

# LA VIVIENDA MARGINAL

## I — INTRODUCCION

Centro América, igual que los países latinoamericanos, no ha escapado al fenómeno de urbanización, violento y explosivo, característico de los países en proceso de desarrollo, consecuencia de la fase de transformación de una economía rural a una economía industrial.

Pero en El Salvador, este fenómeno se acentúa con mayor gravedad, por la elevada tasa de crecimiento de la población (3.8%) y la estrechez territorial que permite una mayor movilidad de la población hacia los principales centros urbanos. De acuerdo con los Censos de Población de 1950 y 1961, la población salvadoreña experimentó en dicho período un aumento de 655.067 personas. La población en el año de 1971, según el Censo de ese año, ascendió a 3.647.147 habitantes.

Esta situación ha repercutido de manera especial en el área metropolitana de San Salvador y ciudades principales, ocasionando una serie de problemas, tales como los que se refieren a proporcionar servicios adecuados a la población creciente que incluyen: abastecimiento de agua potable, disposición de excretas, eliminación de basuras, transporte, falta de instalaciones comunitarias y facilidades complementarias como la salud y educación.

Además de todas estas complejidades, también se ha producido en la capital un problema de serias repercusiones con el incremento notable en los precios de la tierra. Así se tiene que en San Salvador existe actualmente una fiebre especulativa en el mercado de los bienes raíces, que ha dado por resultado una situación alarmante; los terrenos rústicos en la periferia de la ciudad han adquirido valores que oscilan entre ₡3.00 y ₡10.00 el metro cuadrado, lo cual es indudablemente exagerado al compararlo con los precios que se cotizan en las demás capitales centroamericanas.

Dentro de los problemas que afrontan las metrópolis, indudablemente que uno de los más serios es el de la vivienda por todas las implicaciones que ello supone en cuanto a inversión y a la presión social por parte de la población. Sin embargo, la vivienda marginal dentro de este problema alcanza una magnitud mayor aún, ya que implica soluciones para familias que además de no contar con los ingresos adecuados para adquirir una vivienda, se encuentran marginados de la vida urbana; por tanto el problema se duplica en el sentido de la inversión que demanda la vivienda y el tener que integrar a estas personas al proceso de desarrollo,

---

El autor es Ingeniero Civil, graduado en la Universidad Nacional de El Salvador. Actualmente es Director del Departamento de Vivienda del Instituto de Vivienda Urbana. Ha hecho estudios de post-graduado en Urbanismo y Vivienda en la Universidad de Colorado y estudios de post-graduado en Planeamiento en la Universidad de Pennsylvania.

brindándoles oportunidades de trabajo y educación. Probablemente no haya en Centro América un fenómeno cuyas características sean tan similares, como la situación de los grupos que viven en las llamadas "barriadas brujas", "limonadas", "barrios marginales", "ranchos", "tugurios", "covachas", etc. Incluso Oscar Lewis sostiene que estos rasgos son semejantes en todo Latinoamérica y en algunas ciudades de África.

## II — SITUACION DE LA VIVIENDA URBANA EN EL SALVADOR

De acuerdo con los resultados del último diagnóstico habitacional elaborado por una Comisión Inter-Institucional, asesorada por Organismos Internacionales, en El Salvador la gravedad del problema de vivienda urbana puede apreciarse en toda su magnitud si se tipifica el déficit según el cuadro siguiente:

### DEFICIT HABITACIONAL URBANO EN 1970 EN EL SALVADOR SEGUN DISTRIBUCION DE INGRESOS FAMILIARES

| Familias c/Ingreso | Intervalo Ing. ₡/ mensuales | % Familias | % Familia Acumulado | Déficit al 70 Asignado | Vivienda Const. 61-70 Asignadas | Déficit Resultante a 1970 | % del Déficit | % Acumulado |
|--------------------|-----------------------------|------------|---------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------|-------------|
| Marginal           | 0-100                       | 17.0       | 17.0                | 31.071                 | 1.259                           | 29.812                    | 20.3          | 20.3        |
| Bajo               | 100-250                     | 40.5       | 57.5                | 74.000                 | 6.079                           | 67.921                    | 46.3          | 66.6        |
| Medio              | 250-600                     | 27.5       | 85.0                | 50.283                 | 14.691                          | 35.592                    | 24.3          | 90.9        |
| Medio-Alto         | 600-1000                    | 5.0        | 90.0                | 9.139                  | 6.278                           | 2.861                     | 1.9           | 92.8        |
| Alto               | 1.000 y más                 | 10.0       | 100.0               | 18.277                 | 7.704                           | 10.573                    | 7.2           | 100.0       |
|                    |                             | 100.0      |                     | 182.770                | 36.011                          | 146.759                   | 100.0         |             |

Al analizar el cuadro anterior, se observa que el déficit acumulado es de gran magnitud, estimándose que para suprimirlo totalmente es necesario invertir la cantidad de un billón de colones aproximadamente, y si a esta cifra se añade la falta de servicios públicos y comunitarios que son complementarios del "habitat", la situación se vuelve aún más crítica. Además, es importante hacer notar que del total del déficit urbano, más del 66% corresponde a familias de escasos recursos, lo cual indica claramente que la crisis habitacional afecta de manera especial a estos estratos sociales, originando de esta manera el grave problema de la vivienda marginal. Asimismo, las proyecciones muestran que las condiciones habitacionales en el período 1972-1980 tienden a deteriorarse a tal punto que en este último año se estima que la situación deficitaria urbana se habrá incrementado en un 55% respecto al déficit total calculado para 1970. El desmesurado incremento demográfico y el fenómeno de urbanización son factores determinantes que influyen en sumo grado a complicar esta delicada situación que aqueja gravemente a las masas de la población.

Por otra parte, el desarrollo industrial y agrario insuficiente para elevar en forma significativa los bajos standars del ingreso nacional y producir su más equitativa distribución; la falta de un programa suficientemente amplio de educación que permita a grandes sectores de población contar con las herramientas de cultura necesarias para ingresar en un mundo en que un mínimo de conocimientos tecnológicos son básicos para la elevación de los ingresos; la falta de condiciones de salud adecuadas al desarrollo moderno, etc., todas razones que se relacionan con las características que ha tenido el desarrollo de los países centroamericanos,

han creado grupos importantes de población cuyos niveles de vida son tan bajos que prácticamente quedan excluidos de la vida moderna.

El extraordinario aumento de las comunicaciones, el intercambio cada vez más activo de los conocimientos, el surgimiento de nuevas organizaciones políticas, la popularización de modernos medios de difusión, han permitido a estos sectores de población hacer comparaciones con las condiciones de vida de países de mayor progreso económico y por lo tanto, tomar conciencia de la diferencia que los separa. Y así un problema que venía creciendo en forma endémica, sin que su existencia creara reacciones violentas, se ha transformado en una delicada situación que demanda una atención urgente.

Las limitadas capacidades económicas de los países del Istmo de ingresar a la población en el desarrollo integral, ha creado la existencia de importantes "déficits" de variada índole (vivienda, educación, salud, fuentes de trabajo, alimentación, etc.) cuyos montos aparecen hoy tan abultados que resulta menos que imposible pensar en su absorción a corto plazo.

### XIII — TIPOS DE VIVIENDA MARGINAL

El proceso de urbanización ha producido en el área metropolitana de San Salvador, tres aspectos ambientales: el mesón, el tugurio y las colonias ilegales que a continuación se describen brevemente:

- 1) Los mesones son viviendas colectivas de carácter permanente, en condiciones insalubres, con servicios sanitarios comunes generalmente ubicados en un patio. El mesón se encuentra con mayor frecuencia cerca de los centros de empleo y de los servicios públicos y las condiciones habitacionales se deterioran paulatinamente y se convierten en focos de vida malsana en la ciudad. Se estima que en el área metropolitana de San Salvador 150.000 personas viven en mesones. Este es el primer tipo de albergue marginal que apareció en la capital y ciudades principales.
- 2) Los tugurios son concentraciones de viviendas improvisadas de lámina, cartón, madera, desperdicios, etc., construidos clandestinamente por sus moradores en terrenos ajenos, ubicados generalmente en áreas periféricas de la ciudad, careciendo en su totalidad de los servicios sanitarios. Los habitantes del tugurio no tienen título de propiedad del lugar donde está construida la vivienda, pero tienen dominio y control de la tierra que ocupan. Se calcula que 75.000 personas habitan en tugurios en el área metropolitana de San Salvador.
- 3) La colonia ilegal es un caso especial de habitación que consiste en el desarrollo de viviendas sin los servicios básicos, en tierras compradas a especuladores en arrendamiento con promesa de venta, a precios exorbitantes. La demanda de vivienda para familias de escasos recursos ha originado el desarrollo de grandes extensiones de tierra en la periferia de la ciudad de un tipo de urbanización que carece de los servicios públicos, educación, transporte, recreación, etc. Se estima que aproximadamente 175 mil habitantes residen en este tipo de vivienda en el área metropolitana de San Salvador.

### IV — IMPLICACIONES SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA VIVIENDA MARGINAL

El balance de las deficiencias e insuficiencias habitacionales pre-

senta un paisaje desolador. Los grupos humanos que no han logrado ver resueltas satisfactoriamente sus necesidades mínimas de vivienda, son en muchos aspectos una fuerza perdida, una energía frustrada, una masa marginal en el proceso de desarrollo de la región centroamericana. Si como lacra social injusta la carencia habitacional subleva los principios de la ética y los sentimientos democráticos, como factor negativo económico, resulta un peso muerto que gravita sobre el desarrollo.

Las precarias condiciones habitacionales han incubado una serie de virus pseudo-sociales en la vida familiar, especialmente en aquellos estratos de escasos recursos que de manera directa o indirecta han contribuido y siguen contribuyendo a frenar el desarrollo socio-económico. Entre estos sub-productos sociales se pueden citar:

### **1) Higiene y Salud**

En las viviendas marginales la falta de servicios públicos básicos tales como agua potable y eliminación de excretas, propicia la aparición de enfermedades gastro-intestinales, especialmente entre la población infantil.

El hacinamiento que prevalece en estos grupos humanos se traduce en el apareamiento de varias enfermedades infectocontagiosas, verbigracia: sífilis, gonorrea, meningitis, sarampión, difteria, etc. Las plagas de moscas, chinches, cucarachas, talepates, etc., son también vectores determinantes en la transmisión de enfermedades y epidemias.

Se ha encontrado también que las condiciones del medio son causa de enfermedades mentales, neurosis, histeria, complejos, etc., como resultado de las condiciones infra-humanas en que viven estas familias.

### **2) Alcoholismo y Drogas**

El habitante del tugurio no encuentra atractivo alguno para permanecer en su hogar y presenta síntomas de inseguridad. Huye del hogar tratando de olvidar la realidad en el alcoholismo y las drogas, que a su vez conduce a la prostitución. Estos vicios repercuten en la irresponsabilidad del individuo que agravan la miseria de la familia.

### **3) Delincuencia**

Si bien es cierto que hay factores endógenos, como la propia psicología humana, la constitución física y los estados psicológicos a los cuales puede coadyuvar el ambiente como medios que originan delincuencia, también cabe destacar los factores sociales o exógenos. Entre éstos se puede citar las deficiencias del hogar, tanto en sus elementos físicos como en sus aspectos morales y culturales.

### **4) Miseria**

Es de todos conocido el ambiente de miseria que caracteriza a estos grupos, derivada de las limitaciones de trabajo y la cultura. El ambiente poco estimulante va minando la voluntad del individuo y origina una psicología de conformismo, hasta que llega a crearse lo que ha dado en llamarse "cultura de la miseria o pobreza".

El bajo nivel de vida reduce las oportunidades de trabajo y surge así un sector cuya participación en la productividad afecta la economía, la que a su vez se ve limitada a crecer y brindar nuevas oportunidades.

Es éste un problema complejo, de múltiples factores concomitantes e interdependientes que requieren atención multilateral tendientes a eliminar causas para aminorar los efectos.

#### **5) Baja Productividad**

La productividad del elemento humano residente en las zonas marginales es baja. El mismo ambiente de miseria y de insalubridad es factor determinante en este aspecto. Trabajo inestable, mala nutrición, mala salud, ambiente poco estimulante, bajo grado de educación y una psicología de descontento hacen que este extracto rinda poco a la economía.

El individuo que se alimenta mal, tiene mala salud y tiene bajo nivel educativo, no puede trabajar eficientemente en la fábrica, el taller, la construcción y el comercio. Esta es una realidad que se debe afrontar y resolver dentro de un programa integral de desarrollo socio-económico.

#### **6) Estado Psicológico y Moral**

La existencia de las zonas marginales no es menos preocupante desde el punto de vista moral y espiritual que el aspecto sanitario y económico. La mala vivienda reduce la fe y esperanza del individuo, deteriora el sentimiento familiar, favorece el vicio y crea un estado de tensión y de inseguridad personal y social. Los niños y los jóvenes, entregados a sí mismos y a la calle, son víctimas propicias de la corrupción y pueden constituir un factor de desorganización social.

El ambiente es factor favorable a una serie de trastornos y perturbaciones psíquicas que merece una mayor atención.

#### **7) Otras consecuencias**

Existe la creencia de que la vivienda marginal afecta tan solo a los habitantes que residen en esas zonas, lo cual es una falsa premisa. La sociedad es un organismo y si una de sus partes está enferma, el organismo como unidad está también enfermo.

Efectivamente, la existencia de las zonas marginales afecta a toda la comunidad. Al industrial que necesita la mano de obra, al consumidor que obtiene productos elaborados en esas áreas (tortillas, dulces, frutas, etc.), al ama de casa que tiene sirvientes que provienen de esas zonas, al político que debe hacer frente a las tensiones sociales del país, al director espiritual interesado en la moral del pueblo, al médico que lucha contra la enfermedad, al educador interesado en el nivel cultural, etc.

En fin, esta situación afecta directa o indirectamente a toda la sociedad y a ella corresponde atender el problema y buscar soluciones adecuadas.

### **V — ENFOQUE DEL PROBLEMA**

En nuestro medio, las concentraciones de albergues llamados ranchos, champas, tugurios, etc., son ejemplos típicos de asentamientos marginales, en donde las familias viven en condiciones infra-humanas, sin las más elementales normas de higiene, en viviendas improvisadas de lámina, cartón, desperdicios, etc. Un elevado porcentaje de la población centro-americana habita en estas zonas incontroladas y su proliferación ha influido marcadamente en el deterioro del ambiente urbano, dando lugar,

además a serios problemas de orden social, económico y político. De todos los problemas que se han acumulado en la región, tal vez el más dramático, uno de los de mayor envergadura por el esfuerzo que significa su eliminación y uno de los que presentan características más delicadas por el alcance de sus repercusiones, es sin duda alguna el de la vivienda de estos sectores marginales.

El problema consiste, por una parte, en la insuficiencia de los recursos disponibles frente a la magnitud de las inversiones que requiere su solución; pues aún en el caso que se otorgue a la vivienda una alta prioridad, difícilmente podrá disponerse de un monto de inversión tan alto como para superar el déficit por crecimiento de la población y, además, se amortice en forma substancial el pavoroso déficit acumulado.

Por otro lado, el problema habitacional es principalmente consecuencia de los bajos niveles de ingresos que afectan a la mayoría de la población centroamericana y por ende, a la salvadoreña. Es indudable entonces, como lo afirman algunos economistas, que solo a través de una más justa y equitativa distribución de los ingresos podrá marcharse efectivamente hacia la verdadera solución del angustioso problema. Es por esta razón que se ha expresado multitud de veces, y nunca es tarde para repetirlo, que el problema de la vivienda es eminentemente económico y por lo tanto su adecuado enfoque requiere en primer término la transformación de la estructura socio-económica de la nación. Pero, analizando la situación planteada con sentido pragmático y considerando que su gravedad amerita una atención inmediata, no parece lógico ni conveniente esperar hasta que se logre elevar los ingresos de la población a un nivel satisfactorio para abordar el problema. Por el contrario, es necesario encarar la situación de inmediato, buscando soluciones adecuadas que estén en consonancia con los ingresos económicos de las familias de bajos recursos. El proceso mismo del desarrollo económico, aunado al tremendo fenómeno de urbanización y el cambio de actitud de las masas de la población, han propiciado la aparición de una nueva filosofía, una nueva doctrina del problema habitacional.

De esta manera se ha dinamizado el enfoque conceptual de la vivienda marginal al surgir nuevas estrategias que han modificado radicalmente las soluciones tradicionales, que permiten incorporar paralelamente recursos aún no utilizados óptimamente. Este nuevo enfoque tiene dos bases fundamentales: la primera es proporcionar a los pobladores marginales una solución habitacional que se adapte a las condiciones físicas, sociales, económicas y humanas que caracterizan a estos sectores. El problema más urgente cuya solución demandan estos estratos de la población es el ambiente de insalubridad en que habitan, la sensación permanente de clandestinidad, el bajo nivel educacional, la falta de trabajo, la promiscuidad, etc. En consecuencia, la parcela saneada y la solución de los problemas sociales, económicos y humanos es el primer paso fundamental hacia la normalidad. Después puede afrontarse el problema físico de la vivienda conforme la propia versión de los interesados, tal como lo han estado haciendo desde hace algún tiempo.

La segunda base es la actitud agresiva y progresista de los pobladores de la champa, quienes se instalan en estas zonas esperando mejorar sus condiciones de vida, educar a sus hijos y satisfacer múltiples aspiraciones. Esta actitud representa en sí misma un recurso adicional de incalculable valor, que se traduce en la construcción de su albergue, el deseo de mejorar la situación propia y en un impulso general de progreso que es imposible dejar de reconocer.

En relación a estos nuevos enfoques conceptuales de la vivienda marginal, el prominente Planificador John C. Turner afirma: "El concepto que se tiene del término vivienda no es correcto, porque se supone equivocadamente que el ambiente necesario para las familias de altos ingresos o clase media se diferencia solo cuantitativamente del que necesitan los demás sectores. Al interpretar el problema de la vivienda como un déficit de casas modernas en vez de un déficit de soluciones convenientes y servicios públicos, se han fijado objetivos que tienden a ser inalcanzables. El error radica en definir la vivienda en términos de la apariencia física. En cambio el valor de una vivienda o más bien dicho, el ambiente de la vivienda es la cualidad con que ésta responde a la situación de vida de una persona dentro de la familia en una comunidad".

"He sorprendido a mucha gente" añade, "al decir que la gente pobre no quiere casas modernas, sí, como consecuencia inevitable, eso supone tener que dejar de atender necesidades más importantes". Y continúa: "el enfoque de la vivienda generalmente se concibe mal al mirarlo como un problema de construcción de vivienda. Esta simplificación exagerada es dañina de manera particular en los países en proceso de desarrollo. En estos países, con sus recursos de capital escaso y sus apremiantes problemas de establecer instituciones de crecimiento económico sostenido, es de importancia decisiva formular políticas y programas de vivienda en el contexto de la estrategia de la planificación del desarrollo.

El intento de resolver el problema de la vivienda con la ayuda de policías, tractores, niveladoras y técnicos de construcción modernas, es la consecuencia directa de interpretar el problema en términos de déficit cuantitativo de habitaciones modernas. Si en realidad este fuera el problema, no podrá resolverse hasta que el desarrollo crezca proporcionalmente a la población.

La tarea de transformar ciudades industriales incipientes, con numerosos habitantes de ingresos inferiores, en ciudades modernas y completamente equipadas, con bastante anticipación al desarrollo de necesarios recursos, es claramente desesperanzada. Sin embargo, la situación actual se puede transformar rápidamente si los gobiernos se concentran en la dotación de terrenos y el control de la plusvalía y uso, en vez de hacerlo en la construcción de edificios y casas que pocas familias de ingresos menores puedan comprar. Si, dicho en otros términos, la política se basa más bien en la dotación de "seguridad ambiental", que en la construcción directa de edificios unifamiliares y multifamiliares, la atención de las masas de la población se elevará al máximo, al mismo tiempo que se reducirá al mínimo el hacinamiento y el tugurio".

La tesis expuesta no necesita de mayores comentarios, y en resumen se puede decir que presenta dos dimensiones: una de carácter físico que tiene que ver con el ambiente habitacional insalubre en que residen estas familias; y otra que se relaciona con la marginalidad social, económica, cultural y humana que arrastran estos sectores de la población.

## VI — ASPECTOS SOCIALES Y HUMANOS DEL ENFOQUE

Hasta la fecha los proyectos habitacionales realizados en el país han recibido soluciones tradicionalmente orientadas a proporcionar una nueva vivienda, la cual es adjudicada en base a fríos indicadores de "niveles de ingreso familiar". Pero el rompecabezas presentado por los asentamientos marginales no se resuelve construyendo casas que sean agrada-

bles a la vista. Al contrario, se debe fijar la atención y concentrar los esfuerzos en mejorar la calidad de vida de la población desfavorecida que habita estas zonas, ofreciéndoles oportunidades de superación que estén mejor adaptadas a las posibilidades de estas personas.

Efectivamente, es importante reconocer que los programas tradicionales de vivienda ignoran el problema humano y consecuentemente no pueden ser aplicados en la solución de la vivienda marginal. Su inadaptación radica en una falta de estrategia al no contemplar el punto clave sobre el cual se puede proceder a doblegar e invertir la trayectoria de la "espiral descendiente de la miseria".

Generalmente, el primer impacto que produce la concentración de champas o viviendas marginales es el mal aspecto de las viviendas improvisadas, construidas con desperdicios de madera, cartón, lámina, etc. Es fácil comprender que la primera pregunta que surge es: ¿Cómo pueden vivir las gentes en esas habitaciones?

Después de la primera toma de conciencia aparece una segunda interrogante: ¿Cómo pueden vivir sin agua, cloacas, luz, etc.? Sólo después brota la preocupación acerca de la calidad de las relaciones humanas impuestas por la vida en penuria: hacinamiento, pobreza, promiscuidad y problemas de conducta.

En virtud de lo expuesto se deduce que la manera frecuente de ahondar el problema deriva de un enfoque común que enfatiza principalmente el aspecto físico de la vivienda, cuando por el contrario, es preciso comprender que el cambio de las condiciones físicas por sí solo no conlleva una transformación definitiva de la calidad de vida de los habitantes de los ranchos. Por consiguiente, el aspecto humano debe tener prioridad en todo proyecto dirigido a las zonas marginales. Esto no implica que la remodelación física de la vivienda y el saneamiento del medio ambiente deben de llevarse a cabo después de los programas de renovación humana. Significa que deben desarrollarse simultáneamente con el objeto de obtener resultados satisfactorios.

En otras palabras, los programas habitacionales dirigidos a las zonas marginales deben ayudar a sus habitantes a sobreponerse a situaciones caracterizadas por el bajo nivel educacional, dificultades para conseguir trabajo, debilidad de la unión familiar, sentimientos de frustración y acciones hostiles y delictivas. Vencidas estas circunstancias negativas, el mejoramiento relativo a las condiciones físicas ambientales podrá afrontarse con más facilidad. Porque los ranchos y sus habitantes presentan un problema, no son una plaga. Por consiguiente, se debe proceder a transformarlos progresivamente con enfoques realísticos a nuestro medio. Los proyectos de rehabilitación o mejoramiento de viviendas pueden servir como fase de transición o acceso a través de los cuales numerosas personas pueden incorporarse gradualmente al proceso de desarrollo socio-económico.

Motivo de especial importancia es señalar que uno de los aspectos relevantes de los nuevos enfoques en relación a las necesidades futuras de la familia, lo constituye la característica del diseño a: permitir que la solución habitacional adoptada se desarrolle en etapas progresivas, no solo en lo referente al crecimiento físico de la estructura que ordinariamente se asocia con el aumento de miembros del grupo familiar, sino que también el dinamismo "vivienda-familia", que relaciona la ampliación o reducción del espacio habitacional con la historia personal y el destino de

sus habitantes. En base a este concepto la vivienda crece con la ambición personal del adjudicatario: la huerta, el gallinero, la tienda, el taller, etc., son testimonios inequívocos del espíritu de superación. A la inversa, la reducción de ambiente puede originarse por otras causas: por generosidad al dar alojamiento a parientes o amigos, o por la falta de trabajo al alquilar parte del inmueble.

Por otra parte, en proyectos de esta naturaleza es recomendable capitalizar al máximo la participación de los beneficiarios.

Porque es evidente que el papel pasivo de las colectividades que se limitan a recibir ayuda, crea en el individuo una actitud de espera de nuevas ayudas que impide el empleo y fortalecimiento de sus propias actitudes y recursos. Toda comunidad es poseedora de un caudal de energía que debidamente encauzada es capaz de producir el mejoramiento de los niveles de vida de sus integrantes. Es necesario pues, aprovechar esta energía latente por medio de una labor educacional de carácter socio-cultural capaz de sensibilizar a la comunidad hasta lograr su participación consciente en la solución de sus propios problemas. A este respecto, Alejandro Portes después de una evaluación de los estudios más recientes sobre áreas marginales en América Latina, dice: "enfoques habitacionales y de bienestar social que se basan en soluciones tradicionales para grupos marginados, han de ser modificados radicalmente. Las metas no serían ya "guiar" y "promover" a estos grupos, sino aprovechar su iniciativa y dinamismo propio a través del desarrollo de las condiciones objetivas mínimas, partiendo de las cuales pueda desarrollarse su esfuerzo individual y colectivo".

En síntesis, la filosofía de los nuevos enfoques contiene un profundo contenido social y humano al considerar al adjudicatario como persona y no como "sujeto de crédito", ni mucho menos como "objeto" o mero ocupante del inmueble.

## VII — CONSIDERACIONES FINALES

Se ha tratado de exponer que en razón a la magnitud que representa el déficit habitacional de la vivienda marginal, su dinámica e idiosincrasia, no es posible abordar esta situación conforme a los métodos tradicionales. Es necesario por lo tanto recurrir a nuevos enfoques, nuevos conceptos realísticos que estén en consonancia con los recursos disponibles y con las posibilidades económicas, sociales y humanas de estos sectores de la población.

De esta manera es preciso aceptar en primer término que los asentamientos incontrolados son una forma cultural de adaptación a un nuevo medio que permite a sus habitantes congregarse por razones de procedencia, trabajo, amistad, ubicación y otros factores, que les ofrecen una fórmula psicológica adecuada para enfrentarse al fenómeno de la urbanización.

Habida cuenta de lo anterior, y hablando en términos de una acción curativa al mal que aqueja actualmente las principales ciudades centro-americanas, es evidente que los programas de rehabilitación de las zonas marginales son una fórmula apropiada para abordar el problema, ya que su traslado implica una operación costosa y complicada. En efecto, la reubicación de una comunidad provoca en sus integrantes una serie de trastornos de carácter económico, social y humano que se manifiestan en gastos adicionales con el aumento de la distancia al lugar del trabajo, mer-

cados, diversiones, etc., pérdida de negocios establecidos, sacrificio de amistades, desintegración familiar, trastornos emocionales, etc. Por esta razón la mayoría de las comunidades se muestran renuentes a trasladarse de su lugar de raigambre. En consecuencia, solamente es recomendable erradicar aquellos asentamientos cuya situación interfiera seriamente con el desarrollo urbano.

Como una acción preventiva para controlar la proliferación de futuras zonas marginales, deberá habilitarse terrenos con servicios básicos, estratégicamente ubicados dentro del radio urbano, con el objeto de encauzar hacia estos lugares el asentamiento ordenado de la población inmigrante de bajos recursos. Es necesario advertir a este respecto que es más urgente adquirir terrenos y adecuarlos, que la misma construcción de vivienda, porque si no se lleva a cabo una dinámica y agresiva tarea urbanizadora, se corre el riesgo de que proliferen en forma desmesurada los tugurios y colonias piratas. Es indudable que esta acción debe ser complementada con una política definida de uso y control de la tierra, que permita disponer de una reserva suficiente de terrenos en su oportunidad.

En todo caso, la filosofía de programas destinados a los sectores marginales debe tender esencialmente hacia un urbanismo humanizado, jerarquizando debidamente la preocupación por el hombre, la familia y la comunidad. Asimismo, para el mejoramiento físico de estos asentamientos debe recurrirse a una solución "habitacional de desarrollo progresivo" que establezca prioridades de acuerdo a las necesidades primordiales y posibilidades económicas de estas familias. La satisfacción de estas necesidades debería contemplar por su orden:

- 1) Proporcionar una parcela con servicios básicos: agua potable, eliminación de excretas y aguas pluviales, luz, calles y pasajes.
- 2) Construcción de una vivienda "núcleo", que conste originalmente de uno o dos ambientes básicos de uso múltiple, cuyo diseño permita su ampliación por etapas.
- 3) Instalar los servicios comunitarios tales como: escuelas, mercados, unidades de salud, zonas recreativas, etc.

Para facilitar el desarrollo de la metodología propuesta, es preciso contar con normas mínimas apropiadas de urbanización y construcción que acepten soluciones con requerimientos modestos y permitan la construcción habitacional en forma evolutiva, en la medida en que mejoren las condiciones económicas de los moradores y la capacidad de inversión de la comunidad.

Junto a las soluciones expuestas debería ponerse en práctica una política crediticia flexible de pequeños préstamos, ya sea para construir, ampliar o mejorar las condiciones habitacionales de las familias de escasos recursos. Estos préstamos podrían otorgarse en concepto de materiales, mano de obra o en efectivo, de tal suerte que se ofrezca una gama de oportunidades financieras que deben ser complementadas con programas de asistencia técnica, social y educativa. Debe darse atención también a la creación de un plan de ahorro popular, pues si bien es cierto que ya existe un sistema de ahorro destinado a la construcción de viviendas tipo medio a través de la Financiera Nacional de la Vivienda y sus Asociaciones de Ahorro y Préstamo, también se advierte la falta de un mecanismo de captación de recursos accesible al sector de baja capacidad de pago, que propicie la inversión en vivienda popular en forma continua y creciente. Dicho en otras palabras el sistema propuesto consistiría en un mecanismo finan-

ciero que bajo una reglamentación adecuada operaría para promover los ideales de ahorro y dotar de un albergue apropiado a las masas de la población. Además debe considerarse el fomento e implementación de cooperativas de vivienda, ya que este sistema representa uno de los medios eficaces para la provisión de vivienda. Este campo aún no ha sido debidamente explorado en el área y sería de sumo interés la operación de un sistema de esta naturaleza.

Asimismo es oportuno recalcar que todo programa integral de renovación humana se apoyará tanto en la persona como en la sociedad. En relación a la persona, buscará modificar valores y actitudes y a la vez generar destrezas.

Desde el punto de vista de la sociedad, procurará ofrecer al individuo más y mejores oportunidades para fundar y crecer en una familia integrada, educarse y capacitarse, conseguir un empleo y progresar en él, obtener un nivel adecuado de ingreso que le permita ahorrar, mejorar su vivienda y brindar posibilidades de superación a los miembros de su familia.

A quien carece de alfabetización, entrenamiento y hábitos de trabajo, no se le puede convertir en productor de riqueza a base de programas parciales. No se puede borrar una vida llena de dificultades, deficiencias y fracasos únicamente con programas habitacionales cuyo impacto será limitado. Para rescatar a estas personas hay que combinar estos programas con una promoción de entrenamiento y empleo a fin de que no sean dos etapas diferentes ni separadas. El entrenamiento debe ir acompañado por una situación real de trabajo en la cual la persona pueda continuar adquiriendo destreza, confianza en sus habilidades e interés por el oficio.

Sin embargo, la situación de una persona en relación a su empleo o a su potencial para conseguir trabajo quizás nos diga mucho más que su nivel educativo sobre cuán cerca está de escapar a la influencia negativa de la pobreza. Indudablemente que sin educación y capacitación, la gran mayoría de personas no podrá obtener empleo satisfactorio y productivo. Pero educación y capacitación por sí solas no garantizan que el individuo encontrará el empleo adecuado. Obtener trabajo es la necesidad más sentida de quienes viven en la pobreza y constituye una de las pruebas de fuego decisivas para determinar su participación o no en la sociedad. Muchos de los desempleados o sub-empleados quieren trabajar, pero no saben por donde comenzar para conseguir un empleo. Es necesario por lo tanto una asesoría constante en las zonas marginales que oriente a las personas a buscar y retener un empleo.

Por otra parte, los programas de renovación humana deben brindar a los habitantes de las zonas marginales no sólo oportunidades para capacitarse, obtener un empleo y percibir ingresos adecuados, sino que además deberán incluir posibilidades de administrar y poseer sus propias empresas. En estas zonas existe un número lamentablemente reducido de tiendas, talleres y microindustrias. Para aumentar el número de personas que puedan llegar a ser empresarios, es indispensable generar en ellas actitudes y destrezas, poder a su disposición fuentes de financiamiento y prestar servicios de asesoramiento en problemas de producción y mercado. Por lo tanto, corresponde a las grandes empresas y a las Instituciones gubernamentales un papel muy significativo en la expansión de los pequeños negocios incipientes que están en manos de los habitantes de estos sectores.

Es imprescindible entonces, que los programas de vivienda marginal sean complementados con programas simultáneos de salud, educación, capacitación y orientación que permitan mejorar las condiciones económicas y sociales. Ningún programa habitacional dirigido a estos sectores de la población debe relegar a un lugar secundario, ni mucho menos omitir, estos aspectos.

También es preciso poner de relieve que la champa que prolifera en el arenal y la quebrada es símbolo de voluntad y dinamismo, siendo conveniente capitalizar esta energía latente y canalizarla hacia una acción ordenada que se materialice en el mejoramiento de su propio nivel de vida. Ciertamente estas familias requieren orientación y asistencia técnica para el desarrollo de los recursos propios que poseen: esfuerzo, habilidad, iniciativa, etc., los cuales pueden aprovecharse para aliviar la precaria situación habitacional que afrontan. A este respecto cabe mencionar que varios tratadistas han desarrollado ampliamente la tesis de que el problema central de la vivienda marginal consiste en la movilización y aprovechamiento de iniciativas de las masas de la población y que la clave de la solución radica en promover seguridad de residencia, de acuerdo a la hipótesis de que la seguridad genera inversión.

En resumen, es necesario enfatizar que si realmente se pretende afrontar el problema de la vivienda marginal en forma dinámica y masiva, es imperativo conjugar adecuadamente los enfoques expuestos con una política de planificación habitacional integral. Hasta la fecha el problema habitacional se ha enfocado como un "elemento aislado", y se han aplicado soluciones independientes respecto a los demás aspectos a los cuales está íntimamente relacionado. Recientemente la vivienda era considerada como la unidad dentro de los límites físicos de sus paredes, olvidando que si bien dentro de esos límites es donde se desarrolla la actividad familiar, también es evidente que dicha actividad se proyecta al barrio, a la ciudad y en última instancia a la región.

Actualmente no se puede concebir el problema de la vivienda sin tomar en cuenta la necesidad de que el barrio, la ciudad y la región donde ella se ubica, tengan un desarrollo armonioso para que brinden las facilidades de las actividades que diariamente deben realizarse. Por esta razón es indispensable que la problemática del desarrollo urbano y regional se incorpore al planeamiento de la vivienda.

Es importante destacar que bajo las actuales circunstancias la planificación a nivel regional constituye un marco conveniente de referencia para regular el equilibrio entre las zonas urbanas y rurales. Efectivamente, la planificación a escala regional tiene como objetivo fundamental el mejoramiento de las condiciones sociales, económicas, y físicas de una determinada región, lo cual conlleva una adecuada distribución demográfica para evitar la concentración excesiva de la población en ciertos centros urbanos. Lo anterior se logra mediante el fomento y desarrollo de zonas estratégicamente situadas que regulen el balance agro-urbe. De otra manera, mientras se realicen esfuerzos unilaterales para mejorar únicamente las condiciones en el ámbito urbano, la marginalidad habitacional seguirá siendo una fuente de inestabilidad y deterioro en las ciudades principales de los países del Istmo centroamericano.

Finalmente es preciso señalar que los asentamientos llamados "cinturones de la miseria" que más bien deberían denominarse "cinturones de seguridad" por el refugio que ofrecen al individuo de las exigencias de la vida urbana, lejos de ser provisionales y temporales tienden a crecer

y ser permanentes; lo cual significa que los problemas de orden sanitario, social, económico, legal, humano, etc., derivados de esta situación tienden asimismo a complicarse. La gravedad de la situación es de tal magnitud que parece escapar a la capacidad de los modestos recursos de que se dispone, pero es necesario advertir que si se adopta una posición de espera y conformismo, el problema se tornará alarmante y explosivo a corto plazo, a tal grado que no sería osado afirmar que de la atención que se le preste depende en gran parte la estabilidad socio-política de los países centro-americanos.

