6. Transformación geográfica en la periferia del AMSS a partir de la expansión urbana. Un análisis descriptivo

DOI: https://doi.org/10.51378/ases.12.13282

Por[1]: José Alejandro Álvarez Ramírez, docente e investigador del Departamento de Economía UCA.

Correo electrónico: jalvarez@uca.edu.sv

https://orcid.org/0000-0001-8408-6072

Por: Asistente de investigación: Denisse Carolina Tobar Beltrán, estudiante de la Licenciatura en Economía de la UCA.

Correo electrónico: 00040624@uca.edu.sv

https://orcid.org/0009-0006-0065-6693

Siglario

AMSS: Área Metropolitana de San Salvador.

CLVZ: conglomerado urbano de Lourdes, Valle de Zapotitán.

CSTAyNC: conglomerado urbano de Santa Tecla[2], Antiguo Cuscatlán y Nuevo Cuscatlán.

CZPL: conglomerado urbano de Zaragoza, Carretera al Puerto de La Libertad.

CZNSS: conglomerado Urbano de la Zona Norte de San Salvador (San Juan Opico, Quezaltepeque y Apopa).

MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería.

MARN: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

OPAMSS: Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.

Glosario

Rural: espacio geográfico ya sea de residencia y/o trabajo de grupos poblacionales dispersos territorialmente, pero identificados socialmente y en donde hay un mayor contacto con el entorno natural sin alterarlo en gran medida.

1 El autor agradece las observaciones y sugerencias de pares de revisión que contribuyeron a mejorar este artículo; no obstante, asume la responsabilidad de cualquier error que aún persista.

2 Para este trabajo se prescindirá del Distrito de Santa Tecla dado su fuerte vinculación con el proceso de urbanización con el resto del Área Metropolitana de San Salvador, así como no estar dentro de las zonas de reciente urbanización como el resto de Distritos considerados en esta investigación.

Urbano: espacio geográfico que concentra grandes contingentes poblacionales, ya sea para residir y/o laborar. En estos espacios hay presencia de las principales actividades económicas del país o territorio y de sus principales autoridades.

Macrotipos socio-residenciales: una visión amplia de las nuevas expansiones urbanas que tiene en cuenta dos elementos centrales: la morfología urbana (qué características tiene y cómo es producido el espacio residencial) y quiénes residen en ella (qué lugar ocupan en la estructura social y las prácticas de organización de ese espacio). La adjetivación de macro responde a su carácter general ya que se apunta —en un proceso posterior— a distinguir las diversidades existentes dentro de ellas.

Resumen

Este documento tiene por objetivo analizar la expansión de la mancha urbana colindante con el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS). Dicho crecimiento responde a nuevas dinámicas de valorización de capital, donde el sector inmobiliario se consolida como uno de los principales ejes de acumulación.

El incremento de zonas urbanas en espacios rurales —incluso en regiones destinadas al sector agrícola, como el distrito de riego de Zapotitán— presiona a las instancias del gobierno para otorgar permisos ambientales. Esta situación pone en riesgo la producción de alimentos, el acceso al agua, así como la flora y fauna de regiones como la Cordillera del Bálsamo.

Todo lo anterior sucede al margen de las autoridades locales y bajo la planificación de las empresas inmobiliarias. Estas, a pesar de incrementar la oferta de viviendas, solo tratan de inflar el precio de las viviendas y las destinan, por ejemplo, a estratos poblacionales de mayores ingresos en el país.

1. Introducción

El estudio desarrolla un análisis descriptivo sobre el avance de la mancha urbana en la periferia del AMSS, para dar continuidad a las investigaciones previas (Álvarez, 2022 y 2024). A partir de estas se retoman algunos conglomerados urbanos y se incluyen nuevos distritos que se han urbanizado de manera acelerada durante el siglo XXI.

La expansión de la mancha urbana en zonas netamente rurales —algunas con alto potencial agrícola, como el Valle de Zapotitán al occidente del departamento de La Libertad— está motivada por la especulación inmobiliaria y el olvido sistemático del sector agrícola. Este fenómeno acelera la urbanización e incorpora nuevas tierras al proceso de valorización inmobiliaria, en menoscabo de la producción nacional de alimentos.

2. Marco conceptual

Como primer punto es fundamental definir las categorías de lo urbano y lo rural en el contexto geográfico de El Salvador. Así, lo rural es un espacio geográfico, donde se aglomeran grupos poblacionales para residir o trabajar, los cuales, aunque pueden estar dispersos en el territorio, mantienen una identificación social. Además, en estas áreas hay mayor contacto con el entorno natural sin presentar grandes alteraciones.

Por otro lado, lo urbano se define como un espacio geográfico que concentra grandes contingentes poblacionales, ya sea para residir o laborar. En estas zonas se desarrollan las principales actividades económicas y se ubican las principales autoridades del país.

No obstante, establecer una frontera entre lo urbano y lo rural es difícil en territorios densamente poblados donde las limitaciones no están claras. En esa línea, el aporte de Julieta Dalla Torre *et al.* (2017) es clave para categorizar espacialmente dichos límites, los cuales son condensadores y articuladores de todo tipo de relaciones tanto materiales como simbólicas.

Ahora bien, dentro de las delimitaciones de los espacios rural y urbano, es posible vislumbrar cómo el suelo adquiere valor desde una perspectiva histórica capitalista; es a partir de dicha valoración que surge el concepto de renta del suelo, el cual es definido por Christian Topalov (1984, pp. 9-10) de la siguiente forma:

> Son una fijación y transformación de las plusganancias concretas engendradas por la valorización de un capital en una actividad y en un punto del espacio dados, transformación que se produce:
>
> — cuando ciertas condiciones de esta valorización son independientes del capital, es decir, desigualmente preestablecidas según la localización, o no reproducibles por este capital considerado individualmente; y
>
> — cuando el acceso a estos aspectos implica generalmente eliminar el obstáculo de una propiedad del suelo autónoma del capital, que le opone una resistencia efectiva.

En ese sentido, González *et al.* (2024, p. 1) plantean que, previo a los procesos de expansión urbana para realizar la valorización del suelo, se da una "compra de tierras rurales de forma anticipada a la llegada de los servicios y su incorporación normativa al área urbana". Además, añaden que:

> La expansión urbana se produce por la posibilidad de un incremento permanente de suelo disponible, sea éste introducido desde las áreas rurales o bien, suelo vacante y ocioso preexistente en los intersticios del área previamente urbanizada. Se trata, en definitiva, de una forma de reproducción material del espacio urbano. Siendo que la dinamización territorial del mercado inmobiliario está condicionada por la disponibilidad de suelo dentro de sus límites, tal proceso de urbanización es estratégico de la reproducción del capital, en función de la apertura de nuevas posibilidades para su valorización (Ibíd., pp. 2–3).

A partir de lo planteado, se puede categorizar como "suburbanización de las élites" a los nuevos espacios urbanos en las zonas rurales. Desde una perspectiva espacial, esta categoría toma en cuenta el concepto de lo rural y su proceso de urbanización.

Entonces, según González *et al.* (2024, p. 6), suburbanización de las élites se refiere a:

> Los "macrotipos socio-residenciales" [...] una conjunción que tiene en cuenta dos elementos centrales: la morfología urbana (qué características tiene y cómo es producido el espacio residencial) y quiénes residen en ella (qué lugar ocupan en la estructura social y las prácticas de organización de ese espacio). La adjetivación de macro responde a su carácter general ya que se apunta -en un proceso posterior- a distinguir las diversidades existentes dentro de ellas. (González *et al.*, 2024, p. 6)

Los conceptos planteados ayudarán a responder las siguientes preguntas: ¿por qué hay una expansión y valorización del capital hacia zonas rurales?, ¿qué tipos de poblaciones están surgiendo? Y ¿cuáles son las diferencias entre las nuevas poblaciones y las que ya existían, y entre cada territorio?

3. Metodología

Para este artículo se usan datos cuantitativos y su respectiva interpretación. La información sobre los permisos de construcción en los municipios seleccionados y sus respectivos distritos se obtuvo a partir de los mecanismos de acceso a la información pública del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

La contrastación de la información recabada, así como su análisis cualitativo y cuantitativo, será también acompañada de las imágenes obtenidas a través de *Google Earth*, que permite ubicar los puntos coincidentes con los datos obtenidos.

Vale señalar que las zonas de estudio responden a una categorización[3] desarrollada en Álvarez (2022, p. 155), a saber:

- CLVZ: conglomerado urbano de Lourdes, Valle de Zapotitán.
- CSTAyNC: conglomerado urbano de Santa Tecla, Antiguo Cuscatlán y Nuevo Cuscatlán.
- CZPL: conglomerado urbano de Zaragoza, carretera al puerto de La Libertad.

A dichos conglomerados añadiríamos la zona norte del AMSS, es decir:

- CZNSS: conglomerado urbano de la zona norte de San Salvador (San Juan Opico, Quezaltepeque y Apopa).

4. Evolución poblacional y espacial

En El Salvador, la evolución de la población ha tendido a ralentizarse y, según los datos del VII Censo de Población y VI de Vivienda 2024 (BCR, 2025), la proyección de la cantidad de habitantes en el país tendrá su punto máximo hacia el año 2039 con 6.2 millones de personas. A partir del siguiente año, descenderá hasta el año 2050 a 6.1 millones de residentes (Figura 1).

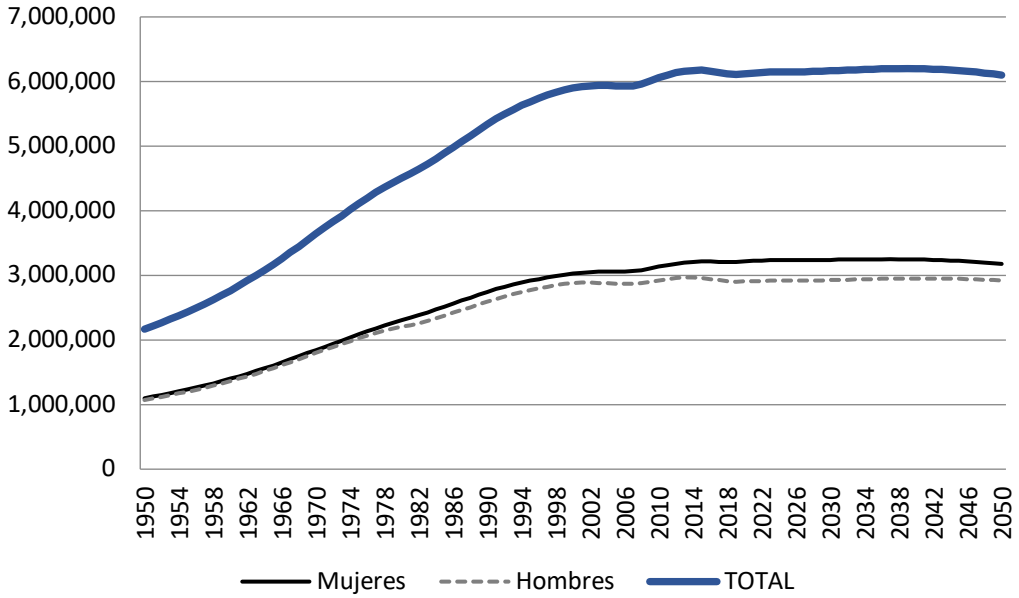
Por otra parte, cabe resaltar que la población femenina dejará de crecer en el año 2038 al llegar a los 3.2 millones y en el 2050, registrará 3.1 millones. En el caso de los hombres, su población decrecerá a partir del año 2042 al llegar a los 2.952 millones de habitantes, y en el 2050 a los 2.919 millones.

3 Existe el Consejo de alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS), siendo una entidad autónoma, descentralizada e investida de autoridad, por delegación directa de 7 municipios integrados por 23 distritos, a saber:

- San Salvador Centro: San Salvador, Ciudad Delgado, Mejicanos, Cuscatancingo y Ayutuxtepeque
- San Salvador Este: Soyapango, Ilopango, San Martín, Tonacatepeque
- San Salvador Oeste: Apopa y Nejapa
- San Salvador Sur: San Marcos
- La Libertad Sur: Santa Tecla
- La Libertad Este: Antiguo Cuscatlán, Huizúcar, Nuevo Cuscatlán, San José Villanueva, Zaragoza
- La Libertad Costa: Chiltiupán, Jicalapa, La Libertad, Tamanique, Teotepeque.

Sin embargo, y dado el desigual desarrollo de los espacios urbanos en la periferia del AMSS, la investigación se centró en aquellas regiones o Conglomerados Urbanos en donde más fuerte se ha manifestado la urbanización durante las últimas dos décadas.

Figura 1. Proyección de la población de El Salvador desde 1950 a 2050 ajustado con los datos del Censo de 2024..



Fuente: elaboración propia con base en BCR (2025a)

Paralelo al paulatino estancamiento y futuro decrecimiento poblacional, la urbanización del territorio salvadoreño no se ha detenido, como se observa en la Tabla 1.

Tabla 1.
Población total urbana y rural y distribución porcentual según los Censos nacionales desde 1950 al 2024.

Años	Urbana	Rural	Total	% Urbano	% Rural
1950	675,619	1,180,296	1,855,915	36.4	63.6
1961	966,414	1,544,085	2,510,499	38.5	61.5
1971	1,405,532	2,149,116	3,554,648	39.5	60.5
1992	2,581,834	2,536,765	5,118,599	50.4	49.6
2007	3,598,836	2,145,277	5,744,113	62.7	37.3
2024	4,304,261	1,725,715	6,029,976	71.4	28.6

Fuente: elaboración propia con base en Ministerio de Economía *et al.* (2009) y Banco Central de Reserva de El Salvador (2025a).

La Tabla 1 muestra que en 1950 se registró un 36.4 % de población en las zonas urbanas mientras que el resto (63.6 %) vivía en las áreas rurales. El último censo previo al conflicto civil salvadoreño (IV censo realizado en 1971), ya daba muestras de una evolución en las áreas de residencia de la población, pero aún mantenía rangos similares a los años del censo del 1950. El fin de la guerra civil fue lo que marcó una importante evolución en los lugares de residencia de la población de El Salvador.

El V Censo de Población, de 1992, mostró el cambio en la composición de las áreas domiciliares salvadoreñas: el 50.4 % vivía en las áreas urbanas y el 49.6 % en las rurales. Lo anterior se debió, en buena medida,

al flujo migratorio interno de personas que huían de las zonas rurales (donde había conflicto armado directo) a las áreas urbanas en busca de refugio.

Para el último censo de 2024, queda clara la tendencia de ser un país mayoritariamente urbano. Así, se registró que un 71.4 % de la población vive en las zonas urbanas y un 28.6 % en las rurales.

En cuanto a los datos desagregados por sexo, según el censo de población de 2024 (Tabla 2), se observa que las mujeres son mayoritarias en ambas áreas de residencia con el 52.9 % y el 52.4 % de la composición poblacional urbana y rural, respectivamente. Para el caso masculino, la población del área urbana está compuesta por un 47.1 % y el área rural por un 47.6 %.

Tabla. 2.
Población nacional por área de residencia según sexo.
VII Censo de Población 2024,

Total	Urbano				Rural			
	Hombre	Mujer	% Hombre urbano	% Mujer urbano	Hombre	Mujer	% Hombre rural	% Mujer rural
6,029,976	2,027,035	2,277,226	47.1%	52.9%	821,492	904,223	47.60%	52.40%
Área geográfica	4,304,261		100%		1,725,715		100%	

Fuente: elaboración propia con base en BCR (2025).

4.1. Consolidación urbana en las zonas rurales

Las zonas identificadas para este trabajo muestran una consolidación de las regiones urbanas frente a las rurales.

Tabla 3.
Porcentaje de hogares en distritos seleccionados según área de residencia.
VII Censo de Población 2024

Distrito de residencia	% Urbano	% Rural
San Juan Opico	76.68%	23.32%
Quezaltepeque	85.43%	14.57%
Apopa	98.47%	1.53%
Colón	97.86%	2.14%
Zaragoza	94.13%	5.87%
Antiguo Cuscatlán	98.98%	1.02%
Nuevo Cuscatlán	99.92%	0.08%

Fuente: elaboración propia con base en Banco Central de Reserva de El Salvador (2025).

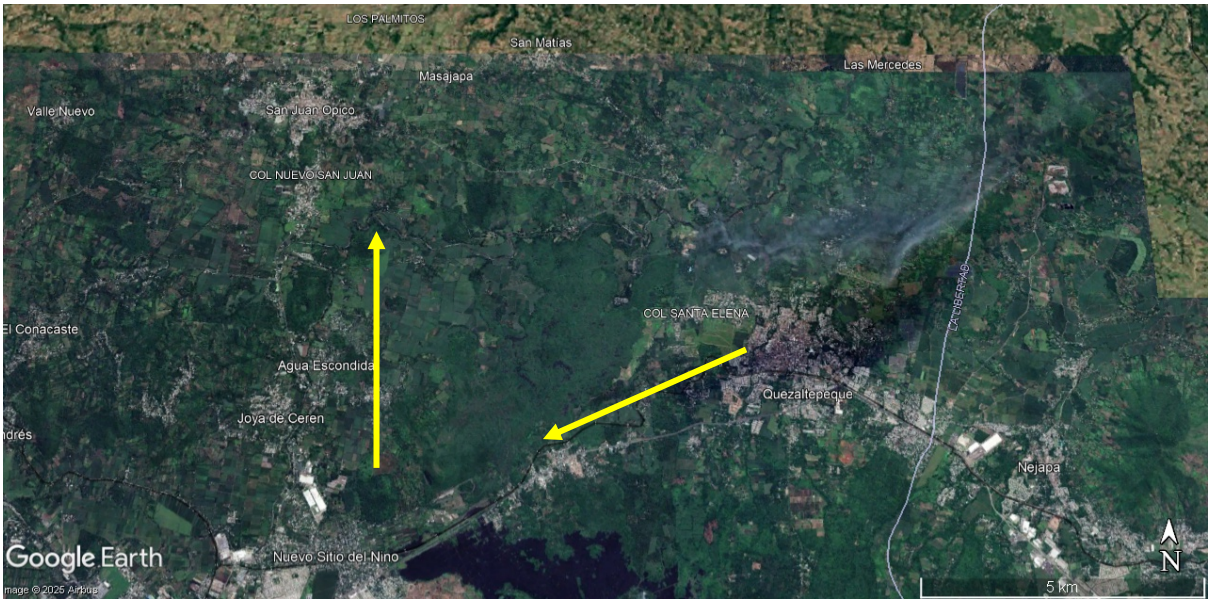
La Tabla 3 muestra cómo los distritos del CZNSS (San Juan Opico, Quezaltepeque y Apopa) tienen entre un 76.68 % y un 98.47 % de su población que reside en zonas urbanas, mientras que para el caso de los domicilios rurales representa entre un 1.53 % a un 23.32 %. Las Figuras de la 2 a la 5 muestran la expansión urbana en las primeras dos décadas del siglo XXI.

Figura 2. Distritos de San Juan Opico y Quezaltepeque, La Libertad, c. 2002.



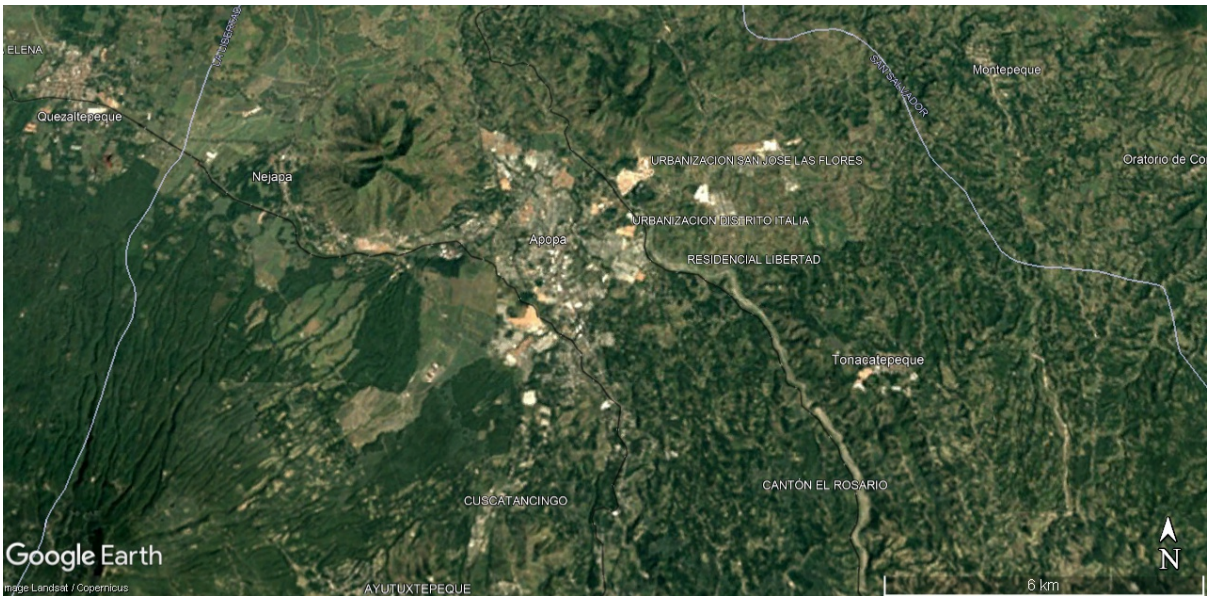
Fuente: elaboración propia con base en *Google Earth*.

Figura 3. Distritos de San Juan Opico y Quezaltepeque, La Libertad, c. 2005.



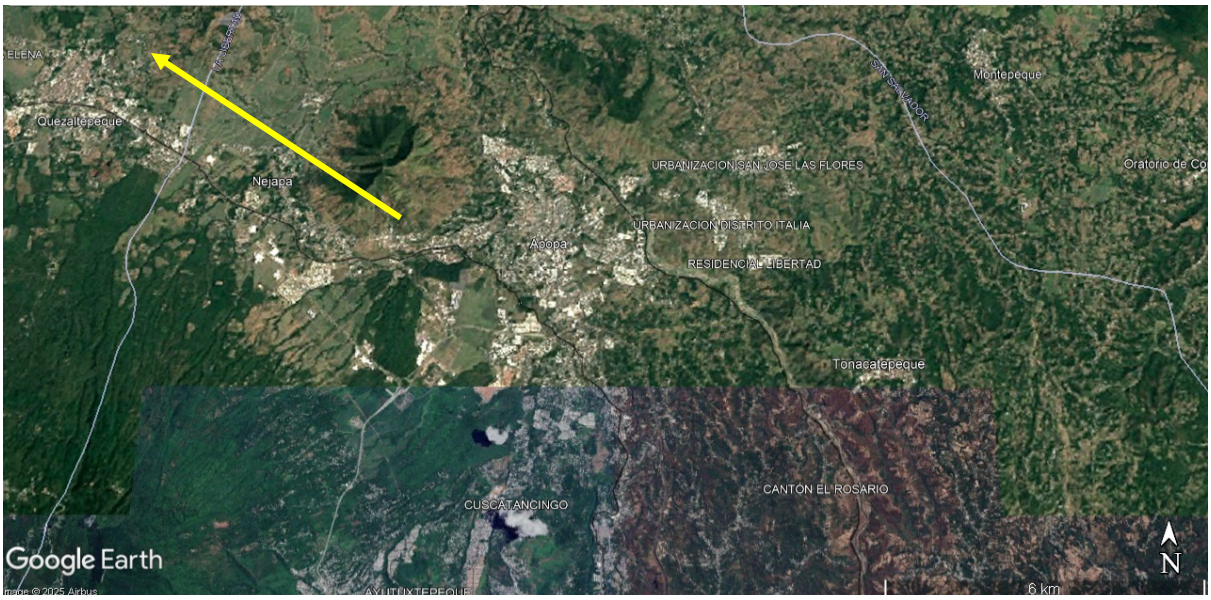
Fuente: elaboración propia con base en *Google Earth*.

Figura 4. Distrito de Apopa, San Salvador, c. 2000.



Fuente: elaboración propia con base en *Google Earth*.

Figura 5. Distrito de Apopa, San Salvador, c. 2024.



Fuente: elaboración propia con base en *Google Earth*.

Con respecto al CLVZ (conglomerado urbano de Lourdes, Valle de Zapotitán), el distrito de Colón[4] es un caso representativo, pues el 97.86 % de su población reside en espacios urbanos, mientras que solo el 2.14 % vive en las áreas rurales.

Este resultado es parte de la evolución que ha tenido la mancha urbana en los últimos veinticinco años, tal y como lo muestran las Figuras 6 (año 2000) y 7. (año 2025).

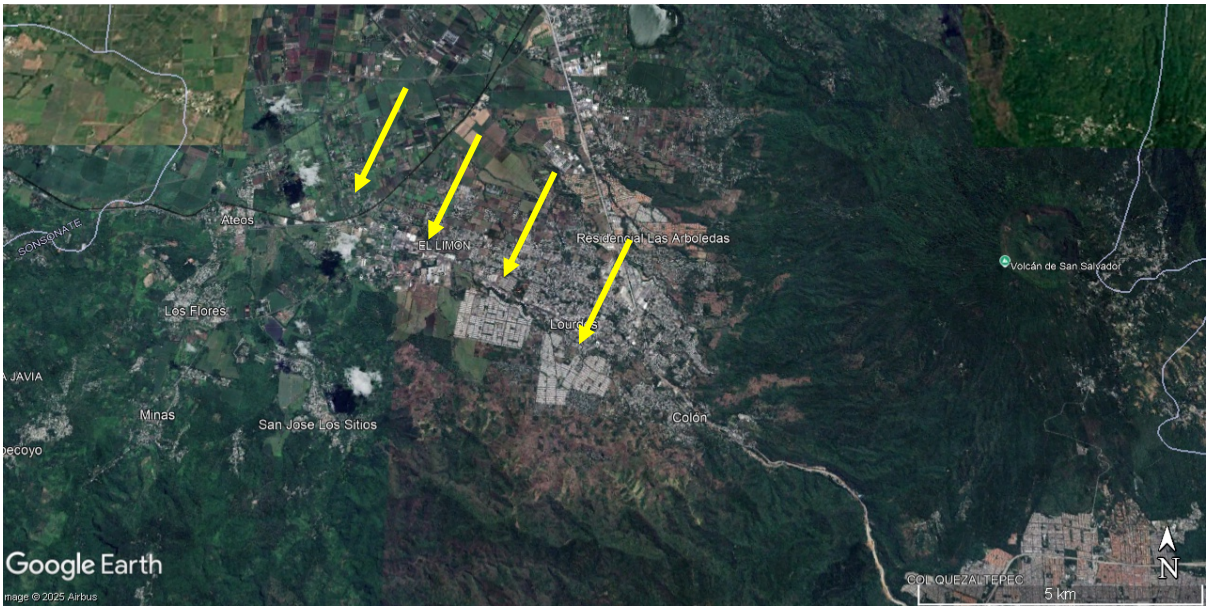
Figura 6. Cantón de Lourdes, Distrito de Colón, La Libertad, c. 2000.



Fuente: elaboración propia con base en *Google Earth*.

4 El distrito de Colón, junto con los distritos de San Juan Opico, Ateos, Ciudad Arce, El Congo y Armenia, forma parte del distrito de riego y avenamiento N.° 1. Zapotitán, construido en 1971 por mandato de la Ley de riego y Avenamiento (Ministerio de agricultura y ganadería, 2012), promulgado por Decreto Legislativo N.º 153, del 11 de noviembre de 1970; publicada en el Diario Oficial N.º 213, tomo 229 del 23 del mismo mes y año.

Figura 7. Cantón de Lourdes, Distrito de Colón, La Libertad, c. 2025.



Fuente: elaboración propia con base en *Google Earth*.

El CZPL (distrito de Zaragoza) plantea un desempeño similar al conglomerado descrito antes. Para el caso, el 94.13 % de su población se domicilia en las zonas urbanas y solo el 5.87 % en las rurales. En cuanto al CSTAyNC (Santa Tecla[5], Antiguo Cuscatlán y Nuevo Cuscatlán) el 98.92 % y el 99.92 % de la población de Antiguo Cuscatlán y Nuevo Cuscatlán, respectivamente, residían en las zonas urbanas, dejando solo el 1.02 % y el 0.08 % de sus habitantes residiendo en las áreas rurales, respectivamente.

Las Figuras 8 y 9 muestran la evolución espacial de la mancha urbana en las últimas décadas de CZPL y el CSTAyNC.

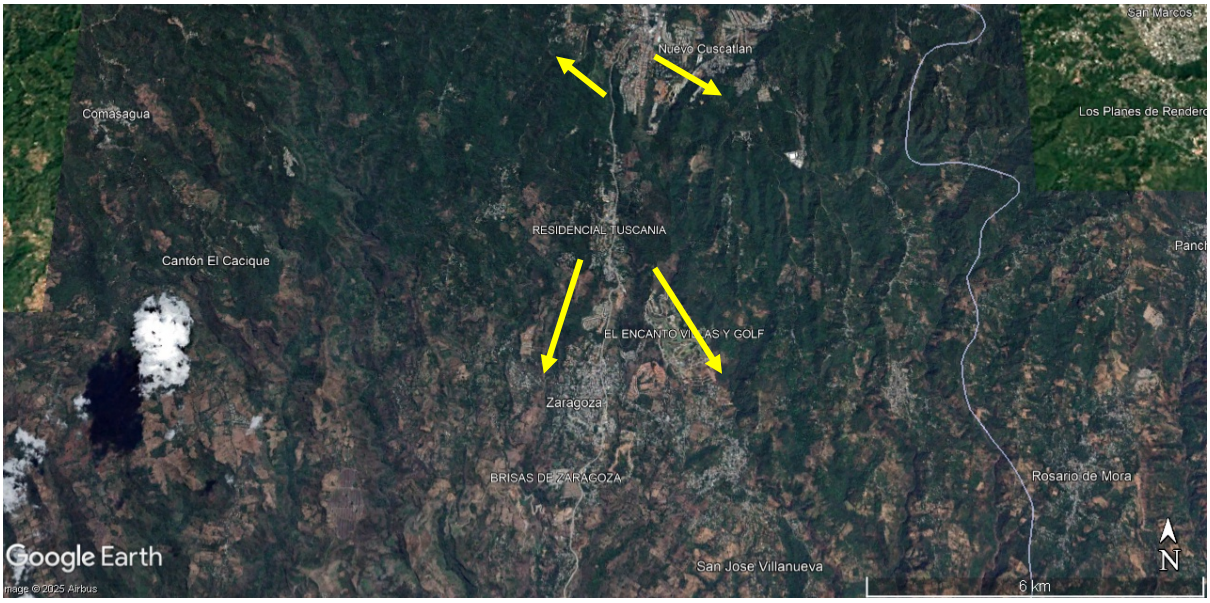
5 Ver pie de página 23.

Figura 8. Distritos de Antiguo Cuscatlán, Nuevo Cuscatlán y Zaragoza, La Libertad, c 2002.



Fuente: elaboración propia con base en *Google Earth*.

Figura 9. Distritos de Antiguo Cuscatlán, Nuevo Cuscatlán y Zaragoza, La Libertad, c 2024

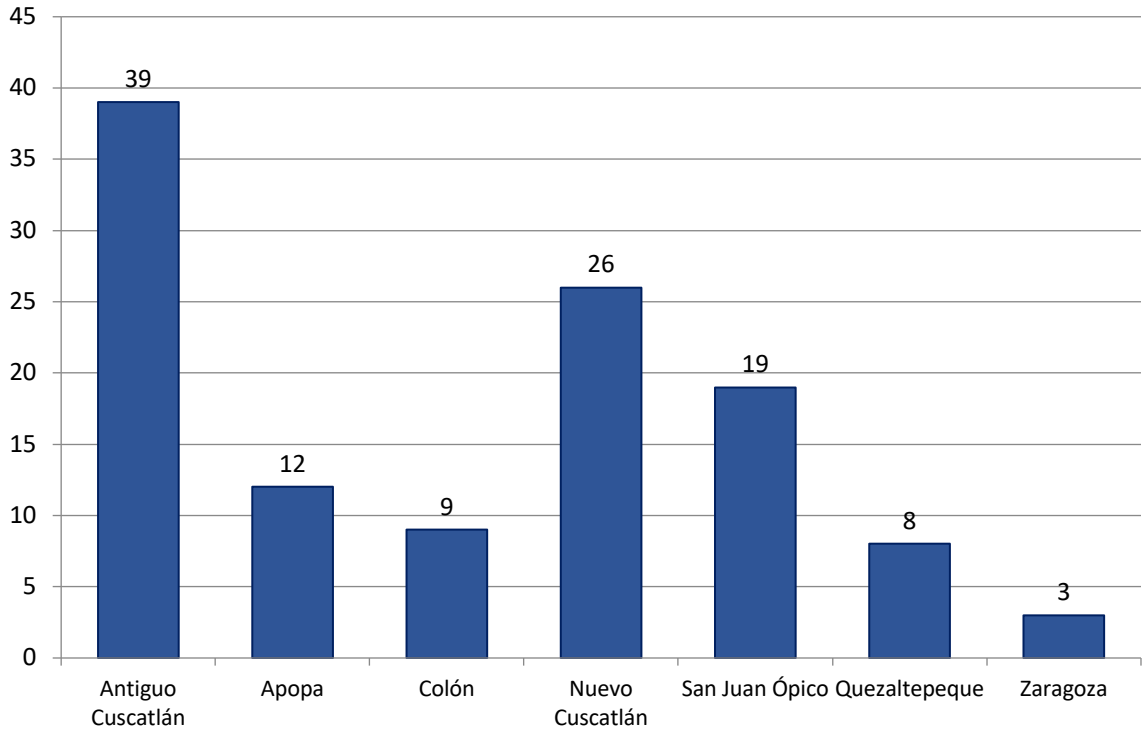


Fuente: elaboración propia con base en *Google Earth*

La transformación espacial que se ha descrito coincide con la cantidad de permisos ambientales para la construcción, otorgados entre el 2010 y 2022, por el Gobierno de El Salvador. En la Figura 10 se muestran los permisos concedidos en dicho período en los distritos incluidos en esta investigación. La mayor parte de las autorizaciones se concentran en Antiguo Cuscatlán y Nuevo Cuscatlán. Lugares en los que se han implementado proyectos de vivienda para personas de alto poder adquisitivo.

En cuanto a San Juan Opico, las autorizaciones coinciden con la expansión de la mancha urbana hacia el norte del volcán de San Salvador y el desarrollo de complejos urbanísticos privados o "macrotipos socio residenciales", que engloban una compleja red de servicios privados y que son administrados por las mismas empresas residenciales.

Figura 10[6]. Total de permisos de construcción otorgados por el MARN bajo la categoría "Vivienda, hotel, comercio u oficinas" entre 2010 y 2022 ubicados según coordenadas geográficas.



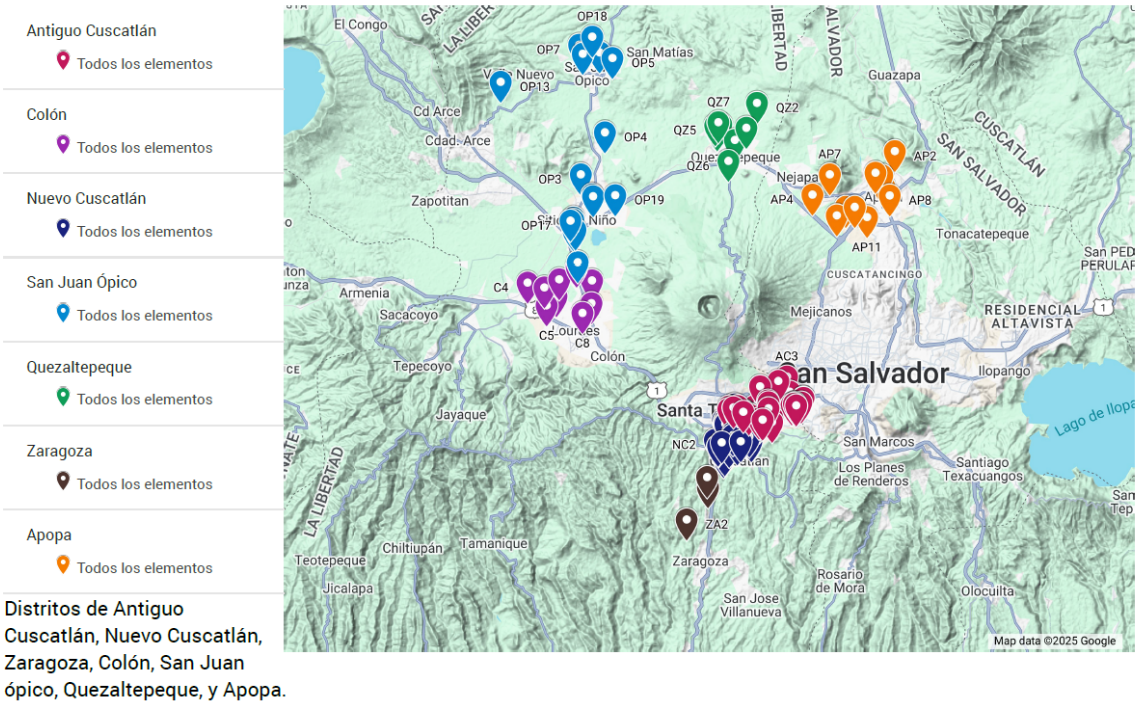
Fuente: elaboración propia a partir de comunicación personal con Saca García (29 de noviembre de 2023)

Para el caso de los distritos de Apopa, Colón Quezaltepeque y Zaragoza, el comportamiento es similar y plantean la ruptura de la frontera urbana y rural, al tener una expansión más fuerte hacia zonas de absorción de agua y zonas protegidas, como la Cordillera del Bálsamo al sur de San Salvador.

A nivel espacial, la Figura 11 muestra cómo los permisos ambientales coinciden con las zonas descritas. Además, evidencia que la mancha urbana se está ampliando hacia la zona que rodea al Volcán de San Salvador.

6 Los datos corresponden a las construcciones cuyas coordenadas geográficas en el reporte coinciden con la ubicación real del proyecto aprobado. En los registros restantes, la ubicación declarada corresponde a la dirección del propietario o de la empresa gestora ante el MARN, y no al sitio de la construcción.

Figura 11. Permisos de construcción otorgados por el MARN 2010-2022.



Fuente: elaboración propia a partir de *Google Earth* y comunicación personal con Saca García (29 de noviembre de 2023).

Conclusiones

A partir de lo planteado, se concluye que la planificación y el ordenamiento espacial están definidos por los intereses del sector inmobiliario y su necesidad de expandir la mancha urbana para mantener la burbuja inmobiliaria. Esto parte del hecho de que la creciente oferta residencial no implica necesariamente vivienda de bajo costo ni vivienda social; se trata de nuevos conglomerados urbanos dirigidos a estratos económicos con mayor poder adquisitivo.

Desde el fin del conflicto de los ochenta, y bajo la idea de que el mercado es el mejor asignador de los recursos en una economía, la vivienda de interés social pasó a segundo plano. Así, han sido las inmobiliarias las que han definido la ruta a seguir para la construcción de viviendas en el país.

Para finalizar, se destaca que la ausencia de direccionamiento público sobre el uso del espacio rural y urbano genera que varios de los distritos del CZNSS y el CLVZ —que forman parte del Distrito de Riego del Valle de Zapotitán y un área de interés netamente agrícola— se incorporen paulatinamente a la mancha urbana, en detrimento de la producción de alimentos. Una similar transformación ocurre en la Cordillera del Bálsamo, donde el cambio de uso de suelo hacia zonas urbanas daña el frágil equilibrio de dicha área natural y deteriora las áreas de absorción de agua, lo que ya genera fuertes inundaciones en el resto del AMSS y zonas aledañas.

Referencias

Álvarez, J. (2022). La reconfiguración de los espacios rurales frente a la expansión urbana. En Departamento de Economía (ed.), *Análisis socioeconómico de El Salvador: crisis, pandemia y elementos para pensar el desarrollo (Revisión 1)* (pp. 145–163). Universidad Centroamericana José Simeón Cañas. https://www.uca.edu.sv/economia/wp-content/uploads/ASES_2022-Rv1.pdf

Álvarez, J. (2024). Transformación rural y expansión urbana: un estudio empírico del conglomerado urbano en la carretera al puerto de La Libertad y la distribución del agua potable. En Departamento de Economía (ed.), *Análisis socioeconómico de El Salvador: año 2024* (pp. 151–168). Universidad Centroamericana José Simeón Cañas. https://www.uca.edu.sv/economia/wp-content/uploads/ASES_2024.pdf

Banco Central de Reserva de El Salvador. (2025) *Estimaciones y Proyecciones de Población de El Salvador (1950-2050).* https://censo2024.bcr.gob.sv/wp-content/uploads/Tablas-geoportal/Estimaciones-y-Proyecciones-de-Poblaci%C3%B3n-Nacional.xlsx

Banco Central de Reserva de El Salvador. (2025a). *Base de datos y tabulados. Tabulados e indicadores descargables de Censo de Población y Vivienda 2024.* https://poblacion.bcr.gob.sv/pages/teg-base-de-datos-y-tabulados

Dalla, J., Sales, R., Esteves, M. y Ghilardi, M. (2017). Las particularidades de las fronteras urbano-rural en el ordenamiento territorial. En Seminario Internacional de Ordenamiento Territorial (Ed.), *V workshop de la red iberoamericana de observación territorial y VI seminario internacional de ordenamiento territorial* (pp. 50–61). Seminario Internacional de Ordenamiento Territorial.

González, P., Torres, F., Relli, M., Jaimarena, R., Musante, F., Losano, G., Matteucci, L., Lapomarda, L., Kiperszmid, M., Giménez, D. y Ventura, V. (2024). *La expansión urbana de La Plata. Un acercamiento cuantitativo a las formas de producción de suelo residencial y sus mecanismos de formalización (2004- 2022)* . XII [Jornadas de Sociología de la Universidad Nacional de La Plata. La Sociología frente a las apuestas de destrucción de lo común]. Universidad Nacional de La Plata. https://congresos.fahce.unlp.edu.ar/jornadassociologia/xii-jornadas/actas/ponencia-240729144842370026/@@display-file/file/Gonz%C3%A1lezCOMmesa23.pdf

Ministerio de agricultura y ganadería. (2012). *Distritos de riego y avenamiento de El Salvador, C.A.* https://www.mag.gob.sv/wp-content/uploads/2021/06/2distritos-de-riego-y-avenamiento-de-El-Salvador.pdf

Ministerio de Economía, Dirección General de Estadísticas y Censos, y Fondo de población de las Naciones Unidas. (2009). *Proyecciones Nacionales de Población, Urbano - Rural, por sexo y edad. 1985 - 2030.*

Topalov, C. (1984). *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos* Siglo XXI.

Anexo 1

Figura a.1. Infográficos de la investigación.

