

El centro histórico de San Salvador Transformación económica, espacios públicos y vivienda¹

Mario Lungo²

Resumen

La situación actual del centro histórico de San Salvador es paradójica. Por un lado, su dinamismo comercial refuta cualquier apreciación de declinación económica, y, por el otro, estamos en presencia de un patente ejemplo de segregación espacial y exclusión social, con una clara diferenciación entre el antiguo centro y las áreas de la población de altos ingresos del oeste y del suroeste de la ciudad. Así, más que una revitalización económica, lo que se impone para lograr su rescate es impulsar una serie de iniciativas, que combinen la restauración de las edificaciones de valor arquitectónico, el mantenimiento de la traza urbanística colonial, la rehabilitación de los espacios públicos perdidos, la recuperación de su función residencial y la reorganización del transporte público, aprovechando su gran dinamismo económico. Solo así se podrán revertir la segregación espacial, la exclusión social y la inseguridad ciudadana que ambas conllevan. Pero, ¿las diferencias existentes entre las áreas central, este y noreste de la ciudad, y las áreas oeste y suroeste han producido ya, de modo irreversible, una “ciudad dividida”, basada en la segregación espacial y la exclusión social entre otros factores? Y ¿es posible aún impulsar un desarrollo urbano socialmente sostenible en San Salvador?

1. Versión actualizada del artículo publicado en el libro *The Social Sustainability of Cities*, editado por Mario Polèse y Richard Stren, University of Toronto Press, 2000.
2. Jefe del Departamento de Organización del Espacio. Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas”, San Salvador.

Introducción

La situación actual del centro histórico de San Salvador es, en muchos aspectos, paradójica. Mientras, por un lado, su dinamismo comercial refuta cualquier apreciación de declinación económica, por el otro, estamos en presencia de un patente ejemplo de segregación espacial y exclusión social, con una clara diferenciación entre el antiguo centro y las áreas de la población de altos ingresos del oeste y del suroeste de la ciudad.

Importantes cambios han ocurrido en la economía del centro histórico. En un movimiento que se inició en los años cincuenta del siglo pasado y se aceleró en las décadas siguientes, las sedes de los bancos, los establecimientos de servicios especializados para las empresas, los almacenes más prestigiosos y los pocos hoteles importantes se desplazaron del área central y se trasladaron a la zona oeste. En ésta, nuevos y lujosos centros comerciales y hoteles de lujo acompañaron a las familias de altos ingresos, que habían empezado el éxodo del centro histórico desde los años treinta.

No obstante, un significativo número de pequeños y medianos establecimientos comerciales y de servicios, orientados al consumidor final, permanece en el área central y se amplía de forma incesante. Por la razón anterior, la idea de que es necesaria una revitalización de su economía no es totalmente correcta. Esta valoración se basa en un diagnóstico que confunde el deterioro físico, inmediatamente perceptible, y la pobreza urbana imperante con la declinación económica.

Pero también es necesario rechazar el voluntarismo paseísta de quienes postulan la idea de que es posible hacer que el centro histórico vuelva a ser lo que era, a mediados del siglo XX, o incluso antes, a inicios del mismo, cuando alcanzó su mayor esplendor (Lungo y Baires, 1988; Herodier, 1997). El antiguo centro histórico ha cambiado de rostro de forma definitiva, y más que una revitalización económica, lo que se impone para lograr su rescate es impulsar una serie de iniciativas, que combinen la restauración de las edificaciones de valor arquitectónico, el mantenimiento de la traza urbanística colonial (Salazar, 1996), la rehabilitación de los espacios públicos perdidos, la recuperación de su función residencial y la reorganización del transporte público, aprovechando su gran dinamismo económico. Sólo así se podrán revertir la segregación espacial, la exclu-

sión social y la inseguridad ciudadana que ambas conllevan.

En este sentido, en lugar de concentrar los esfuerzos en la restauración edilicia, aunque ésta es fundamental y deba realizarse como se ha hecho en muchas ciudades latinoamericanas, se debe impulsar un plan de rescate integral como el esbozado en las líneas anteriores. Pero este plan debe ser guiado por la respuesta previa a dos cuestiones cruciales: ¿las diferencias existentes entre las áreas central, este y noreste de la ciudad, y las áreas oeste y suroeste han producido ya, de modo irreversible, una "ciudad dividida", basada en la segregación espacial y la exclusión social entre otros factores? Y ¿dada la profundidad de estos procesos, es posible aún impulsar un desarrollo urbano socialmente sostenible en San Salvador?

Las respuestas a estas interrogantes son ineludibles para el futuro de la ciudad, constituyen un desafío para el gobierno de la ciudad y del área metropolitana, y para los habitantes de éstas y particularmente del Centro Histórico. Conducen, inmediatamente, a la urgencia de conformar nuevas relaciones de gobernabilidad urbana, democráticas, participativas, flexibles. En términos metafóricos, se trata de construir "puentes urbanos permanentes", a través de los cuales los responsables de las políticas urbanas y los ciudadanos conviertan el centro histórico en un espacio de integración e inclusión, que reduzca la desigualdad, la inequidad y el temor prevalecientes, avanzando hacia un desarrollo urbano socialmente sustentable:

Para que la gestión del desarrollo de una ciudad sea exitosa, sus políticas deben promover la sustentabilidad social. Entendemos por ésta un desarrollo compatible con la evolución armónica de la sociedad civil, que estimule un medio ambiente, donde sea compatible la cohabitación de grupos sociales cultural y socialmente diversos, que estimule la integración social, mientras mejora las condiciones de vida de todos los segmentos de la población (Polèse y Stren, 2000).

La lucha contra la segregación espacial y la exclusión social es esencial para el rescate de las áreas centrales. Dado el estado actual del centro histórico de San Salvador, su repoblación es una prioridad, la recuperación de los espacios públicos y la garantía de la seguridad ciudadana. Esta no es fácil, en es-

pecial por ser un espacio abandonado y estigmatizado por la mayor parte de los habitantes de la ciudad.

1. La evolución del centro histórico

Las tendencias descritas arriba han sido reforzadas por la rápida expansión de la urbanización en todo el país, durante las últimas cuatro décadas, por los programas de ajuste estructural y liberalización de la economía de los años noventa y, en términos generales, por el proceso de globalización e integración de las economías centroamericanas. Todo esto ha conducido a que el área metropolitana de San Salvador tienda a desempeñar nuevas funciones a nivel de Centroamérica y del Caribe (Lungo, 1993).

Fundada hace más de 450 años, la ciudad de San Salvador se consolidó como el principal centro urbano del país, a finales del siglo XIX e inicios del siglo XX. De capital político administrativa del Estado nacional, creada en el marco del modelo de exportación agropecuario (Browning, 1975; Lindo, 1990), se fue convirtiendo en la sede de los establecimientos manufactureros, fundados a inicios del siglo pasado, de bancos y compañías aseguradoras, así como de los principales almacenes de importación (Martin, 1981). La mayor parte de estos establecimientos se localizaron en el centro histórico de la ciudad, modificando de manera drástica el patrón anterior de uso del suelo. En ese mismo período de consolidación fueron edificados los principales símbolos de la capital: el Palacio Nacional, la catedral, los almacenes más importantes, las sedes bancarias y los hoteles. Estos edificios se levantaron de manera compacta alrededor de las tres plazas históricas. Y en las inmediaciones se levantaron las residencias de las familias con mayores ingresos.

Esta evolución corresponde, aunque en una escala más modesta, a las tendencias de las grandes ciudades latinoamericanas, la cual se extendió hasta inicios de los años treinta, cuando comienza el desplazamiento residencial de esas familias hacia la zona oeste. Mientras tanto, la urbanización genera un crecimiento poblacional, el cual plantea el problema de la falta de vivienda para los grupos sociales de menores ingresos. Al igual que en otras ciudades del continente, esta cuestión se convirtió en un "problema social" (Arango, 1989).

Hacia 1950, este desplazamiento residencial había llegado casi a su fin. Desde 1930, algunas de las residencias abandonadas se transformaron en almacenes, las menos; la mayoría se dividió en viviendas de una sola habitación para cada familia, la cual compartía los servicios sanitarios con las otras. Este tipo de vivienda popular, común en América Latina, en El Salvador será conocido como "mesón"³. Poco después se convirtió en la principal forma de hábitat de las familias pobres, en las principales ciudades del país, hasta el tercer cuarto del siglo XX. Esta es una de las manifestaciones de segregación espacial y exclusión social.

A pesar de este desplazamiento residencial, el centro histórico conservó sus funciones de integración social y cultural para los habitantes de la ciudad, hasta finales de los años cincuenta. Continuó siendo la sede de las instituciones del gobierno central, los bancos, las empresas de servicios especializados, los principales almacenes, los clubes y casinos de los ricos, los hoteles de lujo y de los restaurantes importantes. Este espacio fue compartido con los locales de los sindicatos y las asociaciones de artesanos. Por esos días, se acostumbraba "ir al centro", en los fines de semana, los días festivos y las vacaciones, en especial durante la noche. Las fiestas patronales de la ciudad, en el mes de agosto, eran organizadas y contaban con la participación de señoras y señoritas de las familias pudientes, aunque éstas ya no habitaran en este lugar. De esta manera, se mantuvieron tradiciones culturales importantes (Rodríguez, 2002). El centro histórico, en síntesis, era un espacio donde diferentes grupos sociales compartían.

A partir de los años sesenta, comienza el éxodo de los principales establecimientos económicos y la transformación de la economía del centro histórico así como también su deterioro físico y ambiental. Grandes centros comerciales y nuevos edificios para los bancos y las empresas de servicios especializados, hoteles y restaurantes de lujo se construyeron al oeste de la ciudad, mientras el creciente sector informal se fue apoderando de las aceras, calles, parques y plazas del área central. Se acrecentó de forma drástica la inseguridad y la violencia urbana, lo cual hizo que el centro histórico se convirtiera en un simple "lugar de paso", en lugar de un espacio de convivencia. Este fenómeno es también común en la mayoría de áreas centrales de las principales ciudades del mundo. Su

3. Este tipo de vivienda tiene distintas denominaciones, en los diferentes países, entre ellas "conventillos".

atmósfera ha sido descrita en los términos siguientes:

Sin lugar a dudas, en oposición a la seguridad del espacio privado —la casa—, la violencia del espacio público —la calle— es una de las principales características cotidianas de las metrópolis del mundo industrial subdesarrollado: el espacio público en las metrópolis constituye la negación de la ciudadanía (Kowarick, 1991).

La evolución del centro histórico fue afectada de modo radical por la nueva política de crecimiento, basada en la sustitución de las importaciones y la creación del mercado común centroamericano, en 1960. La dinámica general de la economía del país y de la ciudad se modificó. Nuevas zonas industriales fueron creadas en la periferia, se amplió el sistema financiero, crecieron los servicios y el comercio, hubo una rápida expansión de la construcción de conjuntos residenciales para grupos de ingresos medios y medio-bajos. En consecuencia, se construyeron nuevas redes de infraestructura urbana y se transformó el paisaje urbano. En este contexto, las inversiones en el centro histórico pasaron a ocupar un lugar secundario.

Esos años fueron también testigos de la conformación del área metropolitana de San Salvador y de los primeros intentos para planificarla, los cuales culminaron en la formulación de un ambicioso plan de desarrollo, presentado al final de esa década, conocido como Metroplan 80 (CONAPLAN, 1969). El plan planteaba el rol de San Salvador como una ciudad con funciones para toda la región centroamericana, pero el desarrollo del centro histórico ocupaba una posición secundaria en él. A pesar de que no fue implementado, Metroplan 80 contribuyó a que, en los años siguientes, se prestara poca atención a la evolución del centro histórico. Este recibió un golpe decisivo a raíz del terremoto del 10 de octubre de 1986, que destruyó, sobre todo, el área central de la ciudad. Las sedes de los bancos y establecimientos de servicios especializados que aún permanecían en la zona, se trasladaron de forma definitiva al sector oeste, mientras el espacio vacío pasaba a ser ocupado por las actividades económicas informales.

El profundo deterioro que, en la actualidad, vive el centro histórico ha suscitado numerosas discusiones e ideas para recuperarlo. PLAMADUR brindó los lineamientos generales, en el Plan de Recuperación del Centro de 1997. La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) avanzó sustancialmente en su desarrollo con el Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador, entre 1999 y 2000.

Es necesario precisar, para efectos de comprensión de los datos y las propuestas que se exponen más adelante, los límites territoriales de lo que comprende el centro histórico. El Plan para la Recupe-

La evolución del centro histórico fue afectada de modo radical por la nueva política de crecimiento, basada en la sustitución de las importaciones y la creación del mercado común centroamericano, en 1960.

ración del Centro de PLAMADUR define dos zonas, en el área central de la ciudad: el centro histórico y el centro consolidado. Este último está constituido por el entorno inmediato del primero. Ambos forman parte también, aunque sus límites difieren ligeramente, del Distrito Comercial Central, delimitado por la

Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), a finales de los años ochenta. Los dos se encuentran dentro de los límites del municipio de San Salvador, que es la capital del país y que integra, junto a otros trece municipios, el área metropolitana de San Salvador (AMSS). El siguiente mapa muestra los límites del centro histórico y del centro consolidado, y su ubicación en el municipio de San Salvador. Cuando se habla de área central, en este artículo, se hace referencia al centro histórico y al centro consolidado.

2. La transformación de la economía del centro histórico

La importancia de la economía del centro histórico de San Salvador está directamente relacionada con la presencia de actividades comerciales y de servicios al consumidor, sobre todo de ingresos medios y bajos, dado que no existe una concentración significativa de actividades industriales manufactureras en el área. Como se afirmó antes, el éxodo hacia la zona oeste de la ciudad, desde inicios de los años sesenta, de las sedes bancarias, las compañías financieras y de seguros, y los almacenes destinados a la población de ingresos altos,

Mapa 1 El centro histórico y el centro consolidado de San Salvador



provocó un cambio radical en el perfil de la economía del centro histórico, a lo cual se sumó la acelerada aparición de actividades económicas informales.

Esta transformación no implica, sin embargo, como se sostuvo antes, una declinación de esta economía, sino al contrario, solo que emerge con un nuevo perfil, caracterizado por la heterogeneidad y mezcla de diversos servicios orientados a los consumidores finales, un claro predominio de las pequeñas y microempresas y la creciente informalización del mercado laboral (Briones, 1996).

Este proceso ha tenido un profundo impacto negativo en la demanda de viviendas, en la ocupación de los escasos espacios públicos y las calles, y ha modificado sustancialmente el mapa de actores sociales, en el área central de la ciudad, tal como ha ocurrido en todo el municipio de San Salvador. Estos cambios se observan en la estructura del empleo.

Los estudios de PLAMADUR estimaron que el 54 por ciento de los empleos en el área central correspondía al sector informal, porcentaje que debe ser mayor en el centro histórico, donde la municipalidad señala que sólo las actividades del mercado central ocupan a más de 20 mil trabajadores, la gran mayoría en el sector informal. Estas transformaciones de la economía del centro histórico han

Cuadro 1
Empleo de los residentes en el municipio de San Salvador (1992)

| Sector | % |
|-------------------------|-------|
| Servicios | 52.39 |
| Comercio | 22.39 |
| Industria manufacturera | 17.95 |
| Construcción | 5.97 |
| Agricultura | 1.30 |

Fuente: Censo de 1992, DIGESTYC.

ocurrido en un contexto de informalización de toda la economía metropolitana.

El área central presenta también altos niveles de pobreza y violencia, aunque no se cuenta con datos precisos para la primera. Al nivel del área metropolitana, el porcentaje de pobreza es de alrededor del 40 por ciento de todas las familias, en las cuales el 30 por ciento de los jefes de familia son mujeres.

Una encuesta realizada por la Cámara de Comercio y una universidad, localizada en el área central, mostró que los principales problemas en esta última eran la delincuencia, la congestión del tráfico, las bandas juveniles, la falta de estacionamientos, los vendedores ambulantes y la recolección de

atmósfera ha sido descrita en los términos siguientes:

Sin lugar a dudas, en oposición a la seguridad del espacio privado —la casa—, la violencia del espacio público —la calle— es una de las principales características cotidianas de las metrópolis del mundo industrial subdesarrollado: el espacio público en las metrópolis constituye la negación de la ciudadanía (Kowarick, 1991).

La evolución del centro histórico fue afectada de modo radical por la nueva política de crecimiento, basada en la sustitución de las importaciones y la creación del mercado común centroamericano, en 1960. La dinámica general de la economía del país y de la ciudad se modificó. Nuevas zonas industriales fueron creadas en la periferia, se amplió el sistema financiero, crecieron los servicios y el comercio, hubo una rápida expansión de la construcción de conjuntos residenciales para grupos de ingresos medios y medio-bajos. En consecuencia, se construyeron nuevas redes de infraestructura urbana y se transformó el paisaje urbano. En este contexto, las inversiones en el centro histórico pasaron a ocupar un lugar secundario.

Esos años fueron también testigos de la conformación del área metropolitana de San Salvador y de los primeros intentos para planificarla, los cuales culminaron en la formulación de un ambicioso plan de desarrollo, presentado al final de esa década, conocido como Metroplan 80 (CONAPLAN, 1969). El plan planteaba el rol de San Salvador como una ciudad con funciones para toda la región centroamericana, pero el desarrollo del centro histórico ocupaba una posición secundaria en él. A pesar de que no fue implementado, Metroplan 80 contribuyó a que, en los años siguientes, se prestara poca atención a la evolución del centro histórico. Este recibió un golpe decisivo a raíz del terremoto del 10 de octubre de 1986, que destruyó, sobre todo, el área central de la ciudad. Las sedes de los bancos y establecimientos de servicios especializados que aún permanecían en la zona, se trasladaron de forma definitiva al sector oeste, mientras el espacio vacío pasaba a ser ocupado por las actividades económicas informales.

El profundo deterioro que, en la actualidad, vive el centro histórico ha suscitado numerosas discusiones e ideas para recuperarlo. PLAMADUR brindó los lineamientos generales, en el Plan de Recuperación del Centro de 1997. La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) avanzó sustancialmente en su desarrollo con el Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador, entre 1999 y 2000.

Es necesario precisar, para efectos de comprensión de los datos y las propuestas que se exponen más adelante, los límites territoriales de lo que comprende el centro histórico. El Plan para la Recupe-

La evolución del centro histórico fue afectada de modo radical por la nueva política de crecimiento, basada en la sustitución de las importaciones y la creación del mercado común centroamericano, en 1960.

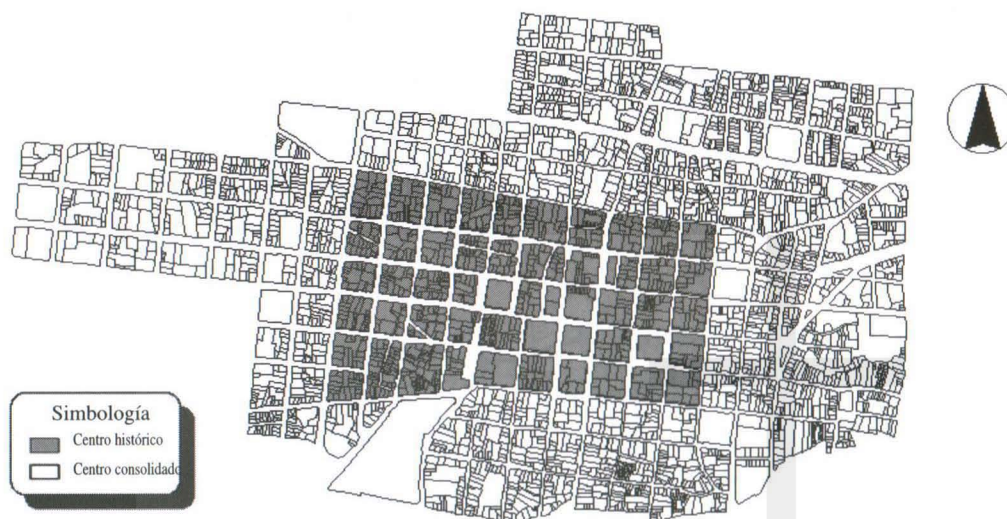
ración del Centro de PLAMADUR define dos zonas, en el área central de la ciudad: el centro histórico y el centro consolidado. Este último está constituido por el entorno inmediato del primero. Ambos forman parte también, aunque sus límites difieren ligeramente, del Distrito Comercial Central, delimitado por la

Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), a finales de los años ochenta. Los dos se encuentran dentro de los límites del municipio de San Salvador, que es la capital del país y que integra, junto a otros trece municipios, el área metropolitana de San Salvador (AMSS). El siguiente mapa muestra los límites del centro histórico y del centro consolidado, y su ubicación en el municipio de San Salvador. Cuando se habla de área central, en este artículo, se hace referencia al centro histórico y al centro consolidado.

2. La transformación de la economía del centro histórico

La importancia de la economía del centro histórico de San Salvador está directamente relacionada con la presencia de actividades comerciales y de servicios al consumidor, sobre todo de ingresos medios y bajos, dado que no existe una concentración significativa de actividades industriales manufactureras en el área. Como se afirmó antes, el éxodo hacia la zona oeste de la ciudad, desde inicios de los años sesenta, de las sedes bancarias, las compañías financieras y de seguros, y los almacenes destinados a la población de ingresos altos,

Mapa 1 El centro histórico y el centro consolidado de San Salvador



provocó un cambio radical en el perfil de la economía del centro histórico, a lo cual se sumó la acelerada aparición de actividades económicas informales.

Esta transformación no implica, sin embargo, como se sostuvo antes, una declinación de esta economía, sino al contrario, solo que emerge con un nuevo perfil, caracterizado por la heterogeneidad y mezcla de diversos servicios orientados a los consumidores finales, un claro predominio de las pequeñas y microempresas y la creciente informalización del mercado laboral (Briones, 1996).

Este proceso ha tenido un profundo impacto negativo en la demanda de viviendas, en la ocupación de los escasos espacios públicos y las calles, y ha modificado sustancialmente el mapa de actores sociales, en el área central de la ciudad, tal como ha ocurrido en todo el municipio de San Salvador. Estos cambios se observan en la estructura del empleo.

Los estudios de PLAMADUR estimaron que el 54 por ciento de los empleos en el área central correspondía al sector informal, porcentaje que debe ser mayor en el centro histórico, donde la municipalidad señala que sólo las actividades del mercado central ocupan a más de 20 mil trabajadores, la gran mayoría en el sector informal. Estas transformaciones de la economía del centro histórico han

Cuadro 1
Empleo de los residentes en el municipio de San Salvador (1992)

| Sector | % |
|-------------------------|-------|
| Servicios | 52.39 |
| Comercio | 22.39 |
| Industria manufacturera | 17.95 |
| Construcción | 5.97 |
| Agricultura | 1.30 |

Fuente: Censo de 1992, DIGESTYC.

ocurrido en un contexto de informalización de toda la economía metropolitana.

El área central presenta también altos niveles de pobreza y violencia, aunque no se cuenta con datos precisos para la primera. Al nivel del área metropolitana, el porcentaje de pobreza es de alrededor del 40 por ciento de todas las familias, en las cuales el 30 por ciento de los jefes de familia son mujeres.

Una encuesta realizada por la Cámara de Comercio y una universidad, localizada en el área central, mostró que los principales problemas en esta última eran la delincuencia, la congestión del tráfico, las bandas juveniles, la falta de estacionamientos, los vendedores ambulantes y la recolección de

Mapa 2
Relocalización de los principales establecimientos económicos de San Salvador (1980-1993)



Cuadro 2
Área Metropolitana de San Salvador
Empleo en la economía informal
(1988-1989 y 1994)
(En porcentajes)

| Sector | 1988-9 | 1994 |
|------------------------------------|--------|------|
| <i>Según sectores</i> | | |
| - industria manufacturera | 21.3 | 24.9 |
| - construcción | 5.8 | 6.0 |
| - comercio | 42.1 | 39.0 |
| - transporte y comunicaciones | 6.6 | 6.2 |
| - finanzas | 0.4 | 0.2 |
| - servicios | 12.9 | 13.5 |
| <i>Según categoría ocupacional</i> | | |
| - administradores | 6.1 | 8.0 |
| - propietarios | 55.3 | 56.2 |
| - familiares sin remuneración | 9.2 | 12.0 |
| - asalariados permanentes | 11.1 | 11.0 |
| - asalariados temporales | 18.4 | 11.6 |

Fuente: Briones, 1996.

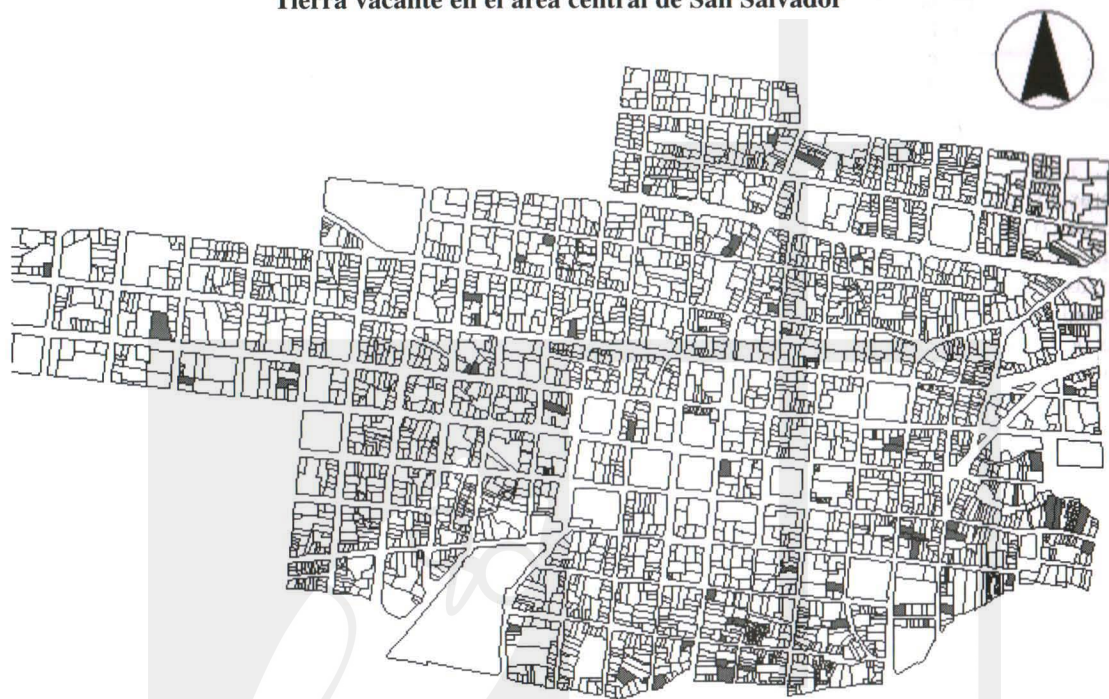
los desechos sólidos (CCIES, Universidad Tecnológica, 1995).

3. Uso del suelo y desaparición de los espacios públicos

Los análisis preliminares de PLAMADUR identifican diferentes características en las dos prime-

ras zonas. La primera presenta un alto nivel de transformación física, una gran cantidad de predios vacantes y numerosos edificios destruidos y dañados por el terremoto de 1986; la segunda es más compacta, aunque con menor densidad (la mayoría de las edificaciones tiene uno o dos pisos).

Mapa 3
Tierra vacante en el área central de San Salvador



El uso comercial es claramente predominante en el centro histórico. Esta funcionalidad única refuerza la segregación espacial y la exclusión social. En el centro consolidado existen numerosos establecimientos educativos de los niveles secundario y universitario. En ambos se encuentra una significativa cantidad de instituciones gubernamentales —en la parte norte del segundo se ubica el complejo conocido como el Centro de Gobierno, que alberga varios ministerios y sedes de instituciones autónomas—. Esta última característica es favorable para impulsar programas de recuperación de la función residencial perdida, así como proyectos de rehabilitación de espacios públicos.

Un estudio, realizado en los años noventa (ISAM, Konrad Adenauer Stiftung, 1994), indicaba que los espacios recreativos del área central representaban sólo el 1.9 por ciento del total del municipio de San Salvador. Además, muchos de estos espacios están ocupados por puestos de ventas fijas y vendedores ambulantes, como resultado de la intensa informalización de la economía del sector. Por otra parte, el hecho de que el mercado central se encuentre localizado en esta área contribuye a saturar los pocos espacios públicos existentes. Finalmente, tal como se señaló antes, la concentración de las rutas de autobuses termina de crear un congestionamiento de la zona, que llega en ciertas

Cuadro 3
Uso del suelo en el área central
de San Salvador

| | Centro histórico | Centro consolidado |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Bloques o manzanas | 59 | 130 |
| Edificios de valor histórico | 350 | 134 |
| Uso del suelo (% del área total): | | |
| a. comercio | 83.0 | 66.0 |
| b. educación / recreación | 3.0 | 10.0 |
| c. vivienda | 0.2 | 11.0 |
| d. otros | 13.8 | 13.0 |

Fuente: PLAMADUR, 1997

horas a situaciones críticas. Hay calles en el centro histórico de San Salvador por donde circulan 636 autobuses y microbuses por hora. El 54 por ciento de las aceras y de las vías está ocupado por ventas ambulantes. Solamente un tercio de los vendedores de la calle provienen del municipio de San Salvador. El 89 por ciento de las edificaciones está ocupado por almacenes o bodegas

Datos de 1995 revelan que, en todo el municipio de San Salvador, las áreas verdes ocupaban sólo el 2.12 por ciento del total del territorio (VMVDU, 1996). Si la proporción de espacios públicos ha sido siempre poca en el centro histórico, su acelerada ocupación y desaparición, en las últimas dos décadas, es una tendencia que hay que revertir con urgencia, si se quiere impulsar un desarrollo urbano socialmente sustentable. En este sentido, es importante destacar los esfuerzos realizados por el actual gobierno municipal, que ha recuperado las tres plazas principales del centro histórico, está reconstruyendo el parque Cuscatlán, el principal parque urbano de la ciudad, y ha comenzado a construir un nuevo centro deportivo, en el borde norte del centro consolidado. Por otra parte, el gobierno central, a raíz de la realización de los XIX Juegos Deportivos Centroamericanos y del Caribe, ha reconstruido varios espacios e instalaciones deportivas en la ciudad y hace poco ha elaborado el Plan Maestro del Centro Recreativo Cultural San Jacinto, que configurará la nueva centralidad de este tipo en la ciudad (UCA, 2002).

4. La función residencial

La comprensión de la necesidad e importancia de la recuperación de la función residencial en el

centro histórico ha venido poco a poco ganando la adhesión de distintos grupos sociales e instituciones públicas y privadas. La revisión de los datos demográficos refuerza esta tendencia. La población total del municipio de San Salvador y su densidad han crecido dos veces y medio, entre 1950 y 1992, pero su proporción en relación con la población total del área metropolitana de San Salvador se ha reducido a la mitad.

Los datos anteriores no permiten mostrar, sin embargo, que la mayor parte de la nueva población del municipio de San Salvador se ha ubicado en las zonas sur y oeste de la ciudad, mientras que en el área central se ha acentuado el despoblamiento. PLAMADUR calculó que, a mediados de los años noventa, solamente 13 mil personas la habitaban, aunque se estima que su capacidad, en las condiciones actuales, excede los 60 mil.

A pesar de la inexistencia de estudios sobre la estructura social de la población que vive en el área central, es visible la significativa proporción de ancianos que viven solos y de niños que habitan en la calle. A partir del censo de 1992, se estima que el 48 por ciento de esta población es mayor de 35 años; el 53 por ciento tiene un nivel educativo primario (nueve años), mientras sólo el 14 por ciento ha completado el nivel de secundaria (doce años). La información disponible es claramente insuficiente y limita las conclusiones. No obstante, la pérdida de la función residencial del centro histórico es evidente; sus habitantes representan únicamente el 3 por ciento del total de la población del municipio de San Salvador.

La disminución de la población está asociada con la casi inexistente inversión pública o privada,

Cuadro 4
Población 1950-1992

| | 1950 | 1961 | 1971 | 1992 |
|--|---------|---------|---------|-----------|
| Área metropolitana de San Salvador (AMSS), total | 213,363 | 352,299 | 564,967 | 1,494,000 |
| Municipio de San Salvador: | | | | |
| a. Total | 171,270 | 255,744 | 338,154 | 442,664 |
| b. Tasa de crecimiento | — | 49 | 32 | 31 |
| c. densidad | 2,371 | 3,540 | 4,680 | 6,127 |
| d. % del AMSS | 80 | 73 | 60 | 40 |

Fuente: Censos Nacionales, DIGESTYC, varios años.

en nuevas viviendas, en el área central de la ciudad. Gradualmente, mientras la mayoría de las grandes residencias se convirtió en “mesón”, local comercial o bodega; otras edificaciones fueron simplemente abandonadas por sus propietarios; en consecuencia, se encuentran en un proceso de continua degradación. Hacia 1947 se estimaba que los “mesones” constituían aproximadamente el 40 por ciento del total de viviendas existentes, en los mu-

nicipios que hoy constituyen el área metropolitana de San Salvador, cifra que sube al 58 por ciento, en 1975 (FUNDASAL, 1976). Datos exactos sobre el número actual de “mesones”, en el área central, no existen, pero varios estudios (Lungo, 1988; FUNDASAL, 1995) indican que este tipo de vivienda popular había disminuido sensiblemente desde los años setenta. Una de las razones de la destrucción de “mesones” fue la destrucción del terremoto de 1986.

Cuadro 5
Área metropolitana de San Salvador
Tipos de vivienda urbana
(En porcentajes)

| Tipo | 1971 | 1977 | 1986 | 1993 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Tugurios | 8.9 | 9.0 | 11.8 | 11.4 |
| “Mesones” | 31.7 | 27.8 | 9.9 | 7.8 |
| Colonias ilegales | 19.3 | 15.8 | 16.5 | 16.1 |
| Otros | 40.1 | 47.4 | 61.8 | 64.7 |

Fuente: FUNDASAL, 1995.

Cuadro 6
Área central de San Salvador
Número de cuartos en mesones antes y después del terremoto de 1986(a)

| | Número de cuartos | Habitantes |
|-----------------|-------------------|------------|
| Antes de 1986 | 9,903 | 54,474 |
| Después de 1986 | 2,643 | 11,890 |

(a) Incluye varios barrios que no forman parte del centro histórico ni del centro consolidado.

Fuente: Lungo, 1988. A partir de estadísticas oficiales.

Cuadro 3
Uso del suelo en el área central
de San Salvador

| | Centro histórico | Centro consolidado |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Bloques o manzanas | 59 | 130 |
| Edificios de valor histórico | 350 | 134 |
| Uso del suelo (% del área total): | | |
| a. comercio | 83.0 | 66.0 |
| b. educación / recreación | 3.0 | 10.0 |
| c. vivienda | 0.2 | 11.0 |
| d. otros | 13.8 | 13.0 |

Fuente: PLAMADUR, 1997

horas a situaciones críticas. Hay calles en el centro histórico de San Salvador por donde circulan 636 autobuses y microbuses por hora. El 54 por ciento de las aceras y de las vías está ocupado por ventas ambulantes. Solamente un tercio de los vendedores de la calle provienen del municipio de San Salvador. El 89 por ciento de las edificaciones está ocupado por almacenes o bodegas

Datos de 1995 revelan que, en todo el municipio de San Salvador, las áreas verdes ocupaban sólo el 2.12 por ciento del total del territorio (VMVDU, 1996). Si la proporción de espacios públicos ha sido siempre poca en el centro histórico, su acelerada ocupación y desaparición, en las últimas dos décadas, es una tendencia que hay que revertir con urgencia, si se quiere impulsar un desarrollo urbano socialmente sustentable. En este sentido, es importante destacar los esfuerzos realizados por el actual gobierno municipal, que ha recuperado las tres plazas principales del centro histórico, está reconstruyendo el parque Cuscatlán, el principal parque urbano de la ciudad, y ha comenzado a construir un nuevo centro deportivo, en el borde norte del centro consolidado. Por otra parte, el gobierno central, a raíz de la realización de los XIX Juegos Deportivos Centroamericanos y del Caribe, ha reconstruido varios espacios e instalaciones deportivas en la ciudad y hace poco ha elaborado el Plan Maestro del Centro Recreativo Cultural San Jacinto, que configurará la nueva centralidad de este tipo en la ciudad (UCA, 2002).

4. La función residencial

La comprensión de la necesidad e importancia de la recuperación de la función residencial en el

centro histórico ha venido poco a poco ganando la adhesión de distintos grupos sociales e instituciones públicas y privadas. La revisión de los datos demográficos refuerza esta tendencia. La población total del municipio de San Salvador y su densidad han crecido dos veces y medio, entre 1950 y 1992, pero su proporción en relación con la población total del área metropolitana de San Salvador se ha reducido a la mitad.

Los datos anteriores no permiten mostrar, sin embargo, que la mayor parte de la nueva población del municipio de San Salvador se ha ubicado en las zonas sur y oeste de la ciudad, mientras que en el área central se ha acentuado el despoblamiento. PLAMADUR calculó que, a mediados de los años noventa, solamente 13 mil personas la habitaban, aunque se estima que su capacidad, en las condiciones actuales, excede los 60 mil.

A pesar de la inexistencia de estudios sobre la estructura social de la población que vive en el área central, es visible la significativa proporción de ancianos que viven solos y de niños que habitan en la calle. A partir del censo de 1992, se estima que el 48 por ciento de esta población es mayor de 35 años; el 53 por ciento tiene un nivel educativo primario (nueve años), mientras sólo el 14 por ciento ha completado el nivel de secundaria (doce años). La información disponible es claramente insuficiente y limita las conclusiones. No obstante, la pérdida de la función residencial del centro histórico es evidente; sus habitantes representan únicamente el 3 por ciento del total de la población del municipio de San Salvador.

La disminución de la población está asociada con la casi inexistente inversión pública o privada,

Cuadro 4
Población 1950-1992

| | 1950 | 1961 | 1971 | 1992 |
|--|---------|---------|---------|-----------|
| Área metropolitana de San Salvador (AMSS), total | 213,363 | 352,299 | 564,967 | 1,494,000 |
| Municipio de San Salvador: | | | | |
| a. Total | 171,270 | 255,744 | 338,154 | 442,664 |
| b. Tasa de crecimiento | — | 49 | 32 | 31 |
| c. densidad | 2,371 | 3,540 | 4,680 | 6,127 |
| d. % del AMSS | 80 | 73 | 60 | 40 |

Fuente: Censos Nacionales, DIGESTYC, varios años.

en nuevas viviendas, en el área central de la ciudad. Gradualmente, mientras la mayoría de las grandes residencias se convirtió en “mesón”, local comercial o bodega; otras edificaciones fueron simplemente abandonadas por sus propietarios; en consecuencia, se encuentran en un proceso de continua degradación. Hacia 1947 se estimaba que los “mesones” constituían aproximadamente el 40 por ciento del total de viviendas existentes, en los mu-

nicipios que hoy constituyen el área metropolitana de San Salvador, cifra que sube al 58 por ciento, en 1975 (FUNDASAL, 1976). Datos exactos sobre el número actual de “mesones”, en el área central, no existen, pero varios estudios (Lungo, 1988; FUNDASAL, 1995) indican que este tipo de vivienda popular había disminuido sensiblemente desde los años setenta. Una de las razones de la destrucción de “mesones” fue la destrucción del terremoto de 1986.

Cuadro 5
Área metropolitana de San Salvador
Tipos de vivienda urbana
(En porcentajes)

| Tipo | 1971 | 1977 | 1986 | 1993 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Tugurios | 8.9 | 9.0 | 11.8 | 11.4 |
| “Mesones” | 31.7 | 27.8 | 9.9 | 7.8 |
| Colonias ilegales | 19.3 | 15.8 | 16.5 | 16.1 |
| Otros | 40.1 | 47.4 | 61.8 | 64.7 |

Fuente: FUNDASAL, 1995.

Cuadro 6
Área central de San Salvador
Número de cuartos en mesones antes y después del terremoto de 1986(a)

| | Número de cuartos | Habitantes |
|-----------------|-------------------|------------|
| Antes de 1986 | 9,903 | 54,474 |
| Después de 1986 | 2,643 | 11,890 |

(a) Incluye varios barrios que no forman parte del centro histórico ni del centro consolidado.

Fuente: Lungo, 1988. A partir de estadísticas oficiales.

Las estimaciones de PLAMADUR, basadas en el censo de 1992, calcularon la existencia de 4 300 viviendas, en el área central, las cuales estaban ocupadas por un promedio de 3.5 personas. El 4 por ciento de estas viviendas se encontraba vacío. De los habitantes incluidos en el censo, el 60 por ciento vivía en casas independientes; el 20 por ciento, en apartamentos; y el 20 por ciento, en mesones. Estas cifras, aunque aproximadas, permiten calcular que cerca de 2 600 personas viven en mesones, en el área central de la ciudad. Diversas observaciones, realizadas en el trabajo de campo, sugieren que se trata de los estratos más pobres y de mayor edad, y que estos “mesones” se localizan en el sector sureste del centro consolidado. Este hallazgo es significativo, porque en este sector se encuentra la mayoría de los tugurios. Muchas de las personas que trabajan en actividades económicas informales, en el centro histórico, probablemente viven en este tipo de vivienda.

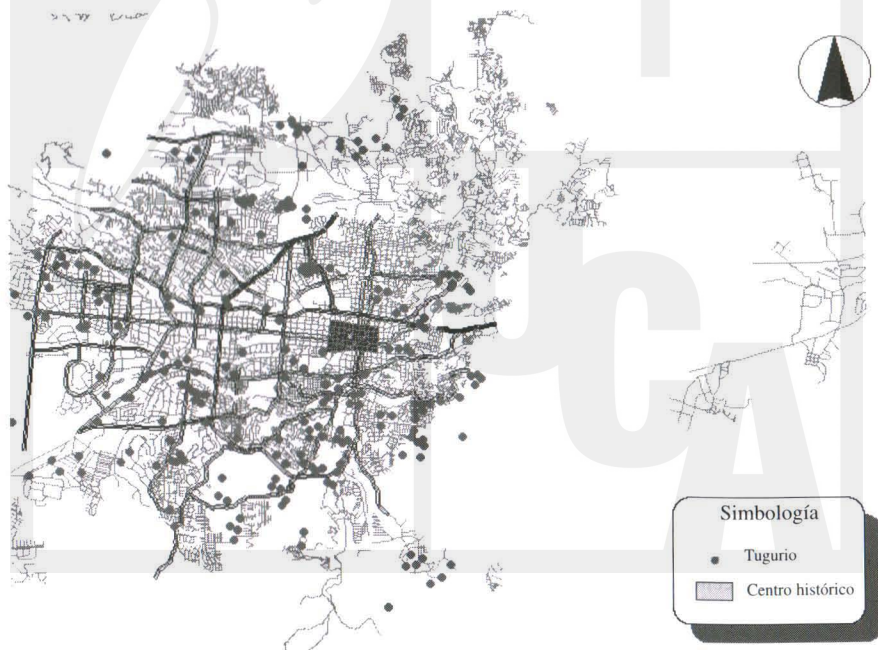
En relación con las formas de tenencia de la vivienda, el diagnóstico de PLAMADUR indica que el 44 por ciento de la población censada, en 1992, alquilaba sus viviendas; de ésta, el 41 por ciento rentaba cuartos de “mesones” y el 35 por ciento, viviendas independientes. La tenencia es un factor

clave para un desarrollo urbano socialmente sustentable, al ser la base para el sentido de pertenencia al área de la ciudad donde se habita. La ampliación del acceso a la propiedad y la modernización de la obsoleta Ley de Inquilinato actual son fundamentales para la recuperación de la función habitacional del centro histórico.

5. Segregación espacial y exclusión social

Un rápido análisis del desarrollo espacial de la ciudad revela con claridad los altos niveles de segregación espacial prevalecientes. Esto es particularmente evidente cuando se comparan las zonas oeste y suroeste, por un lado, y el resto del área metropolitana, incluido el centro histórico de San Salvador. Se trata, a primera vista, de una ciudad dual. No obstante, un examen más detallado de la evolución espacial muestra la existencia de numerosos “bolsones de pobreza” inmersos en medio de las áreas residenciales de los grupos sociales de ingresos medios y altos. Muchos de estos “bolsones” se ubican a lo largo de las quebradas, que descienden del volcán de San Salvador, situado en el costado poniente. La geografía ha promovido, así, una involuntaria coexistencia espacial, pero que no elimina la segregación.

Mapa 4
Localización de tugurios en San Salvador



El centro histórico, tal como hemos dicho al inicio de este artículo, se caracteriza por un generalizado estado de degradación física, donde se destacan los tugurios de extrema pobreza, sobre todo en los sectores sur y sureste. A lo anterior se suman la desigualdad en la provisión de servicios y la obsolescencia de las redes de la infraestructura. Mientras toda la ciudad puede ser descrita como un espacio segregado, donde se encuentran repartidos "bolsones de pobreza", el centro histórico puede ser calificado como un gran "bolsón de pobreza", situado en medio de la primera.

La segregación espacial observada en las grandes ciudades de los países en desarrollo ha sido la base para la frecuente interpretación dualista de la ciudad. Sin embargo, esta interpretación unidimensional ha sido muy criticada (Balbo, 1991). Estas críticas parten de que la segregación residencial es solo uno de los factores que contribuyen a la exclusión social, a pesar de su importancia. Un estudio realizado en tres países centroamericanos, que intentó cuantificar la exclusión social, la definió como los mecanismos a través de los cuales personas y grupos son marginados de la participación en los intercambios, las prácticas y los derechos a la integración social y, en consecuencia, de la identidad (FLACSO / PNUD, 1995).

Entre estos mecanismos se encuentran la exclusión a la información, a la toma de decisiones, al acceso a servicios, etc., a los cuales se suman las normas sociales excluyentes, las prohibiciones y los controles ilegales. Sin embargo, este estudio no logró incorporar toda la dimensión territorial, sobre todo el caso de las grandes ciudades como el área metropolitana de San Salvador, donde la segregación espacial y la pobreza urbana constituyen indicadores claves de exclusión social (Rolnik y Cymbalista, 1997).

El concepto de exclusión social va más allá de la simple medición de la pobreza urbana o la segregación espacial. Incluye otro elemento: la vulnerabilidad social, que ha demostrado su utilidad en varios estudios, en los cuales se buscó captar la complejidad de los procesos urbanos (Moser, 1996).

En otro trabajo (Sabatini, 1997), se presenta un interesante intento para ampliar el concepto de segregación urbana. Partiendo de la premisa que la segregación social del espacio es un rasgo común de las ciudades occidentales, especialmente fuerte en América Latina, a veces más evidente que la mis-

ma pobreza urbana, se sugiere que la segregación del espacio en las ciudades incluye ante todo tres dimensiones: la diferencia entre los niveles de riqueza de la población, en diferentes zonas; las divisiones geográficas entre las áreas residenciales y la segregación social subjetiva.

Mientras la primera remite a la pobreza urbana y la segunda a la segregación espacial, la tercera se refiere a un aspecto de la realidad urbana ausente, en la mayoría de los análisis: la autopercepción de los habitantes de la ciudad. Estas tres dimensiones pueden constituir un marco útil para describir la exclusión social en el centro histórico de San Salvador. En primer lugar, aquí se evidencia un alto nivel de pobreza urbana, más que en otras zonas de la ciudad. Luego, como consecuencia del intenso proceso de degradación de su medio físico, esta área es fácilmente delimitable e identificable con la pérdida de la función residencial y ausencia, de hecho, de espacios públicos. Finalmente, la mayoría de los habitantes de la ciudad, desde una perspectiva subjetiva, ven al centro histórico como una zona estigmatizada, donde es inconveniente vivir y un lugar inseguro para visitar.

En suma, este es un ejemplo manifiesto de exclusión social urbana, originado en la ausencia de políticas urbanas, que enfrenten las transformaciones de la economía, de la relocalización de actividades productivas claves y el desplazamiento continuo de sus antiguos habitantes. El centro histórico ha sido excluido, *de facto*, del desarrollo por las políticas públicas y la gran empresa privada, lo cual ha contribuido a "demonizar" la imagen de este sector de la ciudad. Luchar contra esta percepción y revertir la tendencia al deterioro no es una tarea fácil. Impulsar su recuperación implica, al mismo tiempo, respetar las transformaciones que allí han ocurrido. Es, a la vez, un requisito indispensable para el desarrollo socialmente sustentable de la ciudad.

Una reflexión más sobre la delincuencia y la inseguridad. Aunque éstas no se limitan al área central, sino que son un atributo compartido por toda el área metropolitana de San Salvador (Lungo y Baires, 1994; UCA, 2000), pareciera que esta cuestión requiere especial atención. Esta última no puede limitarse a impulsar programas de vigilancia y acción policíaca, sino que exige la incorporación de respuestas sociales, culturales y políticas, en particular, dirigidas a las necesidades e inquietudes de los jóvenes. La recuperación de los espacios públicos, tarea ya iniciada, debe promoverse con mayor fuerza.

6. Hacia nuevas políticas para el desarrollo del centro histórico

En el momento actual, las acciones tomadas por el gobierno municipal para rescatar el centro histórico de San Salvador son aún extremadamente limitadas y discontinuas. El énfasis ha sido colocado en la recuperación de espacios públicos: las plazas históricas, las aceras y las calles, invadidas por el comercio informal y controlado, en muchos casos, por grupos de delinquentes. El gobierno central, a través de CONCULTURA, solo ha contribuido con el levantamiento de un inventario del patrimonio histórico, construido y restaurado, el Palacio Nacional.

En términos de planificación, siguiendo los lineamientos del Plan de Rescate del Centro de San Salvador, formulado por PLAMADUR, la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), con apoyo del Programa de Gestión Urbana para América Latina (PGU.AL), desarrolló, en lo fundamental, esos lineamientos, en el Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador. Sin embargo, y a pesar de los éxitos iniciales que condujeron a la creación de una Corporación para el Rescate del Centro Histórico, conformada por el gobierno municipal y la gran empresa privada, no se logró la incorporación definitiva de la última en este esfuerzo. La responsabilidad de la ejecución del plan quedó en manos de una oficina de la municipalidad de San Salvador, que no contaba con los recursos financieros para realizar proyectos que desencadenaran el proceso de recuperación, ni las atribuciones legales para intervenir en aspectos cruciales como la reorganización del transporte o la seguridad ciudadana.

En el fondo de esta situación y más allá de las diferencias de orden político temporal entre el gobierno municipal y el gobierno central (pertenecientes a partidos opuestos), los obstáculos fundamentales para la recuperación del centro histórico de San Salvador son los siguientes: la centralización imperante en la estructura política del país y

la consecuente debilidad del gobierno de la ciudad han impedido la construcción de una visión compartida de rescate del centro histórico; la estigmatización predominante en la mayoría de los habitantes de la ciudad de dicho centro dificulta su apropiación social y su participación en la construcción de esta visión compartida; las orientaciones del modelo de crecimiento económico y de las inversiones públicas no promueven las inversiones en esta área de la ciudad; la descoordinación entre los ministerios y las instituciones autónomas del gobierno central, donde prevalece una especie de feudalización de las políticas públicas, bloquea la ejecución de acciones concertadas; la poca importancia y debilidad de la

planificación urbana en el país, a pesar de la existencia de una Ley de Desarrollo y una Oficina de Planificación del Área Metropolitana, resta peso y legitimidad al Plan de Rescate del Centro Histórico.

A pesar de los avances que implica la formulación de este plan, es indispensable introducir cuestiones esenciales como el análisis y la promoción del desarrollo de redes sociales y capital social (Portes, 1988), en la

población que habita y utiliza el área central de la ciudad para vincular las actividades de la economía informal con las propuestas de dicho plan y luchar contra la segregación y la exclusión social. Además de restaurar las edificaciones patrimoniales, rehabilitar la traza urbanística original, recuperar los espacios públicos y reorganizar el transporte, todo lo cual ya está iniciado.

En el caso de San Salvador no existen diferencias étnicas o raciales significativas como en otras ciudades; lo que hay que superar, para impulsar un desarrollo socialmente sustentable, son las profundas desigualdades económicas y sociales, fuente de la segregación espacial y la exclusión social. Pero ante todo, hay que construir una visión compartida, en torno al futuro del centro histórico. Aquí el obstáculo más acuciante, tanto para el desarrollo de éste como del área metropolitana, es el centralismo, la debilidad de los gobiernos municipales

[...] para impulsar el desarrollo socialmente sustentable del centro histórico, es necesario realizar un análisis profundo de las transformaciones ocurridas o en curso, en la economía del área central, sobre las dificultades y posibilidades de recuperar la función residencial perdida y sobre los eventos a promover para contribuir a nuevos usos de los espacios públicos.

y la poca conciencia y participación de la sociedad civil, que se manifiesta en las contradicciones y superposiciones de las leyes y las normas urbanísticas y la fragmentación de las competencias insti-

tucionales. La construcción de una nueva gobernabilidad urbana (McCarney, Halfani y Rodríguez, 1995) emerge como una tarea impostergable.

Cuadro 7
Principales problemas de la gestión urbana de San Salvador⁴

| Componente | Nivel administrativo | Problemas |
|----------------------------|---------------------------------|--|
| Legislación urbana | Nacional, metropolitano y local | General, contradictoria y obsoleta |
| Marco institucional | Nacional, metropolitano y local | Centralizado, sectorial y contradictorio |
| Instrumentos de regulación | Metropolitano y local | Generales y de poca fuerza |
| Instrumentos económicos | Nacional y local | No planificados y contradictorios |

Fuente: elaboración propia

La ejecución del Plan de Rescate del Centro Histórico es una oportunidad para contribuir a construir esta nueva gobernabilidad urbana. Tarea en la cual es indispensable incorporar a la empresa privada, ya que las propiedades públicas son mínimas en el centro histórico. Por lo tanto, exige un enorme grado de establecimiento de consensos, entre los diferentes actores. Esto posibilitaría también la recuperación del sentido de apropiación e identidad social de este espacio urbano.

Las acciones y los programas aislados, sin la participación ciudadana, tanto por parte del gobierno municipal como de las instituciones del gobierno central (como el plan de reorganización del transporte público) tienen pocas posibilidades de éxito.

Finalmente, es necesario afirmar que, para impulsar el desarrollo socialmente sustentable del centro histórico, es necesario realizar un análisis profundo de las transformaciones ocurridas o en curso, en la economía del área central, sobre las dificultades y posibilidades de recuperar la función residencial perdida y sobre los eventos a promover para contribuir a nuevos usos de los espacios públicos. Se trata, en síntesis, de construir una nueva "centralidad" para este espacio histórico.

Referencias bibliográficas

Arango, Silvia (1989). *Historia de la arquitectura colombiana*, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.

4. Entendemos por "gestión urbana" cuatro procesos íntimamente ligados: planificación, regulación, administración e inversión urbanas (estas últimas, públicas y privadas). La participación ciudadana en estos procesos contribuye a la construcción de nuevas relaciones de gobernabilidad urbana. Esta concepción difiere del enfoque de la planificación urbana tradicional.

Balbo, Marcello (1991). *Frammentazione della città e pianificazione urbana nel Terzo Mondo*, Istituto Universitario di Architettura di Venezia.

Briones, Carlos (1996). *Pobreza urbana*, UCA Editores, San Salvador.

Browning, David (1975). *El Salvador. La tierra y el hombre*, Ministerio de Educación, San Salvador.

CCIES, Universidad Tecnológica (1995). *Encuesta sobre los problemas del centro de San Salvador*, San Salvador.

CONAPLAN (1969). *Metroplan 80*, San Salvador.

FLACSO, PNUD (1995). *Análisis de la exclusión social al nivel departamental. Los casos de Costa Rica, El Salvador y Guatemala*, San José.

FUNDASAL (1976). *La vivienda popular urbana en El Salvador*, San Salvador.

FUNDASAL (1995). *Estadísticas básicas de los asentamientos populares urbanos del AMSS*, San Salvador.

Herodier, Gustavo (2000). *San Salvador. El esplendor de la ciudad*, ASESUISA, San Salvador.

ISAM / Konrad Adenauer Stiftung (1994). *La problemática urbana. Los casos de San Salvador y Nueva San Salvador*, San Salvador.

Kowarick, Lucio (1991). "Ciudad y ciudadanía. Metrópolis del subdesarrollo industrializado", *Nueva Sociedad* 114, Caracas.

Lindo, Héctor (1990). *Weak Foundations. The Economy of El Salvador in the Nineteenth Century*, University of California Press, Berkeley.

- Lungo, Mario (1988). "San Salvador. El hábitat popular después del terremoto", *Medio Ambiente y Urbanización* 24, Buenos Aires.
- Lungo, Mario, (1993). "Las ciudades y la globalización. Una mirada desde Centroamérica y El Caribe", *Urbana* 14, Caracas.
- Lungo, Mario, y Baires, Sonia (1988). "Población y economía en la consolidación de la capital salvadoreña: 1880-1930", en *La estructuración de las capitales centroamericanas*, R. Fernández y M. Lungo (Comps.), EDUCA, San José.
- Lungo, Mario, y Baires, Sonia (1994). "La delincuencia en San Salvador después de la guerra: ¿cuáles causas? ¿cuáles planes para su control?", en *Ciudad y violencias en América Latina*, A. Concha, F. Carrión y G. Cobo (editores), PGU, Quito.
- Lungo, Mario, y Oporto, Francisco (2002). "Tierra vacante en el Distrito Comercial Central de San Salvador", en *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas*, N. Clichevsky (Ed.), Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge.
- Martin, Percy (1981). *El Salvador*, UCA Editores, San Salvador.
- McCarney, Patricia; Halfani, Mohamed, y Rodríguez, Alfredo (1995). "Towards an Understanding of Governance", en *Perspectives on the City*, R. Stren y J. Sjellberg (Eds.), CUCS, University of Toronto.
- Moser, Caroline (1996). *Confronting Cities. A Comparative Study of Households Responses to Poverty and Vulnerability in Four Urban Poor Communities*, Banco Mundial, Washington.
- OPAMSS (1999). *Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador*.
- Polèse, Mario, y Stren, Richard (2000). "Understanding the New Sociocultural Dynamics of Cities: Comparative Urban Policy in a Global Context", en *The Social Sustainability of Cities*, University of Toronto Press.
- Portes, Alejandro (1998). "Social Capital: its Origins and Applications in Modern Sociology", en *Annual Review of Sociology* 24.
- Rodríguez, América (2002). *San Salvador. Cultura urbana*, Dirección de Publicaciones, Ministerio de Educación, San Salvador.
- Rolnik, Raquel, y Cymbalista, Renato (1997). *Instrumentos urbanísticos contra a exclusão social*, POLIS, Sao Paulo.
- Sabatini, Francisco (1997). "Liberalización de los mercados de suelo y segregación social en las ciudades latinoamericanas. El caso de Santiago de Chile", 20 Congreso de LASA, Guadalajara.
- Salazar, Flora (1996). "Estructuración urbana del centro de San Salvador", *Realidad* 52, San Salvador.
- Cruz, J. M., Trigueros, A., y González, F. (2000). *El crimen violento en El Salvador. Factores sociales y económicos asociados*. San Salvador: IUDOP-UCA/ Banco Mundial.
- Departamento de Organización del Espacio (2002). *Plan Maestro Recreativo Cultural San Jacinto*, San Salvador: UCA.
- VMVDU (1996). *Indicadores urbanos y de vivienda de las tres principales ciudades de El Salvador*, San Salvador.
- VMVDU (1997). *PLAMADUR AMSSA*, San Salvador.