

Política Municipal de Vivienda: instrumento para la gestión del hábitat

Lizeth Rodríguez y Arturo Cisneros*

Palabras clave:

política de vivienda, herramientas normativas, déficit habitacional, sector vivienda.

Resumen

Los constantes procesos de cambio, tanto económicos como sociales, han segregado y sectorizado a grupos poblacionales generalmente en zonas de alto riesgo, convirtiéndolos en sectores poblacionales muy vulnerables e inseguros ante cualquier adversidad, y catástrofe natural. Entre los factores que han contribuido a determinar el incremento de las necesidades de las comunidades con menos recursos están los riesgos físicos ambientales, legales y de exclusión social; los gobiernos locales requieren voluntad para enfrentarlos y mejorar las condiciones de vida de los habitantes, y lograr así el bienestar de sus ciudadanos y su fortalecimiento como institución. Uno de los desafíos de los gobiernos locales es lograr el fortalecimiento en diversas áreas, siendo la producción del hábitat una de las más importantes. Una política de vivienda contribuye a la institucionalización de nuevas herramientas normativas para enfrentar el problema del déficit habitacional porque se perfila como un instrumento sostenible para el sector habitacional, ya que dicta lineamientos para mejorar la capacidad del sector vivienda, tanto a nivel administrativo como económico, garantizando la equitativa y eficiente distribución de recursos destinados a subsidios del sector. El estudio de consultoría que dio origen a la Política Municipal de Vivienda es el resultado de un proceso de investigación en el que actualizó la base datos catastrales, así como el levantamiento de datos en las comunidades del municipio de San Salvador¹.

* Catedrática del Departamento de Organización del Espacio, Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas", c. e.: lrodriguez@uca.edu.sv y rodriguez.lizeth@gmail.com

1. El estudio ha sido el producto de la consultoría denominada "Política Municipal de Vivienda", de la Alcaldía Municipal de San Salvador, Concejo Municipal 2006-2009, durante la administración de la

1. Justificación y antecedentes. ¿Por qué una Política de Vivienda?

Los procesos migratorios del campo a los principales núcleos urbanos han generado, como consecuencia, una marcada segmentación social dentro de las ciudades, y San Salvador no es la excepción. Reflejo de esto son las pocas oportunidades de acceso a una vivienda que tienen las familias con escaso recurso económico, la mayoría de las cuales genera sus ingresos dentro de la economía informal sin poder demostrar su capacidad adquisitiva ni ingresar al sistema de ahorro y crédito, ya que escasamente pueden asegurar la alimentación en el presupuesto familiar.

Este fenómeno de marginación social tiene como consecuencia el deterioro de la calidad de vida de las familias afectadas, lo cual

desencadena conflictos sociales y la pérdida de dignidad ciudadana.

Por esta razón, es necesaria la articulación de un instrumento que sea el marco de referencia de las acciones y programas multilaterales dirigidos al mejoramiento de la calidad de vida de las familias que habitan en el municipio de San Salvador, principalmente al sector que habita en áreas de riesgo. La Política Municipal de Vivienda guiará los procedimientos hacia minimizar el déficit cuantitativo y cualitativo del hábitat, entendiendo como déficit cuantitativo la carencia de viviendas de las familias que no tienen acceso a estas, en el municipio de San Salvador; y como déficit cualitativo la ausencia de calidad en las viviendas, así como la falta de equipamiento básico que garantice una vivienda digna.

Cuadro 1. Resumen de tipología de vivienda

GRUPOS HABITACIONALES	DISTRITO CENTRO HISTORICO	DISTRITO-1	DISTRITO-2	DISTRITO-3	DISTRITO-4	DISTRITO-5	DISTRITO-6	TOTALES	%
COMUNIDADES	8.0	19.0	34.0	24.0	23.0	82.0	55.0	245.0	20.1
CONDOMINIOS	16.0	44.0	58.0	135.0	60.0	98.0	13.0	424.0	34.7
COLONIAS	1.0	33.0	21.0	2.0	5.0	55.0	8.0	125.0	10.2
RESIDENCIALES	0.0	30.0	93.0	21.0	33.0	21.0	2.0	200.0	16.4
URBANIZACIONES	0.0	10.0	53.0	7.0	35.0	31.0	2.0	138.0	11.3
REPARTOS	0.0	4.0	16.0	0.0	5.0	14.0	1.0	40.0	3.3
LOTIFICACIONES	0.0	0.0	2.0	1.0	4.0	10.0	0.0	17.0	1.4
CENTROS URBANOS	0.0	21.0	2.0	0.0	0.0	3.0	0.0	26.0	2.1
BARRIOS	1.0	0.0	3.0	0.0	0.0	1.0	1.0	6.0	0.5
								TOTAL	
								1222.0	100.0

Fuente: Distritos (Participación ciudadana), enero 2009. Alcaldía Municipal de San Salvador

Dra. Violeta Menjívar Escalante, alcaldesa. Coordinación General: Unidad Ejecutora del Proyecto de Áreas Críticas. Ing. Francisco José Gómez Hernández y Arq. Alma Yanirah Escalante López. Consultores: Arq. Carlos Arturo Cisneros Mayen y Arq. Lizeth Rodríguez.

La municipalidad de San Salvador ha venido haciendo un esfuerzo considerable desde 1997 por implementar procesos participativos, normativas y políticas que impulsen una nueva forma de gobernar para beneficiar a los sectores de la población con menos recursos, a través de la dinamización y producción del hábitat como uno de los principales motores que impulsan el fortalecimiento del municipio, como es el caso de la descentralización administrativa territorial en San Salvador mediante la creación de los siete distritos, que garantizan una atención más eficiente del municipio.

De Catastro, se origina una base de datos cuantitativa de cada tipología de grupos habitacionales; es notorio que el 20.10 % de estos grupos son comunidades que viven en asentamientos humanos carentes de condiciones adecuadas para el desarrollo de la vivienda (ver cuadro 1); un 49.8 % de esas comunidades están ubicadas en condiciones extremas de alto riesgo (ver cuadro 2).

Esta situación se contrapone a la baja densidad habitacional en la que se encuentra actualmente el centro de San Salvador, generando áreas deprimidas que pudieran ser reutilizadas para disminuir el déficit habitacional, considerando que las edificaciones dentro del centro urbano cuentan con la infraestructura de servicios básicos.

2. Actores

Para la implementación de una Política Municipal de Vivienda, es necesaria la concertación de los sectores involucrados en esta temática.

Entre estos sectores se identifican:

- La Alcaldía Municipal de San Salvador
- Instituciones del Estado, como Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), Ministerio de Obras Públicas (MOP), Ministerio del Ambiente y

Recursos Naturales (MARN), autónomas: Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA).

- Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS).
- Organizaciones no gubernamentales (ONG).
- Instituciones financieras como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que es la institución que otorgó el financiamiento para el programa subsidiario de recuperación de las áreas críticas.
- Asociaciones comunales.
- Las familias de escasos recursos que habitan las áreas críticas de San Salvador.

El rol de la Alcaldía Municipal

La Alcaldía de San Salvador es el gobierno local autónomo que constituye la unidad política administrativa primaria dentro de la organización establecida en un territorio determinado, encargado de la rectoría y gerencia del bien común.

La municipalidad, además de ser la estructura político-administrativa, es la entidad gestora de recursos y la administradora de estos.

Corresponde entonces, a la municipalidad, el papel de liderazgo en el proceso de creación e implementación de una Política Municipal de Vivienda; así mismo, le corresponde proponer iniciativas, programas y proyectos que favorezcan a la ciudadanía, priorizando a los sectores menos favorecidos.

El rol de instituciones del Estado

Según el artículo 118 de la Constitución de la República de El Salvador, “El Estado adoptará políticas de población con el fin de

asegurar el mayor bienestar a los habitantes de la República”.

Y según el artículo 119, “Se declarara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda”.

Por lo tanto, cualquier intervención que se realice en el municipio de San Salvador se encuentra sujeta a las leyes de la República de El Salvador; en consecuencia, el Estado por medio de las autoridades ministeriales realiza esfuerzos en conjunto con el gobierno local, para suplir el déficit de vivienda.

El rol de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS)

Es la institución que otorga permisos concernientes al área metropolitana de San Salvador, para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, y su respectivo Reglamento.

El rol de organizaciones no gubernamentales (ONG)

Entidad de carácter privado, cuyos objetivos y acciones son dirigidos a la población menos favorecida con carácter solidario, por medio de la implementación de programas de ayuda y desarrollo social.

Estas organizaciones desempeñan un rol estratégico dentro de la implementación de la Política Municipal de Vivienda, ya que, en general, existe en el país un grupo sólido de estas instituciones dedicadas al financiamiento y desarrollo de programas de vivienda.

El rol de instituciones financieras

Para asegurar el financiamiento de las acciones de la Política Municipal de Vivienda,

debe tomarse en cuenta la verdadera situación económica de la población, dado que las dos terceras partes carecen de capacidad de pago y de garantías, además de la imposibilidad de acreditar ingresos permanentes. En este contexto, las asociaciones de ahorro y crédito desarrollan mecanismos económicos para que la población pueda adquirir un bien inmueble. Sin embargo, no toda la población es sujeto de crédito; por lo tanto, las instituciones financieras cierran convenios con instituciones gubernamentales para financiar, a través de préstamos, el subsidio a la vivienda.

El rol de organizaciones vecinales

Son los grupos de personas ubicadas en determinadas áreas geográficas, que integran una entidad permanente para unificar iniciativas, voluntades, esfuerzos y acciones, y participar organizadamente en la solución a problemas y necesidades, impulsando relaciones y proyectos de beneficio para la comunidad.

El rol de las familias de escasos recursos que habitan las áreas críticas de San Salvador

Dentro del municipio de San Salvador, se concentran 245 comunidades, de las cuales 122 comunidades (49.8 %) se encuentran en condiciones de riesgo. En las 245 comunidades viven 26 672 familias de bajos ingresos ubicadas en áreas de riesgo, que son inadecuadas para el desarrollo de una vivienda digna y segura, generalmente en condiciones de riesgo natural, legal y socioeconómico, con carencia de servicios básicos (ver cuadro 2). Por lo tanto, a este sector de la población –familias cuyos ingresos sean menores a cuatro salarios mínimos– es al que serán dirigidas las acciones prioritarias de la Política Municipal de Vivienda, dentro de la cual protagonizan un rol de autogestores dentro de los proyectos de construcción de vivienda y mejoramiento de barrios, haciendo énfasis en la participación de la mujer y la juventud, para asegurar la sostenibilidad social de la intervención.

Cuadro 2: Resumen de censo de áreas críticas

DISTRITOS	NÚMERO DE COMUNIDADES	NÚMERO DE COMUNIDADES EN RIESGO FÍSICO	NÚMERO DE FAMILIAS	NÚMERO DE PERSONAS, 4.2 PERSONAS POR GRUPO FAMILIAR
DISTRITO CENTRO HISTÓRICO	8.0	3.0	198.0	832.0
DISTRITO-1	19.0 *	12.0	2,610.0	10,962.0
DISTRITO-2	34.0	14.0	1,652.6	6,941.0
DISTRITO-3	24.0**	8.0	4,648.0	19,522.0
DISTRITO-4	23.0***	10.0	7,800.0	32,760.0
DISTRITO-5	82.0****	46.0	5,193.0	21,811.0
DISTRITO-6	55.0	29.0	4,570.0	19,194.0
TOTALES	245.0	122.0	26,671.6	112,022.0

Fuente: Distritos (Participación ciudadana), enero 2009. Alcaldía Municipal de San Salvador.

Imagen 1. Comunidad El Sitio, San Salvador.

Fuente: Elaboración propia.

3. Marco jurídico de referencia

La Política Municipal de Vivienda tiene como fundamentos legales: la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la

Constitución de La República, la Política Nacional de Vivienda, el Código Municipal y el Programa de Vivienda-fase I, Subprograma III, Programa Subsidiario para la Alcaldía Municipal de San Salvador.

La Declaración Universal de Derechos Humanos

Las Naciones Unidas, en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, cita: “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”.

La Constitución de la República de El Salvador

En el título V –Orden económico–, el artículo 118, establece: “El Estado adoptará políticas de población, con el fin de asegurar el mayor bienestar a los habitantes de la República”.

El artículo 119 establece: “Se declarara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda”.

Política Nacional de Vivienda

Política impulsada por el Gobierno de El Salvador a través del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Desarrollo Urbano, por medio del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, que tiene como objetivo contribuir al desarrollo humano promoviendo que la familia salvadoreña habite y llegue a ser propietaria de una vivienda adecuada a sus posibilidades dentro de un entorno sostenible; así mismo exhorta a que todas las autoridades sean impulsoras de esta política. La Política Nacional de Vivienda fue publicada en junio de 2005.

Código Municipal

El Código Municipal, en el artículo 4 numeral 26, establece como competencia del municipio “La promoción y financiamiento de programas de vivienda o renovación urbana. Para la realización de estos programas, la

municipalidad podrá conceder préstamos a los particulares en forma directa o por medio de entidades descentralizadas, dentro de los programas de vivienda o renovación urbana”.

Programa de Vivienda Fase I, Subprograma III, Programa Subsidiario para la Alcaldía Municipal de San Salvador (Decreto Legislativo).

El 11 de enero de 2002, el Gobierno de El Salvador suscribió un convenio de préstamo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Según autorización legislativa contenida en el Decreto Legislativo para ejecutar el “Programa de Vivienda Fase I”, este será administrado y coordinado por el Ministerio de Obras Públicas, Transporte y de Vivienda y Desarrollo Urbano (MOPTVDU), que actuará, a su vez, por intermedio del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), con la participación de las siguientes ejecutoras relacionadas con el sector vivienda: Fondo Social para la Vivienda (FSV), Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), Instituto Libertad y Progreso (ILP), Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) y la Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).

El programa tiene por objetivo apoyar al prestatario en el desarrollo y la implementación de un conjunto de instrumentos sostenibles de política habitacional para mejorar la capacidad del sector vivienda de atender, con equidad y eficiencia, la demanda habitacional de los distintos grupos de ingreso de la población urbana.

Para lograrlo, el programa contempla tres subprogramas: 1) el Subprograma del Mercado Formal de Vivienda; 2) el Subprograma del Mercado Informal de Vivienda; y 3) el Subprograma Subsidiario para la Alcaldía Municipal de San Salvador (AMSS).

Componente 1, Mejoramiento de barrios marginales.

Componente 2, Fortalecimiento institucional a la AMSS.

Componente 3, Emergencia AMSS.

4. Marco conceptual de referencia

Antes de desarrollar la estructura de la política, es necesario definir los siguientes conceptos.

Política Municipal de Vivienda

Una política es un instrumento al servicio de una población determinada. Por medio de esta, el ente gobernador y administrador público hace ejercicio del poder para dictar lineamientos a favor de resolver problemáticas y hacer prevalecer los derechos de la población.

En este contexto, una Política Municipal de Vivienda define lineamientos orientados a resolver la problemática del sector vivienda de interés social en el municipio de San Salvador.

Vivienda

La vivienda es un espacio edificado para satisfacer necesidades del que la habita; juega un papel muy importante dentro de las relaciones sociales y la vida cotidiana del individuo (Carta Urbana FUNDASAL, 2004). Las Naciones Unidas, en la Declaración Universal de Derechos Humanos, define la vivienda como un derecho prioritario, puesto que permite mejorar la calidad de vida de las personas. Esto significa que la vivienda debe contemplar, básicamente, materiales idóneos, seguridad jurídica de la propiedad, durabilidad, adecuaciones climáticas y culturales, ya que en general representa el patrimonio e inversión más importante de la familia.

Vivienda de interés social

La vivienda de interés social es aquella dirigida a satisfacer la necesidad básica de habitar de la población con menos recursos, es decir, aquellas familias cuyos ingresos oscilan entre cero y cuatro salarios mínimos.

Vivienda digna

La vivienda es determinante en la calidad de vida de las personas, ya que, por medio de

ella, tienen la posibilidad de un desarrollo en bienestar familiar.

Por lo tanto, puede definirse como vivienda digna aquella que tiene las siguientes características: buena calidad de materiales de construcción en pisos, paredes y techo, y la provisión de servicios básicos tales como agua potable, drenajes y energía eléctrica.

Hábitat

Medio físico o geográfico que reúne las características físicas necesarias para la supervivencia y reproducción natural de un ser.

Calidad de vida

Puede definirse como el bienestar y la satisfacción de las necesidades de un individuo, lo cual le otorga cierta capacidad de actuación y funcionamiento positivos en su vida y en la interacción social.

5. Principios

La Política Municipal de Vivienda se fundamenta en diez principios:

Equidad: Actuar con justicia, igualdad social y responsabilidad en la disposición de recursos para los sectores menos favorecidos.

Inclusión: Proponer soluciones a las problemáticas, tomando en cuenta a todos los posibles afectados.

Solidaridad: Potenciar acciones que apoyen los esfuerzos que la población hace en común trabajando de forma solidaria.

Sostenibilidad: Desarrollar mecanismos que garanticen el acceso a la vivienda respetando el medio ambiente y desencadenando procesos de desarrollo sin comprometer a las generaciones futuras.

Responsabilidad: Garantizar la transparencia institucional en la administración de los

recursos destinados a favorecer a las poblaciones afectadas económicamente.

Coordinación: Contribuir a la interacción entre instituciones para optimizar recursos.

Integración: Fomentar la organización de la población para garantizar su participación.

Interés social: Buscar la estabilidad social por medio del acceso a la vivienda como medio de desarrollo.

Arraigo: Evitar el movimiento masivo de población, generando soluciones desde el lugar de origen.

Seguridad: Garantizar la seguridad física, legal, y social en los mecanismos de adquisición de vivienda.

6. Estructura de Política Municipal de Vivienda

Se enumeran tres ejes principales de acción que se encuentran sintetizados en el cuadro siguiente:

1. La vivienda como fundamento del desarrollo social.
2. Acceso a la vivienda.
3. Fortalecimiento institucional de la Alcaldía Municipal de San Salvador.

Cuadro 3. Estructura de política

EJES	RETOS	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	ACCIONES GENERALES
EJE 1. LA VIVIENDA COMO FUNDAMENTO DEL DESARROLLO SOCIAL	RETO 1	Objetivo 1	Estrategia A)	Acción A)
			Estrategia B)	Acción B)
			Estrategia C)	Acción C)
	Estrategia D)		Acción D)	
	RETO 2	Objetivo 2	Estrategia A)	Acción A)
			Estrategia B)	Acción B)
Estrategia C)			Acción C)	
RETO 1	Objetivo 3	Estrategia A)	Acción A)	
		Estrategia B)	Acción B)	
		Estrategia B)	Acción B)	
EJE 2. ACCESO A LA VIVIENDA	RETO 2	Objetivo 1	Estrategia A)	Acción A)
			Estrategia B)	Acción B)
		RETO 1	Objetivo 1	Estrategia A)
	Estrategia A)			Acción A)
	Estrategia A)			Acción A)
	RETO 2	Objetivo 1	Estrategia A)	Acción A)
Estrategia B)			Acción B)	
Estrategia C)			Acción C)	
RETO 3	Objetivo 1	Estrategia A)	Acción A)	
		Estrategia A)	Acción A)	
		Estrategia A)	Acción A)	
EJE 3. FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR	RETO 1	Objetivo 1	Estrategia A)	Acción A)
			Estrategia A)	Acción A)
		Objetivo 2	Estrategia A)	Acción A)
Estrategia B)	Acción B)			

Fuente: Elaboración propia.

EJE 1. LA VIVIENDA COMO FUNDAMENTO DEL DESARROLLO SOCIAL

Eje1 – RETO 1: Mejorar la calidad de vida de las familias que habitan en las comunidades que se encuentran en alto riesgo físico, legal o socioeconómico. (Caracterizado como reto físico espacial).

- Objetivo 1: Erradicar el déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda.

Estrategia A) Procurar la dotación de servicios básicos a las viviendas, tales como, agua potable, sistema de alcantarillado sanitario, energía eléctrica, etc.

Acción A) Gestionar acuerdos con las instituciones prestadoras de servicios para lograr la dotación de los mismos.

Estrategia B) Sustituir los materiales y elementos constructivos deteriorados que amenazan la salud y la seguridad de los habitantes de una vivienda, por materiales que garanticen la estabilidad, seguridad y durabilidad.

Acción B) Establecer un sistema de subsidio económico para apoyar a las familias de bajos ingresos en la obtención de materiales.

Estrategia C) Promover la progresividad en la construcción de la vivienda en forma normada.

Acción C) Dar asistencia técnica a la familia en las iniciativas de mejorar sus viviendas progresivamente, mediante planes sectoriales que promuevan el desarrollo sostenible.

Estrategia D) Reubicar comunidades que habitan en zonas de máximo riesgo.

Acción D) Generar un censo y mapa de riesgos por cada uno de los distritos municipales, que posteriormente servirá como base

para la planificación de intervención y la respectiva gestión de ayudas y subsidios.

- Objetivo 2: Mejoramiento del entorno habitacional.

Estrategia A) Potenciar el desarrollo de la comunidad en forma participativa tomando en cuenta el contexto existente.

Acción A) Dar asistencia técnica a las comunidades aprovechando la estructura organizativa y los mecanismos de participación ciudadana con que cuenta la municipalidad para canalizar sus necesidades.

Estrategia B) Garantizar la accesibilidad a las comunidades, de forma segura.

Acción B) Mejoramiento y apertura de vías de acceso.

Estrategia C) Garantizar la seguridad física de las edificaciones dentro de una comunidad para disminuir la vulnerabilidad al riesgo.

Acción C) Erradicar el posible riesgo en la ubicación de las edificaciones y su entorno por medio de infraestructura idónea.

- Objetivo 3: Mejoramiento de la vivienda establecida legalmente.

Estrategia A) Apoyar el mejoramiento de la vivienda como incentivo a las familias que poseen título legal, para evitar la reubicación.

Acción A) Con la finalidad de evitar el desalojo de grupos de familias, realizar un programa de financiamiento para el mejoramiento de la vivienda.

Estrategia B) Asesorar legalmente a aquellas comunidades que se encuentran organizadas, para evitar los procesos de desalojo.

Acción B) Implementar un programa de asesoría legal y financiera, contemplando criterios de selección y calificación de las familias y,

de esta forma, garantizar la justa dotación de recursos para aquellas que lo necesiten.

Eje 1 – RETO 2: Implementar un sistema organizativo dentro de las comunidades para generar mecanismos autónomos en la gestión de suministros y ayudas. (Caracterizado como reto social).

- Objetivo 1: Promover la paz social dentro de las comunidades y promover la organización civil.

Estrategia A) Potenciar la socialización entre vecinos creando cultura y ambientes de trabajo cooperativo.

Acción A) Coordinar actividades y eventos conjuntamente con la municipalidad y centros educativos que garanticen la convivencia ciudadana fomentando la identidad, de la población para con sus vecindarios y comunidades.

Estrategia B) Crear un programa de grupos vecinales y formar juntas directivas, que canalicen las necesidades e iniciativas de los grupos comunales.

Acción B) Conformar una red de comunidades con sus respectivas juntas directivas que las representen ante la autoridades; dicha red con la ayuda de la municipalidad deberá crear sus bases de datos en cuanto a cantidades de familias y viviendas, así como identificar las necesidades básicas y los factores de riesgo. La municipalidad juega un rol protagónico en la capacitación de las juntas directivas.

EJE 2. ACCESO A LA VIVIENDA

Eje 2 – RETO 1: Procurar vivienda para todas las familias menos favorecidas. (Caracterizado como reto socio económico)

- Objetivo 1: Generar oferta y mecanismos de acceso a vivienda para familias de escasos recursos financieros.

Estrategia A) Promover el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y los canales para su acceso.

Acción A) Generar alianzas estratégicas con la instituciones y fundaciones dedicadas a la promoción de vivienda de interés social, tanto nacionales como de la cooperación internacional, implementando, como canales de acceso a la vivienda, el subsidio y la potenciación de asociaciones cooperativas.

- Objetivo 2: Promover la construcción de vivienda en forma progresiva de forma sostenible minimizando impacto negativo sobre el medio ambiente.

Estrategia A) Incentivar, con recursos subsidiarios, los proyectos de construcción de vivienda básica con perspectivas de crecimiento progresivo que garanticen la sostenibilidad.

Acción A) Facilitar el financiamiento para construir viviendas en forma progresiva, con un programa social que involucre a las familias propietarias participando en el proceso constructivo.

- Objetivo 3: Crear programas de capacitación para la autoconstrucción de viviendas de interés social.

Estrategia A) Generar alianzas con instituciones públicas y privadas que cuentan con experiencia en el desarrollo de vivienda de interés social.

Acción A) Formular un programa de capacitación y asesoría técnica para las comunidades organizadas y familias interesadas en la construcción de vivienda propia, que no cuentan con recursos económicos, pero sí con recurso humano.

Eje 2 – RETO 2: Desarrollar mecanismos seguros de la tenencia de la tierra. (Caracterizado como reto legal).

- Objetivo 1: Cuantificar la cantidad de familias que carecen de vivienda o tierra propia y que actualmente viven en condiciones precarias sin posibilidades de pago.

Estrategia A) Crear un registro o actualización de base de datos referente a la disponibilidad de inmuebles y el estado legal de estos inmuebles.

Acción A) Generar base de datos catastral de la disponibilidad de inmuebles con vocación para vivienda para aquellos grupos de comunidades que se encuentran en alto riesgo, o invadiendo propiedad pública.

Estrategia B) Evaluar las comunidades que tienen posibilidad de mejorar la infraestructura en el mismo lugar donde radican, debido a que no exista riesgo inminente.

Acción B) Realizar un levantamiento donde se cuente con estadísticas reales, para definir la cantidad precisa de familias que necesitan ayuda, considerando su actualización.

Estrategia C) Erradicar la inseguridad legal, en la que se encuentran los grupos familiares que aún no son propietarios de su vivienda.

Acción C) Fomentar programas de asesoría legal, a las familias con escasos recursos, para determinar si se encuentran en condiciones de ser subsidiados económicamente en la adquisición del inmueble.

Eje 2 – RETO 3: Densificación en el centro urbano, para generar reactivación en los inmuebles deprimidos, mediante la reutilización y adecuación de uso de suelo. (Caracterizado como reto urbano).

- Objetivo 1: Identificar los posibles inmuebles dentro del centro de la ciudad, que tengan el potencial de ser reutilizadas como vivienda.

Estrategia A) Producir un estudio de mercado de suelos en el centro urbano del municipio San Salvador y su periferia para establecer una base

de datos que permita estudiar las posibilidades de reutilización.

Acción A) Realizar un estudio técnico de los inmuebles que se hayan identificado en un estudio de mercado previamente, para generar nuevas propuestas de vivienda.

EJE 3. FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR

Eje 3 – RETO 1: Mejorar la coordinación interinstitucional en cuanto a la administración de recursos orientados al sector vivienda, para garantizar la repartición equitativa de estos recursos y asegurar la transparencia y eficiencia en los procedimientos burocráticos. (Caracterizado como reto institucional).

- Objetivo 1: Crear herramientas que garanticen la operativización eficiente de los recursos destinados a dotación y mejoramiento de vivienda e infraestructura y de igual forma, se garantice la eficiencia en el desempeño de las diferentes dependencias municipales.

Estrategia A) Reorganizar estratégicamente las competencias y desempeños interinstitucionales.

Acción A) Definir un manual de operaciones interno dentro de la Alcaldía Municipal donde se determine claramente las responsabilidades y funciones específicas de cada dependencia involucrada en el manejo de recursos destinados a vivienda.

- Objetivo 2: Garantizar la implementación y seguimiento institucional de la Política Municipal de Vivienda.

Estrategia A) Establecer mecanismos de implementación y seguimiento de la Política Municipal de Vivienda

Acción A) Definir un sistema de indicadores que reflejen los avances y logros realizados en

la implementación de la Política Municipal de Vivienda.

Estrategia B) Fortalecimiento interno de la Alcaldía Municipal de San Salvador, para la ejecución de los programas de vivienda.

Acción B) Crear un programa de capacitación técnica para el personal que trabaja directamente con las comunidades.

7. Conclusiones de la investigación

- a. Compete a la municipalidad, la administración de recursos destinados al subsidio de vivienda para familias de escasos recursos ubicadas en el municipio de San Salvador.
- b. Compete a la municipalidad implementar mecanismos de gestión de recursos para el mejoramiento y suministro de vivienda en las zonas más vulnerables del municipio.
- c. La municipalidad, en su calidad de máxima autoridad en el municipio, asume un rol protagónico en la implementación de programas y alianzas estratégicas interinstitucionales para garantizar el mejoramiento y desarrollo de la vivienda en el sector de la población más necesitada.
- d. Es necesaria la implementación del subsidio como alternativa de mecanismo de gestión y dotación de vivienda en el sector de población sin posibilidades económicas.
- e. Es necesario, desarrollar un marco normativo para el desarrollo de proyectos de interés social.
- f. Los mecanismos de gestión para la erradicación del riesgo inminente, deben complementarse con una base de datos actualizada, que no excluya a ningún sector geográficamente y que refleje la cantidad de población dentro del sector informal con bajos ingresos que no tiene acceso a la vivienda.
- g. Si bien es cierto que se han realizados esfuerzos para mejorar la concertación ciudadana por medio de la promoción social, no existe una red vecinal de cooperación, preparada para afrontar y superar problemáticas, tales como el riesgo físico y la inseguridad ciudadana.
- h. Existe al menos un veinte por ciento de la población del municipio de San Salvador que no posee vivienda propia o habita en estado de precariedad, sin acceso a servicios básicos, en propiedad estatal. Este sector de la población es el que tendrá mayor cobertura con la política municipal de vivienda.

Referencias bibliográficas

- Constitución de La República de El Salvador.
Código Municipal.
- Contrato de préstamo al Banco Interamericano de Desarrollo para la implementación del Programa de Vivienda.
- Reglamento operativo, componente de subsidios para mejoramiento de barrios marginales del AMSS.
- Política Nacional de Vivienda, Gobierno de El Salvador.
- Herramientas y políticas para la participación ciudadana del municipio de San Salvador. Compilación.
- Cartas Urbana n.º 125, FUNDASAL ante la nueva política nacional de vivienda.
- Carta Urbana n.º 135, Políticas y leyes de vivienda en América Central.
- Carta Urbana n.º 119, Criterios para una estrategia integral sobre política de vivienda.
- Carta Urbana n.º 18, Una lectura histórica de las políticas de vivienda de El Salvador (parte II).
- Carta Urbana n.º 17, Una lectura histórica de las políticas de vivienda de El Salvador (parte II).