 2024.....	75
TABLA 12. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS HABITACIONES EN MESONES. SONSONATE, 2024.....	77
TABLA 13. ACTORES RELEVANTES LIGADOS A LOS MESONES DE SONSONATE. 2024.....	79
TABLA 14. PROMEDIO DE INGRESOS Y GASTOS DE LOS HOGARES DE MESONES. SAN SALVADOR, 2024.....	91

TABLA 15. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS HABITACIONES EN MESONES. SAN SALVADOR, 2024 .....	94
TABLA 16. ACTORES RELEVANTES LIGADOS A LOS MESONES DE SAN SALVADOR. 2024 .....	96
TABLA 17. PROMEDIO DE INGRESOS Y GASTOS DE LOS HOGARES DE MESONES. SAN MIGUEL, 2024 .....	108
TABLA 18. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE LAS HABITACIONES EN MESONES. SAN MIGUEL, 2024 .....	110
TABLA 19. ACTORES RELEVANTES LIGADOS A LOS MESONES DE SAN SALVADOR. 2024 .....	112

## Índice de gráficos

GRÁFICO 1. PORCENTAJE DE RANGOS DE EDAD DE POBLACIÓN EN MESONES Y NACIONAL. 2024 .....	27
GRÁFICO 2. PORCENTAJE DE PERSONAS HABITANTES EN MESONES SEGÚN RANGO DE EJEDADES. 4 CENTROS URBANOS. 2024 .....	27
GRÁFICO 3. TIPO DE ARREGLO FAMILIAR DE LOS HOGARES EN MESONES EN 4 CIUDADES. EL SALVADOR, 2024 .....	28
GRÁFICO 4. ALFABETIZACIÓN DE HABITANTES EN MESONES, DE 10 AÑOS Y MÁS QUE LEEN Y ESCRIBEN, 4 CIUDADES, 2024 .....	29
GRÁFICO 5. ÚLTIMO GRADO APROBADO POR PERSONAS DE 10 AÑOS Y MÁS QUE HABITAN MESONES. 4 CIUDADES, 2024 .....	29
GRÁFICO 6. DISTANCIA DEL LUGAR DE ESTUDIO DESDE EL MESÓN. 4 CIUDADES, 2024 .....	30
GRÁFICO 7. RAZONES POR LAS QUE PERSONAS DE 18 A 29 AÑOS HAN DEJADO DE ESTUDIAR. 4 CIUDADES, 2024 .....	30
GRÁFICO 8. LUGAR AL QUE ACUDE PARA CONSULTA. 4 CIUDADES, 2024 .....	30
GRÁFICO 9. ESCALA DE HAMBRE EN LOS HOGARES DE LOS MESONES. 4 CIUDADES, 2024 .....	31
GRÁFICO 10. HOGARES EN MESONES QUE ALBERGAN A PERSONAS CON ALGÚN TIPO DE DISCAPACIDAD. 4 CIUDADES, 2024 .....	31
GRÁFICO 11. POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA EN LOS MESONES. 4 CIUDADES .....	32
GRÁFICO 12. ACTIVIDADES ECONÓMICAS A LAS QUE SE DEDICAN LAS PERSONAS HABITANTES EN MESONES. 4 CIUDADES, 2024 .....	33
GRÁFICO 13. TASA DE DEPENDENCIA DEMOGRÁFICA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN MESONES. 4 CIUDADES, 2024 .....	33
GRÁFICO 14. INGRESOS MENSUALES DE PERSONAS OCUPADAS DE 16 Y MÁS AÑOS RESIDENTES EN MESONES. 4 CIUDADES, 2024 .....	34
GRÁFICO 15. CATEGORÍA OCUPACIONAL (PERSONAS OCUPADAS DE 16 Y MÁS AÑOS). 4 CIUDADES, 2024 .....	34

GRÁFICO 16. OCUPACIÓN DE PERSONAS DE 16 AÑOS Y MÁS EN RELACIÓN A CONTRATO DE EMPLEO FIRMADO. 4 CIUDADES, 2024.....	34
GRÁFICO 17. POBREZA ECONÓMICA EN HOGARES DE MESONES. 4 CIUDADES, 2024.....	35
GRÁFICO 18. COSTO MENSUAL DEL ALQUILER DE LAS HABITACIONES EN MESONES. 4 CIUDADES, 2024.....	35
GRÁFICO 19. MOTIVOS POR LOS CUALES VIVEN EN EL MESÓN. 4 CIUDADES, 2024.....	35
GRÁFICO 20. TIEMPO PROMEDIO DE RESIDENCIA EN EL MESÓN. 4 CIUDADES, 2024.....	36
GRÁFICO 21. PORCENTAJE DE MESONES EN CADA TIPOLOGÍA DE MESÓN. 4 CIUDADES, 2024.....	37
GRÁFICO 22. PORCENTAJE DE HOGARES EN CADA TIPOLOGÍA DE MESÓN. 4 CIUDADES, 2024.....	37
GRÁFICO 23. NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN EN LA PIEZA. 4 CIUDADES, 2024.....	40
GRÁFICO 24. PERCEPCIÓN DE LAS PERSONAS HABITANTES DE MESÓN SOBRE CAMBIO DE RESIDENCIA. 2024.....	42
GRÁFICO 25. GRUPOS DE EDAD POBLACIONALES DE LAS PERSONAS HABITANTES EN MESONES EN SANTA ANA. 2024.....	47
GRÁFICO 26. RANGO DE EDADES DE LAS PERSONAS HABITANTES EN MESONES EN SANTA ANA. 2024.....	47
GRÁFICO 27. TIPO DE ARREGLO FAMILIAR DE LOS HOGARES EN MESONES. SANTA ANA, 2024.....	48
GRÁFICO 28. ÚLTIMO GRADO APROBADO POR PERSONAS DE 10 Y MÁS AÑOS DE LOS MESONES DE SANTA ANA. 2024.....	48
GRÁFICO 29. RAZONES DE ABANDONO DEL ESTUDIO ENTRE PERSONAS DE 18 Y 29 AÑOS DE MESONES DE SANTA ANA. 2024.....	49
GRÁFICO 30. LUGAR AL QUE ACUDE PARA CONSULTA. SANTA ANA, 2024.....	49
GRÁFICO 31. POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA DE RESIDENTES EN MESONES. SANTA ANA, 2024.....	50
GRÁFICO 32. INGRESO BRUTO MENSUAL DE PERSONAS OCUPADAS DE 16 Y MÁS AÑOS DE MESONES. SANTA ANA, 2024.....	51
GRÁFICO 33. ACTIVIDADES ECONÓMICAS A LAS QUE SE DEDICAN LAS PERSONAS QUE VIVEN EN MESONES. SANTA ANA, 2024.....	51
GRÁFICO 34. CATEGORÍA OCUPACIONAL (PERSONAS OCUPADAS DE 16 Y MÁS AÑOS). SANTA ANA, 2024.....	52
GRÁFICO 35. PERSONAS OCUPADAS DE 16 Y MÁS AÑOS QUE TIENEN CONTRATO DE EMPLEO FIRMADO. SANTA ANA, 2024.....	52
GRÁFICO 36. COSTO MENSUAL DEL ALQUILER DE LAS HABITACIONES EN MESONES. SANTA ANA, 2024.....	54
GRÁFICO 37. TIEMPO PROMEDIO DE RESIDENCIA EN EL MESÓN. SANTA ANA, 2024.....	54
GRÁFICO 38. MOTIVOS POR LOS CUALES VIVEN EN EL MESÓN. SANTA ANA, 2024.....	54

GRÁFICO 39. NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN EN LA PIEZA. SANTA ANA, 2024 .....	58
GRÁFICO 40. INTENCIONES DE CAMBIO DE RESIDENCIA DE LAS PERSONAS QUE HABITAN MESONES. SANTA ANA, 2024.....	58
GRÁFICO 41. GRUPOS DE EDAD POBLACIONALES DE LAS PERSONAS HABITANTES EN MESONES EN SONSONATE. 2024.....	70
GRÁFICO 42. POBLACIÓN RESIDENTE EN MESONES POR GRUPOS ETARIOS. SONSONATE, 2024.....	71
GRÁFICO 43. TIPO DE JEFATURA DE HOGAR EN MESONES. SONSONATE, 2024.....	71
GRÁFICO 44. PORCENTAJE DE LA POBLACIÓN QUE HABITA EN CADA TIPOLOGÍA DE HOGAR EN MESONES. SONSONATE, 2024.....	71
GRÁFICO 45. ÚLTIMO GRADO APROBADO POR LA POBLACIÓN DE 10 A MÁS AÑOS QUE HABITA EN MESONES. SONSONATE, 2024.....	72
GRÁFICO 46. NIVEL EDUCATIVO QUE ESTUDIAN PERSONAS DE 4 A 17 AÑOS DE MESONES. SONSONATE, 2024.....	72
GRÁFICO 47. ÚLTIMO GRADO APROBADO POR PERSONAS DE 17-29 AÑOS DE MESONES QUE NO ESTUDIAN. SONSONATE, 2024 .....	72
GRÁFICO 48. LUGAR AL QUE ACUDE PARA CONSULTA. SONSONATE, 2024.....	73
GRÁFICO 49. PEA Y PEI DE LOS MESONES. SONSONATE, 2024.....	74
GRÁFICO 50. TIPO DE TRABAJO QUE REALIZAN LAS PERSONAS OCUPADAS DE MESONES. SONSONATE, 2024.....	74
GRÁFICO 51. INGRESOS MENSUALES PROMEDIO DE LAS PERSONAS RESIDENTES EN MESONES DEF SONSONATE. 2024.....	74
GRÁFICO 52. ESTADO DE TRABAJO Y ESTUDIO DE PERSONAS ENTRE 16-29 Y 30-59 AÑOS DE MESONES DE SONSONATE. 2024 .....	74
GRÁFICO 53. CANTIDAD DE AÑOS EN PROMEDIO VIVIENDO EN EL MESÓN. SONSONATE, 2024 .....	76
GRÁFICO 54. NÚMERO DE PERSONAS PROMEDIO POR HABITACIÓN EN MESONES. SONSONATE, 2024.....	77
GRÁFICO 55. GRUPOS DE EDAD POBLACIONALES DE LAS PERSONAS HABITANTES EN MESONES EN SAN SALVADOR. 2024 .....	87
GRÁFICO 56. POBLACIÓN RESIDENTE EN MESONES POR GRUPOS ETARIOS. SAN SALVADOR, 2024.....	87
GRÁFICO 57. NÚMERO DE HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA EN LOS MESONES. SAN SALVADOR, 2024 .....	88
GRÁFICO 58. NÚMERO DE PERSONAS QUE RESIDEN EN CADA TIPOLOGÍA DE HOGAR EN MESONES. SAN SALVADOR, 2024.....	88
GRÁFICO 59. ÚLTIMO GRADO APROBADO POR LA POBLACIÓN DE 10 A MÁS AÑOS QUE HABITA EN MESONES. SAN SALVADOR, 2024.....	88
GRÁFICO 60. RAZONES POR LAS QUE LAS PERSONAS DE 18-29 AÑOS DE EDAD DEJARON DE ESTUDIAR. SAN SALVADOR, 2024.....	89

GRÁFICO 61. LUGAR AL QUE ACUDE PARA CONSULTA. SAN SALVADOR, 2024 .....	89
GRÁFICO 62. PEA Y PEI DE LOS MESONES. SAN SALVADOR, 2024 .....	89
GRÁFICO 63. TIPO DE TRABAJO QUE REALIZAN LAS PERSONAS OCUPADAS QUE RESIDEN EN MESONES. SAN SALVADOR, 2024 .....	90
GRÁFICO 64. INGRESOS MENSUALES PROMEDIO DE LAS PERSONAS RESIDENTES EN MESONES. SAN SALVADOR, 2024 .....	90
GRÁFICO 65. ESTADO DE TRABAJO Y ESTUDIO DE PERSONAS ENTRE 16-29 Y 30-59 AÑOS DE MESONES. SAN SALVADOR, 2024 .....	91
GRÁFICO 66. MOTIVACIONES PARA VIVIR EN LOS MESONES. SAN SALVADOR, 2024 .....	92
GRÁFICO 67. NÚMERO DE PERSONAS PROMEDIO POR HABITACIÓN EN MESONES. SAN SALVADOR, 2024 .....	95
GRÁFICO 68. GRUPOS DE EDAD POBLACIONALES DE LAS PERSONAS HABITANTES EN MESONES EN SAN MIGUEL. 2024 .....	103
GRÁFICO 69. POBLACIÓN RESIDENTE EN MESONES POR GRUPOS ETARIOS. SAN MIGUEL, 2024 .....	104
GRÁFICO 70. TIPO DE JEFATURA DE HOGAR EN MESONES. SAN MIGUEL, 2024 .....	104
GRÁFICO 71. NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN EN CADA TIPOLOGÍA DE HOGAR EN MESONES. SAN MIGUEL, 2024 .....	104
GRÁFICO 72. ÚLTIMO GRADO APROBADO POR LA POBLACIÓN DE 10 A MÁS AÑOS QUE HABITA EN MESONES. SAN MIGUEL, 2024 .....	105
GRÁFICO 73. NIVEL EDUCATIVO QUE CURSAN ACTUALMENTE PERSONAS DE 4 A 17 AÑOS DE MESONES DE SAN MIGUEL, 2024 .....	105
GRÁFICO 74. ESCOLARIDAD DE JÓVENES Y ADULTOS (18-29 AÑOS) .....	105
GRÁFICO 75. LUGAR QUE ACUDE PARA CONSULTA. SAN MIGUEL, 2024 .....	106
GRÁFICO 76. PEA Y PEI DE LOS MESONES. SAN MIGUEL .....	106
GRÁFICO 77. INGRESOS MENSUALES PROMEDIO DE LAS PERSONAS RESIDENTES EN MESONES. SAN MIGUEL, 2024 .....	107
GRÁFICO 78. TIPO DE TRABAJO QUE REALIZAN LAS PERSONAS OCUPADAS QUE RESIDEN EN MESONES. SAN MIGUEL, 2024 .....	107
GRÁFICO 79. ESTADO DE TRABAJO Y ESTUDIO DE PERSONAS ENTRE 16-29 Y 30-59 AÑOS DE MESONES DE SAN SALVADOR, 2024 .....	108
GRÁFICO 80. MOTIVACIONES PARA VIVIR EN EL MESÓN. SAN MIGUEL, 2024 .....	109
GRÁFICO 81. CANTIDAD DE AÑOS DE RESIDIR EN EL MESÓN. SAN MIGUEL, 2024 .....	109
GRÁFICO 82. NÚMERO DE PERSONAS PROMEDIO POR HABITACIÓN EN MESONES. SAN MIGUEL, 2024 .....	111

# Índice de imágenes

IMAGEN 1. ANTIGUO MESÓN EN VENTA.....	25
IMAGEN 2. INQUILINOS CON LARGA TRAYECTORIA DE VIDA EN MESONES. 2024.....	32
IMAGEN 3. HABITACIÓN MULTIFUNCIONAL EN MESÓN .....	40
IMAGEN 4. SERVICIOS SANITARIOS Y DUCHAS COMPARTIDOS EN UN MESÓN .....	40
IMAGEN 5. PERCEPCIONES INFANTILES SOBRE EL MESÓN DONDE VIVEN. 2024.....	41
IMAGEN 6. ADVERTENCIA DE DESALOJO POR PAGO IMPUNTUAL EN MESÓN. 2024 .....	41
IMAGEN 7. ANTIGUOS MESONES, AHORA APARTAMENTOS RESIDENCIALES Y LOCALES COMERCIALES.2024 .....	43
IMAGEN 8. ANTIGUO MESÓN, AHORA OFICINAS DE GOBIERNO. 2024.....	43
IMAGEN 9. MESÓN HISTÓRICO. SANTA ANA. 2024 .....	44
IMAGEN 10. MESÓN BENDICIÓN DE DIOS, SANTA ANA, 2024 .....	44
IMAGEN 11. MESÓN MONTE VERDE. SANTA ANA, 2024.....	45
IMAGEN 12. MESÓN EL REFUGIO. SANTA ANA, 2024.....	45
IMAGEN 13. MESÓN ALEGRÍA. SANTA ANA, 2024.....	46
IMAGEN 14. MESÓN LA FORTALEZA. SANTA ANA, 2024.....	46
IMAGEN 15. HABITANTE EN MESÓN MONTE VERDE, SANTA ANA, 2024 .....	50
IMAGEN 16. MECÁNICO VIVIENDO EN MESÓN. SANTA ANA, 2024.....	56
IMAGEN 17. ÁREAS LIMPIAS Y ORDENADAS DE UN MESÓN, PRODUCTO DE LA COLABORACIÓN DE VECINOS. SANTA ANA, 2024.....	55
IMAGEN 18. MUJER ADULTA JOVEN HABITANTE DE MESÓN. SANTA ANA, 2024.....	55
IMAGEN 19. ZAPATERO VIVIENDO EN MESÓN DE SANTA ANA, 2024 .....	55
IMAGEN 20. CARPINTERO VIVIENDO EN MESÓN DE SANTA ANA,2024.....	55
IMAGEN 21. MUJER ADULTA HABITANTE DE MESÓN EN SANTA ANA, 2024.....	56
IMAGEN 22. MESÓN ALEGRÍA. SANTA ANA, 2024.....	57
IMAGEN 23. MESÓN CON MEJORAS INFRAESTRUCTURALES. SANTA ANA, 2024.....	57
IMAGEN 24. HABITACIÓN MULTIFUNCIONAL EN MESÓN DE SANTA ANA, 2024.....	59
IMAGEN 25. ÁREA COMÚN DE MESÓN DESAPROVECHADA. SANTA ANA, 2024.....	59
IMAGEN 26. SERVICIOS SANITARIOS Y LAVADEROS COMPARTIDOS EN UN MESÓN. SANTA ANA, 2024 .....	59
IMAGEN 27. MESÓN EN VENTA. SONSONATE, 2024.....	67
IMAGEN 28. MESÓN SANTA MARÍA. SONSONATE, 2024.....	68
IMAGEN 29. MESÓN COLÓN. SONSONATE, 2024 .....	68
IMAGEN 30. ENTRADA MESÓN ARMONÍA. SONSONATE, 2024 .....	69
IMAGEN 31. TECHO REPARADO, MESÓN MARGARITA, SONSONATE, 2024 .....	69
IMAGEN 32. MESÓN DOÑA LUZ. SONSONATE, 2024.....	70

IMAGEN 33. MUJER CABEZA DE HOGAR EN MESÓN. SONSONATE, 2024.....	72
IMAGEN 34. ESCUELA PÚBLICA URBANA. SONSONATE, 2024.....	73
IMAGEN 35. EMPRENDIMIENTO COMERCIAL DE PERSONA INQUILINA DE MESÓN. SONSONATE, 2024.....	75
IMAGEN 36. MERCADO MUNICIPAL DE SONSONATE. 2024.....	76
IMAGEN 37. AUTONORMATIVA DE CONVIVENCIA EN MESÓN. SONSONATE, 2024.....	76
IMAGEN 38. SERVICIOS COMPARTIDOS EN MESÓN. SONSONATE, 2024.....	78
IMAGEN 39. ÁREA DE MESÓN ABANDONADA POR DETERIORO. SONSONATE, 2024.....	78
IMAGEN 40. UNO DE LOS EDIFICIOS DE LA ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR (ACOVICHSS).....	84
IMAGEN 41. COMPLEJO DE APARTAMENTOS DE LA ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA SAN ESTEBAN (ACOVIVAMSE).....	84
IMAGEN 42. MESÓN ESTRELLA DEL MAR. SAN SALVADOR, 2024.....	85
IMAGEN 43. MESÓN ORIENTAL. SAN SALVADOR, 2024.....	85
IMAGEN 44. MESÓN EL PARAÍSO. SAN SALVADOR, 2024.....	86
IMAGEN 45. MESÓN HABITADO POR MUJERES TRANS. SAN SALVADOR, 2024.....	86
IMAGEN 46. MERCADO MUNICIPAL EN CENTRO HISTÓRICO. SAN SALVADOR, 2024.....	93
IMAGEN 47. MESÓN PRECARIO. SAN SALVADOR, 2024.....	93
IMAGEN 48. SERVICIOS COMPARTIDOS. SAN SALVADOR, 2024.....	93
IMAGEN 49. EQUIPO DE TRABAJO DE RECOLECTOR DE MATERIAL DE RECICLAJE. SAN SALVADOR, 2024.....	93
IMAGEN 50. INQUILINA DE MESÓN VENDEDORA DE FRUTAS. SAN SALVADOR, 2024.....	93
IMAGEN 51. MESÓN CON ESPACIOS DE CIRCULACIÓN REDUCIDOS. SAN SALVADOR, 2024.....	99
IMAGEN 52. HABITACIÓN MULTIFUNCIONAL DE MESÓN. SAN SALVADOR, 2024.....	99
IMAGEN 53. MESÓN DEMOLIDO EN CENTRO HISTÓRICO. SAN SALVADOR, 2024.....	99
IMAGEN 54. MESÓN EN SAN MIGUEL, 2024.....	100
IMAGEN 55. TRASLADO DE POBLADORES DE MESONES A LA PRESITA. SAN MIGUEL, 1979.....	100
IMAGEN 56. MESÓN LOS MARTÍNEZ. SAN MIGUEL, 2024.....	101
IMAGEN 57. MESÓN LOS OLIVOS. SAN MIGUEL, 2024.....	102
IMAGEN 58. MESÓN SANTA ISABEL. SAN MIGUEL, 2024.....	102
IMAGEN 59. FAMILIA DE MIGRANTES VIVIENDO EN MESÓN. SAN MIGUEL 2024.....	103
IMAGEN 60. CONDICIONES FÍSICAS PRECARIAS DE MESÓN. SAN MIGUEL, 2024.....	115
IMAGEN 61. MESÓN CON CORREDORES. SAN MIGUEL, 2024.....	115
IMAGEN 62. HABITACIÓN MULTIFUNCIONAL EN MESÓN. SAN MIGUEL, 2024.....	116
IMAGEN 63. SERVICIOS SANITARIOS COMPARTIDOS EN MESÓN. SAN MIGUEL, 2024.....	116
IMAGEN 64. CREACIÓN ARTÍSTICA DE UN NIÑO RESIDENTE EN MESÓN.....	129

# Siglas y abreviaturas

SIGLA / ABREVIATURA	SIGNIFICADO
ACACME de RL	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE SONSONATE
ACACSEMERSA DE RL	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE SANTA ANA
ACNUR	AGENCIA DE LA ONU PARA REFUGIADOS
ACOVICHSS	ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR
ACOVIVAMSE	ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA SAN ESTEBAN
AFP	ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES
APUS	ASENTAMIENTOS PRECARIOS URBANOS
CAM	CUERPO DE AGENTES METROPOLITANOS
CÁRITAS	ORGANIZACIÓN SOCIAL DE LA IGLESIA CATÓLICA
CHSS	CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR
CONAMYPE	COMISIÓN NACIONAL DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA
EHPM	ENCUESTA DE HOGARES Y PROPÓSITOS MÚLTIPLES
FUNDASAL	FUNDACIÓN SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MÍNIMA
GOES	GOBIERNO DE EL SALVADOR
ISSS	INSTITUTO SALVADOREÑO DEL SEGURO SOCIAL
PEA	POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA
PEI	POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE INACTIVA
PNC	POLICÍA NACIONAL CIVIL DE EL SALVADOR
PNUD	PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO

# 1. Presentación

La investigación realizada representa una contribución en el conocimiento sobre la realidad habitacional de las familias salvadoreñas en vulnerabilidad, especialmente de las personas habitantes de mesones en cuatro de las principales ciudades del país, que contribuye a orientar líneas de acción pertinentes al trabajo de múltiples actores.

Se reconoce como antecedente importante una serie de investigaciones en el centro histórico de San Salvador realizadas por FUNDASAL en la década del 2000, las cuales permitieron definir alternativas para mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias de mesones ubicados en este espacio de la ciudad. Se reconoce la importancia de estas investigaciones por los logros que se desencadenaron, incluyendo la Declaratoria de Centro Histórico y dos proyectos piloto bajo el modelo de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua (ACOVIVAMSE y ACOVICHSS).

También se retoman los resultados de la investigación publicados en el año 2009 sobre los Asentamientos Populares Urbanos (APUs) en 32 de las principales ciudades del país, especialmente concentrados en los centros fundacionales de las principales ciudades de Santa Ana, Sonsonate, San Salvador y San Miguel. Estos son definidos como “sitios de habitación de personas de escasos recursos económicos localizado dentro de las ciudades, muchas veces autoconstruido y que presenta al menos una de estas tres características básicas: i) incertidumbre de la tenencia de los terrenos habitados (conflictos de legitimidad vs. legalidad), ii) edificaciones con materiales de construcción precarios (desecho, reciclaje) o deteriorados y iii) Limitaciones en cobertura o calidad de los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, drenajes de aguas negras y aguas lluvias) en accesibilidad y transitabilidad de las vías de circulación (pasajes y calles internas)” (2009: 39).

Esta investigación permitió construir indicadores y revelar la precariedad en la que habitan familias en mesones<sup>1</sup>, entendidos como “una misma casa con varios cuartos donde cada familia habita un cuarto y comparten patios, servicios sanitarios y áreas húmedas”<sup>2</sup>.

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. Inicialmente para viajeros de escasos recursos, se convirtieron en el hogar de campesinos en búsqueda de trabajo<sup>3</sup>.

---

1 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.

2 Ídem al anterior.

3 FUNDASAL 2024. Situación actual de los mesones en el centro histórico de Santa Ana y alternativas para la vivienda social.

La investigación actual se justifica en la necesidad de profundizar en nuestro conocimiento de las realidades de los mesones y las personas y familias que continúan habitando en ellos. Este conocimiento es fundamentación para elaborar estrategias de abordaje a sus problemáticas, en el contexto socioeconómico y político de las principales ciudades de El Salvador. Con el pasar de los años, han sido evidentes las constantes transformaciones que tienen los centros fundacionales de estas ciudades, que pasan del olvido y el deterioro a procesos de especulación inmobiliaria y gentrificación. Algunos de los efectos de esta dinámica se reflejan en el encarecimiento del alquiler de espacios para vivir, cambios en el uso de los inmuebles y el desalojo de las personas habitantes de los mesones. Es importante conocer, por tanto, el proceso de renovación que se está dando actualmente en centros históricos de las principales ciudades conocer más en detalle la realidad de estas personas, las condiciones de los mesones y generar datos para revelar las problemáticas que enfrentan en estos espacios precarizados de las ciudades.

Además, este documento tiene el propósito de caracterizar a la población habitante en mesones de centros históricos fundacionales de las ciudades de Santa Ana, Sonsonate, San Salvador y San Miguel: sus condiciones de habitabilidad en los mesones, como escenarios de seguridad, permanencia y habitabilidad, así como la identidad, arraigo, medios de vida, condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de las personas habitantes.

El trabajo de campo para generar la evidencia, así como la presentación y retroalimentación de resultados preliminares con personas participantes, se realizó en los centros fundacionales de las ciudades antes dichas de agosto a noviembre del 2024.

Se espera que los resultados sean útiles para diseñar y realizar procesos de sensibilización con actores claves de los cuatro territorios, así como actores nacionales e internacionales con competencias sobre las problemáticas del hábitat precario y la realidad socioeconómica de las personas habitantes de los mesones de las ciudades de El Salvador.

El documento incluye la descripción de la metodología mixta, cuantitativa y cualitativa, utilizada para generar conocimientos sobre los mesones y la población habitante. Los resultados se presentan en un capítulo general integral y un capítulo por cada una de las ciudades, estructurados en relación con las categorías y subcategorías de análisis y resaltando los hallazgos relevantes a las preguntas de investigación. Las conclusiones de la investigación se elaboran con base a un análisis comparativo de dichos hallazgos.

Las recomendaciones de la investigación representan la posición de FUNDASAL y, a la vez, son una invitación a otros actores de la sociedad civil, tejido empresarial, cooperación internacional e instancias estatales nacionales y municipales garantes de derechos humanos, para sumarse en apoyar a las personas habitantes de los mesones de las ciudades estudiadas y otras, en el logro de condiciones adecuadas de vivienda, medios de vida fortalecidos y mayor bienestar multidimensional.

## 2. Metodología

### Enfoque metodológico.

La investigación se centró en los mesones y sus habitantes en cuatro ciudades de El Salvador: Santa Ana, Sonsonate, San Salvador y San Miguel, representativos de un universo de asentamientos populares urbanos precarios, caracterizados por FUNDASAL en una investigación previa.

En el estudio realizado por FUNDASAL como principal referencia para el actual, los mesones eran caracterizados como APUs pero diferentes a los otros tipos por ser “una vivienda de tamaño diverso, subdividida en varias piezas de alquiler habitadas por familias de escasos recursos, propietarias, que al pagar la renta tienen derecho de uso compartido de servicios básicos colectivos y usualmente legales. Su ubicación es céntrica e integrada en la trama urbana” pero “donde la población se integra a la trama urbana sin la posibilidad de contar con la propiedad del suelo y sin legislación que obligue o regule el mejoramiento de las condiciones del hábitat” (FUNDASAL y PNUD 2009: 35 y 58).<sup>4</sup> Esta es la definición que rigió la selección de los mesones que posteriormente fueron incluidos como universo inicial para el esfuerzo actual. En la práctica de la selección final de la muestra a través del sondeo realizado se revelaron muchas transformaciones en los mesones utilizando como criterio de no selección los que ya no contaban con ningún tipo de servicio o espacio compartido y que ya fueran identificadas como apartamentos, hospedajes, u otro uso similar.

Se generó evidencia robusta de datos cuantitativos y cualitativos a partir de encuestas a escala de mesones, hogares y personas, y entrevistas a personas inquilinas, encargadas o administradores y propietarios de los mesones, así como actores locales claves con responsabilidades relevantes para el bienestar de las personas habitantes de los mesones.

Además, se generó conocimientos sobre los mesones seleccionados, sus historias y condiciones actuales de habitabilidad, suficientes para caracterizar a la población habitante de estos mesones en cuanto a su perfil sociodemográfico, su participación en el mercado laboral, la naturaleza de sus medios de vida, su identidad y arraigo como pobladores, sus actuales y futuros escenarios de habitabilidad y permanencia en los mesones, así como sus

---

4 En 1958 el Estado salvadoreño definió a un mesón para propósitos de identificación en la Ley de Inquilinato como “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). La definición vigente para finalidades de medición estadística en los EHPM y los Censos de Población y Vivienda es: “Pieza en mesón: es la vivienda que forma parte de una estructura que contiene un mínimo de cuatro unidades habitacionales familiar o no. Está construida con materiales de larga duración y el servicio sanitario y baño son de uso común a todas las piezas del mesón. Por lo general se trata de un solo cuarto que tiene acceso a la calle desde un patio, pasillo, corredor o zaguán.” (GOES 2008: 173).

aspiraciones para encontrar mejores alternativas de vivienda y condiciones de vida para sus familias.

El proceso de trabajo de campo terminó con la realización de talleres en cada ciudad para presentar y recibir retroalimentación respecto a los hallazgos de la investigación con las personas participantes. Además, se realizó un mapeo de actores clave y una revisión documental para contextualizar dinámicas territoriales. Esta metodología integral permitió una comprensión profunda de los mesones que fortalece las conclusiones y recomendaciones del estudio.

### Objetivos específicos y categorías de análisis.

En la tabla 1 se presentan los elementos esenciales de la investigación donde se relacionan los objetivos específicos y categorías de análisis:

Tabla 1. Objetivos específicos y categorías de análisis de la investigación sobre mesones en 4 ciudades

Objetivos específicos	Categorías de análisis
Objetivo 1: Caracterizar a la población habitante en mesones en centros fundacionales, situación legal de y habitabilidad de los inmuebles	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dinámicas históricas y transformación de los mesones, generales y específicas por mesón.</li><li>• Características sociodemográficas de la población habitante</li></ul>
Objetivo 2: Conocer medios de vida de las familias, su sostenibilidad o riesgos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Características de los medios de vida de las familias y trabajo de las personas, su estabilidad y riesgos, así como caracterización socio económica general de las familias/personas habitantes.</li></ul>
Objetivo 3: Rescatar información sobre identidad de los sitios y arraigo de la población, así como condiciones socio económicas y demográficas de las familias.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Identidad y arraigo reflejada en las historias de vida de las personas habitantes, localización y contexto territorial de los mesones y motivación de las personas para vivir allí.</li></ul>

Objetivos específicos	Categorías de análisis
<p>Objetivo 4: Identificación de escenarios respecto a la seguridad y calidad de habitabilidad para las familias habitantes de mesones en centros fundacionales, y de la participación de actores.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escenarios actuales y futuros respecto a la seguridad de permanencia y calidad de habitabilidad, situación físico espacial y legal de habitabilidad de los mesones.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema de actores estatales y no estatales de mayor relevancia / incidencia en la vida de las personas habitantes en los mesones.</li> </ul>

### Estrategia metodológica cuantitativa

El desarrollo del componente cuantitativo de la investigación tuvo tres unidades de observación: mesones, hogares y personas. Las unidades de análisis para las cuales se generó información fueron: las condiciones físicas de los mesones, el acceso a servicios, la distancia de centros de trabajo o estudio, entorno de instituciones de servicio (salud, educación, emergencia, etc.), niveles de ingresos, condiciones laborales, acceso a alimentos, entre otras.

El universo de esta investigación fue tomado de los resultados del estudio “Escenarios de vida desde la exclusión urbana (FUNDASAL-PNUD, 2009)”. De acuerdo con el mismo, en las cuatro ciudades objeto de estudio existía un total de 810 mesones en 2008-2009.

Para dicha investigación, FUNDASAL hizo un levantamiento de APUs, utilizando los territorios denominados ciudad como divisiones geográficas, sin especificar en todos los casos cuáles eran los centros urbanos fundacionales o históricos. Por lo anterior, para establecer el tamaño del universo, se realizaron dos visitas de sondeo a los centros urbanos antes estudiados para constatar si los mesones antes identificados aún funcionaban como tales y analizar la posibilidad de ser incluidos en el estudio actual.

El sondeo permitió actualizar el marco muestral del estudio en las cuatro ciudades. Se constató una existencia promedio del 60% de mesones en comparación a los encontrados entre el 2008-2009. Ello refleja una transformación en el uso de estos espacios hacia otros fines e implicó conocer los nuevos universos de estudio para cada ciudad, definidos a partir del número de mesones vigentes o que siguen funcionando. A partir de lo anterior, se definió el universo en 194 mesones y una muestra de 72, aplicando la fórmula para universos finitos y parámetros estadísticos, en los porcentajes de la tabla 2.

Tabla 2. Universo de mesones en las 4 ciudades. 2024

Centro	Universo de mesones en ciudades 2008-2009	Universo de mesones en centros fundacionales 2008-2009	Porcentaje de mesones vigentes al 2024	Universo para el estudio actual	Mesones de la muestra del estudio actual	Porcentaje
Santa Ana	249	99	60.0	60	19	30.9
Sonsonate	61	61	57.7	35	16	18.0
San Salvador	328	82	45.0	37	16	19.1
San Miguel	172	80	76.9	62	21	32.0
<b>Total</b>	<b>810</b>	<b>322</b>	<b>59.9</b>	<b>194</b>	<b>72</b>	<b>100.00%</b>

La selección de mesones se realizó mediante muestreo aleatorio simple con reemplazo, permitiendo sustituir un mesón en caso de dificultades. El levantamiento de datos aplicando tres instrumentos (ficha por mesón, encuestas por familias y por personas) fue presencial, realizado por un equipo encuestador con supervisión experta y utilizando tabletas con almacenamiento digital.

La unidad de observación principal fue el mesón y la muestra de hogares y personas dependió de quienes se encontraban en los mesones al momento de la visita. En el caso de los hogares encuestados, la participación en la encuesta fue de 319 hogares y de 776 personas. Ver tabla 3.

Tabla 3. Porcentaje de hogares y personas encuestados en cada ciudad

Ciudad	Hogares	Porcentaje	Personas	Porcentaje
Santa Ana	67	21.0%	157	20.2%
Sonsonate	59	18.5%	172	22.2%
San Salvador	67	21.0%	168	21.6%
San Miguel	126	39.5%	279	36.0%
<b>Total</b>	<b>319</b>	<b>100.0%</b>	<b>776</b>	<b>100.0%</b>

Para analizar el nivel de precariedad de los mesones, se creó una variable compuesta basada en cinco indicadores clave: material del techo, paredes y piso de las habitaciones y número de servicios sanitarios y duchas. Los materiales se evaluaron por su estado (bueno, regular o malo) mientras que los servicios se analizaron por la relación entre el número de personas por sanitario/ducha. Los mesones se clasificaron como “menos precarios” o “más precarios” según los valores obtenidos en ambas categorías. Esta clasificación permitió desagregar y analizar los datos en función del nivel de precariedad.

## Estrategia metodológica cualitativa

Para captar la riqueza y diversidad de experiencias de vida en los mesones, la estrategia metodológica cualitativa combinó entrevistas en profundidad, talleres participativos y fotografías. Las entrevistas se dirigieron a habitantes, administradores y propietarios. En los talleres participativos, uno por cada ciudad, se presentaron los resultados del estudio a los habitantes de los mesones entrevistados. Con ello se profundizó y se generaron conocimientos complementarios sobre los resultados de las encuestas y entrevistas. Las fotografías complementaron la documentación, visibilizando aspectos narrados por los participantes y sensibilizando sobre las condiciones de los mesones.

Esta metodología permitió comprender el contexto sociocultural de los mesones, los patrones de significado y relaciones. Un resumen del número de entrevistas realizadas en cada ciudad según el tipo de actor, se muestran en la tabla 4.

Tabla 4. Número de entrevistas realizadas en cada ciudad según el tipo de actor

Ciudad	Número entrevistas	Habitantes y administradores	Actores territoriales clave
Santa Ana	22	14	8, representantes municipales, organizaciones locales y centros educativos.
Sonsonate	20	11	9, directores escolares, funcionarios municipales y representantes de organizaciones.
San Salvador	19	16	3, un director escolar, un promotor de salud y una persona conocedora de los mesones.
San Miguel	15	10	5, representantes municipales y de organizaciones locales.

## Estrategia de análisis de los datos cuantitativos y cualitativos

La sistematización de la evidencia incluyó la transcripción de audios y la codificación cualitativa y ordenamiento de los datos resultados utilizando Pinpoint de Google y ChatGPT para transcribir, limpiar y organizar los datos. Los datos cuantitativos, obtenidos a partir de encuestas a mesones y hogares, fueron procesados en SPSS, complementado con Excel y PowerPoint para generar gráficos y tablas comprensibles. Se crearon tres bases de datos interrelacionadas (mesones, hogares y personas) para un análisis cruzado. Finalmente, los análisis cualitativos y cuantitativos se triangularon para enriquecer la comprensión del fenómeno estudiado, fortaleciendo la validez de los hallazgos como base para las conclusiones y recomendaciones.

### 3. Resultados generales

A continuación, se presentan los resultados generales de la investigación de las cuatro ciudades. El capítulo inicia con una síntesis de las dinámicas históricas de transformación de los mesones, seguido por los resultados principales. La tercera sección presenta una tipología de los mesones de las cuatro ciudades, introduciendo una diferenciación explícita entre los mesones más o menos precarios.

#### Transformación de los mesones

Los mesones surgieron como soluciones habitacionales económicas para trabajadores de bajos ingresos, migrantes internos y familias desplazadas. Su ubicación céntrica en las ciudades permitió a los residentes estar cerca de sus lugares de trabajo, mercados y servicios esenciales. En los últimos treinta años posteriores a la firma de los Acuerdos de Paz, se han reducido notablemente, situación que se evidencia en el número de mesones existentes en los centros de las cuatro ciudades durante el estudio realizado en el 2008-2009, en comparación con los mesones vigentes en la actualidad.

La reducción ha derivado de transformaciones de los inmuebles hacia otros usos, como apartamentos, locales comerciales u oficinas, por influencia de la urbanización, la gentrificación y la presión económica sobre los propietarios. Es especialmente notable en centros históricos como San Salvador y Santa Ana. Adicionalmente, los proyectos habitacionales liderados por FUNDASAL reubicaron y mejoraron las condiciones de vida de familias que vivían en mesones deteriorados. Entre dichos proyectos están La Presita I y II (en San Miguel), Ilamapetec y Río Zarco (en Santa Ana), Sensunapán y El Sauce (en Sonsonate), así como la construcción de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua de ACOVICHSS y ACOVIVAMSE en San Salvador. A pesar de la reducción en el número de mesones, la demanda de viviendas económicas persiste, especialmente en los centros urbanos, donde las familias necesitan proximidad a sus trabajos.

La mayoría de los mesones presenta condiciones estructurales precarias por la falta de mantenimiento, inversión limitada y uso intensivo durante décadas. Las instalaciones compartidas, como baños y lavaderos, suelen ser insuficientes y en mal estado, generando desafíos de salubridad y convivencia. En muchos casos, las mejoras estructurales han dependido de los propios inquilinos, quienes a menudo carecen de recursos suficientes para mantener adecuadamente los espacios. Son excepciones los casos en que los propietarios han realizado mejoras de infraestructura y construido nuevas piezas.

A lo largo de la historia de los mesones, las comunidades residentes han mostrado una notable resiliencia frente a las adversidades estructurales y económicas. En algunas ocasiones, las familias han desarrollado mecanismos de apoyo mutuo y convivencia para enfrentar desafíos como el hacinamiento, el deterioro de la infraestructura y la

incertidumbre habitacional. Sin embargo, estas dinámicas se han debilitado por factores como la disminución de la densidad poblacional y la migración.

Los mesones son espacios cargados de memoria histórica y representan un patrimonio cultural enfrentado al deterioro y abandono. Pese a la precariedad habitacional, las familias que los habitan expresan un fuerte arraigo fincado en su historia, lazos comunitarios y ubicación estratégica.



*Imagen 1. Antiguo mesón en venta*

## Hallazgos generales en las cuatro ciudades estudiadas

### Características sociodemográficas de la población habitante

La población en los mesones en las cuatro ciudades estudiadas es mayoritariamente femenina, 53.6% mujeres, frente a 46.4% hombres. En las edades más jóvenes (0-24 años), las mujeres tienden a tener una mejor representación en casi todos los rangos, mientras que en las edades más avanzadas (60 años y más), hay un aumento en la representación de hombres.<sup>5</sup> Ver gráficos 1 y 2.

---

5 Según la Ley Nacional de Juventud de El Salvador vigente, se reconoce como jóvenes las personas quienes tienen entre 15 y 29 años. Sin embargo, para este estudio se han utilizado los rangos de edades de la estadística nacional del Censo de Población y Vivienda 2024 (Banco Central de Reserva), y agregado las como categorías de análisis las de jóvenes

La población infantil y adolescentes (0 - 14 años) de los mesones representan el 23% de la población total, un punto arriba de la pirámide nacional de población del Banco Central de Reserva (BCR). Suelen convivir con restricciones de movilidad y confinamiento a las piezas de alquiler que sus padres imponen para resguardarlos de posibles abusos o violencia y eludir conflictos vecinales. La mayor parte de esta población están escolarizados. Las familias consideran la escolarización como una vía para que sus hijos/as superen la pobreza y como un espacio seguro mientras ellos trabajan. La escasez de recursos limita el acceso a materiales educativos y actividades extracurriculares.

La población joven (de 15 a 29 años) constituye el 22% de la población de los mesones, por debajo del 25% que presenta la pirámide de población nacional para el mismo grupo. Se caracteriza por escolaridad limitada a la educación básica, un factor en contra de la autonomía económica a la que aspiran. Las parejas jóvenes se insertan ambos a los espacios laborales y, aun así, les resulta difícil contar con recursos para cubrir todas sus necesidades y/o establecer su propio negocio. Trabajos precarios y la falta de oportunidades de crecimiento académico son limitantes fuertes para este grupo etario.

Los adultos jóvenes son el 12% de la población, por debajo 15% que presenta la pirámide de población nacional para el mismo grupo. Cuentan con una formación académica limitada al nivel básico o bachillerato que restringe sus alternativas de empleos. Aunque algunos tienen empleos formales, solo accede a un salario mínimo o un poco más. La combinación de estos factores no les permite mejorar sus condiciones de vida.

Las personas entre 40 y los 59 años representa el 25% de la población de los mesones, por encima del 24% de la pirámide nacional de población para el mismo grupo. Se les encuentra apoyando a hijos adolescentes o jóvenes adultos y, en varios casos, a los parientes ancianos. Representa una parte significativa de la fuerza laboral de las familias en los mesones.

Las personas adultas mayores, constituyen el 18% de los habitantes en los mesones, por encima del 15% de la pirámide nacional de población para el mismo grupo. Los cuidados requeridos con esta población son relativos a problemas de salud, visión y movilidad limitada y dificultades para valerse por sí mismas. La infraestructura de los mesones no es adecuada para estas limitantes, más bien el estado deteriorado de su infraestructura representa riesgo e impedimento a su bienestar. Muchos carecen de apoyo familiar cercano y subsisten en situación de abandono. La mayoría no cuenta con ahorros y, aunque algunos reciben pagos de pensión, suelen ser mínimos por su historial laboral en empleos de bajo salario.

---

(15-24 años) y adultos jóvenes (25-39 años) por considerarse una forma más adecuada de reflejar los resultados de caracterización sociodemográfica y socioeconómica de la población.

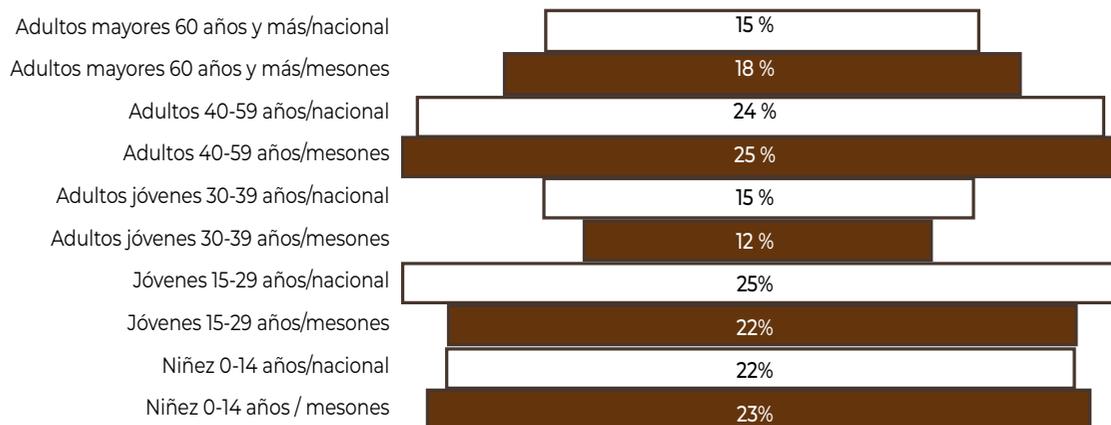


Gráfico 1. Porcentaje de rangos de edad de población en mesones y nacional. 2024

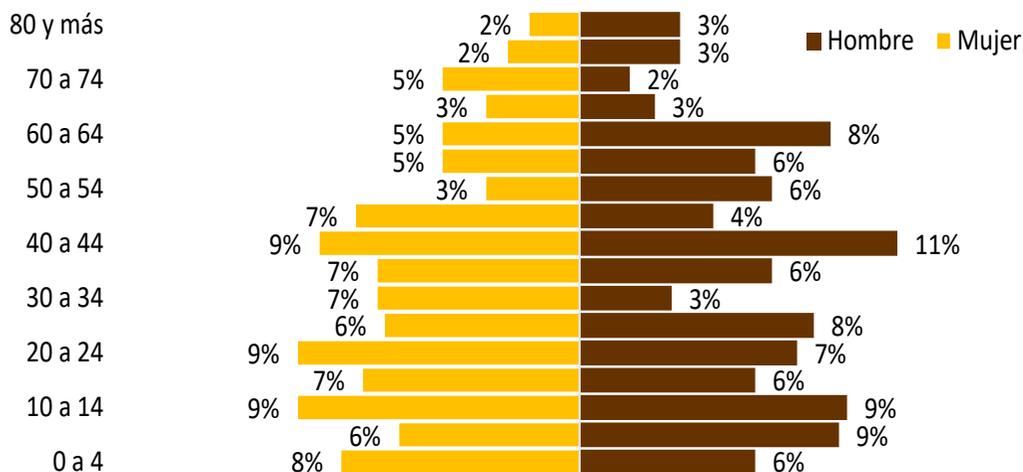


Gráfico 2. Porcentaje de personas habitantes en mesones según rango de edades. 4 centros urbanos. 2024

Se encontraron casos de personas inquilinas que apoyan a las personas mayores con alimentación y acompañamiento a recibir atención médica. Existen también algunos casos en que las personas mayores no pagan renta o pagan menos.

Hay tres tipos de arreglos familiares de los hogares: biparental, monoparental y unipersonal, distribuidos en aproximadamente un tercio cada uno (ver gráfico 3). Los hogares monoparentales tienen mayoritariamente jefatura femenina (78%), mujeres que asumen la carga económica y de cuidados de sus familias.

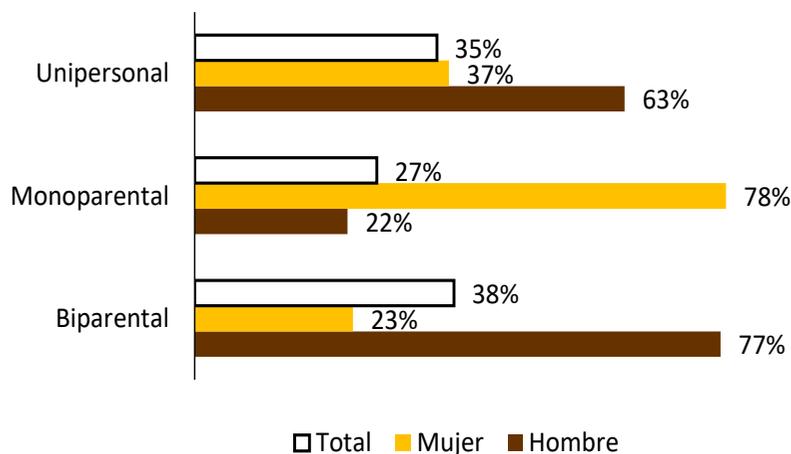


Gráfico 3. Tipo de arreglo familiar de los hogares en mesones en 4 ciudades. El Salvador, 2024

En las entrevistas se constatan dinámicas de fragmentación familiar a partir de historias de abandono y separación. Esta fragmentación familiar agrava la precariedad económica y social por la falta de apoyo financiero y corresponsabilidad en la crianza, aunque no se encontraron casos de demanda de cuota alimenticia a exparejas.

Se encontraron caso de familias que son una segunda o tercera generación que habita en mesones; quienes crecieron en ellos ahora están criando a sus hijos en el mismo entorno. Limitaciones económicas les han impedido acceder a una vivienda adecuada.

Además de la población local, en las entrevistas se refirieron casos de personas migrantes de países de Centro América viviendo en mesones, especialmente de Nicaragua, Honduras y Guatemala, que enfrentan desafíos adicionales, como la falta de documentos y el acceso limitado a servicios públicos. Aunque en los mesones suelen vivir en condiciones precarias, esta población migrante dice encontrar en El Salvador trabajos mejor remunerados.

También existen migrantes nacionales llegados a la ciudad desde áreas más rurales. Conservan su residencia permanente en sus pueblos o comunidades rurales, pero se alojan en los mesones por razones laborales.

## Situación educativa, de salud y seguridad alimentaria

Un promedio del 11% de personas no saben leer ni escribir, mayoritariamente mujeres (16%). Un 14% de dice no tener educación formal. Ver gráficos 4 y 5. En general, la población de mesones muestra una escolaridad que se concentra en los niveles básicos y medio, equilibrado entre hombres y mujeres en casi todos los niveles, excepto en el de educación superior, donde disminuye la participación de las mujeres.

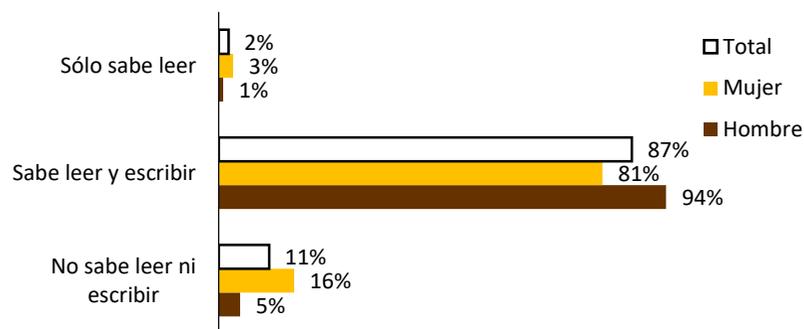


Gráfico 4. Alfabetización de habitantes en mesones, de 10 años y más que leen y escriben, 4 ciudades, 2024

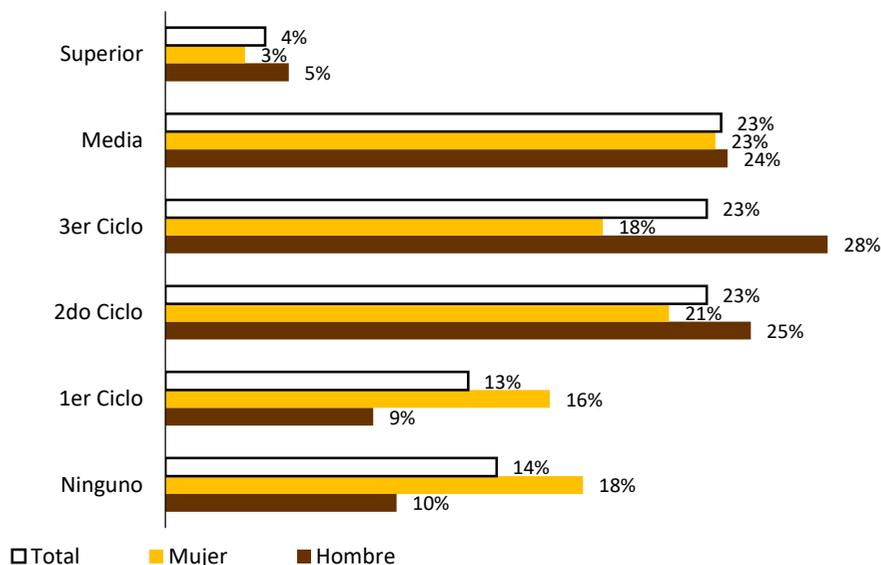


Gráfico 5. Último grado aprobado por personas de 10 años y más que habitan mesones. 4 ciudades, 2024.

La mayoría de los niños y jóvenes entre los 4 y 17 años (92%) asiste a un centro escolar, con una ligera predominancia de hombres. El 91% de los estudiantes asisten a centros escolares públicos ubicados en su mayoría a menos de 1 km de distancia del mesón donde viven, donde pueden ir caminando o en bus (ver gráfico 6). En el segmento de población entre los 18 y 29 años, la mayoría (80%) no está estudiando. Reportó como principales razones para ello la edad, las limitaciones económicas y la necesidad de trabajar (ver gráfico 7).

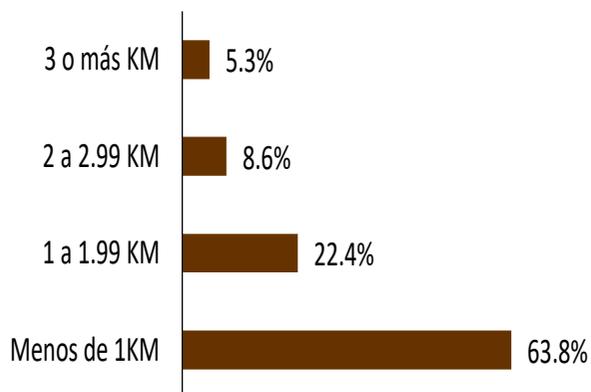


Gráfico 6. Distancia del lugar de estudio desde el mesón. 4 ciudades, 2024



Gráfico 7. Razones por las que personas de 18 a 29 años han dejado de estudiar. 4 ciudades, 2024

Con relación a la presencia de síntomas o enfermedades, 52% reportó padecimientos de salud asociados a enfermedades respiratorias, gastrointestinales y lesiones como las más relevantes, relacionados con factores ambientales, como la calidad del aire, la falta de ventilación y posiblemente el estrés físico asociado con las condiciones de alojamiento. Con inclinación por los servicios públicos del entorno, la Unidad de Salud o ECO Familiar del MINSAL es el lugar de más afluencia en caso de enfermedad, seguido de hospitales del MINSAL (ver gráfico 8). El 18% de la población manifestó acudir a la farmacia para consultar sobre algún padecimiento, lo cual se puede interpretar como falta de tiempo o confianza para acudir a los servicios de clínicas públicas. Los problemas de salud pueden agravar la vulnerabilidad económica.

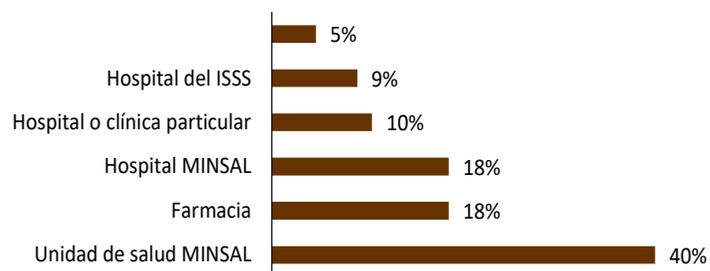


Gráfico 8. Lugar al que acude para consulta. 4 ciudades, 2024

La medición de la escala de hambre en el hogar es un índice de la inseguridad alimentaria, según la metodología de la Oficina de Ayuda Humanitaria de USAID (BHA/USAID). Para documentar este indicador, se preguntó sobre la frecuencia con la que algún miembro del

hogar ha sufrido tres acontecimientos en las últimas cuatro semanas: no hay comida en la casa, se fue a la cama con hambre y pasó todo el día y la noche sin comer. En promedio de las 4 ciudades, los hogares con poca incidencia de hambre son el 76% (prevalece San Salvador), los hogares con moderada incidencia de hambre son el 31% (prevalece Sonsonate) y los hogares con severa incidencia de hambre son el 3% (prevalece Sonsonate). El desglose por ciudad se presenta en el gráfico 9.

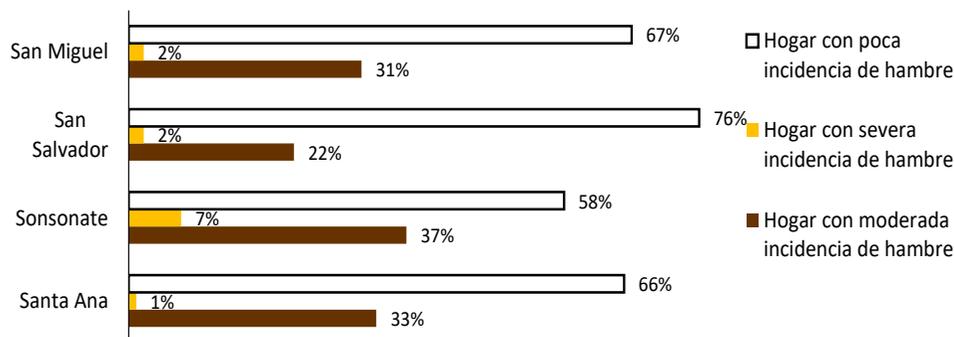


Gráfico 9. Escala de hambre en los hogares de los mesones. 4 ciudades, 2024

En promedio, el 32% de los hogares en los mesones de las cuatro ciudades estudiadas alberga al menos a una persona con algún tipo de discapacidad (ver gráfico 10). Entre las más frecuentes están las dificultades relativas al libre desplazamiento, donde destaca Santa Ana, y al uso normal de brazos o manos, donde San Miguel tiene el mayor porcentaje. Esta situación repercute en las dificultades socioeconómicas y trabajo del cuidado que enfrentan estas familias para apoyar su integración a la vida cotidiana.

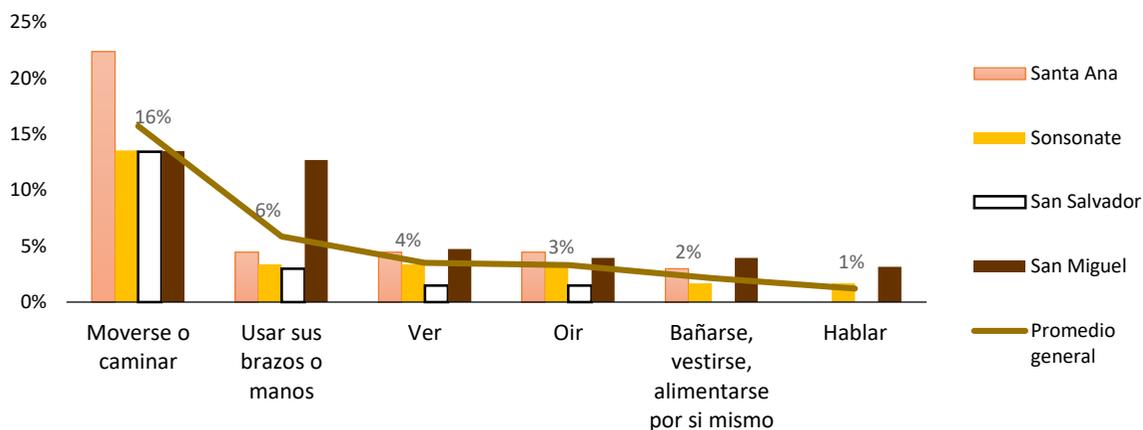


Gráfico 10. Hogares en mesones que albergan a personas con algún tipo de discapacidad. 4 ciudades, 2024



Imagen 2. Inquilinos con larga trayectoria de vida en mesones. 2024

## Características de los medios de vida y socioeconómicas de las familias

En los mesones de las cuatro ciudades, el 71% de la población es económicamente activa (PEA) y mayoritariamente masculina (83%), ver gráfico 11. La población económicamente inactiva (PEI) está compuesta en su mayoría por mujeres (41%) que se dedican a tareas domésticas y actividades de cuidado no remuneradas. Las personas habitantes de los mesones trabajan en el comercio informal mayoritariamente, como vendedores ambulantes por cuenta propia o como trabajadores en puestos de mercados y pequeños negocios (39%). Un segmento de población (27%) labora en oficios: mecánicos, zapateros, motoristas y otros (ver gráfico 12), de donde se deduce los ingresos diarios, limitados e inciertos de la población.

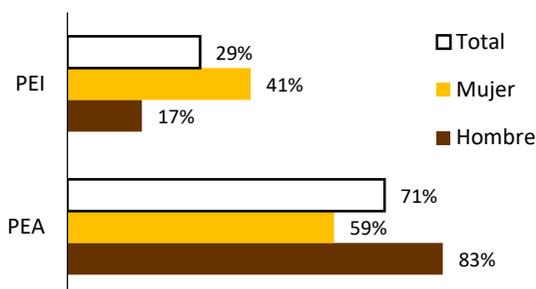


Gráfico 11. Población económicamente activa en los mesones. 4 ciudades



Gráfico 12. Actividades económicas a las que se dedican las personas habitantes en mesones. 4 ciudades, 2024

Muchas de las personas de los mesones están al frente de microemprendimientos y cuentan con experiencia y formación, pero les falta financiamiento para hacerlos crecer. Diferentes entrevistados mostraron interés en iniciar negocios propios, como puestos de comida o de artesanías, pero el acceso a créditos es limitado, tienen aversión a endeudarse y prefieren ahorrar los montos que consideran necesarios. No siempre han podido pagar las deudas a tiempo, lo que desmotiva para asumir nuevas.

Un grupo limitado (14% de las personas ocupadas) ha logrado ubicarse en trabajos formalizados, con acceso al ISSS y AFP.

La tasa de dependencia demográfica evalúa la presión que enfrenta la población en edad de trabajar para sostener a quienes no trabajan (menores de 16 y mayores de 59 dividido entre la población de 16 a 59 años). En los mesones de las cuatro ciudades, la tasa demográfica es 74%, esto significa que, por cada 100 personas en edad de trabajar, hay alrededor de 74 personas que dependen de ellas. La mayoría de personas dependientes son hombres (77%). Ver gráfico 13.

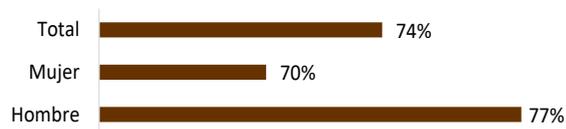


Gráfico 13. Tasa de dependencia demográfica de la población residente en mesones. 4 ciudades, 2024

La mayoría de las familias que residen en los mesones (57%) tienen trabajos precarios con ingresos por debajo del salario mínimo desde los que cubren el pago del alquiler, principalmente, y la alimentación. Ver gráfico 14. El 61% de las personas trabaja por cuenta propia, con o sin local. Ver gráfico 15.

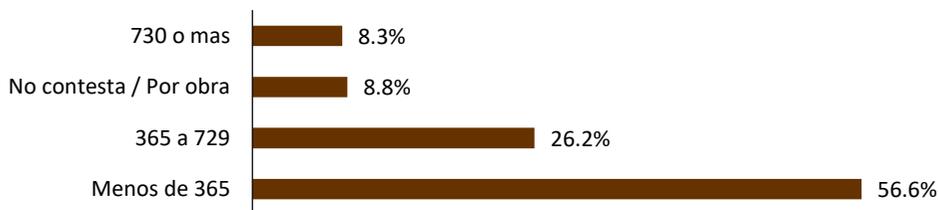


Gráfico 14. Ingresos mensuales de personas ocupadas de 16 y más años residentes en mesones. 4 ciudades, 2024

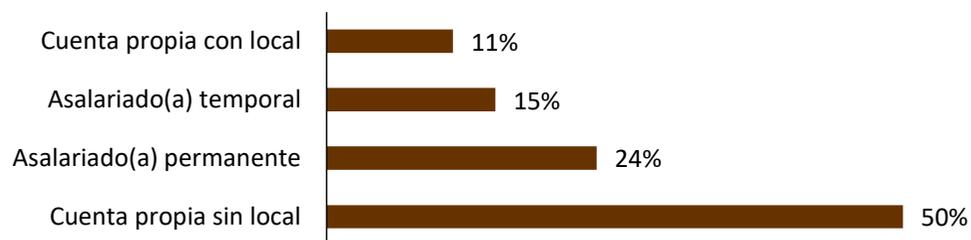


Gráfico 15. Categoría ocupacional (Personas ocupadas de 16 y más años). 4 ciudades, 2024

De las personas ocupadas, el 75% no firma contrato, incluyendo a los que realizan trabajo por cuenta propia. De los que sí, solo un 13% lo tiene de forma indefinida. Ver gráfico 16.

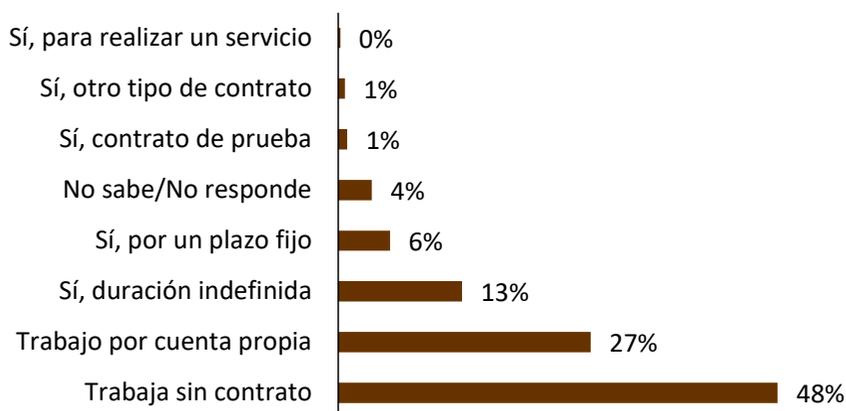


Gráfico 16. Ocupación de personas de 16 años y más en relación a contrato de empleo firmado. 4 ciudades, 2024

En general, 24% de hogares viven en pobreza extrema; el porcentaje más alto por ciudad está en San Salvador (36%). Los hogares en pobreza relativa son el 16% cuya situación limítrofe puede empujarlos a la pobreza extrema en cualquier evento adverso. Los hogares no pobres, es decir, que pueden cubrir sus necesidades básicas, pero con desafíos de sostenibilidad económica a largo plazo, constituyen el 60%.

FUNDASAL ha encontrado, desde el estudio actual, niveles más altos de pobreza extrema en las cuatro ciudades, en comparación con los datos con la EHPM de 2023. Las diferencias pueden deberse a que FUNDASAL consideró solo los ingresos de las actividades laborales, mientras que la EHPM incluye otras fuentes de ingreso. Ver gráfico 17.

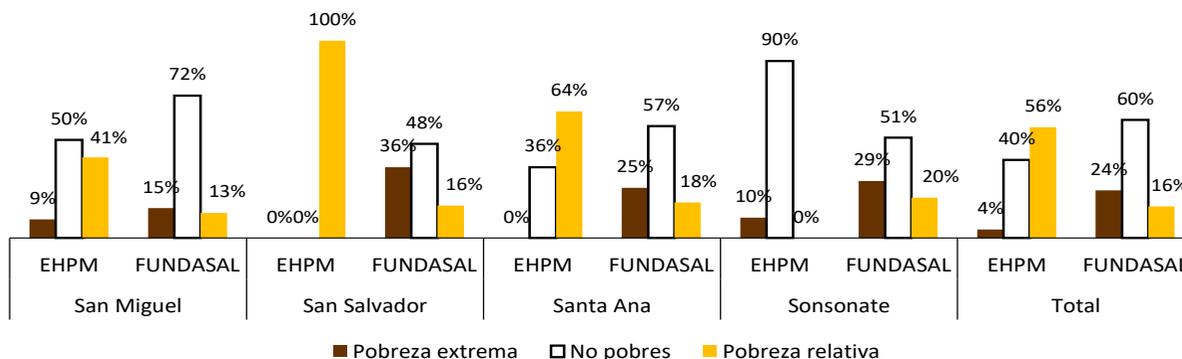


Gráfico 17. Pobreza económica en hogares de mesones. 4 ciudades, 2024

## Identidad y arraigo de la población en los mesones

El costo mensual del alquiler oscila entre US\$50 y US\$200 o más. El 63% paga entre US\$50 y US\$99. Ver gráfico 18. Residen en los mesones por motivos familiares y económicos, principalmente. Ver gráfico 19.

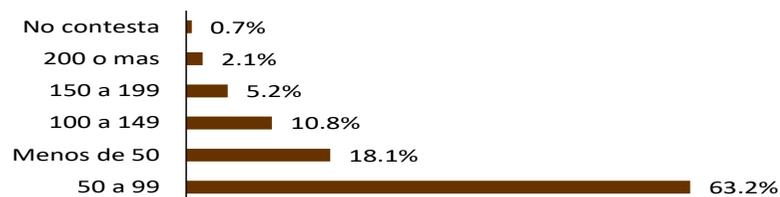


Gráfico 18. Costo mensual del alquiler de las habitaciones en mesones. 4 ciudades, 2024



Gráfico 19. Motivos por los cuales viven en el mesón. 4 ciudades, 2024

Muchas de las personas que habitan en los mesones han vivido siempre en este tipo de espacios porque nacieron y crecieron allí, mientras otras llegaron a las ciudades en busca de mejores oportunidades tras haber vivido en comunidades rurales o en contextos marginalizados. El 55% de los residentes en los mesones lleva más de seis años en estas viviendas. Ver gráfico 20. Esta permanencia sugiere una falta de movilidad social importante debido a la escasez de alternativas habitacionales viables que se ajusten a sus condiciones económicas. Muchos inquilinos, atrapados en situaciones de precariedad durante gran parte de sus vidas, han perpetuado su vulnerabilidad a lo largo de generaciones.

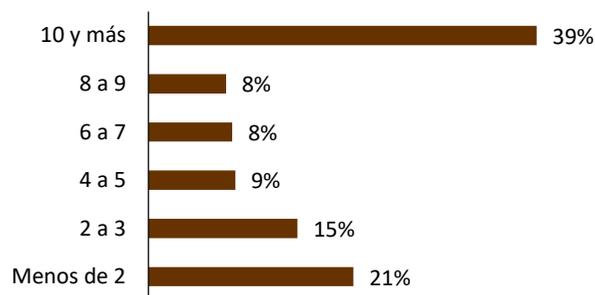


Gráfico 20. Tiempo promedio de residencia en el mesón. 4 ciudades, 2024

A pesar de las dificultades económicas, algunos inquilinos demuestran una notable solidaridad formando círculos de amistad y apoyo mutuo. Estas redes son vitales para la supervivencia familiar, ya que comparten alimentos y ayudan a satisfacer necesidades básicas, especialmente para los mayores en situación vulnerable, quienes reciben asistencia con gastos esenciales y apoyo en el acceso a servicios médicos.

La resiliencia de las personas habitantes es admirable; han aprendido a sobrellevar las adversidades y a convivir pacíficamente tanto entre ellos como con los propietarios de los mesones.

## Seguridad de permanencia y calidad de habitabilidad

Los mesones presentan niveles altos de precariedad caracterizados por construcciones deterioradas, servicios compartidos insalubres e insuficientes y falta de mantenimiento. El 69% de estos mesones se tipifican como muy precarios por el deterioro de las infraestructuras y servicios disponibles. Esta situación afecta al 72% de los hogares y al 76% de las personas inquilinas. Es un escenario en el que falta bienestar y calidad de vida, e incrementa la vulnerabilidad social y económica de esta población. Ver gráfico 21. El gráfico 22 detalla esta misma situación para mesones, hogares y personas en cada una de las cuatro ciudades.

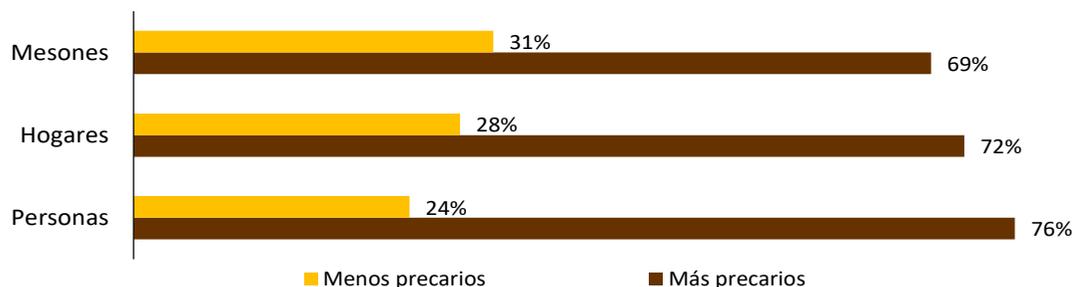


Gráfico 21. Porcentaje de mesones en cada tipología de mesón. 4 ciudades, 2024

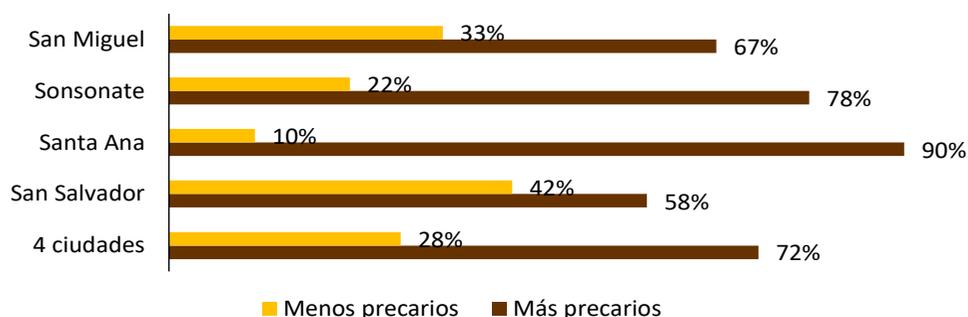


Gráfico 22. Porcentaje de hogares en cada tipología de mesón. 4 ciudades, 2024

No obstante, las condiciones socioeconómicas de las personas que residen en estos mesones son similares tanto en aquellos de carácter muy precario como en los de menor precariedad. Los promedios de edad, los ingresos, el nivel educativo, los gastos en servicios básicos y las autoevaluaciones sobre las condiciones de habitabilidad y seguridad presentan características prácticamente idénticas en ambos tipos de mesones. Ver tabla 5.

Tabla 5. Condiciones socioeconómicas de las personas según tipología de mesones. 4 ciudades, 2024

Variables		Más precario	Menos precario
Condiciones habitacionales	Distancia del mesón con el centro de salud al que asiste (Km)	2	1
	Evaluación sobre condiciones de habitabilidad (1 es inadecuado y 5 adecuado)	4	4
	Evaluación sobre las condiciones de seguridad (1 es inseguro y 5 es seguro)	4	5
	Satisfacción sobre el nivel de vida en el mesón, (1: insatisfecho, 5: satisfecho)	4	4
	Promedio de personas por ducha	14	3
	Promedio de personas por servicio sanitario	10	3
	Número días de la última semana que le cayó agua	7	7

Variables		Más precario	Menos precario
Condiciones demográficas	Edad promedio en años cumplidos	34	38
	Si asiste, grado al que asiste	5	5
	Si no estudia, último grado aprobado	7	7
Condiciones socio-económicas	Ingreso mensual estimado (US\$)	380	373
	Gasto mensual en alquiler de la pieza (US\$)	68	86
	Gasto mensual en agua (servicio de ANDA u otro proveedor (US\$)	2	1
	Gasto mensual en agua para beber (envasada, filtrada, etc.) (US\$)	9	12
	Gasto mensual en combustible para cocinar (US\$)	9	11
	Gasto mensual en teléfono (US\$)	11	10
	Gasto mensual en internet (US\$)	7	7
	Gasto mensual en TV Cable (US\$)	5	3
	Gasto mensual en electricidad u otra forma de alumbrarse (US\$)	13	3

La evaluación de las personas inquilinas sobre las condiciones de habitabilidad y seguridad, así como la satisfacción sobre el nivel de vida en el mesón, no responden a las condiciones objetivas del espacio que habitan, sino también a su historia, a la convivencia, aspectos más subjetivos. Si una familia ha sobrevivido en contextos deteriorados peores que el actual, tenderá a calificarlo como regular o bueno, pese, a su estado de desgaste y ruina.

Las tablas siguientes se refieren al tipo de materiales y condición actual de la infraestructura de los mesones. En general, las condiciones de los espacios habitacionales son precarias, reducen la calidad de vida y generan un entorno propenso a problemas de salud.

Los cuartos suelen ser pequeños y mal ventilados, con altas temperaturas, especialmente en pisos superiores y más de la mitad de entrevistados considera que no están en buen estado.

Tabla 6. Materiales de construcción de las habitaciones en mesones. 4 ciudades, 2024

Piso		Paredes		Techo	
Material	%	Material	%	Material	%
Ladrillo de cemento	64	Concreto o mixto	54	Lámina metálica	45
Ladrillo cerámico	23	Adobe	32	Teja de barro o cemento	37
Cemento	12	Lámina metálica	8	Lámina de asbesto o fibrocemento	9

Piso		Paredes		Techo	
Material	%	Material	%	Material	%
Ladrillo de barro	1	Madera	4	Losa de concreto	5
		Bahareque	2	Teja y lamina	4
		Materiales de desecho	1	Materiales de desecho	1

Tabla 7. Percepción de las personas inquilinas sobre las habitaciones en los mesones. 4 ciudades, 2024

Estado	Piso	Paredes	Techos
Buen estado (%)	36%	46%	49%
No buen estado (%)	64%	54%	51%

Las paredes de los cuartos presentan grietas, desgaste avanzado y, en algunos casos, riesgo de colapso. Hay poca privacidad acústica y térmica, que influye en las tensiones entre vecinos.

Los techos están deteriorados, con láminas corroídas y con agujeros que, durante la temporada de lluvia, dañan pertenencias personales y exponen a las familias, especialmente a la niñez, a problemas de salud relacionados con la humedad. En época seca, la lámina metálica de los techos favorece el calentamiento por la radiación solar y genera condiciones climáticas adversas al confort de los residentes.

También, existen condiciones deterioradas de los baños, lavaderos y otras áreas comunes. Los baños, además de insuficientes en número, suelen ser rústicos, sin privacidad y estrechos. Hay moho en pisos y paredes. Se observan fallas en el abastecimiento de agua y obstrucciones en el desagüe. En algunos casos, los baños comparten conexiones de agua con los lavaderos. Los lavaderos, generalmente desgastados, presentan fisuras, asentados en sitios donde el agua se estanca.

Los patios y corredores, aunque permiten ventilación y favorecen el tendido de ropa, muestran descuido y acumulación de enseres y basura.

La falta de inversión obliga a los inquilinos a asumir responsabilidades para realizar reparaciones temporales con recursos limitados. Aunque unos pocos administradores y propietarios han implementado mejoras, estas son parciales, como reparaciones de techos, baños y pasillos y la sustitución de tuberías de agua potable y alcantarillado

El 34% de las personas vive en habitaciones multifuncionales, compartidas por tres o más personas. Ver gráfico 23.

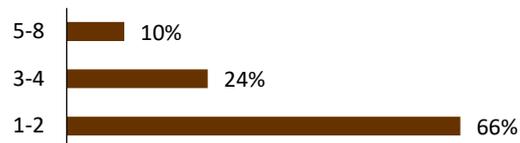


Gráfico 23. Número de personas que habitan en la pieza. 4 ciudades, 2024



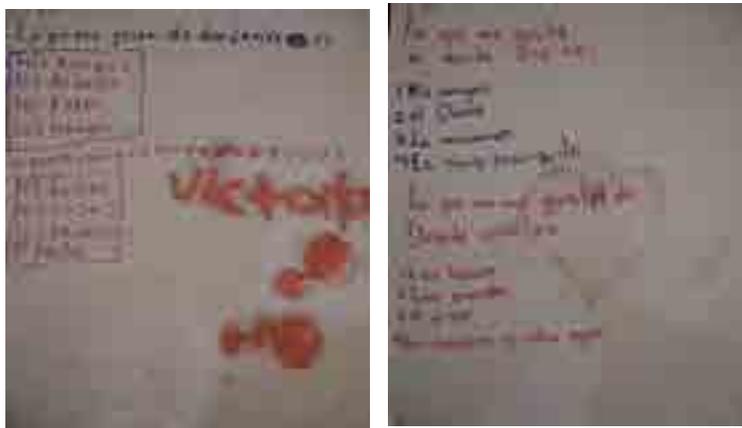
Imagen 3. Habitación multifuncional en mesón

El agua, la electricidad y el saneamiento son servicios compartidos entre todas las familias de los mesones, salvo cuando la estructura de apartamentos ha facilitado la separación de facturas. El 96% de las personas utiliza servicios sanitarios, duchas y lavaderos comunes, con un promedio de 8 personas por cada servicio sanitario y 11 por cada ducha, con un entorno falto de salubridad y privacidad y generador de tensiones. Sin embargo, algunos mesones han logrado establecer acuerdos entre los residentes para su mantenimiento y aseo.



Imagen 4. Servicios sanitarios y duchas compartidos en un mesón

La niñez se enfrenta a limitaciones en su movilidad y libre circulación, especialmente cuando usan baños y sanitarios, como medida de protección contra abusos o conflictos con los vecinos. El entorno no ofrece condiciones adecuadas para el estudio, la recreación y el crecimiento personal. Se reportaron casos donde madres vendedoras ambulantes preferían mantener a sus hijos e hijas con ellos en sus sitios de trabajo.



*Imagen 5. Percepciones infantiles sobre el mesón donde viven. 2024*

El riesgo de desalojo es una constante preocupación entre inquilinos, especialmente en mesones donde los propietarios no han invertido en ellos por largo plazo y se constata o rumora sobre la venta de los inmuebles. No existen garantías legales de permanencia y los inquilinos desconocen los derechos que les protegen en caso de amenaza de expulsión por impago de alquiler o desalojo. Algunas personas inquilinas han sido desalojados de otros mesones que han sido vendidos o transformados por sus propietarios/as.



*Imagen 6. Advertencia de desalojo por pago impuntual en mesón. 2024*

El 13% de los hogares entrevistados manifiestan sentir ansiedad, temor y depresión ante un posible desalojo. Las gestiones de mejoras ante propietarios suelen ser respondidas con la invitación a mudarse si no están de acuerdo con las condiciones actuales del mesón.

La falta de mantenimiento deriva en el deterioro de los mesones y precariedad en la calidad de vida de sus habitantes y la ciudad. Sin embargo, el 75% de las familias tienen pocas oportunidades y proyecciones de moverse hacia otro sitio. Ver gráfico 24. Los casos excepcionales de mesones renovados han implicado usualmente aumentos en los costos de alquiler de las piezas, una presión más a su precaria economía.

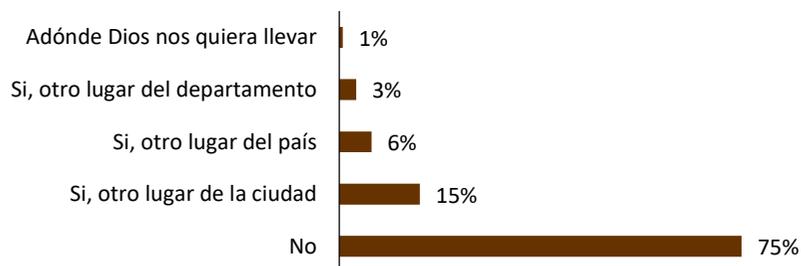


Gráfico 24. Percepción de las personas habitantes de mesón sobre cambio de residencia. 2024

Aunque la presencia de pandillas ha disminuido en los dos últimos años, los mesones resienten el impacto del asedio por más de dos décadas. Sus efectos persisten en muchos habitantes.

Además, las mujeres vendedoras ambulantes que trabajan en los centros de las ciudades enfrentan hostigamiento por parte de las autoridades como la Policía Nacional Civil y, especialmente, del Cuerpo de Agentes Metropolitanos (CAM), lo que dificulta su capacidad para generar ingresos.

## 4. Los mesones del centro fundacional de Santa Ana

La cantidad de mesones en esta ciudad ha disminuido sin que se evidencien nuevos. En general, sus estructuras fueron diseñadas o reconvertidas desde residencias familiares para ofrecer habitaciones con servicios colectivos a personas trabajadoras con bajos ingresos. En las últimas décadas, algunas piezas han sido transformadas en apartamentos, oficinas o locales comerciales, debido a la emigración de propietarios e inquilinos, el endeudamiento de propietarios con prestamistas y los incentivos del mercado de suelos.



*Imagen 7. Antiguos mesones, ahora apartamentos residenciales y locales comerciales.2024*

La historia de los mesones se vincula a las condiciones socioeconómicas de la ciudad. Durante su apogeo, barrios como San Lorenzo y Santa Bárbara estaban repletos de familias trabajadoras que compartían un fuerte sentido de comunidad, pese al hacinamiento y el deterioro estructural y en servicios básicos. Figuras locales, como artesanos y trabajadores independientes, daban vida a estos espacios. La violencia del conflicto armado en los años ochenta y las dinámicas asociadas a las pandillas a principios del nuevo siglo, han marcaron la historia de barrios populares y mesones.

Proyectos habitacionales de interés social liderados por FUNDASAL, como las tres etapas de la colonia Río Zarco, ofrecieron 1446 soluciones habitacionales dignas y reubicaron a familias de mesones deteriorados hacia entornos más organizados, promovieron la autogestión comunitaria, fortalecieron la cohesión social y mejoraron la calidad de vida de sus habitantes.



*Imagen 8. Antiguo mesón, ahora oficinas de gobierno. 2024*

Pese a estas transformaciones, la demanda de vivienda económica cerca de los centros urbanos sigue vigente, especialmente entre personas de escasos recursos que buscan vivir lo más cercanos posibles a sus fuentes de trabajo. Los mesones que mantienen condiciones mínimas de habitabilidad continúan ocupados como alternativas accesibles en un contexto de escasas oportunidades de vivienda adecuada. Cada mesón, sea como espacio habitacional o transformado para otros usos, narra la compleja interacción entre las vidas de sus habitantes, las personas propietarias y las dinámicas socioeconómicas de los centros de la ciudad de Santa Ana.



*Imagen 9. Mesón histórico. Santa Ana. 2024*

A continuación, se presenta la historia de algunos mesones priorizados para las entrevistas. Mesón Bendición de Dios. La propietaria lo heredó de su padre en los años noventa. Actualmente, está realizando mejoras en su infraestructura. Mantiene una parte como su propia vivienda y está acomodando las piezas aledañas a la calle en apartamentos pequeños



*Imagen 10. Mesón Bendición de Dios, Santa Ana, 2024*

Mesón Monte Verde. El mesón ha disminuido la cantidad de familias que solía albergar, aparentemente por el deterioro progresivo: paredes y techos en mal estado, estragos por efectos de temblores. Existe incertidumbre y preocupación en los residentes sobre la posible venta o transformación del mesón.



*Imagen 11. Mesón Monte Verde. Santa Ana, 2024*

Mesón El Refugio. Ha servido como solución habitacional económica por décadas a familias que lo han habitado por más de veinte años. Ofrece habitaciones sencillas próximas a mercados locales que facilitan el sustento de sus habitantes. Presenta paredes agrietadas, pisos y techos en mal estado. A pesar de estas condiciones, las personas inquilinas siguen reglas de convivencia para mantener el orden en las áreas compartidas. La amenaza de desalojo o cambios en la administración son riesgos para la estabilidad de las personas habitantes.



*Imagen 12. Mesón El Refugio. Santa Ana, 2024*

Mesón Alegría. Fundado en la década de 1950 como una solución habitacional para familias de bajos ingresos. Se ha deteriorado por la falta de intervención por parte de los propietarios. Los residentes han financiado mejoras esenciales, como el acceso a la energía eléctrica y agua. Hay rumores de venta de la propiedad.



*Imagen 13. Mesón Alegría. Santa Ana, 2024*

Mesón Fortaleza. Su ubicación es cerca de zonas comerciales. Diversos administradores han mejorado las tuberías y techo del mesón e implementado reglas claras para el mantenimiento. Sin embargo, las goteras y baños en mal estado persisten. Aloja a unas 20 personas en 10 cuartos.



*Imagen 14. Mesón La Fortaleza. Santa Ana, 2024*

## Características sociodemográficas de la población habitante

La población en los mesones de Santa Ana presenta una leve mayoría femenina (54%) y población adulta (26%). Ver gráficos 25 y 26. En general, las entrevistas confirman que se mantienen roles tradicionales de género donde las mujeres destacan en la dinámica doméstica, en el cuidado de personas que no son autosuficientes y en las actividades económicas de micronegocio.

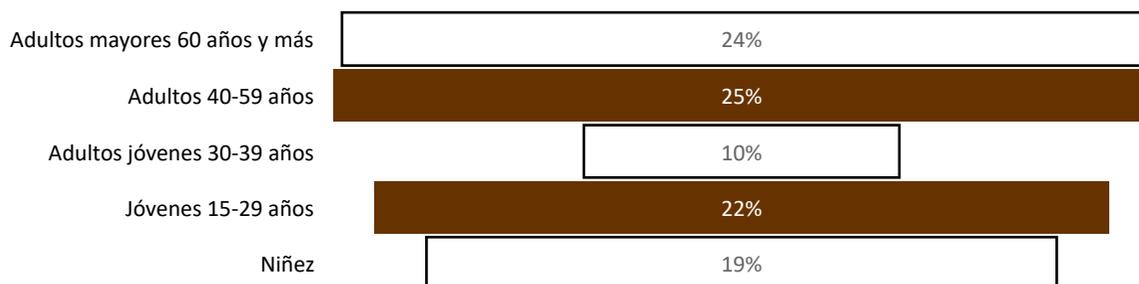


Gráfico 25. Grupos de edad poblacionales de las personas habitantes en mesones en Santa Ana. 2024

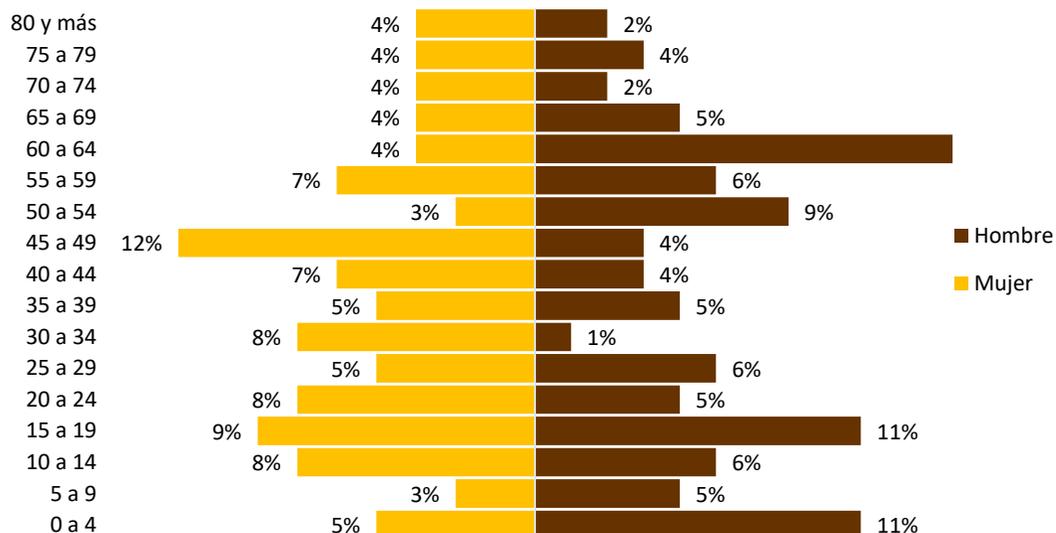


Gráfico 26. Rango de edades de las personas habitantes en mesones en Santa Ana. 2024

La estructura de las familias es diversa y compleja: el 37% de los hogares son biparentales; en los hogares monoparentales (27%) predomina la jefatura femenina (67%), un tercio de la población son personas que viven solas. Ver gráfico 27.

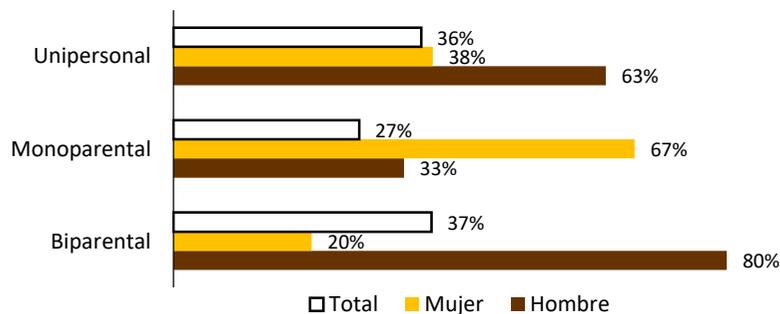


Gráfico 27. Tipo de arreglo familiar de los hogares en mesones. Santa Ana, 2024

La población en edad escolar (4-17 años) muestra una tasa casi universal de asistencia educativa, con un caso excepcional de no escolarización. El 67% asiste a escuelas públicas y el 33% a instituciones privadas, principalmente religiosas. Los centros educativos están próximos, a menos de dos kilómetros de los mesones, lo que facilita un traslado rápido y fácil. Se observó poco acceso a la educación formal, especialmente entre los adultos mayores, como producto de contextos de pobreza y necesidad de inserción laboral temprana.

Un 26% de la población más joven ha logrado completar el tercer ciclo y otro 24% el bachillerato, lo que denota cambios en el acceso a la educación respecto a las generaciones anteriores. Ver gráfico 28.

El grupo de personas entre 18 y 29 años generalmente ha dejado de estudiar por razones de trabajo, obligaciones con sus propias familias y las dificultades económicas. Quienes estudian educación superior recurren a instituciones públicas, sin embargo, durante las entrevistas se registró algunos casos de ex residentes de mesones que se han destacado como profesionales en la sociedad santaneca. Ver gráfico 29.

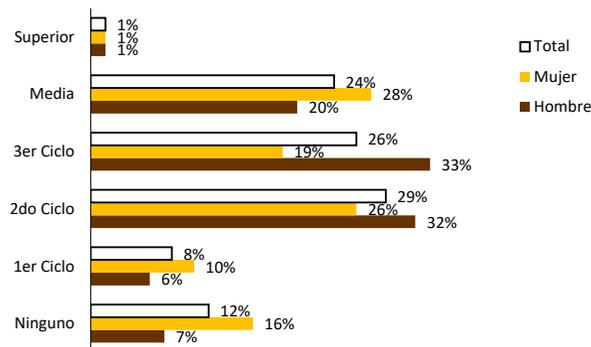


Gráfico 28. Último grado aprobado por personas de 10 y más años de los mesones de Santa Ana. 2024

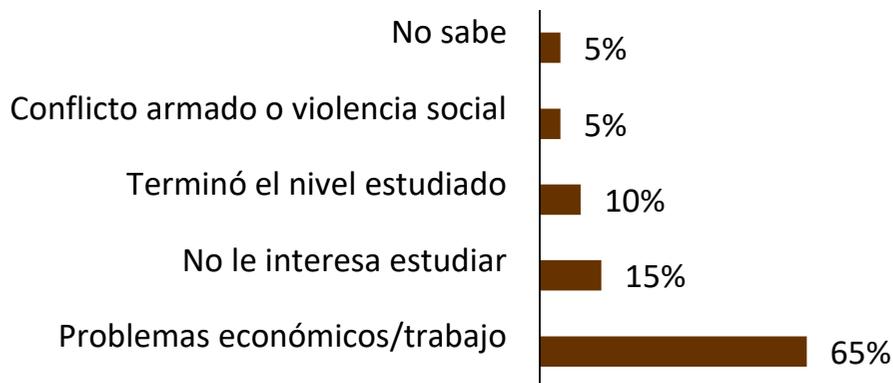


Gráfico 29. Razones de abandono del estudio entre personas de 18 y 29 años de mesones de Santa Ana, 2024

El 54% restante refiere padecimientos respiratorios y gastrointestinales al momento del estudio. El 68% hace uso de los servicios públicos en caso de enfermedad. La dependencia de ingresos informales incrementa las dificultades para sanar, la mayoría de los residentes recurre a servicios públicos (68%). La falta de protección social agrava la vulnerabilidad económica de los residentes. Ver gráfico 30.

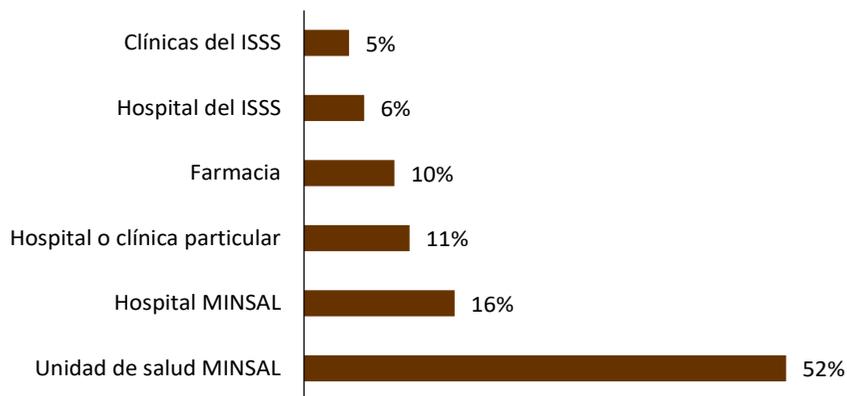


Gráfico 30. Lugar al que acude para consulta. Santa Ana, 2024



Imagen 15. Habitante en mesón Monte Verde, Santa Ana, 2024

### Características de los medios de vida y socioeconómicas de las familias.

Los hallazgos relacionados con los medios de vida y las características socioeconómicas de las familias demuestran la complejidad de la economía informal, la vulnerabilidad ante ingresos precarios e irregulares, la estrecha relación entre la proximidad de los mesones a los mercados y otras fuentes de trabajo. Dinámicas de hostigamiento, estigmatización y pobreza estructural perpetúa ciclos de exclusión y pobreza, limitando las oportunidades de mejorar sus condiciones de vida.

La población económicamente activa (PEA) es el 61% de los habitantes de los mesones en edad de trabajar; compuesta por hombres en una relación de 6 hombres por cada 4 mujeres; en oposición, la población económicamente inactiva (PEI) está compuesta mayoritariamente por mujeres (56%) dedicadas a labores domésticas y de cuidados, no remuneradas. Ver gráfico 31.

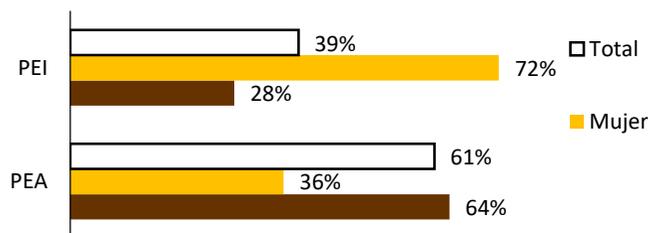


Gráfico 31. Población económicamente activa e inactiva de residentes en mesones. Santa Ana, 2024

Las PEA se desempeña en trabajos precarios, fluctuantes y de bajos ingresos, por debajo del salario mínimo para el 59% de la población ocupada. Muchos inquilinos dependen

de empleos informales como vendedores o ayudantes, por lo que la proximidad a los mercados es un factor determinante en su elección de vivienda, ya que les permite reducir costos de transporte y optimizar su tiempo y fortalecer arraigo a estos espacios. A pesar de las condiciones precarias, mantienen sus empleos y se aventuran a emprender negocios propios.

El comercio por menudeo es la actividad económica predominante, coincidente con el reporte mayoritario de trabajar por cuenta propia sin local. Algunos hogares han establecido pequeñas tiendas y talleres dentro o cerca de los mesones y mercados cercanos. Se observan zapateros, albañiles y panaderos que sus vecinos describen como “gente trabajadora y de calidad”. Ver gráficos 32 al 35. Este tipo de trabajos remunerados e ingresos limita la capacidad familiar para acceder a viviendas adecuadas, la movilidad social y la mejora de sus condiciones de vida.

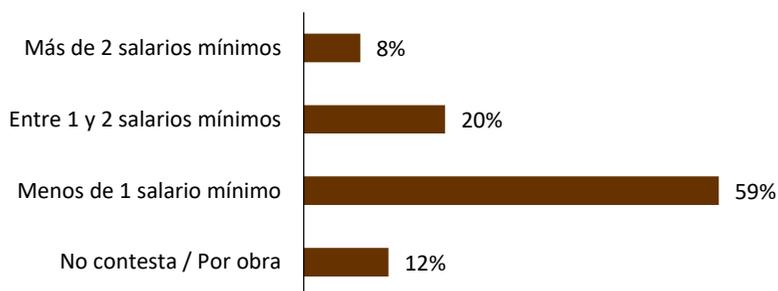


Gráfico 32. Ingreso bruto mensual de personas ocupadas de 16 y más años de mesones. Santa Ana, 2024



Gráfico 33. Actividades económicas a las que se dedican las personas que viven en mesones. Santa Ana, 2024

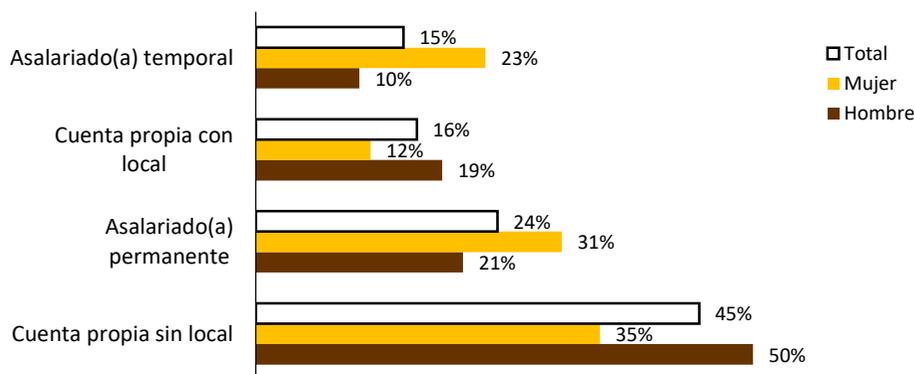


Gráfico 34. Categoría ocupacional (Personas ocupadas de 16 y más años). Santa Ana, 2024

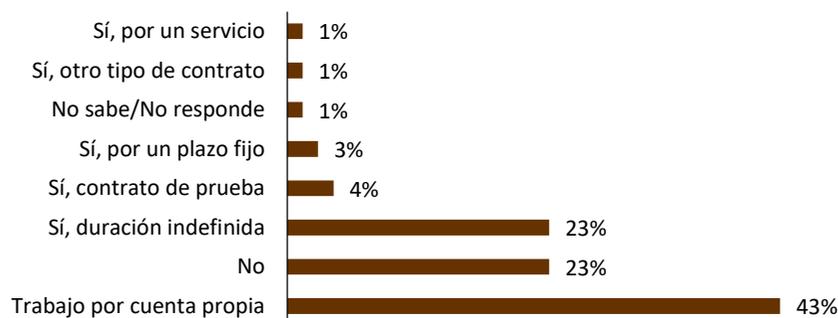


Gráfico 35. Personas ocupadas de 16 y más años que tienen contrato de empleo firmado. Santa Ana, 2024

Por medio de los trabajos formales de las personas empleadas, el 19% de las personas que viven en mesones tienen algún tipo de seguro médico, especialmente del ISSS.

El ingreso mensual familiar promedio de US\$367.45; de él se prioriza el pago de alquiler y otros servicios. El remanente deja aproximadamente US\$257.58 para gastos de alimentación familiar, transporte, vestuario, recreación y otros gastos no contemplados en la encuesta. Ver tabla 8.

Tabla 8. Ingresos y egresos por servicios promedio en los hogares de mesones de Santa Ana. 2024

Ingresos y gastos promedio	US\$
Ingreso mensual familiar promedio	367.43
Egreso mensual promedio en servicios	127.93
Alquiler	59.49
Electricidad u otra forma de alumbrarse	13.33

Ingresos y gastos promedio	US\$
Agua (servicio de ANDA u otro proveedor)	2.33
Agua para beber (envasada, filtrada, etc.)	1.3
Combustible para cocinar	6.07
Teléfono	9.80
Internet	7.87
TV Cable	5.84
Educación	11.6
Salud	10.3
Disponibilidad para alimentación, transporte y otros gastos esenciales	257.58



Imagen 16. Mecánico viviendo en mesón. Santa Ana, 2024

Las vendedoras ambulantes residentes de los mesones reportan interacciones violentas con autoridades de la PNC y agentes municipales, intensificados por el contexto del régimen de excepción, vigente a la fecha desde marzo 2022. Durante este período, la población percibe aumento de cateos arbitrarios y controles excesivos por parte de la PNC, operativos que generan ansiedad y desconfianza y que afectan particularmente a familias con niños.

### Identidad y arraigo de la población en los mesones

El costo relativamente bajo de alquiler (US\$59.49 en promedio) y la cercanía a lugares de trabajo y a familiares son las razones más reportadas para habitar en los mesones. El 48%

de las personas habitantes de mesones lleva seis o más años de habitarlos; hay casos de personas que han pasado toda su vida en mesones porque nacieron y crecieron en ellos. Puede hablarse de una estabilidad intergeneracional marcada por la precariedad. Ver gráficos 36 al 38.

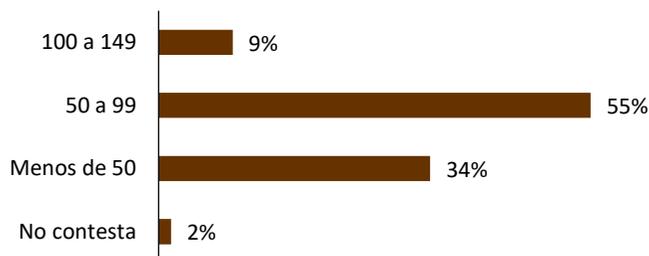


Gráfico 36. Costo mensual del alquiler de las habitaciones en mesones. Santa Ana, 2024

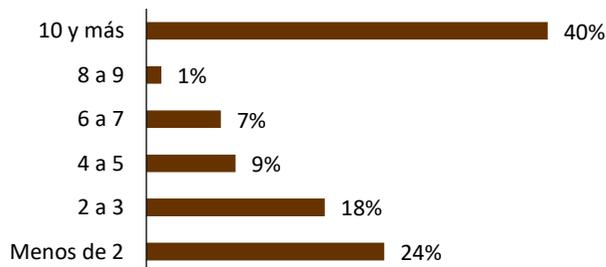


Gráfico 37. Tiempo promedio de residencia en el mesón. Santa Ana, 2024

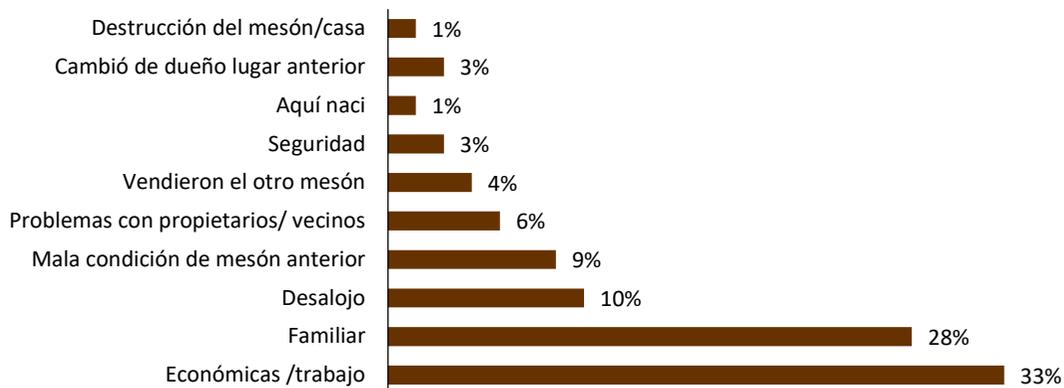


Gráfico 38. Motivos por los cuales viven en el mesón. Santa Ana, 2024

Los mesones cumplen un rol esencial al ofrecer soluciones económicas para quienes enfrentan pobreza, inseguridad y la falta de alternativas habitacionales dignas. Son más que viviendas transitorias; son espacios donde las personas inquilinas desarrollan conexiones emocionales profundas y adaptan sus dinámicas familiares y sociales a las limitaciones del entorno. Aunque muchos aspiran a mejorar sus condiciones de vida, los mesones siguen siendo un lugar de recuerdos.



*Imagen 17. Áreas limpias y ordenadas de un mesón, producto de la colaboración de vecinos. Santa Ana, 2024*



*Imagen 18. Mujer adulta joven habitante de mesón. Santa Ana, 2024*



*Imagen 19. Zapatero viviendo en mesón de Santa Ana, 2024*



*Imagen 20. Carpintero viviendo en mesón de Santa Ana, 2024*



*Imagen 21. Mujer adulta habitante de mesón en Santa Ana, 2024*

Los residentes de los mesones experimentan violencia en múltiples formas, producto y reflejo de un contexto de vulnerabilidad estructural y exclusión social. En el entorno, las pandillas ejercían una coerción violenta contra quienes no cumplían con sus exigencias económicas. Este fenómeno se reflejaba en prácticas como control territorial, imposición de toques de queda, extorsión o “pago de renta” impuestos a inquilinos y propietarios. Varias familias buscaron refugio en zonas más seguras, lo que constituyó un desplazamiento forzado. En algunos casos, las pandillas utilizaron los mesones como puntos estratégicos para actividades ilícitas con una tolerancia obligada por parte de los habitantes y sustrato de la discriminación de la población inquilina en general. Este tipo de violencia se ha mitigado con la puesta en marcha del régimen de excepción.

A su interior, hay mesones que han desarrollado estrategias de tolerancia y empatía, traducidos en esfuerzos conjuntos para reparaciones menores y por mantener limpias las áreas comunes. Sin embargo, estos mismos esfuerzos se traducen en conflictos. La violencia sexual también representa una amenaza constante en los espacios compartidos, especialmente para mujeres y niñas, quienes enfrentan riesgos debido a la falta de seguridad. Sin embargo, las denuncias son escasas por temor a represalias y falta de confianza en el sistema de justicia. El hacinamiento y las dificultades económicas son factores que contribuyen a las tensiones familiares que derivan en violencia verbal y emocional.

La mayoría de propietarios percibe a los mesones como fuente de ingreso, pero hay casos excepcionales donde el mesón es visto como un legado familiar que motiva mayor conexión con los inquilinos y que motiva la inversión en mejorarlos. Las renovaciones incluyen la creación de apartamentos con baños privados, mejora de los baños y del sistema eléctrico utilizado por décadas.



Imagen 22. Mesón Alegría.  
Santa Ana, 2024



Imagen 23. Mesón con mejoras infraestructurales.  
Santa Ana, 2024

## Seguridad de permanencia y calidad de habitabilidad

Los materiales predominantes en la construcción de los mesones son el ladrillo de cemento en pisos (79%), paredes de adobe (61%) y techos de teja o cemento (40%). Ver tabla 9.

Muchos techos y paredes están en mal estado y, aunque requieren intervenciones urgentes, son las personas inquilinas quienes asumen el costo y el esfuerzo de las mejoras. Estas reparaciones suelen ser reactivas y ocurren solo cuando los problemas se tornan críticos.

Tabla 9. Material predominante de pisos, paredes y techos de mesones en Santa Ana, 2024

Pisos		Paredes		Techo	
Material	%	Material	%	Material	%
Ladrillo de cemento	79	Adobe	61	Teja de barro/cemento	40
Ladrillo cerámico	13	Concreto mixto	37	Lámina metálica	31
Cemento	6	Bahareque	2	Teja y lámina	13
Otros materiales	2			Otros materiales	16

El 28% de las piezas están siendo utilizadas entre 3 y 8 personas. Ver gráfico 39. El 96% de las personas en los mesones comparten servicios sanitarios, duchas y lavaderos, con promedios de 11 usuarios por ducha y 9 por cada servicio sanitario. Tanto las duchas y sanitarios como áreas comunes (patios, pasillos) muestran, en general, deterioro por falta de mantenimiento, falta de higiene y acumulación de enseres.

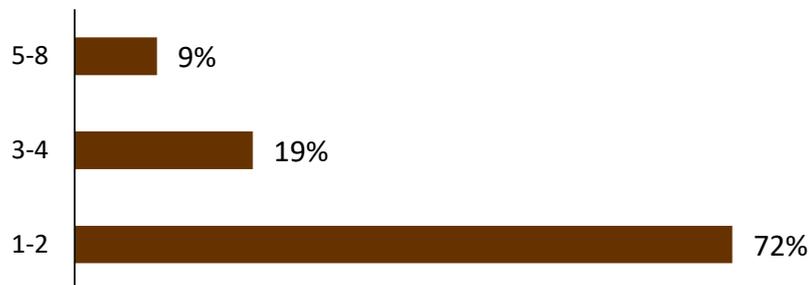


Gráfico 39. Número de personas que habitan en la pieza. Santa Ana, 2024

Hay incertidumbre generalizada ante la continuidad del funcionamiento del mesón, temor al desalojo e incremento de costos de alquiler por remodelaciones, pese a lo cual, el 76% de las personas entrevistadas dice no tener intención de reubicarse por cuenta propia en los próximos 12 meses. Ver gráfico 40.

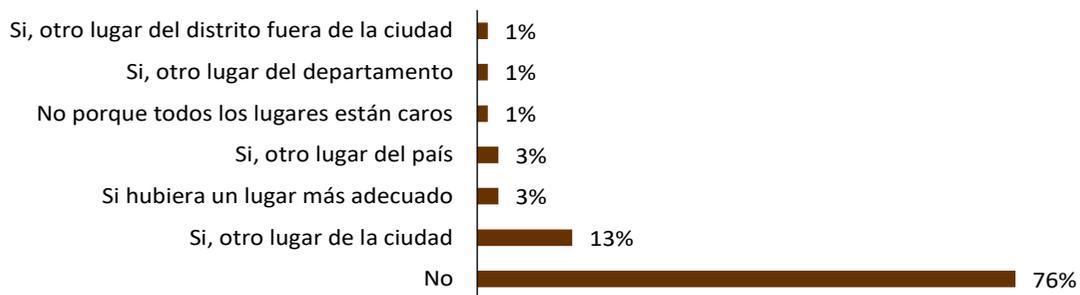


Gráfico 40. Intenciones de cambio de residencia de las personas que habitan mesones de cambio de residencia. Santa Ana, 2024

Las relaciones con propietarios son variadas. En general se mantienen distantes y desatentos a las mejoras requeridas, especialmente en el caso de mesones con varios titulares. El deterioro avanza hasta que las unidades se vuelven inhabitables y, aunque se realicen mejoras, son insuficientes y de emergencias.

La falta de colaboración entre las personas inquilinas para mantener limpias las áreas comunes de los mesones, especialmente en baños y lavaderos agrava las condiciones de vida. A pesar de los acuerdos establecidos sobre el uso y limpieza de estos espacios, la situación es inferior comparada con otras opciones habitacionales. Por ejemplo, una joven residente del mesón El Refugio señala que una parte significativa del patio está cubierto por chatarra inútil “Quisiera que sacaran todo esto que no sirve porque para mí todo esto son cosas que no sirven, ya es basura, y hay personas que las han ido acumulando”. A pesar

de conversaciones con vecinos sobre la necesidad de limpiar el espacio, se enfrenta a la falta de colaboración.



*Imagen 24. Habitación multifuncional en mesón de Santa Ana, 2024*



*Imagen 25. Área común de mesón desaprovechada. Santa Ana, 2024*

Además, la inquilina ha insistido en reparaciones de su habitación, obteniendo como respuesta del administrador que “el dueño no le gusta gastar”. Critica que, aunque el propietario recibe el dinero del alquiler, “así por ley debería darle mantenimiento”. A pesar de estas adversidades, los residentes han desarrollado estrategias de adaptación para mantener un orden básico.

La falta de colaboración en la limpieza y el mantenimiento de las áreas comunes en algunos mesones de Santa Ana genera un entorno insalubre que afecta especialmente a los niños. Estas condiciones insatisfactorias en los baños compartidos y espacios de convivencia aumentan el riesgo de enfermedades, como el dengue, y deterioran la salubridad de todos los residentes.



*Imagen 26. Servicios sanitarios y lavaderos compartidos en un mesón. Santa Ana, 2024*

La inseguridad en la permanencia es una de las principales preocupaciones de las personas inquilinas, ya que su situación depende de decisiones de los propietarios, quienes pueden imponer cambios, aumentar costos de alquiler o remodelar edificios, lo que conlleva al desalojo. Las transformaciones en administración o propiedad conllevan incertidumbres, ya que nuevos administradores pueden establecer nuevas tarifas y reglas, ejerciendo presión sobre las personas inquilinas para que se muden si no pueden asumir las nuevas condiciones.

En varios casos, se aprecia que la relación positiva con los propietarios brinda una sensación de seguridad a las personas inquilinas. Aquellos propietarios que manifiestan su intención de mantener los mesones como negocios familiares contribuyen a esta sensación de estabilidad. Sin embargo, la mayoría de las personas inquilinas (76%) carece de conocimiento sobre sus derechos, lo que los deja vulnerables ante posibles desalojos. A pesar de la incertidumbre, la mayoría de las personas inquilinas no tiene intenciones de mudarse.

La dinámica entre propietarios e inquilinos en los mesones de Santa Ana presenta marcadas variaciones. En ciertos casos, los propietarios residen en apartamentos adyacentes; en otros, las personas inquilinas asumen la administración, realizando funciones de cobro de alquiler, limpieza y vigilancia, así como el establecimiento de normas de convivencia. Sin embargo, la intervención de los propietarios varía de un mesón a otro.

Los testimonios de las personas inquilinas revelan que, cuando los propietarios comparten el espacio, tienden a supervisar sus actividades, creando un marco de reglas sociales, a menudo implícitas. Esta supervisión puede fomentar la adaptación a normas de convivencia y, aunque propicia un ambiente pacífico, genera una sensación de vigilancia constante.

Si bien existen casos de colaboración que mejoran las condiciones del mesón, en situaciones con múltiples herederos, la falta de inversión en el mantenimiento de los espacios es común. Aunque algunos propietarios muestran un compromiso emocional con el bienestar del mesón, estos casos siguen siendo excepcionales.

### **Actores locales de apoyo**

En general, existe poca o nula conexión entre los habitantes de mesones y las instituciones, estatales, municipales y privadas que podrían apoyar mejoras en su calidad de vida. Representantes de estas instituciones reconocen la existencia de este tipo de asentamientos, pero carecen de políticas y programas específicos para su atención. La tabla 10 presenta una síntesis de lo más relevante sobre la actuación de los actores entrevistados en relación con las necesidades de las personas habitantes de los mesones.

Tabla 10. Actores relevantes ligados a los mesones de Santa Ana. 2024

Institución	Naturaleza	Apoyo actual
ACACSEMERSA	Cooperativa de ahorro y crédito.	Asesoría y financiamiento por microcréditos para mejoras en vivienda y emprendimientos
Municipalidad de Santa Ana	Gobierno local	No hay trabajo directo con los mesones, pero administran un programa de alojamiento temporal para personas en situación de desamparo y brindan apoyo ocasional a adultos mayores.
Escuela pública de Santa Ana	Institución estatal	Educación desde el nivel parvulario hasta noveno grado, centrada en familias de escasos recursos. Dotación de paquetes escolares, instrumental tecnológico, y alimentación para refrigerios. Coordinación con la Unidad de Salud Santa Bárbara para actividades afines.
Unidad de Salud	Institución estatal	Salud preventiva y atención médica a grupos prioritarios. Inspección del saneamiento ambiental, campañas para el control de vectores, manejo sanitario de mascotas

## Voces desde los mesones de Santa Ana

### Leticia habitante del mesón Alegría

Leticia es habitante del mesón Alegría. Ha enfrentado una vida llena de desafíos desde su niñez. A pesar de asistir a la escuela, las condiciones nunca fueron favorables para su educación. Su madre trabajaba de las 6 de la mañana y salía a las 9 de la noche en un comedor cuya dueña no permitía que la cuidara allí. Ello la obligó a valerse por sí misma desde muy pequeña.

“Entonces, mi mamá trabajaba en un comedor, aquí en el Colón. En ese comedor, la señora [dueña] no le permitía que nosotros estuviéramos ahí. Entonces, nos tocaba dar en las calles, andar vagando, para allá, para acá. Era muy difícil. Teníamos siete, ocho, nueve y diez años [...] Nunca le conté a mi mamá, nunca le conté a nadie. Me intentaron violar, solo me recuerdo de que el hombre se me fue por detrás, porque se había ido la luz. Entonces, me tocó, me tocó toda. Cuando vino la luz, me soltó porque se asustó”.

Aunque intentó estudiar, las dificultades fueron constantes: “Yo me las tenía que ingeniar como fuera porque mi mamá no podía leer, ni escribir, o sea, no iba a ninguna reunión, ni nada”. Su vida cambió drásticamente en la adolescencia con la muerte de sus padres y por el embarazo de su primer hijo. Dejó la escuela. Ahora lamenta no haber culminado su educación: “Sí me arrepiento de no haber estudiado, porque sí hubiera querido estudiar, hubiera querido sacar mi carrera de abogado, en ciencia jurídica, penalista”.

Actualmente, Leticia está desempleada, pero ha desempeñado una amplia variedad de trabajos, desde labores domésticas hasta ventas inmobiliarias. Uno de sus logros más significativos fue recibir una comisión de US\$1,800 por la venta de una casa, dinero que invirtió en mejorar las condiciones del cuarto donde vive con sus hijos menores, en el mesón Alegría. Sin embargo, la estabilidad laboral siempre ha sido esquiva. A pesar de todo, afirma con determinación: “A mí el trabajo no me aflige”.

La vida en el mesón ha sido difícil. A pesar de haber vivido allí por diecinueve años, las condiciones no han mejorado debido al abandono por parte de los propietarios, quienes están inmersos en un litigio sobre la herencia de la propiedad. Leticia ha realizado mejoras en su espacio con esfuerzo y sacrificio, pero los dueños nunca han reconocido su contribución. “Yo lo he ido reparando y todo con sacrificio [...] A pesar de que el mesón no tenía luz, pero se sabe que lo importante es tener la iniciativa, el arranque. Entonces, las cosas vienen poco a poco”. En sus años viviendo en Alegría, ha aprendido a convivir y desarrollar empatía hacia las personas con quienes comparte espacio. “Se aprende a convivir, se aprende. No es una costumbre, pero a la larga, esas personas se van viendo como parte de tu familia”.

Hoy, Leticia sueña con abrir su propio negocio de comida para asegurar un mejor futuro para sus hijos. En el pasado, llegó a adquirir el equipo básico para empezar, pero circunstancias adversas, incluida una detención injusta y un tiempo recluida, truncaron sus planes. A pesar de las adversidades, continúa luchando por sus objetivos mientras sus hijos la apoyan económicamente. Su hijo mayor trabaja como repartidor de comida y estudia al mismo tiempo, contribuyendo al sustento familiar.

### **Propietaria del mesón Bendición de Dios**

La historia del mesón Bendición de Dios está conectada a la familia de la propietaria actual, aunque sus orígenes se remontan a una época anterior, a la del dueño y constructor original de la familia. Su padre y ella fueron testigos y actores de las transformaciones de los mesones en el área: “mi papá vivió toda su vida en esa zona nunca salió de ahí”.

Describe a su padre como “un señor trabajador” que pasó muchos años en una empresa formal hasta que esta cerró. Con el dinero de su liquidación, emprendió una nueva fase en su vida, ser empresario. Primero invirtió en buses, pero el negocio enfrentó dificultades durante la guerra civil y decidió venderlos. Posteriormente, se inclinó hacia la compra de propiedades, un giro que le permitiría construir su patrimonio familiar en esta zona de mesones de Santa Ana.

“Ahí fue donde mi papá los compró, uno después de otro, y así poquito por poquito, pues mi papá se hizo de esos bienes inmuebles en propiedad”. Este cambio de rumbo tuvo lugar durante los años de conflicto armado en El Salvador, un periodo en que, según recuerda, los dueños de estas propiedades “estaban bastante accesibles” a venderlas a precios reducidos y con deseos de abandonar una zona que se había tornado “bien conflictiva”.

Con el tiempo, su padre adquirió un total de seis propiedades, incluyendo el mesón Bendición de Dios, cada una con su historia y nombre particular. Algunos fueron mantenidos como mesones, otros fueron vendidos y transformados en apartamentos. Explicó que las circunstancias no siempre fueron fáciles: “Lastimosamente, hubo un momento difícil y mi papá tuvo que vender algunos [...] Mi papá sufría mucha violencia. Mi papá tuvo que vender algunas propiedades porque le pedían dinero”.

Durante los años noventa, en el período de posconflicto, la actual propietaria llegó a conocer la realidad de los mesones propiedad de su padre. A pesar de no compartir el mismo hogar, ya que su padre había formado otra familia, ella lo visitaba frecuentemente y comenzó a conocer los mesones que su padre poseía. “Él me llevaba también a conocer los mesones”.

Las dinámicas desatadas por el fallecimiento de propietarios y los procesos de asignación de las propiedades por herencia marcan cambios en las realidades de los mesones y las personas inquilinas. Ese fue en el caso del mesón Bendición de Dios.

La actual propietaria logró quedarse con el mesón, sin embargo, no fue un proceso sencillo. Antes de fallecer, su padre realizó una donación a uno de sus hermanos y declaró por escrito que reconocía a todos sus hijos, incluyendo a la actual propietaria. Tras el fallecimiento de su padre, sus hermanos intentaron impedirle acceder a la herencia. “Mis hermanos prácticamente no querían darme nada, porque yo no tenía el apellido de mi papá”.

Finalmente, el caso llegó a manos de un juez y ella pudo realizar los trámites legales necesarios para legalizar su nombre con el apellido de su padre y calificar para la herencia bajo el marco legal salvadoreño. En ese momento, ella “económicamente estaba mal y no tenía para pagar un abogado”, a través de amigos, logró el apoyo gratuito de uno y, finalmente, pudo legalizar su apellido y asegurar su derecho sobre la propiedad del mesón.

Ella vive a la par del mesón y, como su padre, considera que el mesón representa una oportunidad de negocio para ella. “Ese mesón es el más céntrico de todo porque está en lo que le llamamos Santa Ana histórica”. Aunque el edificio ha pasado por el desgaste de los años, recalca que “era de lo mejor que mi papá tenía”. Afirma que entiende el sacrificio de su padre y considera que, de alguna forma, continúa su legado. “Por eso lo cuido, porque sé que le costó a mi papá. En ningún momento he pensado en venderlo. Digo, mi papá se sentiría orgulloso de ver esto ahora”. Está invirtiendo en realizar mejoras, consciente que “si yo lo arreglo, este mesón va a tener más valor. La zona dónde está [ha entrado] en una dinámica de renovación”.

Afirma que se identifica profundamente con quienes viven en mesones porque “yo, de niña, viví en un mesón. Yo nací en un mesón y, de hecho, nací literalmente en un mesón”. Este sentido de responsabilidad personal y emocional es un factor que la ha motivado invertir en mejoras, al contrario de propietarios a los que solo les preocupa ver “cómo quitan a la gente de ahí o hacen apartamentos”, agrega. Su caso, es diferente, “hay mucha gente ahí que tiene veintiséis años de vivir en ese lugar, gente que no puede pagar algo más, de mayor edad”.

Las renovaciones consisten en arreglar las piezas frente a la calle, separarlas del resto para conformar apartamentos con sus propios baños. El resto del mesón mantendrá su funcionalidad actual, pero con el área húmeda renovada: “Les estoy haciendo servicios nuevos, servicios de baños y lavaderos nuevos, bonitos, de china [porcelana]” a fin de remplazar los antiguos. También, está renovando todo el sistema eléctrico del mesón, sin mantenimiento por muchos años. En este esfuerzo está invirtiendo un préstamo, porque está convencida de que vale la pena, ya que “las personas que están ahí actualmente van a vivir mejor”.

La mayoría tiene acceso a comodidades como internet, televisión y refrigeradoras. “Todos tienen sus pantallas de televisión, la mayoría tienen internet, tienen cable, tienen su refrigeradora, tienen prácticamente todo [...] yo me remonto a mi época y no había nada de eso que ellos tienen”.

Con respecto al futuro menciona: “No le voy a aumentar mucho, pero ya van a poder vivir con una mejor calidad de vivienda. Cuando ya terminé todo lo que estoy haciendo, espero que a fin de año, ya se pueda ver más la diferencia”. Con el aumento en las cuotas de alquiler espera cubrir parcialmente los costos del préstamo que solicitó para realizar las mejoras. “Prefiero mantener a mi gente que ya conozco y ayudarle a esa gente. O sea, ellos me ayudan y yo a ellos [...] son gente trabajadora, decente, de calidad”: dos zapateros, una panadería, una mujer que trabaja en un hospital, un albañil.

### **Zapatero del mesón Flor de Izote**

El zapatero del mesón Flor de Izote, en Santa Ana, un hombre de 60 años. Su vida está arraigada en los mesones de esta ciudad, donde creció, trabajó y formó su identidad. Desde temprana edad, los mesones moldearon su perspectiva de la vida, ofreciéndole una red de apoyo comunitario y exponiéndolo a las luchas propias de estos espacios: “En los mesones uno aprende a compartir, a valorar lo poco que tiene y a convivir con todo tipo de personas”.

Se describe a sí mismo como un “niño de mesón”, una expresión que refleja las condiciones de vida compartidas y las luchas de quienes crecieron en estos espacios. “Yo vengo de una familia acomodada. ¿Sabe qué es una familia acomodada? Pero acomodada de mesón, dormir en la cama a los tres juntos, acomodados, yo, mi hermana, mi hermana mayor”.

Originario de Santa Ana, su infancia estuvo marcada por el hacinamiento y las limitaciones económicas que enfrentaban su madre, una mujer soltera, y sus hermanos. Pasaron por diversos mesones antes de llegar al barrio donde se ubica el mesón Flor de Izote. “Dios hace todo primeramente porque no fue una decisión de mi mamá. Fue Dios quien nos atrajo, porque el creador tiene todo. Él nos dio la fortaleza para salir adelante, y le dio la sabiduría a mi mamá para sacarnos adelante, porque ha sido una madre soltera”.

Aunque no logró completar su educación formal, abandonando la escuela en tercer grado, encontró en la zapatería una vocación que definiría su vida y su “felicidad”: “Yo ya tenía 12 o

13 años y no asistía a la escuela. Mi mamá, al darse cuenta, encontró un taller de zapatería en el vecindario y logró que me aceptaran como aprendiz”. Fue allí donde comenzó su camino en este oficio: “La zapatería para mí ha sido una pasión, mi vida. Del oficio he podido criar a mis dos hijos. Uno es licenciado en administración de empresas, algo que me llena de orgullo porque es un reflejo de todo el esfuerzo que hice trabajando en el taller. El otro, cocinero profesional, ha llegado a trabajar en restaurantes reconocidos dentro y fuera del país. Saber que logré ayudarlos a alcanzar sus metas me da mucha satisfacción”.

Aunque enfrentó dificultades personales, incluyendo problemas con el alcohol, siempre se mantuvo fiel a su trabajo. “Yo tomaba, pero nunca dejé de trabajar y ayudar a mi mamá. Siempre trabajé en la zapatería. Toda mi vida, hasta ahorita, doy gracias a Dios que tengo la fuerza para trabajar”. Se enorgullece de su habilidad y reputación. “Orgullosamente soy zapatero, y no lo digo yo, sino que lo dicen. He sido un zapatero de buena calidad porque he trabajado para talleres que entregaban a almacenes de prestigio en El Salvador”. Su trabajo, sin embargo, está sujeto a las fluctuaciones de la demanda. “La economía se ha venido abajo y nos ha afectado. Por decirle, gané US\$80 una semana, pero la siguiente no puedo trabajar. Así es la zapatería, hay altas y bajas”.

A lo largo de su carrera, siempre trabajó como obrero para talleres, sin aventurarse a abrir su propio negocio. “No me ha gustado complicarme con eso. He ayudado a otros a formar talleres, pero no es lo mío. Hacer el producto no es fácil, pero venderlo y recoger el dinero es lo más difícil”.

Ha vivido en el mesón Flor de Izote por más de 47 años. Le brindó estabilidad, comunidad y apoyo emocional en momentos difíciles. “En el mesón siempre hay alguien con quien compartir una palabra o un café. A veces nos ayudamos entre vecinos cuando hay necesidad, y eso marca la diferencia”. Aunque su madre ya no vive allí, él continúa habitando y trabajando en la misma pieza que ocuparon juntos. La relación con los propietarios ha sido positiva: “Los actuales propietarios pretenden que esto siga funcionando como mesón, porque es una fuente de ingreso para ellos. No son personas que tienen mucho dinero”.

“La demanda artesanal ha disminuido. Muchos talleres trabajan dos o tres días por semana. Para adaptarme, he tenido que aceptar trabajos más pequeños y buscar clientes directamente en el vecindario. También me he enfocado en reparar zapatos usados, algo que tiene más demanda porque la gente quiere ahorrar. Aunque no es lo mismo que producir nuevos, sigue siendo una manera de seguir adelante. Los zapatos americanos y la venta de zapatos usados han venido a afectar mucho. La mano calificada en la zapatería se vino abajo” dice al reflexionar sobre su oficio.

Con la vista puesta en el futuro, planea utilizar los beneficios de su jubilación para emprender un negocio pequeño. “Lo que reciba no es mucho, pero quiero aprovecharlo al 100%. Estoy pensando en vender productos básicos, como papel higiénico, servilletas, fósforos, lejía. Sería algo diferente, pero quiero seguir adelante”. Aunque lamenta que uno de sus hijos

migrara, sueña con que algún día puedan trabajar juntos en un proyecto familiar de venta de comida en la ciudad: “Santa Ana siempre ha tenido bastantes mesones porque hay muchas personas viviendo en pobreza y necesitando dónde vivir económicamente [...] El mesón me enseñó a valorar las pequeñas cosas: la solidaridad, el esfuerzo y el orgullo por el trabajo bien hecho. Cada día agradezco a Dios por darme la fuerza para seguir adelante, y por las personas que confiaron en mí y me dieron empleo cuando más lo necesitaba. Esas experiencias son mi mayor riqueza [...] Le doy gracias a Dios y a las personas que tuvieron la confianza en darme empleo. He salido adelante y saqué adelante a mis hijos”.

## 5. Los mesones del centro fundacional de Sonsonate

Los mesones del centro fundacional de Sonsonate surgieron como una solución habitacional destinada a poblaciones de bajos recursos económicos. Su historia refleja transformaciones en su deterioro físico y social, evidentes en procesos de abandono o deterioro estructural y su fragilidad frente a las dinámicas urbanas y económicas. Además, algunos han sido vendidos y demolidos para dar paso a otros usos.



*Imagen 27. Mesón en venta. Sonsonate, 2024*

Los proyectos habitacionales impulsados por FUNDASAL, especialmente las colonias Sensunapán y El Sauce, transformaron la dinámica histórica de los mesones en Sonsonate. En 1974, la colonia Sensunapán proporcionó 940 viviendas en sus tres fases de ejecución. En 1992, FUNDASAL desarrolló el proyecto El Sauce, 1700 viviendas. Estos proyectos de FUNDASAL mejoraron las condiciones habitacionales de las familias, sino que también redefinieron el paisaje urbano de Sonsonate. A pesar de estos avances, persisten desafíos para atender las necesidades de vivienda de los sectores más vulnerables.

A continuación, se presenta la historia de mesones priorizados para las entrevistas.

Mesón Santa María. Situado en el centro de la ciudad. Originalmente contaba con ocho habitaciones en adecuadas condiciones, un lugar concurrido y funcional. Los entrevistados informaron que la primera propietaria emigró a Estados Unidos, descuidó el mesón y actualmente está en venta, habitado solo por una familia que vive en preocupación y riesgo por sismos por la precariedad de sus paredes.



*Imagen 28. Mesón Santa María. Sonsonate, 2024*

Mesón Colón. Establecido antes de 1980, es un símbolo de las dinámicas habitacionales de Sonsonate. Desde su fundación, se destinó a familias trabajadoras del sector informal. Durante el conflicto armado albergó también a numerosas familias desplazadas, con el total de sus piezas ocupadas. En las últimas décadas, ha sufrido un proceso de abandono; se vendió parte del terreno, otra más se transformó en una vivienda particular. Actualmente, solo tres piezas están ocupadas, el resto se encuentra en desuso o ruinas. Según un testimonio, el propietario actual, residente en Estados Unidos, no tiene planes inmediatos de vender, aunque tampoco se ha comprometido a revitalizar el lugar.



*Imagen 29. Mesón Colón. Sonsonate, 2024*

Mesón Armonía. Ubicado en el centro de la ciudad, ha sido clave para trabajadores informales que valoran su proximidad al mercado y servicios urbanos. La suspensión del servicio de agua potable por impago de las facturas ha obligado a las familias a abastecerse de fuentes externas desde hace seis años. Adicionalmente, falta privacidad en el uso de baños y sanitarios. En años recientes se ha efectuado la venta de parte del inmueble, lo cual es percibido como una amenaza a su estabilidad por parte de los residentes.



*Imagen 30. Entrada mesón Armonía. Sonsonate, 2024*

Mesón Margarita. Ha servido como vivienda accesible para familias que llegaron a Sonsonate buscando trabajo. Albergó a numerosas familias, hoy se caracteriza por alta rotación y reducción de inquilinos. Recientemente, el propietario ha remplazado los techos de madera y tejas por láminas de zinc. Persisten problemas de acumulación de basura y obstrucción de tragantes.



*Imagen 31. Techo reparado, mesón Margarita, Sonsonate, 2024*

Mesón Doña Luz. La propietaria original perdió el inmueble por deudas. Hace seis años, los actuales dueños lo adquirieron e hicieron arreglos en los techos. Aspiran a construir una segunda planta para usos residenciales y comerciales, pero los altos costos de financiamiento han retrasado estos planes. El mesón ha subsistido en un entorno de violencia de pandillas. Cuenta con siete habitaciones alquiladas y servicios compartidos, regulados por contratos de arrendamiento. Las personas residentes, en su mayoría personas con trabajos precarios,

valoran la accesibilidad del mesón y el apoyo de los propietarios.



Imagen 32. Mesón Doña Luz. Sonsonate, 2024

### Características sociodemográficas de la población habitante

La población que habita en los mesones en Sonsonate es mayoritariamente joven y femenina. Ver gráficos 41 y 42.

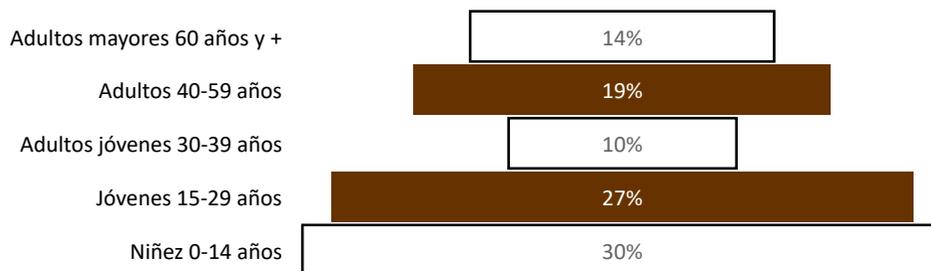


Gráfico 41. Grupos de edad poblacionales de las personas habitantes en mesones en Sonsonate. 2024

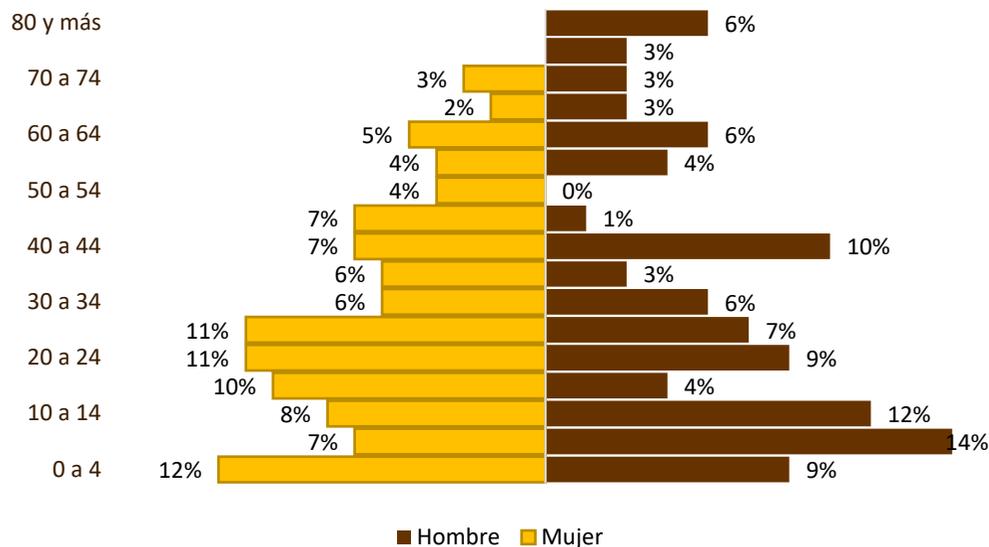


Gráfico 42. Población residente en mesones por grupos etarios. Sonsonate, 2024

Predominan los hogares monoparentales (41%) entre los cuales sobresalen los que son liderados por mujeres (ver gráfico 43) donde ellas asumen los roles principales en la crianza y el sustento tras separaciones o viudez. Sin embargo, el 48% de la población vive en hogares biparentales y el 40% en hogares monoparentales. Ver gráfico 44. Algunas familias incluyen múltiples generaciones. Distintas circunstancias han dejado a abuelos cuidando nietos y tías que cuidan de sobrinos.

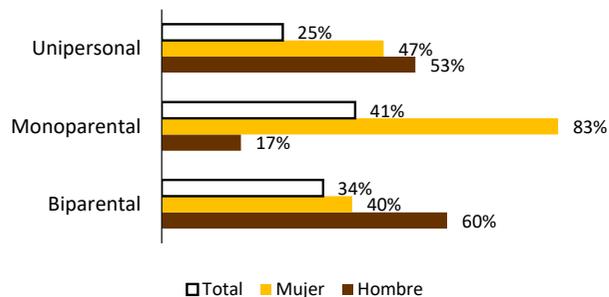


Gráfico 43. Tipo de jefatura de hogar en mesones. Sonsonate, 2024

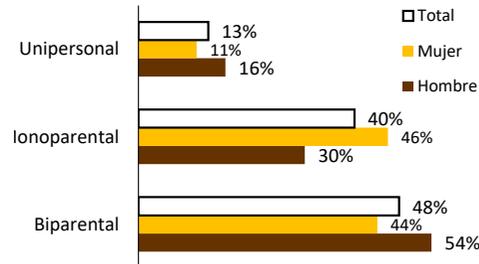


Gráfico 44. Porcentaje de la población que habita en cada tipología de hogar en mesones. Sonsonate, 2024



Imagen 33. Mujer cabeza de hogar en mesón.  
Sonsonate, 2024

En los mesones de Sonsonate, la alfabetización alcanza un 93% (ver gráfico 45). El 83% de la niñez y personas entre 4 y 17 años están matriculados en centros escolares. De este grupo de edad, quienes no están estudiando constituyen el 30% y reportan razones como la edad o falta de interés para ello. Ver gráfico 46. El último grado de estudio de las personas entre 17 - 29 años fue de tercer ciclo o bachillerato, no hay población de estas edades en el nivel de educación superior (ver gráfico 47). En síntesis, la ausencia de recursos y motivación limitan el acceso a una formación que supere los niveles básicos entre jóvenes y adultos.

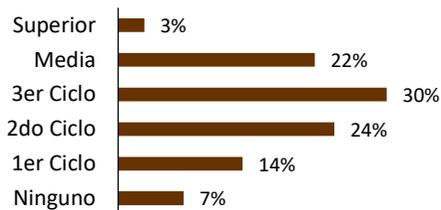


Gráfico 45. Último grado aprobado por la población de 10 a más años que habita en mesones.  
Sonsonate, 2024

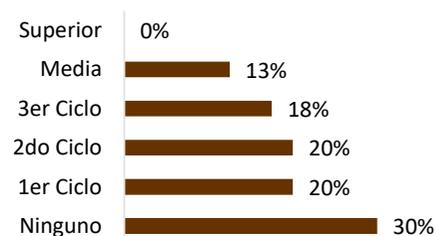


Gráfico 46. Nivel educativo que estudian personas de 4 a 17 años de mesones. Sonsonate, 2024

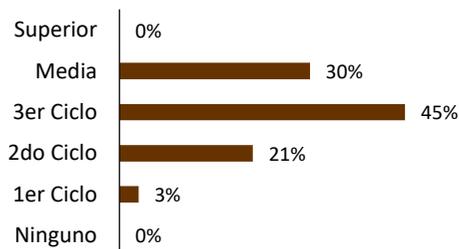


Gráfico 47. Último grado aprobado por personas de 17-29 años de mesones que no estudian. Sonsonate, 2024



Imagen 34. Escuela pública urbana. Sonsonate, 2024

El 56% reporta afectaciones de salud mayoritariamente relacionadas con problemas respiratorios. El 60% de los residentes en mesones recurre a las farmacias y centros de salud pública (ver gráfico 48).

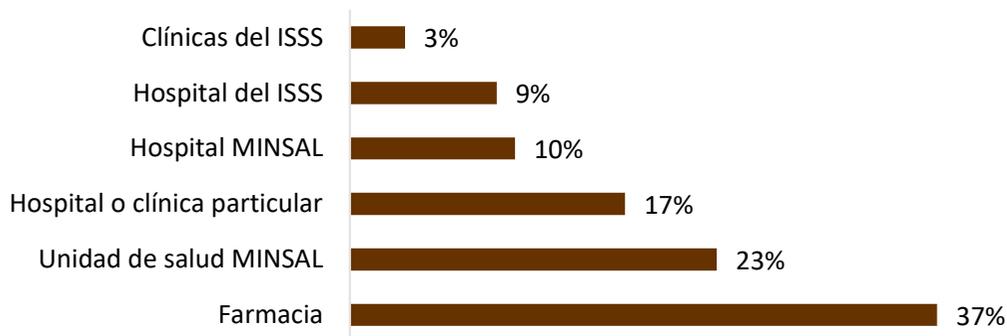


Gráfico 48. Lugar al que acude para consulta. Sonsonate, 2024

### Características de los medios de vida y socioeconómicas de las familias

La población económicamente activa (PEA) es el 66% de los habitantes de los mesones en edad de trabajar, con predominio masculino. Ejercen oficios relacionados con el micro comercio (49%) y de los que se obtienen ingresos mayoritariamente reportados como menores a un salario mínimo (74%).

Los ingresos son inestables y los trabajos precarios, lo que indica vulnerabilidad económica, sin embargo, en las entrevistas se constató dinamismo, creatividad y resiliencia en emprendimientos. Es crítico que, al momento del estudio, aproximadamente un cuarto de las personas entre 16 a 59 años no estén estudiando ni trabajando. Ver gráficos 49 al 52.

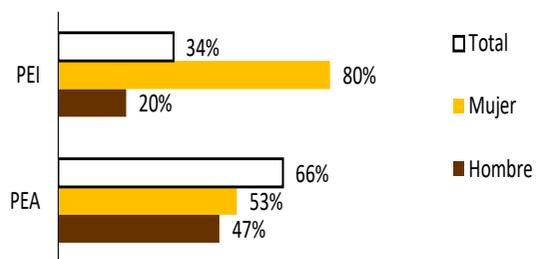


Gráfico 49. PEA y PEI de los mesones. Sonsonate, 2024

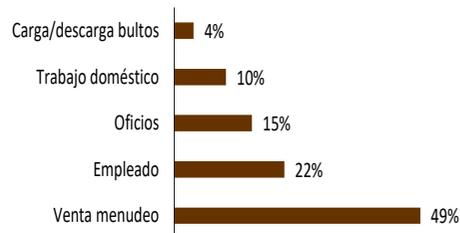


Gráfico 50. Tipo de trabajo que realizan las personas ocupadas de mesones. Sonsonate, 2024

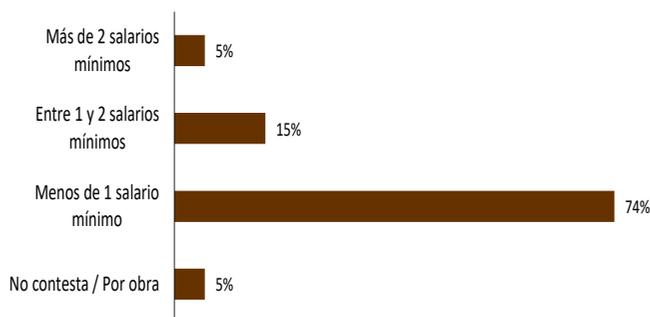


Gráfico 51. Ingresos mensuales promedio de las personas residentes en mesones de Sonsonate. 2024

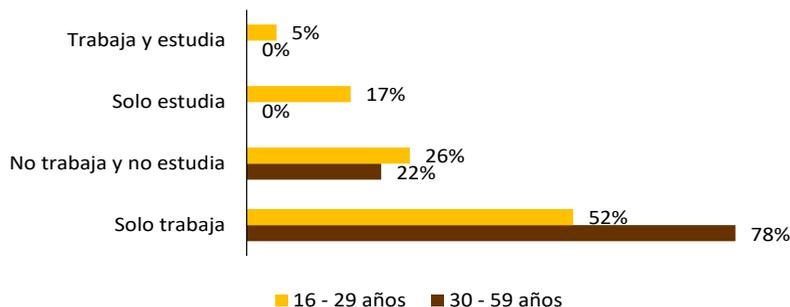


Gráfico 52. Estado de trabajo y estudio de personas entre 16-29 y 30-59 años de mesones de Sonsonate. 2024

El ingreso mensual familiar promedio de US\$314.64; de él se prioriza el pago de alquiler y otros servicios. El remanente es aproximadamente US\$148.07 para gastos de alimentación familiar, transporte, vestuario, recreación y otros gastos no contemplados en la encuesta (ver tabla 11), cuando el costo mensual de la canasta básica familiar para octubre de 2024, según el BCR, es de US\$245.74.

Tabla 11. Promedio de ingresos y gastos de los hogares de mesones. Sonsonate 2024

Ingresos y gastos	US\$
Ingreso mensual estimado	314.64
<b>Egreso mensual promedio en servicios</b>	166.57
Alquiler	60.3
Electricidad u otra forma de alumbrarse	17.23
Agua (servicio de ANDA u otro proveedor)	4.12
Agua para beber (envasada, filtrada, etc.)	1.03
Combustible para cocinar	11.95
Teléfono	10.86
Internet	6.4
TV Cable	5.56
Educación	21.77
Salud	27.35
<b>Disponibilidad para alimentación, transporte y otros gastos esenciales</b>	<b>148.07</b>

Vendedores ambulantes que habitan en mesones enfrentan, además, restricciones y abusos por parte del CAM, la PNC y las Fuerzas Armadas, especialmente en el centro histórico, donde se les niega acceso a espacios públicos.



Imagen 35. Emprendimiento comercial de persona inquilina de mesón. Sonsonate, 2024

## Identidad y arraigo de la población

Los mesones del centro fundacional de Sonsonate están aledaños a mercados y áreas comerciales, con fácil acceso a servicios educativos y otras fuentes de trabajo. Las motivaciones económicas y de cercanía familiar son reportadas como las razones del 73% de los encuestados y el 90% de ellos no planea mudarse a corto plazo. El 58% de los hogares lleva más de seis años residiendo en los mesones (ver gráfico 53).



Imagen 36. Mercado municipal de Sonsonate, 2024

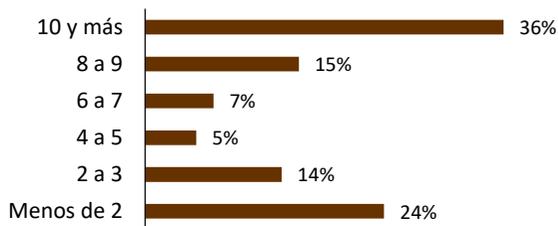


Gráfico 53. Cantidad de años en promedio viviendo en el mesón. Sonsonate, 2024



Imagen 37. Autonormativa de convivencia en mesón. Sonsonate, 2024

Las familias reportan historias de vida ligadas a luchas y distintas formas de resiliencia social y económica. Entre las problemáticas reportadas están las tensiones entre vecinos por la falta de reglas claras para compartir espacios comunes, aunque algunos desarrollan vínculos solidarios de apoyo mutuo para el cuidado sin remuneración de personas dependientes.

Al interior de los hogares se reportan algunos casos de violencia intrafamiliar y manifestaciones de agresividad infantil en los centros escolares. La presión por el pago del alquiler que se acompaña de solicitudes y amenazas de desalojo, el hacinamiento en habitaciones multifuncionales, los sanitarios insalubres y la falta de privacidad afectan el descanso, la productividad y la convivencia general de los inquilinos al interior de los mesones. El entorno ha sido escenario de interacciones con maras y pandillas, aunque de manera esporádica y con distintos niveles de violencia.

En síntesis, aunque solo algunos testimonios mencionan violencia directa en los mesones, las dinámicas de pobreza, inseguridad habitacional y convivencia colectiva amplifican las vulnerabilidades, donde las mujeres y niños son los principales afectados.

### Seguridad de permanencia y calidad de habitabilidad

Los materiales predominantes en la construcción de los mesones son el ladrillo de cemento en pisos (73%), paredes de adobe (49%) y techos de lámina metálica (64%) Ver tabla 12. El 69% de los mesones tiene 9 habitaciones y el 31% tiene 10 o más. El 47% de las piezas con ocupadas por 3 o más personas (ver gráfico 54). El acceso a sanitarios es, en promedio, 9 personas por ducha y 8 por cada servicio sanitario.

Tabla 12. Materiales de construcción de las habitaciones en mesones. Sonsonate, 2024

Piso		Paredes		Techo	
Material	%	Material	%	Material	%
Ladrillo de cemento	73	Adobe	49	Lámina metálica	64
Cemento	15	Concreto mixto	41	Teja de barro / cemento	20
Ladrillo cerámico	12	Madera	5	Lámina de asbesto / fibrocemento	13
		Otros	5	Otros	3

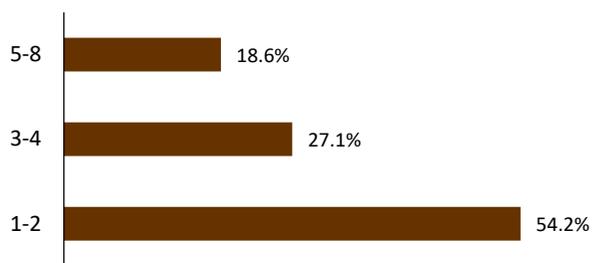


Gráfico 54. Número de personas promedio por habitación en mesones. Sonsonate, 2024

Los mesones del centro fundacional de Sonsonate disponen de agua por suministro de ANDA, aunque con abastecimiento irregular. El 82% tienen acceso a electricidad con contador propio, un 15% depende de conexiones eléctricas de vecinos y 3%) no tiene acceso a ningún tipo de alumbrado. 86% utilizan gas propano para cocinar, el resto no cocina en el hogar.



Imagen 38. Servicios compartidos en mesón.  
Sonsonate, 2024



Imagen 39. Área de mesón abandonada por deterioro.  
Sonsonate, 2024

La informalidad predomina en los acuerdos de alquiler de las piezas, así como en las responsabilidades de los inquilinos para el mantenimiento de las piezas, servicios y espacios comunes. Algunas personas ancianas logran negociar los términos de pago aludiendo a su condición económica deprimida. Los alquileres oscilan entre US\$30 y US\$50, según el estado del mesón, con aumentos recientes en algunos casos.

Las personas inquilinas enfrentan una constante inseguridad de permanencia, especialmente ante el abandono e intención de venta de las propiedades. Hay desconocimiento de derechos y falta de organización entre inquilinos, aunque algunos se han aliado para mejorar áreas comunes. Estas podrían transformarse eliminando los desechos y chatarra y propiciando su transformación en huertos y jardines.

La interacción entre personas propietarias e inquilinas es variada; algunos fomentan un sentido de comunidad, mientras que otros muestran indiferencia hacia las condiciones de vida en los mesones.

### **Actores locales de apoyo.**

Los mesones en Sonsonate y sus residentes enfrentan desafíos para lograr visibilizar sus necesidades y atención institucional. Las entrevistas con instituciones como la Alcaldía y las unidades de salud revelan cierto nivel de desconocimiento de la realidad de los mesones de la ciudad, lo que afecta la implementación de políticas específicas para apoyar a sus residentes. Ver tabla 13.

Tabla 13. Actores relevantes ligados a los mesones de Sonsonate. 2024

Institución	Naturaleza	Apoyo actual
Mesa interinstitucional de Sonsonate	Espacio de coordinación entre instituciones	Ninguno, aunque las personas entrevistadas reconocen la precariedad estructural, social y económica de estos espacios. Sus integrantes son la Gobernación Departamental, Cáritas, FUNDASAL y otros
Unidad de Salud Pública	Estatad	Promoción de la salud preventiva y control del saneamiento (campañas de desparasitación y suplementación vitamínica en escuelas). Capacidad limitada para seguimiento integral a niños de los mesones con enfermedades crónicas, desnutrición, por ejemplo.
Centro escolar Rafael Campos	Estatad	Ofrece educación desde kínder hasta bachillerato, con servicios de apoyo psicosocial y programas de refrigerio escolar. Los docentes identifican problemáticas sociales, como violencia intrafamiliar, pero carecen de los recursos de abordaje.
Municipalidad. Unidades de Desarrollo Social y Desarrollo Urbano	Gobierno local	Conoce de forma general las condiciones críticas de la infraestructura de los mesones, carecen de información detallada sobre las dinámicas internas de sus residentes
Asociación ÁGAPE	Organización de la sociedad civil	Atención a adultos mayores desde el comedor abierto y atención médica básica Apoyo a la niñez con espacios seguros, refuerzo escolar y alimentación para niños mientras sus madres trabajan.
<i>Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito Magisterial El Esfuerzo ACACME</i>	Entidad financiera	Servicios financieros (créditos y asesoría) para microempresarios y trabajadores informales, incluyendo habitantes de mesones

## **Voces desde los mesones de Sonsonate**

### **Administradora y habitante del mesón Dina**

La actual encargada del mesón, Dina, una mujer adulta mayor, lo ha habitado por hace veintidós años desde que llegó a Sonsonate: “Yo vivía donde mi papá que es fuera de San Antonio, en el campo”. Llegó al mesón para trabajar con su hermana que ya vivía en el mesón: “Yo le cuidaba a los niños a ella y entonces me quedé a vivir acá”. Eventualmente se convirtió en encargada donde crio sola a sus dos hijos: “Mi vida ha sido soltera desde que el niño tenía tres años [...] He luchado para ellos y lo he hecho como una madre soltera y decentemente [...] Tengo poquita ropa, no un negocio grande, pero vendo cositas pequeñas en la mano. De esto sobrevivo para el estudio de mis hijos”. La venta ambulante es su principal fuente de ingresos: “Es difícil porque no siempre se vende, y cuando no se vende, uno tiene que rebuscárselas. ¡no vendo, prefiero que ellos [sus hijos] coman antes que yo”. Durante la pandemia, las ventas de ropa disminuyeron: “No salíamos, pero en la calle había gente que me decía: Mire, ¿tiene punteras? Deme una camiseta blanca para los cipotes. ” También destaca la solidaridad entre los vecinos: “Lo que teníamos, lo compartíamos”.

“Ahorita está tranquilo. Antes había muchos asaltos, pero ahora no” dice con relación a la seguridad ciudadana. La convivencia en el mesón presenta retos para ella como encargada. “Trato de que, cuando la persona viene, se le den ciertas indicaciones. Si la gente decide quedarse, se quedan; y si no, dicen, no, así no me gusta”. Explica las reglas: “En el caso del horario de la música, les he dado permiso hasta las 10 de la noche”. Enfatiza que su trabajo también implica fomentar un ambiente donde todos puedan convivir en paz. “No es fácil tratar con las personas, cada uno tiene su carácter, pero trato de ser justa y escuchar a todos. Si yo no puedo resolverlo, ya llamo al dueño”. Sobre las condiciones del mesón, comenta: “Los techos están nuevos porque se cambiaron hace dos años. Las paredes están de ladrillo, piso de cemento, y se ha arreglado todo [Pero, con la basura] a veces la gente no obedece. Eso afecta porque se tapa el tragante y se rebalsa”.

“Mi sueño es ver a mis hijos preparados y que ellos se queden bien [...] Cuando mi hijo salga, ese dinerito me va a quedar para poder invertir un poquito más en el negocio. [...] Me siento segura porque he logrado vivir bien a pesar del lugar donde vivo, porque no es fácil vivir en un mesón”.

Su historia refleja la fortaleza y determinación de una madre trabajadora que lucha por el futuro de sus hijos, en medio de las dificultades, y por el bienestar de sus vecinos en el mesón.

### **Mujer adulta mayor del mesón San Cristóbal**

Una mujer adulta mayor, habitante del mesón San Cristóbal, recuerda: “Mis papeles los tengo en Caluco, ahí nací”. Desde joven, trabajó con su madre vendiendo bebidas en las canchas deportivas y ayudándola en su pequeño negocio de minutas y gaseosas. “Cuando

ella murió ya nos fuimos despartando [...] ya nos habíamos quedado solo nosotras dos [su hija y ella]. Nos venimos rodando, así, como digamos, aventurando [...] pasamos noches sin comer y sin saber dónde dormir [...] No teníamos ni una cama, ni un lugar fijo. Un señor me regaló una camita, y así comenzamos”. Llegó al mesón San Cristóbal hace seis años: “Diosito nos ha ayudado para que estemos aquí [...] aquí, aunque sea pobremente, hemos podido vivir”.

La precariedad económica ha sido una constante en su vida. Se dedica a la venta ambulante de ropa americana de segunda mano, una actividad que describe como incierta: “Cuando hayo mi ropita es cuando me pongo feliz, voy juntando para ir pagando [...] En los lugares mayoristas a veces dejan lo peor para uno [...] y cuando no vendo, me pongo triste”. Los ingresos limitados dificultan el pago del alquiler: “He dejado de comer algo bueno [...] prefiero guardar para pagar la renta”.

Sufre de hipertensión y dolores crónicos en un brazo, lo que limita su capacidad de trabajo. A pesar de necesitar tratamiento médico, ha debido postergarlo: “Este brazo [...] no puedo ni tortear todos los días, usted mire cómo me tiembla [...] Me dijeron que tenía que estar en tratamiento, pero como todo el tiempo hay que estar yendo a pagar, ya no fui”. Ha sufrido caídas y desmayos durante su venta ambulante: “Una vez me fui de cabeza debajo de un carro [...] desde entonces casi no salgo”.

En el mesón ha encontrado cierto alivio. Aunque el alquiler ha subido, aprecia las mejoras realizadas. “Los techos eran de nailon, y se mojaba cuando llovía [...] ahora los mandó a arreglar”. La convivencia con otros inquilinos también ha sido mayormente positiva y solidaria en momentos críticos: “Un viejito me ha regalado comida cuando ve que estoy mal [...] aunque me da pena, porque la gente es mal pensada”. La pandemia agravó su situación económica: “No salíamos, y apenas sobrevivimos con lo que nos dio el gobierno [Un vecino] me dio 10 dólares para empezar la venta de nuevo [...] poco a poco logré pagarle”.

Ha enfrentado momentos extremos, como dormir en corredores o pasar días sin comer, pero agradece a Dios y quienes han sido solidarios con ella y su hija. Sus sueños son modestos: mejorar su salud, estabilidad financiera para ella, su hija y nieto. “Mi mayor deseo es tener mi comidita y mi medicina, sin que me aflijan los pagos [...] Si halláramos una parte donde vivir, que fuera propia [...] sería una bendición”.

### **Mesón Doña Luz**

A sus setenta años es habitante del mesón Doña Luz, en Sonsonate, donde ha vivido los últimos diez. Su historia refleja una vida marcada por el trabajo arduo, el arraigo en los mesones y un fuerte compromiso con su familia. “Dios me está dando las fuerzas para seguir adelante, tengo mi hija [de 28 años] y mi nieta [de 4 años]. Ellas son mi vida, quizás por eso Dios me bendice, porque bajo mi pobreza veo cómo ayudarles”.

Nacida en el barrio El Pilar, también en Sonsonate, creció en condiciones de precariedad. “Yo nací en un mesón, se llamaba El Progreso. Desde pequeño aprendí a trabajar a la par

de mi mamá. Ella era panificadora y salía a vender a las tres de la mañana. Mi hermana mayor le ayudaba, mientras yo me encargaba de cuidar a los más pequeños [...] El mesón era grandísimo, casi de una manzana. Ahí hice muchos amigos, pero también aprendí que la vida era una lucha constante [desde los trece años ] Lo poquito que ganaba 25 centavos de colón en ese tiempo, nos ayudaba a sobrevivir. Mi mamá vendía tomates, cebollas y pan. Aprendí a trabajar desde joven porque la vida no nos daba otra opción [...] Nuestra vida fue más que todo trabajar. Mis hermanos y yo no pudimos estudiar mucho, pero siempre apoyamos a nuestra mamá”.

Con el tiempo, se independizó y encontró trabajo en el mercado, descargando camiones que vienen de Guatemala: “Trabajaba de cinco de la mañana a nueve de la noche por cuatro dólares al día. No era mucho, pero siempre encontré la manera de salir adelante [...] Ahí conocí a mucha gente que me ayudó cuando las cosas se pusieron difíciles”.

La muerte de su compañera, con quien vivió durante 29 años, lo enfrentó con los familiares políticos: “Cuando ella falleció, al tercer día tuve que salir de la casa. Me vine para acá sin nada, solo con mi hamaca, un perchero y un ventilador viejo [...] Cuando llegué, el dueño del mesón me dio la oportunidad de quedarme. Desde entonces, he vivido tranquilo aquí”.

Su hija también apoya a la economía familiar desde su venta ambulante de productos en comunidades rurales de Sonsonate. Durante la pandemia, enfrentó momentos especialmente duros: “Hubo tres días en los que no comí nada para asegurarme de que mi hija, que estaba embarazada, y mi nieta tuvieran comida. A veces amigos me daban dos o tres dólares, y así sobrevivimos”. Estuvo endeudado por varios meses de alquiler, pero salió adelante por la comprensión del dueño del mesón y su esposa. “Le debía ocho meses, pero él nunca me presionó. Siempre le iba abonando lo que podía”.

El mesón Doña Luz le ha dado estabilidad para él y su familia: “Es tranquilo, pero cuando llueve, se moja adentro. Tengo que poner trastes para recoger el agua. A pesar de eso, me siento bien aquí porque no hay muchos problemas con los vecinos [...] A veces compartimos lo que tenemos. Si alguien necesita una cebolla [que recoge del mercado donde trabaja] o algo de comer, se lo damos. Aquí no vivimos por la gente, sino por la voluntad de Dios”.

Ha aprendido a mantener la paz y evitar los conflictos: “Mi mamá siempre me enseñó a no pelear con nadie. Le digo a mi hija que debe ser amable con la gente, porque siempre va a haber quien critique [...] los demás vecinos] son personas humildes que entienden nuestras dificultades. Incluso durante los días de los difuntos, comparten tamales y atol con los residentes”.

Sueña con tener una vivienda propia: “Me gustaría dejarle algo a mi hija y a mi nieta, pero lamentablemente no puedo. Le digo a mi hija que algún día se va a enamorar, pero ese hombre también tiene que querer a la niña. Es lo que deseo para ellas [Vivir en mesones ...] no ha sido lo mejor, pero he aprendido a vivir tranquilo, a no tener problemas con nadie. A pesar de las dificultades, estoy agradecido con Dios por lo que tengo [...] Mientras tenga fuerzas, seguiré trabajando para asegurarme de que no les falte nada”.

## 6. Los mesones del centro fundacional de San Salvador

Los mesones del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) han sido espacios fundamentales para poblaciones marginadas al ofrecer una alternativa habitacional asequible. Su evolución histórica evidencia la adaptación a cambios demográficos, económicos y urbanos, pero también a su deterioro y pérdida de funcionalidad.

Muchos de estos mesones se ubican en antiguas y amplias casas que pertenecieron a una población con mejores recursos socioeconómicos y a quienes los terremotos y el conflicto armado motivaron a mudarse a las periferias. Otros mesones sí fueron creados con el fin de inquilinato.

Las primeras familias que habitaron los mesones fueron migrantes de las afuera de la ciudad en busca de trabajo, desplazadas por la guerra civil de los años ochenta. Los mesones fueron un espacio de habitación de alta demanda y, en consecuencia, de hacinamiento. Además de su propio y constante deterioro, estos mesones fueron testigos del crecimiento de generaciones y la evolución de conflictos sociales, como el conflicto armado y el accionar de pandillas. Muchas familias los han habitado por generaciones, siguen utilizándolos para vivir el día a día cercanos al centro urbano y otros servicios, pese a la falta de inversión y la presión actual por la gentrificación que amenazan su existencia en el CHSS.

Actualmente, la gentrificación ha reducido el número de mesones, ha transformado a algunos inmuebles en apartamentos, parqueos, comercios o casas de hospedaje, y ha propiciado desplazamiento de familias y la pérdida de fuentes de trabajo.

FUNDASAL ha desarrollado en el CHSS el Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua, un modelo tropicalizado desde experiencias exitosas uruguayas que ha sido una alternativa para familias vulnerables en el acceso a vivienda adecuada, construida y legítimamente administrada por las familias usuarias, antiguos habitantes de mesones, terrenos a la orilla de ríos y quebradas, en zonas marginales de la ciudad. Más de diez cooperativas fueron organizadas en los años 2009 y 2010.

Bajo este modelo, la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua del Centro Histórico de San Salvador (ACOVICHSS) fue la primera en construir 21 apartamentos en dos edificios, el primero un terreno de la alcaldía municipal y el segundo en un terreno adjudicado por prescripción adquisitiva. En el año 2012, la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua San Esteban (ACOVIVAMSE) construyó su complejo habitacional con 40 familias asociadas. Las tres edificaciones están ubicadas en el barrio San Esteban. Estos proyectos, desarrollados en conjunto con instituciones estatales, las familias y la cooperación internacional, demuestran soluciones viables al problema de la vivienda para familias vulnerables. Al ser parte de la cooperativa, los apartamentos son un bien de uso familiar, pero de propiedad colectiva. Las familias en conjunto se organizan para su mantenimiento.

El resto de cooperativas organizadas se mantienen en gestión de fondos. El modelo cooperativista ha sido retomado por el Estado para el mismo tipo de familias, con quienes construye complejos habitacionales en proceso.



*Imagen 40. Uno de los edificios de la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua del Centro Histórico de San Salvador (ACOVICHSS)*



*Imagen 41. Complejo de apartamentos de la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua San Esteban (ACOVIVAMSE)*

A continuación, se presentan algunas de las historias de los mesones del centro fundacional de San Salvador.

Mesón Estrella del Mar. Este inmueble ha atravesado diversas transformaciones de uso que lo vuelve un caso particular. Primero fue un restaurante-bar; en el 2001, el propietario lo convierte en un hospedaje por problemas de rentabilidad. En los últimos años, por la baja demanda, trasmuta a mesón para personas con trabajos precarios, con dificultades de pago del alquiler, aun con prórogas.

La ubicación céntrica es atractiva, de fácil acceso a escuelas y mercados. Pese a tener habitaciones con baños individuales y haber sido mejorado en su infraestructura, persisten problemas de mantenimiento e higiene. El administrador habla de planes de remodelación que podrían implicar aumentos en los alquileres, con la consecuente incertidumbre de los residentes.



*Imagen 42. Mesón Estrella del Mar. San Salvador, 2024*

Mesón Oriental. Aunque su origen es incierto, se sabe que personas de la misma familia lo han heredado por generaciones. Enfrenta precariedad estructural por envejecimiento de sus instalaciones y riesgos de hundimiento por cárcavas generadas por sismos. Las habitaciones están construidas con adobe y láminas, los techos, deteriorados. Las mejoras son mínimas, como la instalación de baños. Lo habitan personas adultas mayores, en mayoría, que valoran el bajo costo por pieza, US\$2.00 dólares diarios mientras que al lado cobran US\$4.00 o US\$5.00.



*Imagen 43. Mesón Oriental. San Salvador, 2024*

Mesón El Paraíso. Fundado hace 35 años como un negocio de vivienda asequible para personas trabajadoras. Los inquilinos dicen haber sufrido abusos y desalojos por parte de antiguos encargados. Hace 12 años, una mujer asumió la administración e implementó reglas de convivencia, apoyándose con autoridades locales para reducir la delincuencia.

Inicialmente con una planta, fue expandido para agregar cuartos en un segundo nivel. La infraestructura ha mejorado techos y cañerías, pero subsisten desafíos en el suministro de agua y ventilación adecuada. Se espera mejorar su apariencia en el corto plazo, pero su propietario es un adulto mayor.



*Imagen 44. Mesón El Paraíso. San Salvador, 2024*

Mesón de Flor de Lis. Destaca por haber sido habitado por mujeres trans, un espacio seguro frente la discriminación, violencia y el rechazo hacia esta población. El costo de la pieza pueda resultar un tanto onerosa porque las condiciones del mesón son precarias: techos deteriorados e insuficientes servicios básicos; los precios rondan los US\$70.00 por pieza, con constante temor a posible desalojo.



*Imagen 45. Mesón habitado por mujeres trans. San Salvador, 2024*

### **Características sociodemográficas de la población habitante**

Los hallazgos sobre las características sociodemográficas de la población habitante en los mesones del Centro Histórico de San Salvador reflejan una comunidad diversa en cuanto a edad, origen y composición familiar, pero homogénea en términos de vulnerabilidad

socioeconómica y dependencia de empleos precarios. Proviene mayoritariamente de distintas regiones de El Salvador, aunque también se encuentran originarios de países vecinos como Guatemala, Nicaragua y Honduras. Su distribución etaria se presenta en los gráficos 55 y 56.

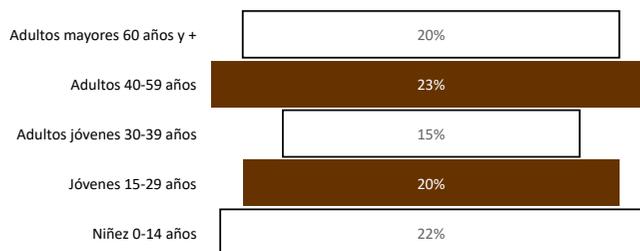


Gráfico 55. Grupos de edad poblacionales de las personas habitantes en mesones en San Salvador, 2024

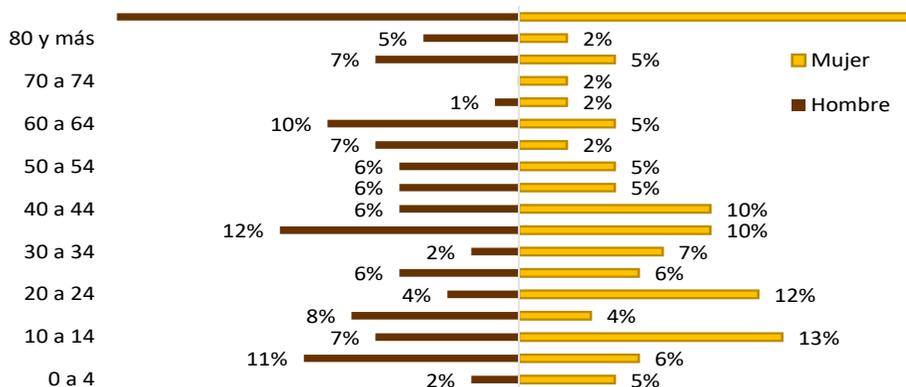


Gráfico 56. Población residente en mesones por grupos etarios. San Salvador, 2024

En los niños (0-14 años), con una ligera mayoría femenina, se hacen necesarios servicios que apoyen el desarrollo físico emocional, la educación y salud. Entre los jóvenes (15 a 29 años) se destaca mayoría masculina; necesitan apoyo en la continuidad de educación media y superior y para su inserción laboral. Los adultos jóvenes (30-39 años), con una distribución homogénea de hombres y mujeres, insertos en la vida laboral, se observa como necesarios los apoyos y políticas de familia y conciliación laboral. La población adulta (40-59 años) igualmente homogénea en hombres y mujeres, dicen priorizar la estabilidad laboral y el acceso a servicios de salud como principales necesidades. Finalmente, los adultos mayores, (60 años y más), con predominancia masculina, demandan asistencia social y médica.

En la composición familiar predominan los hogares biparentales (54%). La mayoría de personas también viven en este tipo de hogares (59%). Ver gráfico 57 y 58.

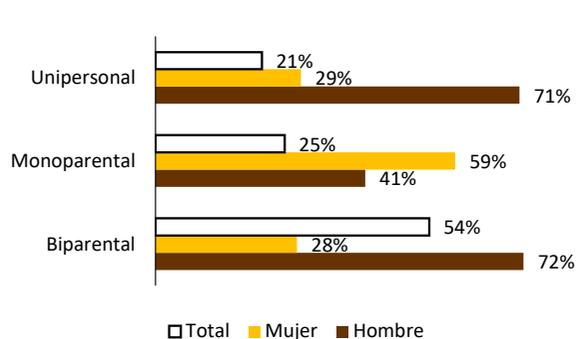


Gráfico 57. Número de hogares según tipología en los mesones. San Salvador, 2024

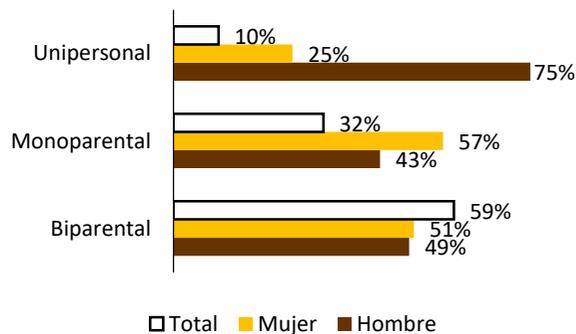


Gráfico 58. Número de personas que residen en cada tipología de hogar en mesones. San Salvador, 2024

El 84% de las personas residentes en mesones sabe leer y escribir, el 6% solo lee y un 10% permanece analfabeto. En cuanto al nivel educativo, un 16% de la población no tiene formación académica. La participación de las mujeres disminuye a partir del segundo ciclo. Las limitantes económicas son la razón principal para que las personas entre 18 y 29 años no estén estudiando. “Un niño vive con su abuela porque la mamá trabaja vendiendo chicles. Las mamás trabajan hasta altas horas de la noche, dejando a los niños solos o durmiendo en el salón de clase” señala el director de un centro escolar que recibe a niños de los mesones. Ver gráficos 58 y 60.

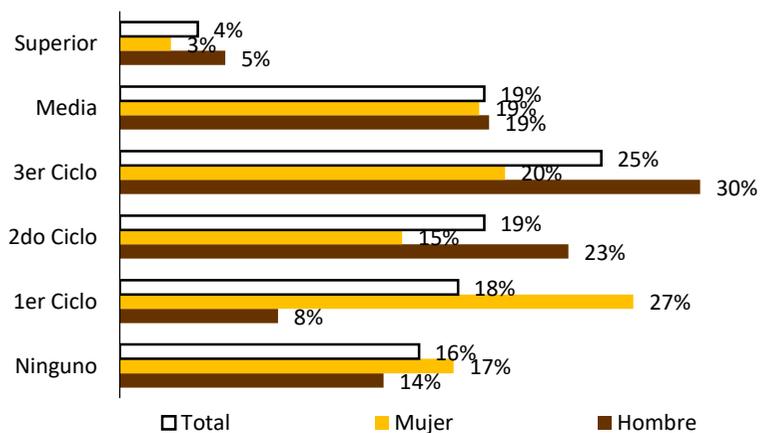


Gráfico 59. Último grado aprobado por la población de 10 a más años que habita en mesones. San Salvador, 2024



Gráfico 60. Razones por las que las personas de 18-29 años de edad dejaron de estudiar. San Salvador, 2024

El 56% manifestó síntomas y enfermedades respiratorias, posiblemente asociadas a la mala ventilación, la calidad del aire y las condiciones precarias de los mesones. En estos casos, la mayoría de las personas acuden a unidades de salud y hospitales de MINSAL, así como a farmacias próximas. Ver gráfico 61.



Gráfico 61. Lugar al que acude para consulta. San Salvador, 2024

## Características de los medios de vida y socioeconómicas de las familias

El 77% de los residentes en mesones de San Salvador está en edad de trabajar. De estos, el 72% pertenece a la población económicamente activa (PEA). Predomina el comercio informal y el empleo como principales ocupaciones, caracterizadas por ingresos bajos y prestaciones laborales ausentes o mínimas. Ver gráficos 62 y 63.

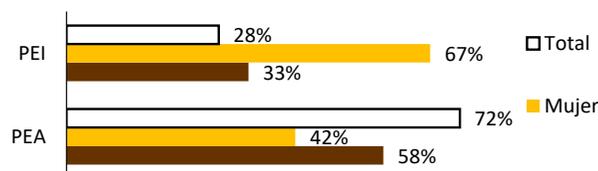


Gráfico 62. PEA y PEI de los mesones. San Salvador, 2024

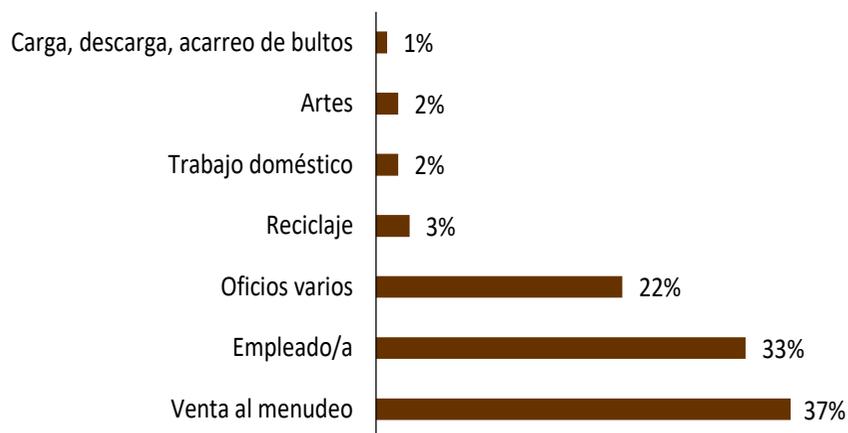


Gráfico 63. Tipo de trabajo que realizan las personas ocupadas que residen en mesones. San Salvador, 2024

Durante la pandemia de COVID-19, esta vulnerabilidad se agravó por la caída del comercio callejero y las restricciones de movilidad les generó pérdidas. Dependieron de las retribuciones gubernamentales, de donaciones de organizaciones civiles y de redes vecinales. El endeudamiento se ha vuelto común para enfrentar emergencias, perpetuando la inestabilidad económica. La mayoría de las personas (53%) ganan menos del salario mínimo. No se reportaron ingresos arriba de los dos salarios mínimos. Ver gráfico 64.

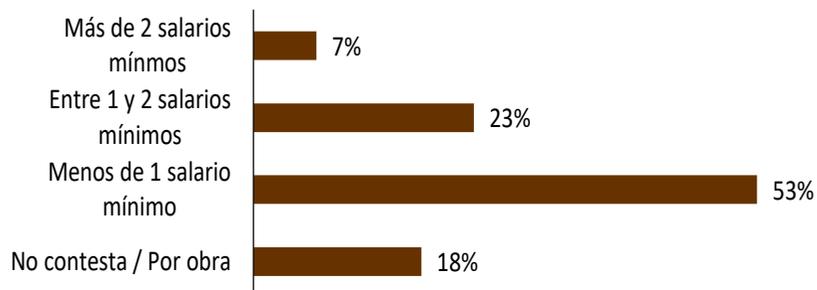


Gráfico 64. Ingresos mensuales promedio de las personas residentes en mesones. San Salvador, 2024

Un 16% de personas entre 16 y 29 años y un 15% de personas entre 30 y 59 no estudian ni trabajan. Ver gráfico 65. Esta situación es preocupante tanto a nivel educativo como para el mercado laboral.

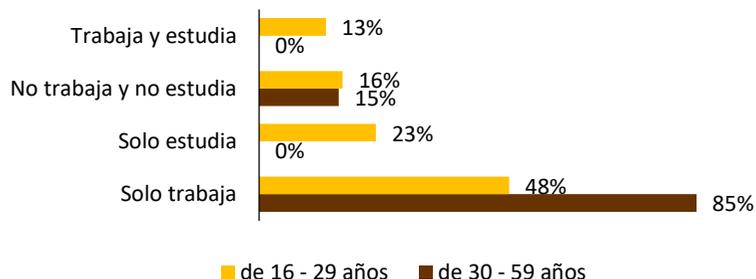


Gráfico 65. Estado de trabajo y estudio de personas entre 16-29 y 30-59 años de mesones. San Salvador, 2024

El ingreso mensual familiar promedio es de US\$367.80; de él se prioriza el pago de alquiler y otros servicios. El remanente es de US\$160.54 para gastos de alimentación familiar, transporte, vestuario, recreación y otros gastos no contemplados en la encuesta. Ver tabla 14.

Tabla 14. Promedio de ingresos y gastos de los hogares de mesones. San Salvador, 2024

Ingresos y gastos	US\$
<b>ingreso mensual estimado</b>	<b>367.80</b>
<b>Egreso mensual promedio en servicios</b>	<b>207.26</b>
Alquiler	109.81
Electricidad u otra forma de alumbrarse	3.90
Agua (servicio de ANDA u otro proveedor)	1.08
Agua para beber (envasada, filtrada, etc.)	13.80
Combustible para cocinar	10.02
Teléfono	12.45
Internet	6.99
TV Cable	3.92
Educación	14.70
Salud	30.59
<b>Disponibilidad para alimentación, transporte y otros gastos esenciales</b>	<b>160.54</b>

Como en otros centros fundacionales, los operativos de desalojos de calles y la confiscación de mercancías del CAM han afectado a los vendedores ambulantes. Las trabajadoras sexuales también enfrentan acoso, desalojo y violencia que ha desembocado hasta en asesinatos de mujeres trans en 1976.

Las personas habitantes de los mesones también enfrentan estigmatización y trato discriminatorio en sus interacciones con las autoridades, particularmente con la Policía Nacional Civil (PNC). Los conflictos con las Fuerzas Armadas son menos frecuentes, pero su presencia en el entorno, en el contexto del Régimen de Excepción, genera intranquilidad, más a quienes trabajan de noche; temen ser víctimas de detenciones arbitrarias.

### Identidad y arraigo de la población en los mesones.

Los mesones del CHSS son una comunidad que, a pesar de las condiciones de precariedad y vulnerabilidad, ha desarrollado un fuerte sentido de pertenencia al lugar. Este arraigo se ha consolidado a lo largo de años de convivencia, dificultades compartidas y un entorno de apoyo mutuo.

Un 68% de los residentes trabaja a menos de 2 km del mesón, y el 89% de los niños y jóvenes de 4 a 17 años asisten a escuelas situadas a menos de 1 km. Esta proximidad permite a las familias reducir costos de transporte y maximizar sus ingresos. Por ello, el 54% de los residentes elige vivir en los mesones por razones laborales y económicas. Ver gráfico 66. La resiliencia a condiciones de precariedad y capacidad de adaptación caracteriza a los residentes de los mesones, quienes han desarrollado estrategias de supervivencia basadas en redes de solidaridad y apoyo mutuo.

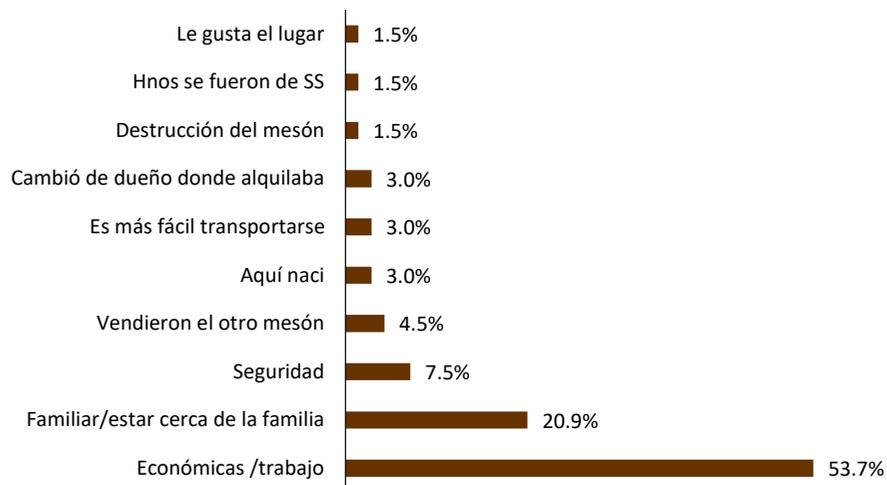


Gráfico 66. Motivaciones para vivir en los mesones. San Salvador, 2024



Imagen 46. Mercado municipal en centro histórico. San Salvador, 2024



Imagen 47. Mesón precario. San Salvador, 2024



Imagen 48. Servicios compartidos. San Salvador, 2024



Imagen 49. Equipo de trabajo de recolector de material de reciclaje. San Salvador, 2024



Imagen 50. Inquilina de mesón vendedora de frutas. San Salvador, 2024

Los administradores de los mesones tienen una influencia directa en la calidad de vida de las personas inquilinas, desempeñan un papel clave en la cohesión y colaboración entre los residentes para la vida cotidiana y el uso adecuado de áreas comunes y servicios. También influyen en los propietarios para el adecuado mantenimiento del inmueble. Su rol trasciende a las funciones operativas; su capacidad para mediar conflictos ha sido clave en momentos de crisis.

### Seguridad de permanencia y calidad de habitabilidad.

Los inquilinos de los mesones del centro fundacional de San Salvador enfrentan inestabilidad en sus condiciones legales de arrendamiento y en la precariedad física de sus espacios habitacionales. Algunos mesones no han sido mejorados desde los primeros años posteriores a los Acuerdos de Paz. Otros realizan reparaciones superficiales que resuelven problemas inmediatos. No hay mejoras integrales. “Cuando hay temporales, los niños pierden todo: cama, cuadernos, ropa. Las casas son de láminas o tejas, y las condiciones higiénicas dejan mucho que desear” agrega un docente entrevistado. Los materiales predominantes se presentan en la tabla 15.

Tabla 15. Materiales de construcción de las habitaciones en mesones. San Salvador, 2024

Piso		Paredes		Techo	
Material	%	Material	%	Material	%
Ladrillo de cemento	43	Concreto o mixto	45	Lámina metálica	76
Cemento	27	Lámina metálica	36	Lámina de asbesto o fibra de cemento	13
Ladrillo cerámico	27	Madera	13	Losa de concreto	6
Ladrillo de barro/ tierra	3	Bahareque / otros	6	Otros	5

El 97% de los mesones en San Salvador disponen de suministro de agua por cañería de ANDA. El 97% tienen acceso a electricidad propia. 3% depende de conexiones eléctricas de vecinos. El 78% de hogares utilizan gas propano para cocinar, 8% usa cocina eléctrica y los demás hogares no cocina en el mesón. El 63% de los mesones de San Salvador cuentan con al menos diez piezas de alquiler. En ellas se alojan mayoritariamente (62%) una o dos personas por habitación. Ver gráfico 67.

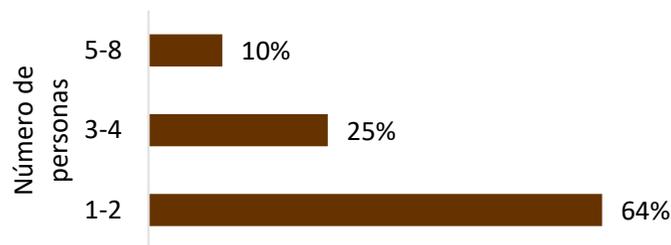


Gráfico 67. Número de personas promedio por habitación en mesones. San Salvador, 2024

Baños y sanitarios son utilizados por ocho personas en promedio, con tensiones por el uso y la higiene. También hay conflictos por la falta de privacidad, las macotas y la responsabilidad respecto a tareas de mantenimiento de áreas comunes.

La mayoría de las personas habitantes de mesones en el Centro Histórico de San Salvador carecen de contratos formales de arrendamiento, los acuerdos suelen establecerse de forma verbal entre propietarios, administradores e inquilinos. Esta informalidad también restringe su capacidad de gestión.

La revalorización del suelo por los proyectos de desarrollo urbano ha elevado el valor de los inmuebles e incentiva a los propietarios hacia su venta o transformación en espacios rentables. Estos cambios responden a la imagen del CHSS impulsada desde el gobierno central como un espacio turístico y abierto a la inversión de propios y extranjeros con capacidades económicas. La demolición de mesones y edificios locales ha dejado a varias familias sin hogar ni trabajo.

### Actores territoriales de apoyo

Los hallazgos sobre los actores estatales y no estatales que inciden en la vida de las personas habitantes de los mesones reflejan un sistema fragmentado e insuficiente, en el que las redes informales de ayuda son esenciales para la supervivencia de las personas inquilinas, quienes no identifican programas estatales de apoyo continuo en áreas como estabilidad económica, educación o protección social. Durante la pandemia de COVID-19, la ayuda se limitó a donaciones puntuales de alimentos, sin establecerse mecanismos sostenibles. La falta de un enfoque integral de salud agrava los riesgos sanitarios y perpetúa la vulnerabilidad de los residentes.

La presencia de oenegés en los mesones es también prácticamente inexistente. Los residentes manifiestan interés en proyectos como la formación de cooperativas de vivienda por ayuda mutua y el acceso a microcréditos para fortalecer sus medios de vida.

A continuación, se presenta a algunos de los actores identificados.

Tabla 16. Actores relevantes ligados a los mesones de San Salvador. 2024

Institución	Naturaleza	Apoyo actual
Escuela pública Francisco Gamboa	Estatal, dependiente del Ministerio de Educación.	Educación básica. Hay conocimiento pleno de las condiciones de los mesones que afectan la vida de los niños y sus familias. <i>“Aquí los niños encuentran una rutina y un espacio donde pueden ser niños, alejados de las condiciones adversas de sus hogares”</i> dice uno de los docentes. Además, se brinda atención psicosocial a estudiantes con problemas emocionales o familiares. <i>“Cuando identificamos un niño con dificultades, ofrecemos apoyo y flexibilidad con sus tareas”</i> .
Unidad de salud, Dirección de saneamiento ambiental	Estatal, dependiente del Ministerio de Salud	Atiende denuncias relacionadas con la salubridad en las condiciones de los sanitarios y el manejo de desechos. En caso de incumplimiento, las faltas son remitidas al área jurídica o, en casos extremos, se puede solicitar la intervención de la Policía Nacional Civil (PNC) o el Cuerpo de agentes Metropolitanos (CAM). También realiza campañas de control de vectores, de vacunación y control médico para la población infantil.

## Voces desde los mesones de San Salvador

### Mujer trans habitante del mesón Flor de Lis

La mujer trans habitante del mesón Flor de Lis en San Salvador es originaria de Chalatenango. Abandonó su hogar siendo adolescente por temor a las pandillas: “Me amenazaron, me dijeron que tenía una hora para salir, y no sabía adónde ir”. Con miedo y sin apoyo familiar, durmió en la calle, una realidad dura y desconocida: “Fue un momento terrible. La calle es peligrosa y más para nosotras, porque siempre hay gente que nos humilla o nos hace daño [...] Empecé a prostituirme, a hacer trabajo sexual, porque aquí no hay oportunidades para nosotras. Trabajo digno nunca nos han dado”. Subsistió y reunió dinero para pagar habitaciones en mesones de condiciones precarias. “Nos cobraban por todo: agua, luz, alquiler. Incluso teníamos que pagarles a los pandilleros para que nos dejaran vivir”.

Tras varios años de desplazamiento, logró establecerse en el mesón Flor de Lis hace tres años. Aunque las condiciones habitacionales son mejores que el que habitó antes, el costo del alquiler sigue siendo elevado: “Pagamos US\$70 semanales, es carísimo. Quisiéramos tener un techo propio, porque aquí no se puede ahorrar nada”. Durante la pandemia, las presiones económicas aumentaron: “El presidente [de la República] decía que no teníamos

que pagar, pero igual nos obligaron. Salí a trabajar porque si no pagaba, me sacaban [...] Las calles estaban vacías y nosotras no podíamos trabajar. Los pocos ahorros que tenía los gasté en comida y en pagar el alquiler [...] A veces no comía para poder pagar”

Ha tratado de diversificar sus ingresos: “Logré juntar para poner una tienda, pero no es fácil mantenerla. Necesito una refrigeradora para vender más productos, no he encontrado apoyo [...] Vendo cosas básicas, pero la gente aquí también tiene pocos recursos, así que no siempre hay ventas”.

A diario enfrenta discriminación, comentarios ofensivos y situaciones de rechazo, tanto en el trabajo como en la convivencia cotidiana: “Los hombres nos humillan, nos gritan cosas. A veces te adaptas, por necesidad sigues adelante [...] Ya no me afecta como antes, pero duele que te traten como si no fueras una persona”. Vive con una amiga y varios animales: “No tengo problemas con nadie, pero tampoco socializo mucho. Me mantengo aquí encerrada [...] En otros mesones, había problemas con los bichos [integrantes de maras y pandillas]. Si hablábamos, nos golpeaban o nos mataban. Fue un tiempo muy duro”.

Sueña con tener una vivienda propia. “Quiero un techo pequeño, no importa que sea sencillo, pero que sea mío. Así no tendría que andar sufriendo con los alquileres [...] Sería maravilloso no depender de nadie, tener un lugar donde pueda estar tranquila y sin miedo”. Reflexiona sobre las barreras estructurales que enfrenta la comunidad trans en El Salvador, desde la falta de oportunidades laborales hasta la discriminación institucional: “Nunca nos han dado oportunidades reales. Nos toca rebuscarnos por nuestra cuenta”. Cree que las cooperativas de vivienda por ayuda mutua podrían ofrecer una salida viable y una forma de empoderamiento colectivo. “Si trabajamos juntas, podríamos tener algo que sea nuestro, donde nadie nos discrimine”.

### **El payaso Tamalito del mesón El Paraíso**

Tamalito, un payaso que habita el mesón El Paraíso es originario de Chalatenango. Comenzó su carrera artística en su juventud, inspirado por un profesor payaso de circo. “Desde pequeño me gustó el arte. En las escuelas me pedían que hiciera presentaciones y con el tiempo aprendí en los circos, donde está todo para aprender”.

Trabajó en diversos circos, una vida nómada y desafiante. La exposición al clima extremo y la inestabilidad laboral lo llevaron a asentarse: “Dejé la temporada de circo porque ya no quería sufrir eso. Ahora solo voy a fiestas y eventos cuando me llaman, me he quedado más con eventos locales”. Durante la pandemia, Tamalito enfrentó grandes retos económicos: “No hubo eventos, pero hice un rótulo y me fui a pedir a un semáforo. La gente me conocía como payaso y me ayudaba. Fue difícil, pero logré mantenerme [...] Siempre mantengo mis clientes y entrego tarjetas en los eventos. Así aseguro el trabajo [...] El vestuario es caro. Un traje mexicano puede costar US\$125, y los zapatos buenos, hasta US\$350, pero vale la pena invertir en calidad, porque duran más”. A pesar de estos desafíos, Tamalito mantiene su pasión por el arte.

El mesón El Paraíso tiene cuartos pequeños, de materiales básicos, pero ofrece privacidad. Los pasillos y patios se comparten. Los residentes valoran el acceso a agua y electricidad, aunque no sean constantes. Representa para Tamalito un refugio estratégico para continuar con su trabajo. “Vivir aquí es conveniente porque está más céntrico. Desde aquí puedo salir a los distintos departamentos, y es más fácil manejar los tiempos de mis eventos [...] Aquí cada uno tiene su baño y pila. Antes, compartíamos un baño para 17 familias. Era complicado”.

La seguridad es una mejora notable que los residentes atribuyen a la organización interna y las reglas impuestas por la administración de El Paraíso: “Nos conocemos y nos llevamos bien. Hay respeto y normas claras. Cada uno barre su espacio, no ponemos bulla después de las nueve y mantenemos una buena relación con los vecinos [...] Es importante que todos nos llevemos bien. Si hay problemas, tratamos de resolverlos hablando”.

Tamalito también ha invertido en su desarrollo profesional: “He ido a congresos en Guatemala y otros lugares. Aprender nuevas técnicas es importante, desde maquillaje hasta presentaciones. El circo es la mejor escuela”.

Sueña con tener una vivienda propia: “Me gustaría un terrenito, algo pequeño que sea mío. Aunque sea pagando poco a poco, pero que al final sea mi casa. Vivir en un mesón es vivir el día a día. Sueño con algo estable para mi futuro”. Este anhelo refleja también su preocupación por la incertidumbre de vivir en una propiedad ajena, especialmente considerando la edad avanzada del propietario del mesón.

Madre soltera del Mesón Estrella del Mar

Con 15 años viviendo en este mesón, ha subsistido con sus hijos en medio de adversidades: “Este lugar no es ideal, pero es donde he logrado mantener a mi familia unida. He aprendido a adaptarme y sacar lo mejor de las circunstancias [...] Me vine desde Nicaragua y desde que llegué he estado en mesones. Este es mi hogar porque me queda cerca para mi trabajo como vendedora ambulante [de carteras, ropa y dulces]. Ando caminando con mi bolsón; antes usaba un carretón, pero es muy arriesgado. Ahora prefiero poder salir corriendo si es necesario, [los agentes del CAM] me han quitado ventas y hasta he tenido que pagar multas. Es difícil, porque apenas invierto US30 en mi mercadería y no alcanza para pagar todo”.

Aunque cada habitación cuenta con su propio baño, ella comparte el lavadero con otros residentes en medio de conflictos, falta de higiene y plagas: “A pesar de que fumigo, las cucarachas y los ácaros vienen de otras habitaciones. Uno tiene que estar encima de eso porque si no, todo se llena de plagas [...] Todo lo que uno arregla queda aquí, y si un día me voy, no me lo pagan ni me lo descuentan”.

“Antes era mesera, pero con ese horario no podía cuidar a mis niños. Ahora, aunque las ventas son difíciles, puedo estar más pendiente de ellos. Me levanto temprano para prepararles el desayuno y llevarlos a la escuela. Luego salgo a vender, pero siempre trato de regresar a tiempo para ayudarlos con sus tareas y compartir un rato con ellos antes de

dormir [...] Hay días en que no tengo para pagar ni para hacerles un huevo a mis hijos. Es duro, pero siempre buscamos salir adelante [...] Tengo a mi niño en una escuela pública cercana porque no alcanza para un colegio privado. A veces uno quisiera algo mejor, pero no se puede”.

Ha escuchado rumores de que el mesón podría ser vendido, lo que podría llevar al desalojo de los residentes. “No sé qué voy a hacer si eso pasa. No tengo dinero para entrar a otro lugar de inmediato. Quizás tendría que buscar un cuarto más lejos del centro o hablar con amistades para quedarme temporalmente. Pero todo eso sería difícil, especialmente con mis niños, porque no quiero que pasen más inestabilidad”.

El ambiente de convivencia en el mesón está marcado por reglas básicas de respeto mutuo. El administrador explica que trata de evitar conflictos entre los residentes. “Siempre les digo que el respeto es fundamental. Si no hay respeto, no podemos vivir en paz [...] Aunque el mesón es tranquilo, en la zona hay robos y problemas de seguridad que afectan a los residentes [...] Este lugar no es perfecto, pero por ahora es nuestro hogar. Todo lo que hago es por mis hijos, porque quiero darles una vida mejor”.



*Imagen 51. Mesón con espacios de circulación reducidos. San Salvador, 2024*



*Imagen 52. Habitación multifuncional de mesón. San Salvador, 2024*



*Imagen 53. Mesón demolido en centro histórico. San Salvador, 2024*

## 7. Los mesones del centro fundacional de San Miguel

### Dinámica histórica de los mesones en San Miguel.

Los mesones en el centro histórico de San Miguel se posicionan como soluciones habitacionales para migrantes rurales, desplazados por la guerra civil y migrantes de países vecinos, en contextos de exclusión social y de desigualdades. Reflejan la necesidad de contar con una alternativa accesible a sus ingresos, cercana a sus trabajos y a los diversos servicios de la ciudad, como lo refleja el siguiente testimonio: “Mis abuelos eran oriundos de afuera. Mi abuela es de La Unión y mi abuelo del volcán [Chaparrastique]. Ellos no heredaron nada a mi mamá, y nosotros, desde que nacimos, vivimos en mesones”.

La historia de los mesones está marcada por cambios de propietarios y el deterioro progresivo de las instalaciones, especialmente tras los Acuerdos de Paz, que han afectado su habitabilidad y gestión.



Imagen 54. Mesón en San Miguel, 2024



Imagen 55. Traslado de pobladores de mesones a La Presita. San Miguel, 1979.

Los proyectos habitacionales de FUNDASAL, como La Presita I y II, influyeron en el panorama habitacional de San Miguel, y aunque su impacto en la descongestión de los mesones fue limitado, sí cambiaron la vida de las personas que habitan las 1,625 viviendas construidas por ayuda mutua con financiamiento solidario internacional.

A continuación, se presentan las historias de algunos mesones priorizados para las entrevistas

Mesón Los Martínez. Fundado en los años sesenta por el padre del actual propietario, este mesón inició con una estructura de paja en un campo abierto, a las afueras de San Miguel. Con el tiempo, en respuesta a la creciente demanda de vivienda de migrantes rurales que buscaban oportunidades en la ciudad, se convirtió en un conjunto de apartamentos y

habitaciones de sistema mixto con servicios compartidos. En las décadas setenta y ochenta, el entorno del mesón se urbanizó. Además, acogió a personas desplazadas por el conflicto armado, incluidos estudiantes y miembros de la guerrilla.

Durante dicho conflicto, la familia propietaria sufrió las extorsiones conocidas como “impuestos de guerra” y las tensiones por la participación de algunos inquilinos en actividades guerrilleras. A principios del milenio, también fue afectado por la presencia de pandillas; se deterioró su seguridad y reputación y fue un espacio estigmatizado.

Alcanzó más de 80 piezas para alquiler, gestionadas inicialmente sin contratos, basadas en relaciones personales, según relatan sus descendientes. Los nuevos administradores han formalizado el registro de inquilinos; sin embargo, no se ha invertido en mejorar su habitabilidad y hay altos niveles de deterioro en las habitaciones. Tras la muerte del propietario original, la administración pasó a sus hijos, enfrentados en cómo gestionarla y sobre su futuro. Uno de los herederos declara: “La propiedad ya cumplió su ciclo... No vale la pena mantenerla, con los ingresos que genera”.



*Imagen 56. Mesón Los Martínez. San Miguel, 2024*

Mesón Los Olivos. Fundado hace más de dos décadas por una mujer que llegó a ser estimada por las personas inquilinas del mesón, ha sido un espacio asequible para familias y trabajadores en San Miguel, con precios de alquiler de entre US\$50 y US\$60 mensuales. Durante su administración, la propietaria no solo mostró empatía para con sus inquilinos; también mantuvo la infraestructura en buenas condiciones y mostró flexibilidad en los pagos de alquiler con las personas con dificultades económicas, especialmente con trabajadores informales. “En sus últimos días de vida, la propietaria recibió cuidados especiales de las inquilinas... asumieron su bienestar como una muestra de gratitud” recuerda una de ellas.

Tras el fallecer la dueña inicial, la propiedad pasó a su nieto, residente en Estados Unidos, quien delegó la administración a su tía. Este cambio deterioró la gestión y las condiciones habitacionales del mesón. Las solicitudes de reparaciones fueron ignoradas. Las personas

inquilinas asumieron los costos de mantenimiento. Según los residentes, la administración actual es indiferente a sus necesidades.

Durante el auge de la violencia de pandillas, el mesón enfrentó inseguridad. Actualmente hay más seguridad en el entorno, pero al interior del mesón persisten desafíos de infraestructura y habitabilidad.



*Imagen 57. Mesón Los Olivos. San Miguel, 2024*

Mesón Santa Isabel. Su construcción tiene más de un siglo de historia. Originalmente construido como una casa familiar, el inmueble evolucionó a cervecería. El padre del propietario actual lo transformó en un espacio para alquiler de habitaciones que albergó a familias rurales migrantes a la ciudad. Durante los años ochenta se implementaron reformas internas de convivencia, higiene y mantenimiento de los servicios básicos. Actualmente, el mesón es administrado por una pareja de adultos mayores que están delegando la gestión a sus hijos. La titularidad de la propiedad entre más de diez herederos, algunos residentes en el extranjero, dificulta tomar decisiones administrativas y de mejoramiento a la habitabilidad. El mesón tiene goteras y madera infestada de termitas en los techos que los inquilinos reparan por su cuenta. Hay preocupación e incertidumbre en ellos sobre el futuro del inmueble.



*Imagen 58. Mesón Santa Isabel. San Miguel, 2024*

## Características sociodemográficas de la población habitante



Imagen 59. Familia de migrantes viviendo en mesón. San Miguel 2024

La población de los mesones en San Miguel es mayoritariamente femenina (55%) y adulta. Un tercio de los residentes (entre 40 y 59 años) contribuye principalmente al sostén familiar. Ver gráficos 68 y 69.

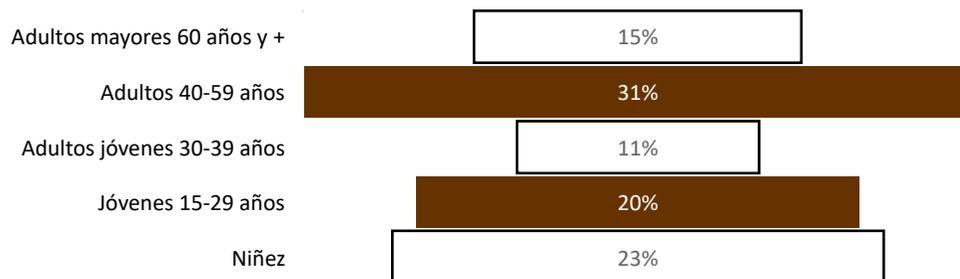


Gráfico 68. Grupos de edad poblacionales de las personas habitantes en mesones en San Miguel. 2024

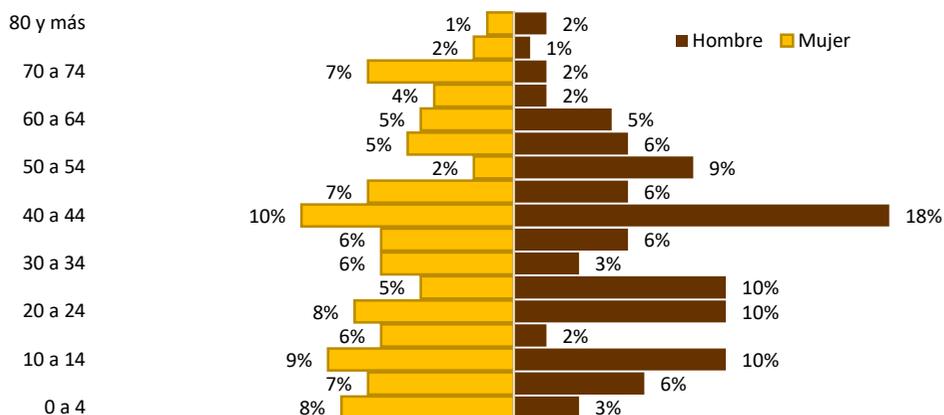


Gráfico 69. Población residente en mesones por grupos etarios. San Miguel, 2024

Predominan el tipo de hogar unipersonal (48) aunque la mayor parte de la población está en los hogares biparentales y monoparentales. Ver gráficos 70 y 71.

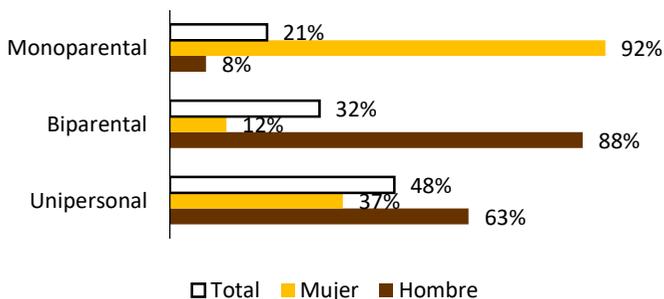


Gráfico 70. Tipo de jefatura de hogar en mesones. San Miguel, 2024

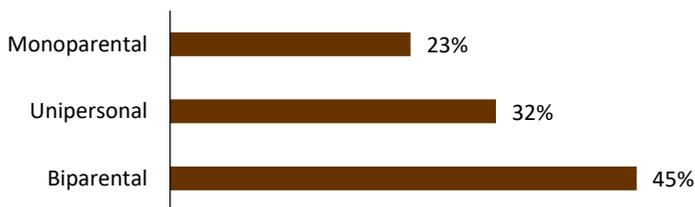


Gráfico 71. Número de personas que habitan en cada tipología de hogar en mesones. San Miguel, 2024

La población de los mesones incluye madres solteras, migrantes y trabajadores informales que enfrentan condiciones económicas y sociales adversas. Entre ellas figuran compatriotas nicaragüenses de comunidades rurales, migrantes forzados por la falta de oportunidades. Los mesones, para ellas, siguen siendo refugios para quienes buscan mejores condiciones de vida.

El 83% de la población de los mesones en San Miguel está alfabetizada, siendo la cifra más baja entre las ciudades estudiadas. Un 18% no tiene ningún grado académico, pero los porcentajes de la población en educación media y superior superan al de las demás ciudades. Ver gráfico 72.

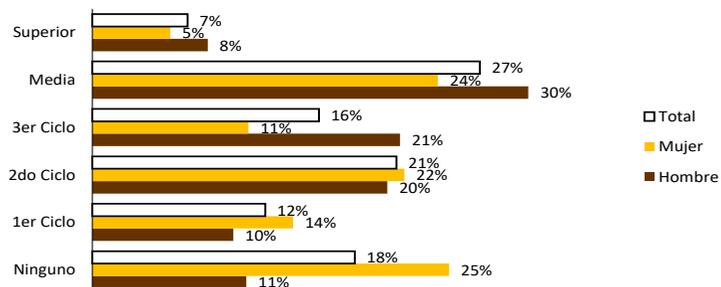


Gráfico 72. Último grado aprobado por la población de 10 a más años que habita en mesones. San Miguel, 2024

La tasa de asistencia escolar en personas entre 4 y 17 años es alta (92%). La población de 18 a 29 años ha alcanzado, mayoritariamente, la educación media y superior. Ver gráficos 73 y 74.

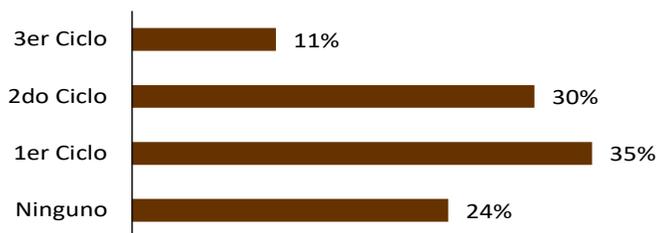


Gráfico 73. Nivel educativo que cursan actualmente personas de 4 a 17 años de mesones de San Miguel, 2024

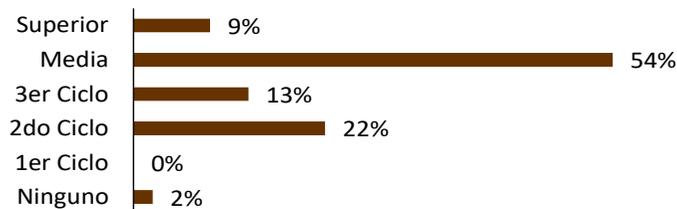


Gráfico 74. Escolaridad de jóvenes y adultos (18-29 años).

Las razones de abandono de los estudios refieren, principalmente, a limitantes económicas o necesidad de trabajar y a falta de interés o conclusión de nivel académico.

El 46% alude a enfermedades relacionadas con las condiciones de vida en los mesones, como mala ventilación, estrés físico y factores ambientales adversos. Para sanar, la mayoría de residentes recurre a unidades de salud y hospitales del Minsal, principalmente. Ver gráfico 75.

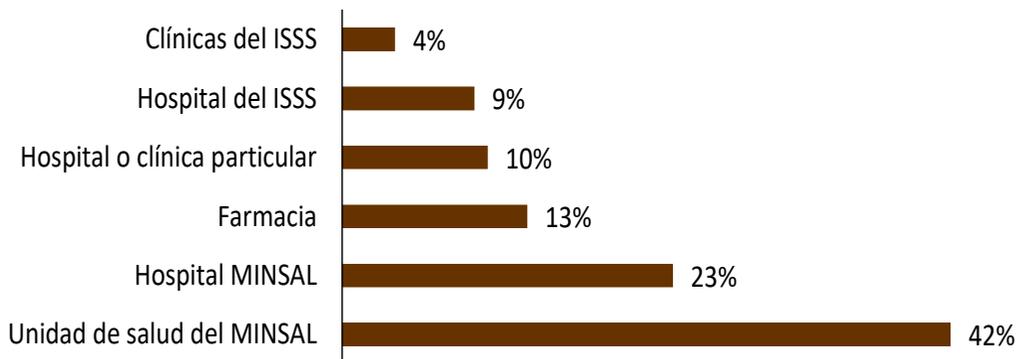


Gráfico 75. Lugar que acude para consulta. San Miguel, 2024

### Características de los medios de vida y socioeconómicas de las familias

El 77% de los residentes en edad de trabajar que están ocupados o buscando empleo activamente forman la población económicamente activa (PEA), con predominio masculino. Ver gráfico 76. Las actividades laborales principales incluyen el micro comercio (43%) y el empleo (temporal o permanente) (24%). El 49% de los trabajadores recibe ingresos por debajo del salario mínimo; en esta población sobresalen las mujeres. El 36% gana entre uno y dos salarios mínimos, con predominancia masculina. Ver gráfico 77 y 78.

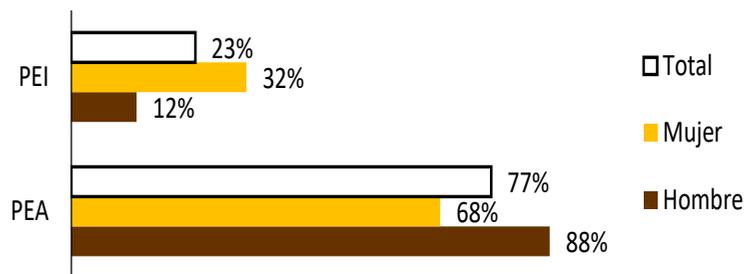


Gráfico 76. PEA y PEI de los mesones. San Miguel

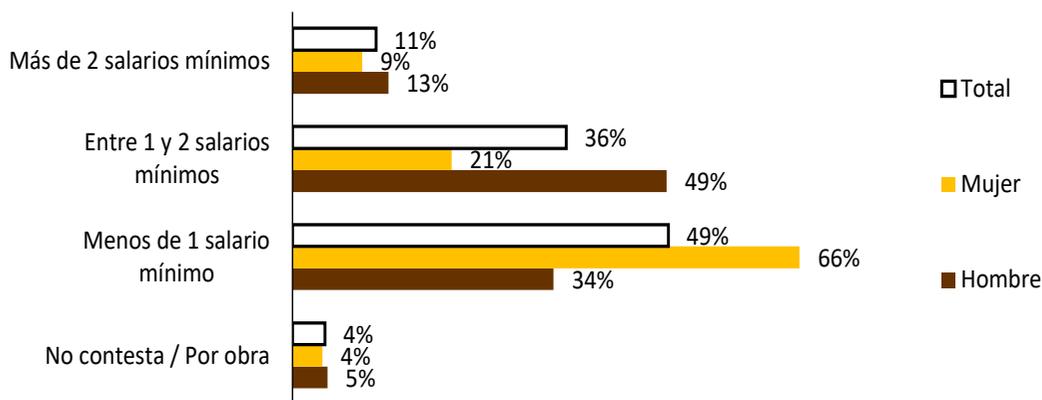


Gráfico 77. Ingresos mensuales promedio de las personas residentes en mesones. San Miguel, 2024

La mayoría de los residentes depende de actividades informales como la venta ambulante, trabajo en mercados. Estas ocupaciones ofrecen ingresos inmediatos, inestables y vulnerables a factores externos como la estacionalidad, desastres naturales y problemas de salud. El 24% de jóvenes entre 16-29 años no estudia ni trabaja. Ver gráfico 79.

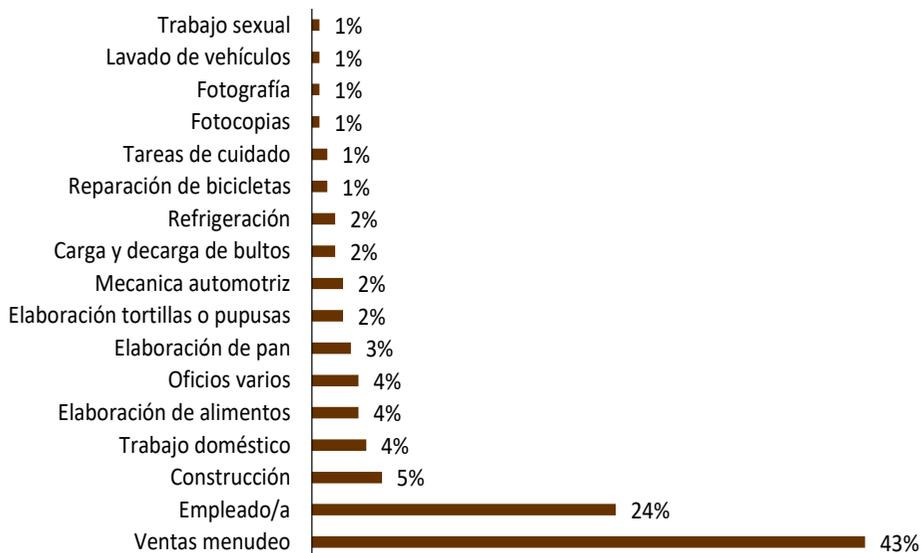


Gráfico 78. Tipo de trabajo que realizan las personas ocupadas que residen en mesones. San Miguel, 2024

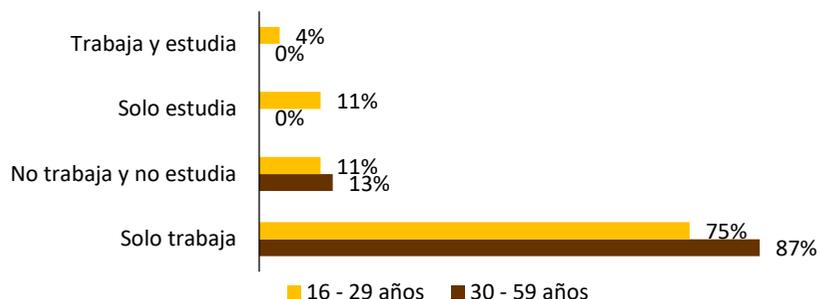


Gráfico 79. Estado de trabajo y estudio de personas entre 16-29 y 30-59 años de mesones de San Salvador, 2024

En síntesis, la realidad económica de los mesones en San Miguel está marcada por la informalidad, bajos ingresos y falta de acceso a empleos formales. Las oportunidades laborales de calidad son limitadas y la población de los mesones carece de la educación formal necesaria y enfrenta exclusión social. Se perpetúa un círculo de precariedad y ausencia de beneficios sociales del sector informal.

En esta ciudad no se reportan conflictos recientes entre los residentes de mesones en San Miguel con las fuerzas de seguridad. La seguridad en el entorno ha mejorado, según algunos residentes, por patrullajes nocturnos de cuerpos militares. Tampoco se hace alusión a actos de violencia directa cometidos por integrantes de maras y pandillas dentro de los mesones, aunque los sus habitantes sufren estigmas al ser percibidos como cómplices o asociados a actividades delictivas.

Al interior de los mesones, si se reportan conflictos interpersonales y de convivencia, en gran medida debido a la falta de privacidad, el uso compartido de servicios y áreas comunes, condiciones precarias de vida y diferencias personales. La incertidumbre de permanencia y amenazas de desalojos también afecta el ambiente emocional de algunos mesones.

El ingreso mensual familiar promedio es de US\$416.79; de él se prioriza el pago de alquiler y otros servicios. El remanente deja aproximadamente US\$263.40 para gastos de alimentación familiar, transporte, vestuario, recreación y otros gastos no contemplados en la encuesta. Ver tabla 17.

Tabla 17. Promedio de ingresos y gastos de los hogares de mesones. San Miguel, 2024

Ingresos y gastos promedio	US\$
<b>Ingreso mensual estimado</b>	<b>416.79</b>
<b>Egreso mensual promedio en servicios</b>	153.65
Alquiler	69.94
Electricidad u otra forma de alumbrarse	6.94

Ingresos y gastos promedio	US\$
Agua (servicio de ANDA u otro proveedor)	0.24
Agua para beber (envasada, filtrada, etc.)	16.87
Combustible para cocinar	9.23
Teléfono	9.78
Internet	7.15
TV Cable	4.48
Educación	12.94
Salud	16.08
<b>Disponibilidad para alimentación, transporte y otros gastos esenciales</b>	<b>263.14</b>

### Identidad y arraigo de la población en los mesones en San Miguel.

49% de los encuestados señalan como principales para residir en el mesón a cuestiones laborales y económicas (49%) y cercanía a familiares (23%). Ver gráfico 80. Más de la mitad de los hogares (56%) ha vivido en el mesón por seis años o más, y un tercio proviene de otro mesón. Ver gráfico 81.

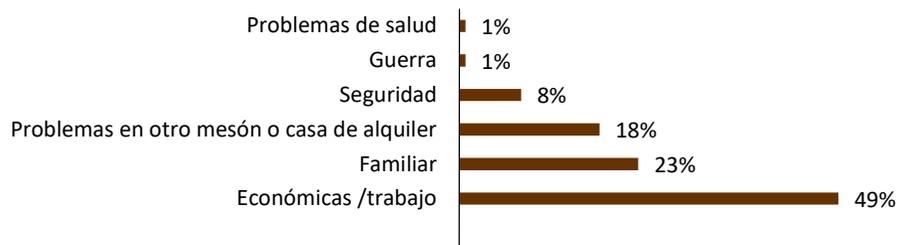


Gráfico 80. Motivaciones para vivir en el mesón. San Miguel, 2024

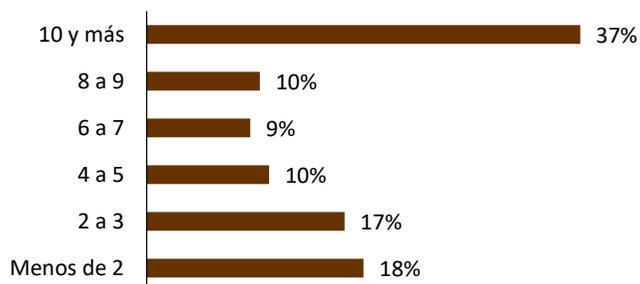


Gráfico 81. Cantidad de años de residir en el mesón. San Miguel, 2024

Los mesones se ubican en áreas céntricas, cercanas a mercados y zonas comerciales, lo que resulta esencial para los medios de vida de los residentes. Esta proximidad facilita actividades económicas informales como la venta ambulante o mozos de carga en mercados.

A pesar de las limitaciones, los mesones son percibidos como hogares de larga permanencia. Hay relatos de permanencia hasta más de 30 años dentro del mismo mesón. Al menos dos generaciones de la misma familia han crecido y vivido en mesones. La permanencia en los mesones está directamente vinculada a la ausencia de opciones de vivienda asequible.

En síntesis, los mesones de San Miguel no son solo viviendas precarias, son espacios donde sus habitantes construyen comunidad y encuentran apoyo, creando identidad colectiva. Aunque las condiciones físicas son desafiantes, las historias de vida destacan la capacidad de adaptación y la búsqueda de superación de estas familias.

### Seguridad de permanencia y calidad de habitabilidad.

Los mesones presentan condiciones físico-espaciales precarias, caracterizadas por problemas estructurales y falta de mantenimiento. La mayoría de pisos son de cemento, las paredes de concreto mixto y los techos son de teja, percibidos en buen estado por la mayoría de residentes. Ver tabla 18.

Tabla 18. Materiales de construcción de las habitaciones en mesones. San Miguel, 2024

Piso		Paredes		Techo	
Material	%	Material	%	Material	%
Ladrillo de cemento	64	Concreto mixto	74	Teja (barro o cemento)	63
Ladrillo cerámico	30	Adobe	25	Lámina metálica	25
Cemento	6	Bahareque	1	Lámina de asbesto	6
				Otros	6

Algunos mesones cuentan con corredores que permiten ventilar las habitaciones y tender ropa. A pesar de estas ventajas, las condiciones generales son deficientes, especialmente durante la temporada lluviosa, cuando las goteras obligan a los residentes a buscar refugio en áreas comunes.

Aproximadamente la mitad de estos mesones tiene entre 10 y 14 habitaciones, un tercio tiene de 5 a 9. El mesón Martínez es una excepción, ya que cuenta con 81 habitaciones en condiciones precarias.

La mayoría de habitaciones albergan a 1 o 2 personas, ver gráfico 82.

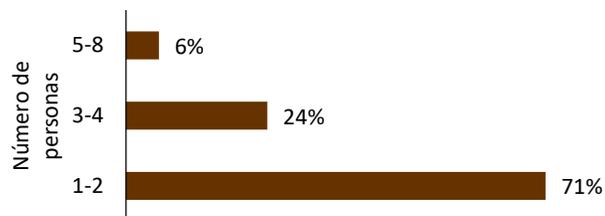


Gráfico 82. Número de personas promedio por habitación en mesones. San Miguel, 2024

Las duchas o baños son compartidos por 14 personas en promedio, los sanitarios por 7. Su uso depende de acuerdos internos entre los residentes, lo que a menudo genera conflictos entre los residentes y preocupaciones por la higiene y la salud.

En la administración de los mesones de San Miguel predominan los herederos de los propietarios originales. Los procesos de herencia y venta de estas propiedades generan incertidumbre en la estabilidad de las personas inquilinas. La venta de mesones a nuevos propietarios a menudo conlleva aumentos en los alquileres y restricciones en el uso, como instalación de pequeños negocios o el uso de electrodomésticos que eleven el consumo de energía.

En algunos casos, las propiedades heredadas son administradas por encargados locales porque sus dueños residen en el extranjero. Se encontraron encargados que cumplen su función a cambio de residir sin costo.

El valor creciente del suelo urbano en San Miguel motiva la venta de mesones, lo que deja a las familias en riesgo de desalojo.

Las personas propietarias asumen un mantenimiento básico, no estructural. No se suele hacer contratos, los acuerdos de alquiler son verbales o relaciones de confianza. Igualmente, las normas de convivencia no son escritas.

El costo mensual de las habitaciones oscila entre US\$60 y US\$100, según su tamaño y la inclusión de los servicios básicos.

Sin regulaciones específicas, el deterioro estructural, los servicios inadecuados y la inseguridad habitacional probablemente se agravarán, impactando negativamente en la calidad de vida de los residentes.

### **Actores locales de apoyo.**

Los actores clave en la calidad de vida los habitantes de mesones incluyen a instituciones que parecieran no visibilizarlos en sus intervenciones ciudadanas. Se identifican al menos dos con potencial para transformar los mesones en espacios de vida más dignos y fortalecer los medios de vida de sus habitantes. Ver tabla 19.

Tabla 19. Actores relevantes ligados a los mesones de San Salvador. 2024

Institución	Naturaleza	Apoyo actual
ACACU (Cooperativa de Ahorro y Crédito)	Privada, financiera	Proporciona microcréditos para pequeñas actividades económicas y mejoras habitacionales, aunque las altas tasas de interés (18-22%) y la falta de educación financiera limitan su alcance. Un enfoque más adaptado podría incluir financiamiento accesible para mejoras específicas en los mesones.
CONAMYPE Ventanilla de Empresarialidad Femenina	Estatal	Promueve la autonomía económica de mujeres vulnerables mediante formación empresarial. Sin embargo, sus programas no abordan las limitaciones físicas y sociales que enfrentan las habitantes de mesones.

## Voces desde los mesones de San Miguel

### Madre joven trabajadora de mesón El Viajero.

Originaria de una comunidad rural de San Miguel y determinada a mudarse a la ciudad, encontró el mesón como una alternativa viable para habitar y comenzar a construir una vida por su cuenta: “A los 18 años me fui a buscar una vida independiente, porque allá lo único que se hace es trabajar en la finca. Logré sacar el bachillerato porque mi mamá me decía que, si iba a estudiar, debía hacerlo para algo más”.

Actualmente vive en el mesón El Viajero junto a su pareja y su hijo pequeño: “Ya llevamos tres años aquí. Aquí tenemos más libertad. En otros mesones te cortan el agua temprano o te prohíben entrar después de las 10 de la noche [...Pero] no nos permiten poner refri, y eso significa que tenemos que comprar comida todos los días, lo que aumenta los gastos”. A pesar de ofrecer pagar un alquiler más alto para obtener este permiso, no han logrado convencer a la encargada.

Antes trabajaba como vendedora ambulante de lotería hondureña, lo que le permitió ganar experiencia en ventas. “Era pesado porque tenía que andar todo el día caminando, pero ya tenía clientes fijos. Era puntual con los pagos para ganarme su confianza [...] Había días en los que apenas almorzaba, porque me tocaba pagar premios grandes y no podía descuidar a mis clientes”.

Dejó ese trabajo tras quedar embarazada de su segundo hijo: “Mientras él trabaje, no me preocupa la comida ni los frijolitos. Siempre hay algo [...] A veces compramos un pedazo de carne o pechuga, pero todo lo demás es diario. Si tuviéramos una refri, podríamos ahorrar más [...] Los niños son curiosos, quieren jugar y explorar. Mi hijo es travieso, pero eso es una bendición. Prefiero que sea así a que esté tirado sin moverse. [...] Siempre les digo a mis hijos que con esfuerzo todo se puede lograr, aunque sea difícil”.

La convivencia en el mesón es mayormente tranquila, aunque no exenta de tensiones. “A veces los vecinos se molestan por tener que esperar para usar los lavaderos, pero son cosas que se arreglan rápido [...] Yo casi no salgo. La única persona con la que me llevo es con una muchacha que vive en el cuarto de allá. Nunca me he sentido incómoda, aunque no tengo mucha relación con otros [...] En la noche, la seguridad es buena; a veces hay militares patrullando, así que es bastante tranquilo [...] Estamos viendo si podemos comprar un lote y construir una pequeña casa, aunque sea de lámina, pero que sea nuestra. Lo importante es que sea nuestro, que los niños puedan jugar y sentirse libres [...] Los niños tienen derecho a disfrutar su infancia, y eso es lo que buscamos para él [...] En vez de pagar alquiler, queremos ahorrar para cualquier emergencia. Si logramos tener algo propio, podríamos manejar mejor nuestros gastos [...] Si Dios nos bendice, podríamos ir construyendo poco a poco [...] Con esfuerzo y paciencia, todo se puede lograr. Mi sueño es que mis hijos crezcan felices y con oportunidades, y por eso seguiré trabajando”.

#### Mujeres madres migrantes de Nicaragua habitantes del Mesón Los Olivos

Dos mujeres, ambas originarias de Nicaragua, habitantes del mesón Los Olivos comparten sus historias de lucha, sacrificio y esperanza, aunque sus trayectorias son distintas, comparten un hilo común: la búsqueda de un futuro mejor para sus familias.

La primera mujer relata que dejó su país hace 22 años debido a las limitadas oportunidades laborales. “En nuestro país no hay mucho empleo. Para salir adelante con la familia, hemos tratado de venir aquí, a este país, para ganar un poco más y sobrevivir”. Dejó a sus tres hijos mayores con su mamá en Nicaragua mientras buscaba trabajo en El Salvador. “Quise darles estudio a mis tres hijos mayores”. Con el tiempo, formó una nueva familia en San Miguel, donde tuvo dos hijos más. Vive en el mesón Los Olivos desde hace 14 años. “Cuando vine por primera vez, me quedé donde mi patrona, que vendía helados. Allí estuve siete años hasta que vine aquí, donde encontré más facilidades”.

El mesón representa para ella una opción accesible. “Aquí tenemos luz, agua y más comodidades comparado con otros lugares donde no había ni agua potable. Pago US\$60 por el cuarto, y aunque tiene sus dificultades, es un lugar que puedo pagar”. Sin embargo, destaca que las condiciones han empeorado. “Los techos están deteriorados, y cuando pedimos arreglos, nos dicen que cada quien vea por su cuarto. Somos nosotros los que tenemos que invertir”.

Como madre, su prioridad es la educación de sus hijos. “Si Dios quiere, este año mi hija va a estudiar. El estudio es útil, porque sin educación no hay nada”. Pero también reconoce las dificultades de criar niños en un mesón. “No hay privacidad. A veces los niños enfrentan cosas que, a uno, como madre, no le gustan, pero uno tiene que aguantar”.

La convivencia en el mesón ha sido desafiante pero también ha permitido crear lazos de solidaridad. “Con algunos vecinos nos llevamos como familia. Nos ayudamos cuando alguien está en necesidad. Por ejemplo, si alguien se enferma y necesita una pastilla, sabemos que podemos contar con los vecinos”. Sin embargo, también surgen conflictos, especialmente

relacionados con los niños. “Trato de evitar problemas, porque vivimos todos revueltos en este mesón [...] Queremos construir una casita, aunque sea de lámina, pero que sea nuestra. Así, en vez de pagar alquiler, podríamos ahorrar para cualquier emergencia”.

La segunda mujer también llegó a San Miguel desde Nicaragua en busca de mejores oportunidades. Se dedica principalmente a la venta ambulante. “Empecé vendiendo helados en la calle. Me gusta este trabajo porque, aunque no ganamos mucho, logramos salir adelante. Con lo que ganamos compramos la comida y el pan de cada día”. Sus ingresos dependen de las ventas. “Si vendo US\$50, me quedan US\$10 libres. Pero si la venta está mala, no hay ganancia”.

Durante temporadas difíciles, como en la lluvia, las ventas disminuyen, complicando el sustento diario. Para complementar sus ingresos, busca innovar. “A veces hago charamuscas y las vendo junto con las paletas. Hay que ser inteligente para sacar adelante a la familia”. Sueña con iniciar un negocio propio, sin embargo señala que, “el espacio no permite poner un congelador o una cocina. Pero tengo fe en que un día lograré tener mi propio negocio”.

Ambas mujeres reflexionan sobre los sacrificios y las lecciones de vivir en un mesón. “Uno piensa en cuánto dinero se ha gastado aquí y se pregunta: ¿Y si hubiera tenido mi propio terreno? Pero a veces las posibilidades no dan”. Una de ellas recuerda una crisis en la que su esposo necesitó una operación de columna. “No tenía dinero para pagar los exámenes ni la operación. Lloré al médico y le pedí ayuda. Gracias a Dios logramos que lo operaran. Fue un periodo muy difícil”. Durante ese tiempo, tuvo que trabajar el doble para mantener a su familia.

Ambas comparten el sueño de tener un espacio propio donde sus familias puedan prosperar. Mientras tanto, trabajan en dar a sus hijos un futuro mejor.

El mesón Martínez desde una inquilina de largo plazo

La abuela del mesón Martínez fue una de las primeras inquilinas: “Soy de aquí, de San Miguel, y me he criado en este barrio”. Su madre trabajaba en oficios domésticos y su padre como talabartero. Como mayor de seis hermanos, ella asumía responsabilidades desde temprana edad: “Me quedé con mi mamá cuando mis padres se separaron, y desde entonces, nos tocó salir adelante con mucho esfuerzo”.

Se graduó como secretaria. “Estudié secretariado y también saqué varios cursos como panadería y costura. Me gustaba estudiar porque sabía que era la única manera de salir adelante”. Fue secretaria por varios años, pero los bajos salarios la llevaron a buscar alternativas. Eventualmente se especializó en la confección de vestidos de novia, con ingresos mayores y estables.

Tras 23 años en una empresa fabricante de ropa explica: “me salí porque tenía una hija mayor y no había quien la cuidara. Desde entonces, me he dedicado a trabajos más flexibles para estar cerca de mi familia [...] siempre he hecho todo por la comida de los niños. Aunque sea lo más sencillo, nunca les falta”.

Durante los años más críticos de violencia de maras y pandillas, recuerda que el miedo era una constante: “Había días en que ni siquiera podía salir al mercado porque las pandillas controlaban todo. Teníamos que cerrar las puertas temprano y no se podía confiar en nadie. Fue un tiempo muy duro [...] Nos apoyábamos entre vecinos, compartiendo comida o cuidando a los niños cuando alguien no podía estar en casa. Uno aprende a convivir, aunque a veces hay conflictos. Hay días buenos y otros no tanto, pero al final, todos estamos aquí tratando de salir adelante”.

La pandemia limitó sus ingresos: “Durante la pandemia, apenas podíamos salir a trabajar. Algunos días comíamos lo que los vecinos compartían, y eso nos mantuvo de pie [...] En Navidad, compartimos comida y celebramos juntos. Esas pequeñas cosas hacen que vivir aquí sea un poco más llevadero”.

Las condiciones físicas del mesón también han impactado su vida: “El lugar ya está viejo y no siempre se puede reparar todo, pero hacemos lo que podemos para mantenerlo habitable [...] La vida en el mesón no es fácil, pero es lo que tenemos. Con trabajo y fe, espero que las cosas mejoren para todos nosotros [...] Algún día me gustaría tener mi propia casita y dejarle algo a mis hijos y nietos. He pensado en abrir un negocio, como una pupusería, para tener ingresos más estables”.

El hijo del dueño original y uno de los actuales propietarios explica: “El mesón se construyó en los años sesenta, mi padre lo amplió poco a poco para alquilar habitaciones. Hoy, la propiedad está en un estado de deterioro considerable, y nos enfrentamos a decisiones difíciles sobre su futuro”.



*Imagen 60. Condiciones físicas precarias de mesón. San Miguel, 2024*



*Imagen 61. Mesón con corredores. San Miguel, 2024*



Imagen 62. Habitación multifuncional en mesón. San Miguel, 2024



Imagen 63. Servicios sanitarios compartidos en mesón. San Miguel, 2024

## 8. Conclusiones

Estas conclusiones integran evidencia relevante sobre las condiciones existentes en los mesones de las ciudades estudiadas y destacan los principales desafíos y oportunidades para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. Se han estructurado de acuerdo con las categorías de análisis de la investigación para generar respuestas sintéticas e integrales. Se busca comprender la complejidad de este hábitat y fundamentar propuestas de intervención en sustento de preservar su valor histórico y social y garantizar los derechos económicos y sociales de las personas.

### **Dinámica histórica y transformación de los mesones**

Los mesones en Santa Ana, Sonsonate, San Salvador y San Miguel reflejan la resiliencia urbana ante cambios históricos y socioeconómicos. Los mesones han sido y son sitios vitales para poblaciones afectadas por diversos tipos de desastres y marginadas del mercado formal de vivienda. Han albergado a poblaciones vulnerables, aunque su infraestructura enfrenta deterioro estructural y servicios básicos en condiciones críticas por falta de mantenimiento. Además, hay tensiones patrimoniales que provocan inseguridad habitacional y la falta de garantías legales para seguirlos habitando. Con todo, aún es posible encontrar algunas formas de solidaridad entre vecinos.

En San Salvador, varios mesones han cambiado a hospedajes; en Santa Ana y Sonsonate, la migración y especulación han provocado su abandono; San Miguel destaca por tener más mesones activos y evidenciar una menor gentrificación. La transformación de los mesones debe entenderse en un contexto de cambio urbano y socioeconómico en El Salvador, influenciado históricamente por fenómenos como la migración interna, crisis de violencia, y especulación de tierras.

Los mesones son una manifestación de la exclusión habitacional en la ciudad, pero también representan una oportunidad para abordar desigualdades estructurales mediante intervenciones inclusivas. Reta a actores convocados por Ley a diseñar políticas habitacionales que integren a habitantes de los mesones como actores centrales y retomem sus necesidades, con énfasis en la población más vulnerables.

Los proyectos habitacionales desarrollados por FUNDASAL han impactado en la dinámica histórica y actual de los mesones y en la vida de las personas que los habitaron. Han ofrecido alternativas habitacionales que dignifican su calidad de vida mediante acceso a servicios básicos, estabilidad habitacional, seguridad jurídica y la posibilidad de construir patrimonio familiar. Han contribuido a la reducción de la precariedad estructural y el hacinamiento de estas personas. Las urbanizaciones construidas en las décadas de 1980 y 1990 en Santa Ana, Sonsonate y San Miguel, y las construidas en el nuevo milenio en San Salvador, representan un modelo exitoso de autoconstrucción por ayuda mutua que integraron a sus participantes el proceso de diseño y construcción. Estos proyectos siguen ofreciendo aprendizajes para

el diseño de programas de vivienda adecuada, ante la exclusión habitacional y social de las ciudades.

### **Características sociodemográficas de la población habitante**

Los mesones albergan poblaciones diversas y vulnerables que evidencia patrones comunes de exclusión económica y social. Predominan los hogares biparentales y monoparentales, estos últimos con predominio de jefatura femenina, usualmente a cargo de la población infantil, adolescente y de adultos mayores.

Existen similitudes generales entre ciudades que incluyen:

- Hacinamiento con precariedad habitacional: En todas las ciudades, el hacinamiento se manifiesta en la convivencia de 3 o más personas viviendo en habitaciones multifuncionales. Este fenómeno limita la calidad de vida de los residentes, exacerba tensiones familiares y dificulta la convivencia y el desarrollo personal.
- Barreras a la superación de las nuevas generaciones y restrictivas para los de mayor edad: los mesones perpetúan ciclos de pobreza y exclusión. Los niños enfrentan entornos limitantes para su desarrollo integral, los adultos jóvenes carecen de oportunidades para formarse y acceder a un empleo estable, y los adultos mayores se encuentran en situaciones de dependencia económica y social y para su movilidad.

Existen diferencias específicas entre las características sociodemográficas de los habitantes de los mesones de las ciudades:

- Santa Ana y Sonsonate: Prevalen familias multigeneracionales que refleja un uso tradicional de los mesones como espacios de convivencia ampliada, con las consecuentes tensiones por el uso compartido de recursos.
- San Salvador: Alberga mayor proporción de adultos mayores, grupo que demanda cuidado, sostenibilidad económica y dependencia del apoyo y asistencia de familiares.
- San Miguel: Muestra una notable diversidad en su población en exclusión económica: madres solteras, migrantes internacionales y trabajadores informales.

### **Características de los medios de vida y socioeconómicas de las familias**

En las cuatro ciudades, la precariedad laboral afecta gravemente los medios de subsistencia de las familias en los mesones. Las ventas ambulantes, el trabajo en mercados y oficios no calificados generan ingresos e inestables menores un salario mínimo. Se genera un ciclo de pobreza multidimensional que limita su calidad de vida y las oportunidades de inversión en educación y mejoras del hogar.

Los pagos de entre US\$60 y US\$100 por habitaciones pequeñas y en mal estado consume un alto porcentaje de sus ingresos, reducen la capacidad de gasto en otros rubros de la canasta básica y anulan la capacidad de ahorro e inversión.

Se evidencia feminización en la pobreza, las mujeres lideran las ventas ambulantes y

pequeños emprendimientos impulsados desde financiamientos limitados.

El ciclo de pobreza se perpetua entre las generaciones. Su afectación es diferenciada:

- Niños y jóvenes: con educación limitada a los niveles básicos, pero con ambientes poco amigables para el aprendizaje y la creatividad. A largo plazo, esta situación es determinante a en su exclusión del mercado laboral formal.
- Adultos: Deben dejar sus estudios para insertarse en el mercado laboral, con ingresos precarizados y sin oportunidades de escalamiento. Pocos adultos jóvenes han conseguido empleos formales con prestaciones básicas, como cocineras o repartidores, cuya remuneración suelen rondar el salario mínimo.
- Adultos mayores: Altamente vulnerables a ingresos fluctuantes, con pocos cuidados de su propia salud y dependiente de redes de apoyo insuficientes.

La precariedad económica generada por la calidad deficiente de los trabajos accesible es general, no obstante, cada ciudad presenta características particulares:

- Santa Ana: Alta dependencia del comercio ambulante, buena parte de las familias en pobreza extrema y con dificultades para iniciar o mantener sus negocios.
- Sonsonate: Destacan pequeños emprendimientos liderados por mujeres, aunque con acceso limitado a financiamiento.
- San Salvador: Mayor diversificación de actividades económicas, incluyendo reciclaje y trabajo sexual, con alta exposición al riesgo de desalojo y fluctuaciones económicas.
- San Miguel: Predominio de la venta ambulante y trabajos en mercados, con fuerte impacto de los altos costos de alquiler en los ingresos.

Las familias en los mesones han formado redes de apoyo mutuo, aunque estas son insuficientes para enfrentar los desafíos económicos estructurales y no sustituyen la necesidad de políticas públicas inclusivas. La falta de estabilidad económica provoca tensiones en los hogares, limita la capacidad de mejorar las condiciones habitacionales y afecta las oportunidades para futuras generaciones.

Los mesones reflejan la exclusión habitacional y la precariedad económica, históricas y estructurales, sobre una población marginada que es resiliente solo por la solidaridad entre vecinos. Su resiliencia no debe confundirse con autosuficiencia; es necesaria la implementación de políticas públicas que aborden las desigualdades estructurales para garantizar los derechos humanos fundamentales.

### **Identidad y arraigo de la población en los mesones**

Los mesones de Santa Ana, Sonsonate, San Salvador y San Miguel trascienden su función habitacional. Son espacios de historia e identidad donde generaciones mayores, las fundadoras de la ciudad, han desarrollado arraigo emocional y funcional propiciado por su

ubicación cercana al comercio y servicios. Hay algunos rasgos distintivos de cada ciudad en estas dinámicas identitarias y de arraigo:

- Sonsonate y Santa Ana: El arraigo está influenciado por ciclos de pobreza intergeneracional y experiencias de conexión emocional y de despojo histórico, vividas especialmente por mujeres líderes de hogar.
- San Salvador y San Miguel: El arraigo está más vinculado a la funcionalidad laboral propiciada por la y ubicación estratégica de los mesones.

Los inquilinos de los mesones enfrentan estigmatización, marginalización y desintegración de la ciudad. Las generaciones mayores ven los mesones como espacios de seguridad y comunidad, mientras que los jóvenes los ven como espacios que limitan su desarrollo y movilidad social. Es fundamental reconocer su potencial como lugares de convivencia y aprendizaje, mientras se abordan las problemáticas estructurales que enfrentan para mejorar el bienestar de sus habitantes.

La presencia de maras y pandillas ha generado desafíos vitales en los mesones en las 4 ciudades, especialmente en San Salvador y San Miguel. Los pobladores han enfrentado extorsiones, violencia física y psicológica, control territorial y obstaculización de su movilidad. Las mujeres y jóvenes son especialmente vulnerables, sufriendo acoso y violencia de género.

La relación entre los habitantes de los mesones y las fuerzas de seguridad está marcada por tensiones y desconfianza. La población cita desalojos forzados, trato discriminatorio y falta de respuesta ante denuncias de inseguridad. Las vendedoras ambulantes enfrentan conflictos con el Cuerpo de Agentes Municipales (CAM) que restringen su actividad económica. En San Salvador, los trabajadores sexuales sufren hostigamiento sin posibilidad de denuncia, con lo que se agrava su exclusión social. En Santa Ana y Sonsonate, hay interacciones menos conflictivas por la mediación de organizaciones comunitarias ante las autoridades. Mejorar esta relación es crucial para la salud y estabilidad económica de los habitantes de los mesones.

Al interior de los mesones se habla de violencia física, sexual y psicológica con mujeres y niños como principales víctimas, especialmente en San Salvador y Santa Ana. La tensión por el hacinamiento y la inseguridad económica contribuyen a agresiones en el hogar. El impacto de estas vivencias no ha sido abordado.

## **Seguridad de permanencia y calidad de habitabilidad de los mesones**

Los mesones estudiados muestran una infraestructura deteriorada e insalubre tanto en sus habitaciones como en los baños, sanitarios y lavaderos. Las reparaciones más frecuentes corren por cuenta de los inquilinos. En Santa Ana, 90% son considerados altamente precarios.

Los alquileres tienen un costo de US\$77 mensuales en promedio, pero sus precios varían según su estado y ubicación. Los mesones son susceptibles a la especulación inmobiliaria y la gentrificación, sus inquilinos están permanentemente en riesgo de desplazamiento. La

población inquilina vive en inseguridad legal a falta de contratos formales. La mayoría de los arrendamientos son verbales, con límites a la exigencia de mejoras. La fragmentación de la propiedad y el abandono por parte de propietarios residentes en el extranjero son factores que influyen en su mantenimiento, situación que desplaza a los inquilinos de un mesón a otro menos precarizado.

### **Actores locales de apoyo**

Existe fuerte desconexión entre las necesidades de las personas residentes en mesones y las respuestas institucionales. Los programas sociales relevantes son de impacto limitado por la falta de estrategias específicas y coordinación entre actores clave. Los inquilinos de los mesones no son población objetivo de las políticas públicas, no hay abordajes integrales que respondan a la problemática de habitabilidad antes descrita. Sin un enfoque estatal robusto, se perpetúa la exclusión social. Sin embargo, como demuestran iniciativas de FUNDASAL con las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en San Salvador, es posible la colaboración entre entidades de la cooperación internacional, instituciones del Estado, ONGs, universidades y municipalidades.

Los mesones son vitales para las familias vulnerables, pero su sostenibilidad depende de una articulación eficiente entre actores que a la fecha no existe. Solo la cooperación entre diversos actores, bajo el amparo de políticas que aboguen por el derecho humano a la vivienda, puede transformar estos espacios en lugares más dignos para sus habitantes.

### **Conclusiones integrales sobre los mesones y sus habitantes.**

Los mesones en las cuatro ciudades estudiadas son una solución habitacional histórica para poblaciones vulnerables. Originalmente refugios para trabajadores y migrantes, se han convertido en viviendas permanentes por la falta de opciones asequibles de la población más pobre. Su deterioro refleja una visión mercantilista de la vivienda y el suelo urbano, así como la falta de estrategias integrales para su conservación.

Las condiciones físicas de los mesones son deficientes, su infraestructura está deteriorada y los servicios son insalubres e inadecuados a la cantidad de usuarios. Perpetúan la exclusión social y afecta la calidad de vida de las familias. Santa Ana y Sonsonate presentan mesones con deterioro más severo y abandono de sus propietarios. San Salvador y San Miguel presentan un escenario de especulación inmobiliaria que aumenta el riesgo de desplazamiento de los inquilinos pobres.

Los mesones significan un arraigo emocional para generaciones mayores. Para los jóvenes y mujeres han sido espacios limitantes para su desarrollo y donde se han visto bajo asedio de pandillas y las fuerzas de seguridad.

La economía de estas familias depende mayormente del trabajo informal, de ingresos bajos e inestables. Enfrentan problemas comunes como los altos costos de alquiler, la inseguridad jurídica y el riesgo a ser reubicados como efecto a la gentrificación urbana. Reflejan la exclusión estructural, pero también la posibilidad de resiliencia y comunidad de la población que anhela condiciones habitacionales dignas en ciudades más inclusivas.

## 9. Recomendaciones

Para abordar las diversas problemáticas socioeconómicas y habitacionales de inquilinos e inmuebles de los mesones en las principales ciudades de El Salvador, se presentan las siguientes recomendaciones basadas en los derechos humanos a una vivienda digna, un hábitat adecuado y el respeto a los derechos económicos y sociales. En este marco, se hace un llamado a las instancias estatales y municipales, así como a la sociedad civil y al sector empresarial, para que dirijan su atención hacia este segmento de la población e implementen acciones que mejoren sus condiciones de vida.

FUNDASAL es aliado para combinar capacidades institucionales y movilizar recursos para la búsqueda de alternativas habitacionales adecuadas. Para ello, cuenta con el conocimiento profundo de las condiciones y necesidades de esta población, así como una amplia trayectoria y experiencia de trabajo con población vulnerable.

### **Mejorar la calidad de vida y las condiciones de habitabilidad en los mesones**

#### **Coalición de actores para el desarrollo de la población de los mesones**

Se recomienda la creación de una coalición multi institucional que impulse acciones dirigidas a la población de los mesones en El Salvador. Entre las prioridades de este grupo se deberá enfocar el fortalecimiento de la organización comunitaria, apoyar la articulación de demandas, el fortalecimiento de los medios de vida, la formación integral de las personas habitantes de los mesones y la búsqueda de alternativas de vivienda y mejores condiciones de habitabilidad. FUNDASAL ofrece su conocimiento y experiencia para realizar el llamado inicial y conformar un núcleo impulsor que posteriormente podrá definir la estructura de coordinación y la instancia más idónea para el liderazgo.

La estrategia del núcleo impulsor debe ser integral y participativa, con un enfoque que combine soluciones a corto plazo y metas a mediano y largo plazo. Se propone implementar redes institucionales que brinden apoyo técnico y financiero, facilitando así el acceso a recursos para satisfacer las necesidades de la población en las principales ciudades.

Se sugiere desarrollar una agenda de trabajo orientada a estructurar las demandas urgentes y gestiones de apoyo para la mejora de condiciones habitacionales críticas. Las evaluaciones de cada ciclo capitalizarán los aprendizajes y orientarán acciones futuras. Este ejercicio debería dinamizar el proceso organizativo y ampliar el mapa de actores a favor de la población en mesones.

Se recomienda que el núcleo multidisciplinario impulsor establezca una estrategia de comunicación que facilite la participación de las personas inquilinas de los mesones en las cuatro ciudades seleccionadas. Esta estrategia debe promover su integración en procesos organizativos y formativos, orientándolos hacia el acceso a vivienda digna y la mejora de sus medios de vida.

Es esencial identificar referentes comunitarios en cada mesón para facilitar la inclusión de otros inquilinos a través de recomendaciones y redes locales. La comunicación debe ser ágil y accesible, facilitada por el uso del teléfono y las redes sociales. Además, es crucial mantener bases de datos actualizadas e iniciar diálogos con administradores y propietarios de mesones para explorar colaboraciones que mejoren las condiciones de habitabilidad.

En resumen, una estrategia de comunicación bien estructurada es clave para promover la participación de las personas inquilinas, consolidar una organización comunitaria y establecer conexiones significativas entre actores relevantes en mejorar las condiciones de vida y empoderar a la comunidad.

### **Fomentar la acción colectiva y capacitación de la población de los mesones**

Mejorar las capacidades organizativas y articulación de demandas, facilitando su incidencia ante propietarios y actores es clave para el bienestar de la población inquilina. Las unidades municipales de Proyección Social y FUNDASAL podría adaptar o dar cabida en procesos formativos en marcha a inquilinos en las cuatro ciudades estudiadas, con ejes formativos y coaliciones en torno a la organización para la salud, la educación, la vivienda y la incidencia ciudadana. Una vez motivados los participantes, los módulos iniciales se podrán centrar en concientización y habilidades fundamentales en la organización comunitaria. Los programas de capacitación desarrollados por FUNDASAL y ACNUR son un modelo para fomentar autoconocimiento, autoestima y liderazgo, formando agentes de cambio en sus comunidades.

Se recomienda crear una organización de personas habitantes de mesones en cada una de las ciudades, que podría unirse a estructuras existentes de segundo piso para mejorar su incidencia en políticas públicas. Estas organizaciones deben incluir jóvenes adultos, adultos y adultos mayores, priorizando a los jóvenes en roles de liderazgo para dinamizar procesos y colaborar con el equipo impulsor. Es recomendable priorizar la participación de inquilinos que se involucraron en los talleres locales de validación y retroalimentación del presente estudio. Un núcleo organizativo por ciudad puede actuar como facilitador con líderes del resto de inquilinos y con organizaciones locales que puedan sumarse en las gestiones.

Asimismo, se sugiere que estos núcleos organizativos participen en el conocimiento e intercambio de experiencias con familias de proyectos exitosos y en marcha, a fin de intercambiar valiosas lecciones para abordar de manera efectiva las problemáticas y demandas específicas de las comunidades de mesones.

### **Fortalecer los medios de vida, emprendimientos y empleabilidad**

El fortalecimiento de los medios de vida es esencial en la agenda de la coalición multi institucional. Esto incluye apoyar emprendimientos existentes, desarrollar nuevas ideas de negocio y aumentar las capacidades de inserción laboral. Es clave identificar y vincularse con redes de actores y organizaciones que fomenten el empleo y el emprendimiento, así

como estimular el crecimiento de micro y pequeñas empresas que puedan contribuir a la transformación productiva y al desarrollo económico local.

### **Promover la cultura del ahorro colectivo**

Se propone fomentar el ahorro organizado en grupos por ciudad, utilizando metodologías exitosas de FUNDASAL, Colectiva Feminista, ADEL Morazán y otros. Los objetivos incluyen cubrir gastos imprevistos, fortalecer emprendimientos a través de financiamiento de cursos técnicos y establecer un fondo de garantía para déficits temporales de renta, inspirado en cooperativas de vivienda. Esta estrategia es viable a corto plazo, genera resultados rápidos y ayuda a superar la aversión al riesgo crediticio, incentivando la participación en un sistema colectivo de ahorro que motive futuras inversiones.

### **Crear huertos agroecológicos urbanos**

Se propone la creación de huertos urbanos en espacios comunes o baldíos en los mesones, utilizando sistemas de captación de agua lluvia para micro riego. Esta iniciativa de cuidado colectivo y concientización ambiental, deberá buscar la colaboración de las municipalidades y oenegés. Los huertos contribuyen a mejorar la seguridad alimentaria, fomentar la convivencia, facilitar el aprendizaje y transforman espacios insalubres en áreas productivas. Es fundamental diseñar estos proyectos con un enfoque en sostenibilidad a largo plazo, garantizando el mantenimiento por parte de los participantes después del apoyo externo.

### **Fortalecer emprendimientos existentes**

Se recomienda que la coalición identifique emprendimientos con al menos seis meses de operación para brindarles asistencia técnica con visión de negocio. Se debe priorizar casos con planes concretos y avances, como la adquisición de equipos o capital de trabajo, para generar resultados visibles como ejemplos motivadores. También es fundamental evitar incluir personas no preparadas para asumir riesgos en negocios de ideas, asegurando un proceso de selección cuidadoso.

### **Promover el empleo y emprendimiento juvenil**

Se propone centrar los esfuerzos en jóvenes adultos que ingresan al mercado laboral o terminan el bachillerato. Para ello es recomendable invitar a alianzas como Plan Internacional-AGAPE, CRS-Fe y Alegría, y FUSALMO. Estas colaboraciones podrán crear oportunidades de empleo y emprendimiento, facilitando la integración de los jóvenes al mercado laboral y su contribución al desarrollo comunitario.

### **Facilitar el acceso a educación media, superior, técnica y universitaria**

La poca participación de jóvenes en los niveles de educación media y superior muestran la necesidad de estrategias específicas para facilitar el acceso a estos niveles educativos. Se recomienda que la coalición forme alianzas con organizaciones que ofrezcan becas y apoyo a jóvenes que hayan terminado el tercer ciclo o el bachillerato. La educación es esencial

para mejorar las condiciones de vida de estos jóvenes y sus familias en el acceso a mejores oportunidades laborales y romper ciclos de pobreza.

El primer paso es identificar a los jóvenes interesados en continuar su educación mediante talleres de orientación vocacional que les ayuden a reflexionar sobre sus metas y comparar alternativas educativas. Se recomienda coordinar con universidades para facilitar el acceso a programas de becas y negociar con organizaciones internacionales para crear proyectos específicos para estos jóvenes en situación de vulnerabilidad. Además, para quienes no han terminado el bachillerato, se recomienda promover modalidades flexibles como educación a distancia, con la colaboración de actores como ACNUR y Fe y Alegría.

### **Facilitar servicios de cuidados para personas que no son autosuficientes**

Existe un grupo significativo de inquilinos infantes, adultos mayores y personas con discapacidades en los mesones con urgentes necesidades de acceso a servicios de cuidado integral. Se recomienda que la coalición impulsora de esta estrategia establezca acuerdos de colaboración con instituciones especializadas en salud y educación que operan en los territorios, para abordar las necesidades de esta población y promover una atención inclusiva y coordinada.

Se recomienda a la coalición impulsora establecer comunicación con los Centros de Desarrollo Infantil (CDI) del Gobierno de El Salvador para evidenciar las necesidades de las familias en los mesones y negociar el acceso a sus servicios. También se sugiere buscar alianzas con organizaciones como Visión Mundial para incluir a los niños de los mesones en programas existentes y motivar el desarrollo de proyectos específicos en el mediano plazo. Se propone establecer espacios de participación organizada para niños y jóvenes en los mesones, con la posibilidad de formar una organización propia que se integre en la red juvenil con la que FUNDASAL trabaja para fortalecer su capacidad organizativa y de representación.

Además, es recomendable establecer un diálogo con el equipo de la Presidencia encargado de la Política Nacional de Corresponsabilidad de los Cuidados y con el Despacho de la Primera Dama, en el contexto de la Ley Nacer y Crecer con Cariño. También se puede establecer contacto con actores como la Asociación AGAPE para compartir hallazgos del estudio y favorecer la inclusión de adultos mayores en sus programas, que pueden incluir atención médica y actividades recreativas.

### **Promover la salud sexual y reproductiva.**

La salud sexual y reproductiva es crucial para el bienestar de las personas habitantes de los mesones. Existen un grupo considerable de jóvenes adolescentes que requieren educación sexual y sensibilización sobre los riesgos de embarazos tempranos. Además, se identificaron situaciones de vulnerabilidad en mujeres cisgénero y trans, expuestas a

violencia y enfermedades por su trabajo en servicios sexuales. Se recomienda que la coalición establezca alianzas con organizaciones como la Colectiva Feminista para el Desarrollo Local y entidades que apoyan a poblaciones LGBTIQ+, como el Colectivo Alejandría y Aspídh Arcoíris, para diseñar e implementar estrategias adaptadas a sus necesidades.

### **Proporcionar apoyo en salud mental**

El estudio reveló que muchas personas inquilinas de los mesones han enfrentado situaciones traumáticas a lo largo de su vida sin acceso a apoyo psicológico, lo que afecta su salud mental y dinámicas comunitarias. Se recomienda que la coalición implemente espacios seguros para que las personas expresen sus necesidades de apoyo psicológico, facilitando la búsqueda de asistencia especializada en salud mental, autoestima, ayuda mutua y gestión de conflictos para enfrentar retos de sus vidas. Para esto, se sugiere buscar el apoyo con entidades como la Colectiva Feminista y universidades locales para diseñar proyectos que fortalezcan la salud mental, particularmente de mujeres y juventudes.

### **Mejora de las condiciones de habitabilidad y apoyo a la vivienda accesible**

La aspiración más alta de las personas inquilinas de los mesones es contar con una vivienda adecuada, ya sea alquilada o propia. La investigación identificó cuatro caminos que pueden converger y ofrecer pasos previos que faciliten el logro de la máxima aspiración de una vivienda adecuada.

### **Apoyar mejoras de habitabilidad en el corto plazo**

Existen condiciones críticas de habitabilidad que requieren respuestas urgentes. Un primer paso es articular y comunicar las necesidades de las personas inquilinas a las autoridades municipales y organizaciones como Un Techo para Mi País, buscando donaciones de materiales de autoconstrucción. Se puede negociar con Hábitat para la Humanidad y Techo para incluir a estas personas en sus programas o desarrollar un proyecto específico. FUNDASAL propone facilitar intercambios de experiencia y capacitación en el uso de materiales locales para mejorar las condiciones de las viviendas. Se sugiere combinar la búsqueda de materiales con aprendizaje en técnicas de construcción de bajo costo. Además, se podrían formar acuerdos colectivos entre inquilinos para obtener materiales y trabajar juntos en la mejora de servicios sanitarios, con el apoyo de FUNDASAL y otras organizaciones.

### **Promover proyectos de mejora de mesones en colaboración con propietarios**

Para mejorar la habitabilidad de mesones deteriorados, se requiere establecer diálogos entre representantes de la coalición y los propietarios. Se propone una iniciativa piloto en mesones con dueños dispuestos a colaborar, buscando mejorar las condiciones sin aumentar la renta de las personas inquilinas. Se deben elaborar diagnósticos técnicos y financieros para las mejoras, asegurando condiciones de sismorresistencia y calidad de servicios sanitarios, además de cumplir con normativas locales.

El proyecto debe contemplar un plan de inversión y un flujo financiero que garantice la rentabilidad para los propietarios, compensando los costos de la mejora con el aumento del valor del inmueble. Para facilitar la implementación, se sugiere capacitar a las personas inquilinas en la autogestión de las obras, valorando su contribución en el costo total del proyecto, mientras se negocian rentas que no aumenten durante la fase inicial.

Las mejoras se podrán dividir en fases, abordando problemas prioritarios y asegurando ingresos para los propietarios. FUNDASAL podrá apoyar en el diseño del proyecto y formación de trabajadores no calificados. Se debe buscar la colaboración de unidades de desarrollo urbano municipales y universidades para aportar conocimientos y facilitar permisos. El valor de estas aportaciones se contabilizará como un incentivo en las negociaciones de arrendamiento.

### **Promover un modelo de gobernanza asociativa de mesones**

La administración de los mesones es complicada tanto para propietarios como inquilinos. Para mejorar esta situación, FUNDASAL y otros especialistas podrían ayudar a crear una asociación legal de inquilinos en mesones específicos, que gestione la renta, identifique problemas y mantenga las instalaciones. Esta asociación debería elaborar un contrato de arrendamiento de mediano plazo, garantizando derechos para ambas partes y definiendo claramente sus responsabilidades. La asociación, dirigida por una junta electa y con una administradora profesional, facilitaría el subarrendamiento e impulsaría un aprendizaje que podría beneficiar futuras cooperativas de vivienda. Además, se debe contemplar un aumento gradual del alquiler acorde a las capacidades de pago de las personas inquilinas, quienes, al mismo tiempo, deberían tener acceso a oportunidades de mejorar sus ingresos y establecer un fondo de ahorros para garantizar la continuidad de la renta.

### **Apoyar a las familias en lograr comprar un lote y autoconstruir una vivienda propia**

Una alternativa viable para las personas inquilinas de los mesones es la adquisición, a corto o mediano plazo de un lote para autoconstruir su vivienda. Esto depende del fortalecimiento de sus medios de vida para acceder a financiamiento y de negociar terrenos a precios accesibles. FUNDASAL puede ofrecer capacitación en técnicas de construcción con tierra y otros materiales locales. Además, es posible contar con el apoyo de entidades financieras como Hábitat para la Humanidad, que faciliten la compra de lotes mediante negociación colectiva con propietarios privados o gobiernos municipales. La adquisición de lotes con servicio podría ser una opción atractiva para algunos inquilinos.

### **Fomentar la organización de cooperativas de vivienda por ayuda mutua**

Para abordar la problemática de la vivienda de las personas inquilinas de los mesones, se propone la formación de cooperativas de vivienda por ayuda mutua. La experiencia de FUNDASAL sugiere que esta estrategia es efectiva a mediano y largo plazo. Es fundamental organizar y educar a los interesados en el proceso, conocer experiencias previas y trabajar

en la legalización, negociación colectiva y movilización de recursos financieros para la adquisición de terrenos y subsidios para la autoconstrucción.

### **Apoyo a poblaciones en vulnerabilidad**

Se recomienda que la coalición colabore con organizaciones especializadas para analizar las problemáticas de las mujeres trans, inquilinas en los mesones, identificando sus necesidades en relación con la vivienda. Una iniciativa podría ser formar una cooperativa de vivienda por ayuda mutua, para movilizar recursos para la adquisición de terrenos y construcción de viviendas. Este proyecto podría atraer la atención de la cooperación internacional, apoyando a poblaciones vulnerables en contextos urbanos hostiles. La implementación de esta iniciativa no solo mejoraría sus condiciones de vida, sino que también promovería su empoderamiento como agentes de cambio social.

### **Apoyo para la autoconstrucción con tierra y materiales locales**

Desarrollar formación técnica en construcción y mejora de estructuras de adobe, incorporando técnicas de reforzamiento para mayor resistencia sísmica. La autoconstrucción con materiales locales, como tierra estabilizada, ofrece una solución accesible y sostenible para quienes adquieren terrenos, a un costo menor y con calidad estructural garantizada gracias al apoyo de FUNDASAL. Además de facilitar el acceso a una vivienda digna, este programa proporciona habilidades técnicas valiosas, especialmente en la restauración de paredes de adobe, que es una necesidad en muchas edificaciones antiguas de El Salvador.

### **Articular un sistema de actores financieros y facilitar el acceso financiamiento**

El estudio indica que los emprendedores en los mesones requieren acceso a capital de trabajo, con financiamientos entre US\$50 y US\$2,500, y algunos desean comprar terrenos para viviendas. Se propone crear un ecosistema financiero con líneas de crédito para fortalecer negocios, aumentar ingresos y promover la educación financiera. Se recomienda buscar la colaboración con Credi-Hábitat y ADEL Morazán Crédito para implementar programas de micro financiamiento. También es crucial incluir capacitación en elaboración de planes de negocio y gestión de recursos. La colaboración con instituciones financieras es esencial para desarrollar un modelo de financiamiento inclusivo que impulse el desarrollo económico y social en los mesones.



Imagen 64. Creación artística de un niño residente en mesón



