



**FUNDASAL**  
FUNDACIÓN SALVADOREÑA  
DE DESARROLLO  
Y VIVIENDA MÍNIMA



**1.0 INTRODUCCIÓN**

**2.0 LA PROBLEMÁTICA  
DE LA VIVIENDA EN  
EL SALVADOR**

**3.0 EL CONTENIDO  
ESENCIAL DEL  
DERECHO A LA  
VIVIENDA**

**4.0 EL CAMINO  
RECORRIDO**

**5.0 EL CONTENIDO DE  
LA PROPUESTA:  
LAS GRANDES  
APUESTAS**

**CRONOLOGÍA**

## **ANTEPROYECTO LEY DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**UNA NECESIDAD PALPABLE  
UNA PROPUESTA PARA EL  
ACCESO DE LOS MÁS POBRES**

*La CARTA URBANA es una publicación de FUNDASAL cuyo objetivo es plantear a la comunidad nacional e internacional la posición de la Institución (opiniones, críticas, proposiciones, etc.) sobre las cuestiones más relevantes del hábitat popular del país.*

## **ANTEPROYECTO LEY DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. UNA NECESIDAD PALPABLE. UNA PROPUESTA PARA EL ACCESO DE LOS MÁS POBRES**

### **1.0 INTRODUCCIÓN**

La Ley de vivienda de interés social tiene por objeto desarrollar los principios y normas legales relacionadas con la organización institucional y las acciones públicas para abatir el déficit habitacional acumulado, cualitativo y cuantitativo, a mediano y

largo plazo, y establecer las condiciones para dar respuesta estructural a las necesidades de vivienda de interés social para la población salvadoreña con ingresos familiares mensuales inferiores o iguales al monto de cuatro salarios mínimos.

### **2.0 LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL SALVADOR**

La situación y problemática del hábitat popular se puede abordar desde diversos enfoques.

El cálculo, descripción y análisis cuantitativo de una cifra basada en un indicador variable o la perspectiva de la situación jurídica de un derecho humano, son los ángulos usualmente utilizados. La arista que menos se aborda es la de acceso al suelo donde ubicar la vivienda de interés social.

#### **LA CIFRA**

Desde julio del año 2010, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) ha puesto a disposición en su sitio Web, un documento con datos del parque y el déficit habitacional del país, con cifras resultantes del VI Censo de Población y V de Vivienda del 2007, sin el ajuste por omisión informado por la DIGESTYC, Dirección General de Estadística y Censos del Ministerio de Economía, en julio de 2009<sup>1</sup>.

El parque habitacional total informado es de 1,668,227 viviendas. De este total 1,085,343 se encuentran en el ámbito urbano y 582,884 en el rural.

El déficit habitacional es de 360,301 viviendas. De esta cifra, 315,918 unidades conforman el déficit cualitativo y 44,383, el déficit cuantitativo.

Más del 70% del déficit cuantitativo se concentra en los departamentos de San Salvador (36.97%), Santa Ana (15.67%), La Libertad (12.42%) y Sonsonate (9.01%).

Más del 30% de déficit cualitativo se encuentra en los departamentos de Sonsonate (11.04%), Ahuachapán (10.41%) y San Miguel (10.08%).

Estas cifras contrastan con las del Documento del Programa Conjunto del Gobierno de El Salvador y Naciones Unidas: Vivienda y Asentamientos

<sup>1</sup>Las cifras de déficit, derivadas de la información censal requieren un ajuste de omisión. El 10 de julio de 2009, la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC), dependencia del Ministerio de Economía (MINEC), dio a conocer las proyecciones de la población del país hasta 2050 y determinó que el censo del 2007 presentó una omisión del 5.7%, equivalente a 350,000 personas. El ministro de Economía señaló que la corrección de cifras del último censo de población no significará un cambio en la planificación de las políticas públicas del gobierno, porque la variación entre uno y otro cálculo no es significativa. Sin embargo, la nueva cifra de población obligará a revisar variables económicas cuyo cálculo depende de la población. (Periódico El Mundo, 11/07/09, P2.)

Urbanos Productivos y Sostenibles, presentado por el VMVDU en octubre de 2009, que estima el déficit habitacional en El Salvador, considerando situaciones de hacinamiento con dos o más familias por vivienda, en 477,908 viviendas, de las cuales aproximadamente 416,648 constituyen el déficit cualitativo y 61,260 el déficit cuantitativo.

El déficit habitacional es uno de los indicadores ajustado a partir de los polémicos resultados del censo mencionado, que arrojaron cifras muy por debajo de las proyecciones de crecimiento poblacional que estimara el último censo de vivienda efectuado en el país en 1992. El Gobierno a principios del año 2008, fecha previa a la divulgación de los resultados del censo, manejaba aún una cifra de déficit habitacional de más de 550,000 viviendas. La misma aún y cuando es muy superior a la actualmente manejada, era, desde varios años, considerada como subestimada por especialistas del ramo, que en distintas ocasiones criticaron la metodología de estimación de las mismas.

Entre las instancias críticas se encuentran FUNDASAL, SUM Consult y el Programa Mejoramiento de las Encuestas y la Medición de las Condiciones de Vida en América Latina y el Caribe (MECOVI), ejecutado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial (BM) y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), conjuntamente con las instituciones y agencias especializadas de los países participantes.

El déficit cualitativo<sup>2</sup> considera únicamente el tipo y no el estado de los materiales de la vivienda; tampoco considera servicios básicos.

El déficit cuantitativo<sup>3</sup> no considera el hacinamiento resultante del número de personas por cuarto, que no depende necesariamente del número de hogares cohabitando en una misma vivienda.

Ninguna de las cifras del déficit contempla las condiciones de carencias derivadas del carácter

del sitio de localización o emplazamiento y de la situación jurídica de la tenencia de la vivienda.

Tampoco se han visto reflejados en los números, los daños y pérdidas del parque habitacional, producto de desastres, como los terremotos, tormentas tropicales, erupciones, etc.

Existe un desequilibrio recurrente entre la oferta y la demanda efectiva de viviendas. La oferta disponible se concentra principalmente en los tramos de mayores ingresos, dejando desatendido a un importante segmento del mercado de la población. Destaca la importancia del trabajo de las ONG en la labor de ejecución de proyectos y financiamiento para la adquisición de viviendas, en contraposición a las cifras de las entidades gubernamentales encargadas de este ramo.

El Estado ha señalado que atenderá la demanda de necesidades habitacionales con base en los datos recopilados en el Registro Único de Inscritos (RUI). La base de datos, se va actualizando a medida que las personas se inscriben y una aplicación en el portal Web oficial del sector habitacional en el país [www.evivienda.gob.sv](http://www.evivienda.gob.sv) permite generar resultados en forma de gráficos y mapas.

Los datos al 1º de octubre de 2010, muestran una demanda de 37,093 familias registradas. Esta se concentra en el departamento de San Salvador, con 13,023 casos. La cifra en este departamento se incrementa a 13,418, si el dato considerado para el análisis geográfico es la preferencia de localización de la vivienda que se solicita.

En relación al nivel de ingresos, la distribución de la demanda habitacional se concentra casi en su totalidad, en los estratos económicos inferiores.

El 70.5% de la demanda (26,167 familias) percibe ingresos inferiores a un salario mínimo mensual (USD \$207.6) y el 21.4% (7,938 familias) percibe ingresos entre uno y dos salarios mínimos mensuales (SMM).

<sup>2</sup>Número de viviendas con al menos tres carencias sobre la estructura de la vivienda: piso, paredes, techo.

<sup>3</sup>Está conformado por la sumatoria de los hogares en hacinamiento: hogares allegados (tercer hogar en adelante en una misma vivienda) y hogares en mesón (mesones y viviendas móviles, carpas, cuevas y otros).

La demanda con ingresos entre dos y tres SMM se conforma por 2,221 familias y representa un 6% del total y aquella con ingresos mayores a tres SMM, se constituye con 772 familias que representan un 2.1% de las solicitudes inscritas en el RUI.

Independientemente del indicador que se utilice; las cifras nos muestran el carácter dinámico y acumulativo de una problemática concentrada en el estrato de población de menores ingresos.

## LA SITUACIÓN JURÍDICA DE UN DERECHO

El estrecho vínculo entre disponer de un alojamiento adecuado y la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida autónomo otorga un carácter central al derecho a la vivienda.

Sin embargo, si bien existe una amplia normativa internacional, regional, y constitucional que desarrolla los compromisos de los poderes públicos en materia habitacional, la vulneración de los derechos habitacionales es una práctica habitual en la mayoría de países.

En El Salvador, dicha situación engloba simultáneamente la transgresión de:

- El derecho a un nivel de vida adecuado.
- El derecho a la información.
- El derecho a la seguridad y a la protección.
- El derecho a una vivienda adecuada.
- El derecho a la propiedad y posesión.

Entre los principios violados están:

### La Constitución de la República

- *Art. 2:* “Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos...”
- *Art. 3:* “Todas las personas son iguales ante la ley. Para el goce de los derechos civiles no podrán establecerse restricciones que

se basen en diferencias de nacionalidad, raza, sexo o religión...”

- *Art. 32:* “La familia es la base fundamental de la sociedad y tendrá la protección del Estado...”
- *Art. 105:* “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa...”
- *Art. 119:* “Se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda...”

### La Declaración Universal de los Derechos Humanos

- *Art. 25:* “1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”

### El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas

- *Art. 11:* “1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento...”

El incumplimiento de los derechos constitucionales en cuanto a la propiedad y a una vivienda digna no se debe solo a la falta de acciones para garantizar el acceso a la vivienda, sino lo que es peor, por los *innumerables obstáculos que se han ido poniendo*

*durante décadas*, para evitar que los pobres accedan a la propiedad del lote y a una vivienda.

Dado que esta transgresión es específica para los pobres, también se está violando *el precepto de igualdad sin distinción de origen social*.

Entre las acciones gubernamentales que marginan a la población salvadoreña pobre, están:

- La ausente o exigua y no sistemática, ni continuada asignación presupuestaria estatal para inversión en vivienda de interés social y en servicios básicos para ésta.
- El uso de fondos de carácter fundamentalmente coyuntural y fuera del presupuesto estatal para “atender” la problemática de la vivienda; en estrecha dependencia de los particulares énfasis e intereses, para los cuales la cooperación internacional, restringe y condiciona la disponibilidad de recursos y apoyo.
- Los requisitos para acceder a las fuentes de financiamiento y subsidio estatal (FSV y FONAVIPO) excluyen a las familias, a las cuales en teoría van dirigidas; en la medida en que resultan inalcanzables para el grueso de las de menores ingresos. Aunque mayoritariamente la cartera de usuarios se constituya con personas de bajos ingresos, como lo atestigua la proporción del total de los créditos asignados a este sector; es significativamente mayor la proporción del monto de los recursos estatales que se destina a un minoritario sector con una mejor capacidad económica.
- El diseño de una política de vivienda, mercantiliza el derecho humano a la vivienda, al orientarse al explícito objetivo de “eficientizar el mercado”. La accesibilidad a la vivienda sigue así restringida y determinada por las libres fuerzas del mercado (nivel de ingresos y capacidad de ahorro).

- La obsolescencia de la normativa para la construcción, encarece inútilmente la vivienda, al grado que no pueden pagarla los más necesitados que se ven obligados a resolver sus condiciones de vida fuera de la norma.
- La burocracia de los trámites y elevado costo para titular un lote, y la falta de control y sanción a lotificadoras, mantiene en la ilegalidad e incertidumbre de la tenencia a gran parte de la población.
- Políticas, planes y programas del sector habitacional son diseñados sin un diagnóstico actualizado de referencia o con base en un diagnóstico irreal de la problemática, empleando estadísticas de indicadores sustentados en una connotación de la problemática parcial, estática y desactualizada.
- El diseño de un programa de vivienda de interés social enfocado en la atención del tipo de déficit habitacional histórica y proporcionalmente más bajo (el cuantitativo) que invisibiliza la heterogeneidad del grupo familiar de escasos recursos y es discriminante respecto a la necesidad de espacio habitable del más pobre, pues le asigna a la vivienda de interés social con subsidio total o parcial del Estado, un área construida significativamente inferior (35m<sup>2</sup> a 36m<sup>2</sup>) a la accesible bajo financiamiento (45m<sup>2</sup>), basado en la capacidad de pago que deriva del nivel de ingresos.

### **EL ACCESO AL SUELO**

El acceso a suelo es un eje esencial de la problemática habitacional, que no estará completamente evaluada mientras no se efectúe un enfoque particularizado de este componente, que arroje luz sobre sus características y permita proponer las acciones que es necesario emprender para darle solución, en el marco de una estrategia local, nacional y regional.

En el país el acceso a suelo está regido por las reglas del mercado y éstas no apuntan a la satisfacción de derechos elementales, sino a la creación e incremento del lucro sobre la propiedad y el capital de las clases poseedoras. Es así que el primer paso en la procura de una vivienda digna no puede darse, o se da en condiciones de precariedad e inseguridad extremas.

El mercado no provee tierra para que los pobres construyan allí sus viviendas, y por ello deben asentarse en zonas alejadas, carentes de servicios imprescindibles, o directamente tomar terrenos en las laderas, que se deslavan, y arrastran con ello sus modestas edificaciones, o en las orillas de ríos que crecen y se llevan las precarias construcciones, o próximos a depósitos de basura o en zonas tugurizadas de las ciudades.

La dificultad de acceso a vivienda y suelo se hace crítica para la población de bajos ingresos, existiendo en particular un grave desequilibrio en perjuicio de las mujeres, dada la feminización de la pobreza.

Los desalojos agravan la situación del hábitat popular y la falta de información, o su opacidad, contribuye a desmovilizar a los sectores afectados.

Las formas de tenencia que admite la legislación, enfatizan la propiedad privada individual, sirviendo más a los intereses del mercado que a la seguridad de los pobladores.

Parte fundamental del problema es que la tierra urbanizada es suelo fiscal ocioso o está en manos privadas y el acceso a ella lo rige el mercado, a través de una oferta todopoderosa y una demanda que tiene enormes dificultades para satisfacer mínimamente sus necesidades.

En el medio rural, el problema del acceso al suelo habitacional forma parte de un problema más amplio, el del acceso al suelo productivo, por lo que requiere otro tipo de estrategias.

El acceso al suelo, como la cuestión habitacional toda, requiere recursos y la redefinición de las prioridades del gasto del Estado hacia las políticas sociales.

### **3.0 EL CONTENIDO ESENCIAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA: LA VISIÓN CONCEPTUAL TRAS LA PROPUESTA**

La vivienda es un elemento fundamental para garantizar la dignidad humana. En ella se desarrolla la vida privada de las personas, pero también es lugar de reunión, de convivencia, y de desarrollo de las familias y comunidades. Además, la vivienda satisface necesidades físicas de protección de las inclemencias del tiempo y de seguridad frente a agresiones. En muchas sociedades actúa también como centro económico donde se realizan actividades productivas y comerciales.

Concretamente, Naciones Unidas define el derecho a una vivienda adecuada como la posibilidad de disponer de un lugar donde vivir en paz y con dignidad.

El derecho a la vivienda está estrechamente vinculado con el resto de derechos humanos civiles, políticos, económicos, sociales y culturales.

Resulta imposible garantizar el derecho a la salud si no se dispone de un lugar en el cual vivir, o si el alojamiento carece de condiciones de higiene y habitabilidad. Igualmente, es difícil atender la inviolabilidad del domicilio sin lugar de residencia, o en definitiva, garantizar la dignidad de las personas si éstas no disponen de un alojamiento seguro y adecuado a sus necesidades. Tampoco es posible garantizar el adecuado desarrollo y la educación de la niñez habitando en viviendas precarias o con hacinamiento, carentes de espacios adecuados para la convivencia familiar y para jugar, estudiar y hacer tareas.

La satisfacción del derecho a la vivienda está, pues, relacionada con la posibilidad de acceder a recursos que van más allá del alojamiento. Así, el acceso a la tierra, al agua, a la alimentación, a

ingresos, a centros de salud y educación, junto con la posibilidad de participar en las políticas habitacionales, integrarían, también, el núcleo básico de los «derechos habitacionales»<sup>4</sup>.

La normativa internacional determina que son siete los componentes que integran el contenido esencial del derecho a la vivienda<sup>5</sup>:

- *Seguridad jurídica en la tenencia.* La tenencia de la vivienda puede adoptar variedad de formas: alquiler, propiedad, régimen cooperativo, ocupación, etc. Todas ellas tienen que otorgar seguridad ante desalojos ilegales, hostigamientos, expropiaciones, y subidas indiscriminadas de precios procedentes de terceros o de los poderes públicos.
- *Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructuras.* Un alojamiento adecuado debe contener servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Así como acceso al agua potable, retirada de basura, calefacción, ventilación, energía para cocinar y servicios comunitarios como servicios de bomberos, ambulancia, transporte público, escuelas y centros de salud o puestos de trabajo.
- *Gastos soportables.* Los gastos que entraña la vivienda no deben impedir la satisfacción de otras necesidades básicas como alimentación, salud, educación, etc. Para ello los poderes públicos tienen que adoptar medidas como la promoción del alquiler social y las ayudas a personas empobrecidas, etc.
- *Habitabilidad.* El hogar tiene que disfrutar de condiciones de higiene, salubridad y seguridad. Debe ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, ya que una vivienda insalubre se asocia invariablemente a tasas de mortalidad y enfermedad más elevadas.
- *Accesibilidad.* Los lugares de alojamiento han de ser accesibles para todas las personas y en especial para las pertenecientes a grupos desfavorecidos como por ejemplo ancianos, niños, personas con discapacidad física o mental, individuos HIV positivos.
- *Ubicación.* El lugar en que se encuentra la vivienda ha de facilitar el acceso a puestos de trabajo, escuelas, centros de salud y no poner en peligro el goce de otros derechos, como un medioambiente sano, la vida familiar y la integridad física. Así, la vivienda no debe ubicarse en lugares contaminados y vulnerables a desastres. Los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo no tienen que comprometer los presupuestos familiares.
- *Adecuación cultural.* Las políticas de vivienda, la distribución del hogar y los materiales empleados deben ser capaces de expresar la identidad cultural y la diversidad del lugar y de los colectivos involucrados. El alojamiento ha de responder a las necesidades socio-culturales de sus ocupantes.

<sup>4</sup> La expresión “derechos habitacionales” expresa precisamente la multiplicidad de derechos y de sujetos que integran el contenido del derecho a la vivienda. Si bien no está recogida en textos internacionales de Naciones Unidas sí aparece ya en documentos como la “Carta por los derechos a la Ciudad y a la Vivienda”, apartado núm. 4, “Reafirmamos nuestros derechos habitacionales”, elaborada por HIC, y está siendo usada tanto por movimientos sociales como por la academia por su valor pedagógico.

<sup>5</sup> Observación General n. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, (Comité DESC), al artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), emitida en 1991.

## 4.0 EL CAMINO RECORRIDO

### LA LUCHA CIUDADANA POR LA VIVIENDA: EL SENTIDO Y EL MOTOR DE LA PROPUESTA

Los terremotos del 13 de enero y el 13 de febrero ambos del 2001, ocasionaron en el departamento de La Paz, ubicado en la zona Paracentral de El Salvador, la destrucción total o parcial de 33,253 viviendas, casi 18 de cada 100 viviendas dañadas a nivel nacional.

El Programa de Reconstrucción de Viviendas Post-Terremoto (PRVPT) nace como una respuesta a los afectados por dichos terremotos, a través del KfW (Banco Alemán de Desarrollo) designando a FUNDASAL como entidad ejecutora en coordinación con 18 Concejos municipales del mismo departamento.

En su concepción inicial se planteaba como objetivo general, “Contribuir a reducir la vulnerabilidad de los asentamientos” y como objetivo particular “El mejorar las condiciones de habitabilidad de 2,000 familias”. El Programa, ha mejorado las condiciones del hábitat de 7,963 familias del departamento de La Paz, mediante el fortalecimiento de la participación ciudadana y la articulación de los diferentes actores del desarrollo local”.

Por consiguiente, la construcción de viviendas e infraestructura sanitaria fue el punto de entrada para desatar estrategias de desarrollo de corto, mediano y largo plazo, donde la participación ciudadana fue un eje principal.

Los eventos naturales causaron mayor daño en las zonas con más nivel de pobreza, mientras la débil organización comunitaria y los esquemas de clientelismo político, limitaban la posibilidad de unir esfuerzos para impulsar una reconstrucción fundamentada en la participación de las personas.

El desafío que representaban estos obstáculos demandó un esfuerzo de diálogo y concertación entre comunidades, autoridades municipales, gobierno central y cooperación internacional,

facilitado desde FUNDASAL. Se partió de la capacitación e interrelación comunitaria, espacio donde los participantes identificaron que sus problemas son compartidos. Así se sensibilizaron sobre la necesidad de organizarse y formaron intercomunales, que comienzan a hacer gestiones ante los gobiernos municipales.

Las comunidades se apropiaron de un enfoque de reconstrucción que buscara no una recuperación de lo perdido, sino que, transformara las condiciones de vulnerabilidad, lo que les llevó a una gestión para la prevención y reducción de vulnerabilidades y trascender al desarrollo sostenible. Con esta perspectiva, los pobladores que ya habían construido alguna experiencia organizativa, conformaron una red ciudadana representativa de los diferentes municipios del departamento de La Paz: la Asociación de Pobladores del departamento de La Paz (ASPODEPAZ), la cual logra importantes acuerdos políticos que se reflejaron en la firma de tres cartas compromiso de todos los funcionarios elegidos en La Paz (alcaldes, alcaldesas y diputados) que se ha ido renovando cada tres años. Así, se comprometieron a reducir las vulnerabilidades del hábitat en dicho departamento.

En el ámbito comunal, 130 directivas comunales participan activamente en la solución de sus necesidades; ocho intercomunales promovieron la defensa de los intereses de las comunidades y se crearon nueve juntas de agua que administran adecuadamente el recurso hídrico. Finalmente se gestaron 99 grupos asociativos para la ejecución de pequeñas actividades productivas en donde el 73.77% de sus integrantes son mujeres jefas de hogar.

Con la legalización de ASPODEPAZ y el reconocimiento de la misma, como referente de los pobladores en materia de disminución de vulnerabilidades e incidencia política, por

parte de instituciones nacionales y organismos internacionales, se formalizó el espacio de coordinación de 22 municipios de La Paz, además del municipio de Tecoluca del departamento de San Vicente, que se integró posteriormente bajo el criterio de una propuesta de regionalización del país. La formulación del Programa de Mejoramiento del Hábitat para la región, en un proceso participativo y de consenso con líderes representantes de los diferentes municipios de la misma; ha permitido el fortalecimiento de la gestión desde esta organización.

En el primer semestre del año 2008, FUNDASAL apoyó el desarrollo de talleres focales de análisis del problema habitacional de los sectores pobres del país, con la participación de líderes y lideresas de diferentes organizaciones comunales, municipales y regionales con las que trabaja, entre éstas ASPODEPAZ; llegando a dos grandes conclusiones:

- La existencia de un vacío legal para enfrentar el problema habitacional bajo el enfoque de los derechos humanos.
- La ausencia de un movimiento social representativo, que sirviese como referente en la lucha por el cumplimiento del derecho humano a la vivienda.

La reflexión en torno a estas condiciones llevó a la población a tomar la decisión de integrar una organización de pobladores representativa a escala nacional. Para este fin, cada una de las distintas organizaciones comunales, municipales y regionales presentes, eligió un representante, para ser miembro de la Comisión Nacional de Pobladores (CONAPO).

El proceso de conformación de la organización y juramentación de sus miembros; se concretó en un encuentro nacional de pobladores, efectuado el 31 de agosto del mismo año, que reunió a más de 3 mil personas provenientes de distintos lugares del país. La CONAPO ha impulsado desde entonces diversas acciones de divulgación y consulta de la propuesta en el territorio nacional.

## **EL ROL INSTITUCIONAL: EL ACOMPAÑAMIENTO A LOS MÁS POBRES**

FUNDASAL es una organización sin fines de lucro, propositiva, solidaria y comprometida con el desarrollo humano de los sectores populares y con la transformación sociopolítica que contribuya a superar la vulnerabilidad y exclusión en que se encuentran; para la cual es muy importante apoyar iniciativas de incidencia en políticas públicas desde la ciudadanía; que promuevan cambios estructurales a favor de las familias empobrecidas que históricamente no han podido acceder a una vivienda digna, debido a las condiciones del mercado aplicadas hasta el momento y al vacío legal en materia de vivienda en El Salvador.

En dicho sentido, fue conformada una Comisión pluridisciplinaria de técnicos de la institución, para participar, consultar, asesorar y acompañar a la CONAPO en el proceso de construcción de una propuesta de Anteproyecto de Ley de Vivienda de Interés Social.

Dicha propuesta tiene por objeto desarrollar los principios y normas legales relacionadas con la organización institucional y las acciones públicas para abatir el déficit habitacional acumulado, cualitativo y cuantitativo, a mediano y largo plazo, y establecer las condiciones para dar respuesta estructural a las necesidades de vivienda de interés social para la población salvadoreña con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales.

El protagonismo de la población es un aspecto primordial que demuestra el empoderamiento con los contenidos de la propuesta, mismos que han venido debatiendo, estudiando y retroalimentando, en reuniones periódicas y sistemáticas, a lo largo de los últimos años, desde la conformación de la CONAPO.

## LA COOPERACIÓN INTERNACIONAL: APORTE CLAVE EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA PROPUESTA CON BASES SÓLIDAS Y OBJETIVAS

El anteproyecto de ley de vivienda de interés social propuesto está respaldado por diversos estudios, acciones e investigaciones, financiados desde recursos de la cooperación internacional, que han constituido un aporte fundamental en la construcción de la iniciativa.

*MISEREOR* y *CORDAID* han otorgado financiamiento a lo largo de más de una década, para programas trienales orientados a brindar asesoría y capacitación habitacional y al desarrollo de capacidades organizativas y de incidencia para el mejoramiento sostenible del hábitat urbano y rural de El Salvador, que han permitido la participación activa de los sectores involucrados en la construcción colectiva y consensuada del anteproyecto de ley de vivienda de interés social.

*KfW* también ha otorgado financiamiento a lo largo de más de una década, para la elaboración de diagnósticos de las condiciones del hábitat de los sectores populares que han permitido evidenciar la magnitud de una desatendida y creciente problemática. Entre éstos destacan: el estudio “Política de Vivienda de Interés Social en El Salvador” realizada por *SUM Consult* y la investigación sobre “Asentamientos Populares

Urbanos en las 32 Principales Ciudades de El Salvador” realizada desde *FUNDASAL*.

*El Centro Cooperativo Sueco (SCC)* ha financiado a lo largo de varios años, acciones orientadas a impulsar el modelo de cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en El Salvador. Los proyectos implementados han permitido evidenciar la factibilidad operativa de este modelo de autogestión e incluso llevar a plantearlo como una alternativa más, de política pública para población de bajos ingresos.

*La Agencia Española de Cooperación Internacional (AECID)*, *Manos Unidas* y *la Cooperación Italiana*, han brindado continuo financiamiento a diversos proyectos de vivienda de interés social, evidenciando la necesidad de que se destinen recursos y apoyo financiero estructural desde el presupuesto general de la nación para atender la problemática del hábitat popular.

*AECID* además ha demostrado que es factible implementar acciones de rescate de la función habitacional en el Centro Histórico de San Salvador que permitan a sus actuales residentes permanecer en la zona, en un hábitat digno y *Manos Unidas* por su parte, ha demostrado la factibilidad de implementar acciones integrales que mejoren las condiciones del hábitat de las familias que residen en áreas rurales de El Salvador, que tradicionalmente se ven excluidas de los planes de desarrollo del país y por ello presentan enormes rezagos en la mayoría de indicadores sociales, respecto a las áreas urbanas.

## 5.0 EL CONTENIDO DE LA PROPUESTA: LAS GRANDES APUESTAS

Los desafíos que el Estado salvadoreño debe afrontar y también superar, si quiere brindar una efectiva atención a la problemática habitacional de los sectores de menores ingresos, son diversos; sin embargo, aquellos que son claves para lograr transformaciones, son a su vez concretos y factibles.

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Interés Social (ALVIS), incorpora en su formulación una propuesta de abordaje de dichos desafíos, que puede ser sintetizada en cuatro grandes apuestas, que

demandan del Estado, un claro, fuerte y decidido compromiso y una férrea voluntad política. Estas se detallan en los apartados siguientes.

### INCLUSIÓN DEL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN LA NORMATIVA SECUNDARIA Y ESPECIAL

La aprobación de una Ley de Vivienda de Interés Social sería una señal de voluntad de trascender el nivel discursivo de la mera acción declarativa de derechos.

Este paso ya está dado en el país: la vivienda ha sido reconocida como un derecho humano fundamental, internacional y como un principio constitucional.

Es justamente esta connotación de la vivienda, la que le impone al Estado la responsabilidad primordial de promoverlo y protegerlo y le obliga jurídicamente a cumplir con su deber de respetar (como atributo inherente a la dignidad humana, superior al poder del Estado) y garantizar (eficazmente en la realidad, más allá de la existencia de un orden normativo) su pleno y libre ejercicio a toda persona sujeta a su jurisdicción.

## **REESTRUCTURACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE LA INSTITUCIONALIDAD A CARGO DEL SECTOR VIVIENDA**

La institucionalidad a cargo del sector vivienda requiere ser fortalecida en términos de competencias y recursos.

Para construir una sociedad justa e inclusiva, resulta necesario dotar al país de mecanismos e instrumentos legales, financieros e institucionales que garanticen el acceso a la vivienda a las clases más empobrecidas de la población.

Se reconoce e instituye al conjunto de distintos tipos de actores involucrados en la producción de vivienda de interés social: instituciones gubernamentales estatales y municipales e instituciones sociales y comunitarias; como un “Sistema nacional de vivienda de interés social” (SINAVIS), que precisa articular y coordinar su accionar para crear sinergias positivas que permitan atender eficientemente la problemática del hábitat de los sectores de menores ingresos y a la vez otorguen valor agregado a cada participación sectorial.

Se plantea un marco institucional público, integrado por un conjunto de instancias, articuladas con base en una clara definición de facultades y complementariedad de competencias:

- *Un ente gubernamental rector del sector vivienda en el ambiente ministerial, fortalecido en competencias:* un Ministerio

de Vivienda, que formule política, planes y programas; que administre recursos; que coordine las intervenciones en materia de vivienda de interés social desarrolladas en el país por el conjunto de actores históricamente involucrados en su producción, al cual se le reconoce e instituye como SINAVIS; y que también participe como un ejecutor fundamental dentro de dicho sistema, a través de una dependencia creada para tal fin, al interior del ministerio: la Agencia Nacional para la Vivienda de Interés Social (ANVIS).

- *Un ente público-privado nacional, de carácter consultivo: un Consejo Nacional de Vivienda de Interés Social (CONAVI), que de seguimiento, asesore y evalúe el accionar del conjunto de actores y del ente rector gubernamental; donde tengan participación representativa: el gremio académico, el gremio de profesionales de la construcción, el gremio de empresas constructoras, las organizaciones socio-territoriales que demandan vivienda, las organizaciones no gubernamentales dedicadas al sector vivienda, el ministerio de Hacienda, el ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y el mismo ente rector, el Ministerio de Vivienda.*
- *Dos entes gubernamentales autónomos de financiamiento para la adquisición y mejora de viviendas de interés social, por parte de la población.* Para garantizar la atención a las familias objeto de esta ley; recibirán, con base en metas reales de colocación de créditos, recursos no reembolsables suficientes, provenientes de dos fondos especiales administrados por el Ministerio de Vivienda, específicamente destinados a complementar, en calidad de subsidio, la cantidad que las familias no logran cubrir mensualmente, para ser consideradas sujetas de crédito y que hasta ahora ha significado el principal obstáculo para un efectivo acceso al financiamiento a largo

plazo de la población con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales.

- *Gobiernos locales con más recursos, provenientes del gobierno central, específicamente destinados a cumplir lo facultado en el Art. 4 Ord. 26 del Código Municipal: “corresponde a los municipios, la promoción y financiamiento de programas de vivienda o renovación urbana”, esto con respeto a la autonomía municipal y en concordancia con lo establecido en los planes quinquenales y anuales.*

La acción del Estado salvadoreño en materia de vivienda de interés social se desarrollará a través de planes quinquenales, correspondientes a cada período de gobierno y anuales, a los que se ajustarán todas las instituciones públicas que actúen en la materia. Los planes quinquenales deberán contener un diagnóstico de la situación habitacional del país, con una estimación de las necesidades y metas para el quinquenio; discriminadas por áreas geográficas y niveles de ingreso familiar.

## FINANCIAMIENTO ESTRUCTURAL PARA EL SECTOR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Se plantea un financiamiento con tres características:

- *Asignación estructural de recursos claramente definida, segura, continua y permanente:*

Una partida especial asignada en la ley del presupuesto general de la nación, igual o mayor al 2% del mismo.<sup>6</sup>

Ingresos de donaciones, tasas, fideicomisos, contribuciones y tributos especiales, que sean creados para este fin.

- *Integración de recursos coyunturales:*  
Ingresos provenientes de endeudamiento con préstamos internacionales destinados a la vivienda de interés social.

- *Manejo de recursos centralizado en el ente rector, bajo mecanismos que garanticen que llegue a la población objeto de esta ley y a los ejecutores públicos (nacionales y locales) y privados conformando el SINAVIS para el cumplimiento de la ley.*
- *Cobertura de necesidades ampliada para el sector poblacional al que atiende y se debe; es decir el de ingresos hasta cuatro salarios mínimos mensuales; con especial énfasis en los excluidos por su condición económica, de sexo, de edad o de estado civil y familiar. Se plantea para ello una transformación del marco que rige los fondos en diversos aspectos:*

*Destino:* líneas de financiamiento autorizadas.

*Condiciones:* plazo, tasa de interés, cuota.

*Requisitos:* para ser sujeto de subsidio y de crédito

## DECLARATORIA DE INTERÉS PÚBLICO DEL ACCESO A SUELO HABITABLE PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INCLUSIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL EN LA NORMATIVA SECUNDARIA

Se propone:

- *Declarar de interés público el acceso al suelo para la producción de vivienda de interés social.*
- *Crear mecanismos que faciliten, a las familias con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales, formas de acceso al suelo, como condición previa y necesaria, pero no suficiente para tener acceso a la vivienda.*
- *La disminución del tiempo para la prescripción adquisitiva.*
- *Crear una Cartera Inmobiliaria que garantice la disponibilidad de suelo con*

<sup>6</sup> En el proyecto de Ley del Presupuesto General del Estado, será incorporado el Plan anual de Vivienda de Interés Social formulado por el ente gubernamental rector del sector y avalado por el Órgano Ejecutivo para su aprobación por la Asamblea Legislativa.

*las características de habitabilidad que quedarán estipuladas en la ley, para la construcción de viviendas de interés social.*

Dicha cartera estará integrada por el conjunto de inmuebles adquiridos por el Estado para tal fin y será administrada por el ente gubernamental rector, a través de su dependencia ejecutora de los programas y proyectos del sector.

Los inmuebles podrán ser *adquiridos del Estado o de los privados*, siguiendo un marco de regulaciones y mecanismos, *diferenciados de acuerdo al tipo de propietario*, con base en las leyes vigentes y lo que en esta ley quede estipulado.

Los inmuebles tendrán como *destino único* la construcción de viviendas de interés social.

El desarrollo de proyectos habitacionales

en los inmuebles de la cartera inmobiliaria, por parte de ejecutores gubernamentales y no gubernamentales, integrantes del SINAVIS, será regido con base en términos establecidos contractualmente.

La transferencia de los derechos de dominio y posesión de los inmuebles propiedad del Estado que integren la cartera inmobiliaria, será exclusiva a:

Destinatarios finales de los programas: familias con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales y organizaciones socio-territoriales que demandan vivienda; por medio de donación.

Instituciones gubernamentales que construyan equipamientos sociales estratégicos en salud, educación, servicios comunitarios o espacios públicos e Instituciones que contribuyan a operaciones de renovación urbana de áreas degradadas. Únicamente por medio de permuta.

## 6.0 CRONOLOGÍA

### CRONOLOGÍA

DEL 1º DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010

### ABREVIATURAS:

**LPG:** La Prensa Gráfica

**CoL:** Co Latino

**EM:** El Mundo

**EDH:** El Diario de Hoy

### VIVIENDA

El mínimo avance que tuvo el programa “Casa para Todos” por la falta de créditos para la empresa privada (sólo ha podido construir 500 de las 5,800 proyectadas en la primera etapa), obligó al gobierno a relanzar un nuevo programa de construcción, ahora financiado por el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Son cinco proyectos habitacionales situados en varios puntos del país que tendrán una inversión de USD \$80 millones, de los cuales USD \$50 millones han sido otorgados por este banco. El resto son fondos propios del Gobierno que se gestionarán

a través de FONAVIPO, pero que siempre serán ejecutados por la empresa privada y que serán sometidos a licitación. En total son 4,942 viviendas las que se ha planeado construir a partir de 2011 en los departamentos de San Salvador, Santa Ana, Sonsonate y La Paz. El programa habitacional gubernamental comprende la construcción de 972 apartamentos y 903 viviendas en La Bretaña, del municipio de San Martín; otras 780 casas en La Providencia, Olocuilta; 308 viviendas en Los Manantiales de San Antonio del Monte y otros 1,484 apartamentos que se planea construir en Procavia y Santa Lucía en Santa Ana. Con este nuevo programa, el gobierno espera crear unos 44 mil empleos (directos e indirectos), una cifra optimista para el presidente de la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO), pues según sus cifras en los últimos tres meses, el sector de la construcción ha logrado recuperar unos 2,500 empleos, pero la tendencia es mínima si se compara con los empleos generados en años anteriores. Sólo en el primer proyecto de San Martín, FONAVIPO invertirá USD 31.5 millones. EDH, 10/09/2010, P37.

LPG, 10/09/2010, P30. EDH, 10/09/2010, P37.

En relación con los avances a un año del programa Casa para Todos, en lo que respecta a los proyectos por desarrollar con inversión privada; CASALCO reporta una recepción de 34 proyectos, de los cuales 15 pasaron a la etapa de calificación, a cargo del Fondo Social para la Vivienda (FSV). De los 15 que pasaron a la etapa de financiamiento, cinco ya lo consiguieron y están por ejecutarse. El resto está en precalificación y trámites. EDH, 10/07/2010, P48-49.

Actualmente se construyen en el país seis proyectos de vivienda de interés social que contarán con subsidio parcial de FONAVIPO y serán concluidos en 2011 (Nuevo Belén (495 viviendas) en San Miguel; Santa Lucía (1,062 apartamentos en edificios de tres niveles con un costo total de USD \$20 millones) y La Procavia (416 apartamentos en 49 edificios de dos niveles) en Santa Ana; Las Victorias en San Salvador-Apopa-; y Los Manantiales (308 viviendas con una inversión de USD \$3.7 millones, en Sonsonate). En septiembre se inauguró el proyecto Nuevo Belén, en San Miguel, con la entrega de las primeras 54 viviendas, construidas por dos del total de empresas constructoras a las cuales se les adjudicase por licitación. El precio de las viviendas anda alrededor de los USD \$13,500 cada una y están destinadas a familias con ingresos inferiores a los cuatro salarios mínimos, es decir, familias con ingresos debajo de los USD \$800. FONAVIPO entregará un subsidio que variará de USD \$1,600 a USD \$2,900, según el estudio socioeconómico de cada familia, y que se irá descontando del valor de la vivienda. El Ejecutivo espera que el proyecto sea entregado en diciembre por parte de las empresas. EM, 16/08/2010, P22; LPG, 17/09/2010, P76 y CoL,17/09/2010, P2.

El relanzamiento del programa Casa para Todos, con FONAVIPO como institución al frente, plantea nuevos desafíos para el país, ya que duplicará el número de construcción de viviendas: de 2,280 previstas para 2010 a 4,725. Con esta nueva

visión, FONAVIPO tiene previsto comprar el mayor número de terrenos para echar a andar los proyectos habitacionales y construir las 25 mil viviendas prometidas. EM, 16/08/2010, P22

## ECONOMÍA Y POBREZA

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) aprobó en julio un préstamo por USD \$70 millones para apoyar el Programa de Vivienda y Mejoramiento Integral de Asentamientos Urbanos Precarios, que ejecuta el Gobierno salvadoreño. El programa financiará:

- Subsidios individuales para la adquisición de nuevas viviendas y mejoramiento de viviendas existentes y subsidios colectivos para el mejoramiento integral de asentamientos urbanos precarios.
- Acciones para regularizar el funcionamiento del mercado de venta de lotes de bajo costo, otorgando seguridad jurídica a los residentes de asentamientos informales.
- Acciones para fortalecer institucionalmente a las entidades públicas que actúan en el sector vivienda del país.
- Un subprograma para que la Alcaldía Municipal de San Salvador atienda necesidades de infraestructura básica y mitigación de riesgos que afecten a familias de bajos ingresos.

Con el préstamo del BID, se espera beneficiar a 32 mil familias de ingresos menores a cuatro salarios mínimos (USD \$830); a 7,400 familias residentes en asentamientos precarios, con infraestructura de servicios básicos, y regularizar 40,000 lotes. EM, 11/09/2010, P22.

El Congreso de Estados Unidos aprobó el desembolso extraordinario de USD \$25 millones para apoyar al Ejecutivo salvadoreño en las obras de reconstrucción necesarias tras el paso de la tormenta Ida, en noviembre de 2009. La solicitud

fue aprobada y sancionada el 29 de julio por el presidente Barack Obama. El Ministerio de Obras Públicas (MOP), será el ejecutor directo de estos fondos y va a tener a la fiscalización de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), instancia que tendrá a su cargo la administración de los fondos otorgados. Este monto no es reembolsable. LPG, 7/08/2010, P8.

Según el último informe de la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO), los créditos para vivienda aún no despegan. Los destinados para la adquisición de vivienda lograron subir sólo un punto porcentual desde mayo hasta julio de este año (de 3% a 4%) mientras que el crédito para la construcción siguió estancado en 4%, dentro del pastel de créditos que otorga la banca al resto de sectores. Empero las cifras del 2010 son alentadoras si se comparan con las de 2009, cuando el sector construcción asegura haber tenido un declive total en todos sus proyectos, producto de la recesión económica a escala mundial. De enero a julio del 2009 se otorgaron USD \$73.71 millones de dólares en adquisición de vivienda versus los USD \$104.3 millones que se concedieron en igual período de éste año. Estas cifras representan un 41.5% de aumento respecto al año pasado. En préstamos para la construcción de vivienda, CASALCO reporta un incremento del 30.59% de más créditos que los que se otorgaron en 2009; pues de enero a julio del 2009 se otorgaron USD \$28.27 millones de dólares mientras que en igual período de este año se concedieron USD \$36.92 millones. CASALCO argumenta que la banca sólo ha colocado un poco de dinero en el sector para contrarrestar el exceso de liquidez (dinero en efectivo) que tienen los bancos. EDH, 22/09/2010, P24-25.

## CIUDADES Y DESARROLLO

El gobierno de El Salvador ha diseñado un Programa de Agua y Saneamiento Rural con financiamiento conjunto del BID (USD \$20 millones) y el FECASALC: Fondo Español de Cooperación para Agua Potable y Saneamiento en América Latina y Caribe (USD \$24 millones). El objetivo general del programa es mejorar las condiciones de vida de

la población a través de la provisión de servicios adecuados de agua potable y saneamiento. Para lograrlo se trabajará en tres componentes: Componente 1. Proyectos rurales de agua potable y saneamiento con gestión integral de recursos hídricos. Componente 2. Mejoramiento de fuentes y conservación de suelos en cuencas prioritarias. Y Componente 3. Mejoramiento de la gestión y eficiencia operativa de ANDA. El programa será ejecutado por el FISDL, ANDA, y el MARN. FISDL será el ejecutor y responsable de la administración técnica y financiera del Componente 1; MARN será el ejecutor del Componente 2 y ANDA será la ejecutora del Componente 3. ANDA a su vez será responsable de la consolidación de la información y reportes de ejecución, monitoreo y evaluación del programa. EDH, 9/08/2010, P20.

Estudiantes del Seminario de Alta Gerencia de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas (UCA), se dedicaron por dos meses a la recuperación de espacios públicos en la comunidad Los Tikales, ciudad de Apopa, una de las zonas más conflictivas de San Salvador. Con el proyecto, impulsado por las autoridades de la comuna apopense y el gobierno central, se beneficiará a más de 7,500 personas residentes en la urbanización. El proyecto surge del convenio firmado entre la Secretaría de Asuntos Estratégicos de la Presidencia y la UCA y se implementará también como programa en otras comunidades acechadas por la delincuencia. Según la alcaldesa de Apopa, desde que inició el proyecto ha disminuido en la zona la tasa de homicidios en un 86% y en un 66% la incidencia de actos delictivos. CoL, 16/08/2010, P5.

Un estudio de sostenibilidad financiera realizado recientemente por el MOP, expuesto por sus autoridades a la Asamblea Legislativa en la rendición de informe anual de labores, a principios de julio de 2010, señala que son USD \$490 millones los que el Fondo de Conservación vial (FOVIAL) necesitaría para poder cubrir la demanda insatisfecha de mantenimiento en la red vial del país y la mora vial. La demanda financiera para atender anualmente y de manera sostenida la red vial es de USD \$295 millones, el monto sube por

la mora. LPG, 06/07/2010, P20. Sin embargo el presupuesto anual del FOVIAL es de USD \$67 millones y de ese dinero, en 2010, sólo USD \$53.5 millones se proyectaron como inversión en los diversos programas de mantenimiento. Tras las afectaciones de las tormentas Ida, Agatha y Alex, el gobierno incrementó la proyección de inversión a \$81 millones a diciembre de 2010. Los USD \$ 27.5 millones, proviene básicamente de los fondos Ida, que fueron trasladados a la institución para poder enfrentar la rehabilitación y la reconstrucción. La inyección de fondos se encamina no sólo a ejecutar el bacheo; sino también a obras de reparación de cárcavas que ponen en peligro la conectividad vial. LPG, 19/08/2010, P17.

A septiembre de 2010, Obras Públicas efectuó una nueva actualización de cárcavas, deslizamientos y hundimientos que dejó como resultado un total de 340 problemas de diversa índole y magnitud. El mapa se considera aún en construcción pues no se descarta que sigan apareciendo más cárcavas o socavones. Del total identificado 199 cárcavas están ubicadas en la red vial nacional atendida por el FOVIAL; 16 en la que atiende el MOP; ocho ponen en riesgo a edificios de instituciones públicas, como el mismo MOP y Casa Presidencial y otras 117 afectan a comunidades y colonias. Las cárcavas revelan los errores urbanísticos. Se construyeron en lugares inadecuados, sobre suelos

frágiles como antiguos basureros. Además no hubo manejo efectivo de aguas lluvias ni residuales.

En función de varios criterios y de acuerdo al costo para poder ser atendidos y a la disponibilidad de fondos que existe, se elaboró una priorización de los problemas en la red vial y se dividieron en tres grupos: Hay 136 cárcavas que cuestan menos de USD \$10,000. El segundo grupo es el que necesita una inversión entre USD \$10,001 y \$50,000, que hacen un total de 53 y el tercer grupo necesitan inversiones superiores a los USD \$50,000 que llegan hasta los USD \$473,000.

Se han identificado tres zonas donde se concentra la mayor parte de afectaciones: norte de Santa Ana y Chalatenango, alrededores del lago de Ilopango, y en la zona paracentral están San Vicente y Usulután. En el Área Metropolitana de San Salvador, el MOP ha establecido 12 cárcavas que representan los mayores riesgos para la población. El primer lugar lo sigue ocupando la cárcava del Reparto Las Cañas, le siguen la comunidad Nuevo Israel, Jardines de San Bartolo, La Campiña y El Pepeto III. El gasto que deben hacer actualmente para reparar las más de 300 cárcavas registradas supera los USD \$89 millones. De estos, sólo tienen USD \$45.2 millones para reparar, por lo cual el déficit alcanza USD \$44.1 millones. LPG, 01/09/2010, P5-6.