

LOS TIPOS DE VIVIENDA PREDOMINANTE, EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR Y SUS ALREDEDORES

El objetivo primordial del presente trabajo es el de investigar ciertos aspectos inherentes a la actividad social de la vivienda, en la ciudad de San Salvador y sus alrededores, que contribuya en la elaboración del diagnóstico de esta actividad, para fines de la planificación del desarrollo de la ciudad, ya que la actividad residencial es una de las principales funciones urbanas, la que ocupa más del 60% de su suelo y la vivienda, uno de los más representativos indicadores del estado socio-económico de la ciudad y del nivel de vida de la población, además de ser un bien de activa participación e influencia en las actividades económicas y sociales del conglomerado urbano.

Se limitará el estudio, a: la determinación de los tipos de vivienda predominante en las diversas zonas de la ciudad que existen actualmente; las áreas que ocupan y las densidades respectivas en las áreas cubiertas por cada tipo de vivienda; las tendencias de crecimiento de cada tipo; y conocer ciertos factores sociales y económicos que se relacionan con este sector.

La definición de los aspectos anteriores será de gran ayuda para la consideración, elaboración y aplicación de políticas habitacionales necesarias para esas áreas, así como también constituyen datos de interés para estudios posteriores y elaboración de reglamentaciones sobre esta actividad residencial de la urbe.

El presente trabajo contiene partes del estudio realizado en la Dirección de Urbanismo y Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas de Enero a Abril de 1968.

Su autor es graduado de arquitecto en la Universidad de El Salvador, y posteriormente, obtuvo el grado de master en planeamiento urbano y regional en el Instituto de Planeamiento de Lima, Universidad Nacional de Ingeniería del Perú. Además ha realizado estudios de planeamiento del desarrollo en CEPAL, Santiago de Chile. Ha sido profesor y director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de El Salvador y actualmente es profesor de la cátedra Problemas Urbanos e investigador del Instituto de Investigaciones de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas de San Salvador.

DESCRIPCION DEL TRABAJO.

El trabajo se desarrolló en las siguientes etapas:

- I. Formulación de hipótesis.
- II. Investigación.
- III. Resultados.
- IV. Observaciones.
- V. Conclusiones.

INVESTIGACION: (II)

1.—Definición de los tipos de vivienda predominante.

Con el planteamiento hipotético anterior, se definió la tipificación de la vivienda para efectos de este trabajo, luego de un recorrido por diversos rumbos de la ciudad, y después de un intercambio de opiniones con algunos de los colaboradores técnicos de esta oficina. Esta tipificación ratificó, en su mayor parte, la propuesta hipotética, pues únicamente se formaron del tipo 7 vivienda económica sin planeamiento, dos tipos: el tipo 7 y 8, correspondiendo el primero a las viviendas sin planeamiento situadas en áreas viejas de la ciudad y de antigua edificación, y el tipo 8 a las de construcción más o menos reciente. Esto determinó 10 tipos de vivienda predominante, las que a continuación se describen a fin de objetivizar dichos tipos y facilitar su reconocimiento para la investigación.

Tipo 1. Vivienda de gran lujo, con amplios jardines y construcción nueva de área considerable, ésta última con un costo mayor de ₡100.000 de una o más plantas y con materiales de construcción modernos y de alto precio en el mercado.

Localización de ejemplos típicos: Poniente de la ciudad, Colonias San Benito y Escalón.

Tipo 2. Vivienda de lujo. Construcción nueva con un costo entre ₡50.000.00 y ₡100.000.00; de una o más plantas, incluidos los edificios de apartamentos de lujo.

Localización de ejemplos típicos: Las mismas colonias del tipo anterior y Colonias Flor Blanca y Dueñas.

Tipo 3. Vivienda tipo medio. Construcción nueva y de sistema "Mixto", con costo entre ₡20.000.00 y ₡50.000.00 incluyendo terreno.

Ejemplos típicos: las casas tipo empleado construídas por el Instituto de Vivienda Urbana y las financiadas por la Financiera Nacional de la Vivienda.

Tipo 4. Vivienda en edificaciones antiguas de las áreas residenciales, anteriormente ocupadas por las clases altas. Materiales más frecuentes: lámina, madera, hierro, etc. Actualmente reconstruídas, reparadas o en deterioro. Localización de ejemplos típicos: Zonas antiguas al poniente del centro actual de la ciudad.

Tipo 5. Vivienda Económica unifamiliar. Construcción de sistema mixto; precio de la vivienda: menos de ₡20.000.00, incluyendo terreno. Ejemplos: Viviendas tipo mínimo, construídas por el Instituto de Vivienda Urbana.

Tipo 6. Vivienda Económica en edificios multifamiliares, Ejemplo: Edificios de apartamentos construidos por el I.V.U.

Tipo 7. Vivienda nueva sin planeamiento. Hecha sin participación de Arquitecto, ni Ingeniero, generalmente sin planos y hecha por los mismos ocupantes y por obreros o maestros de obra. Materiales más comunes: madera, lámina, tejas, bahareque, etc. Localización: Colonias Piratas en los alrededores de la ciudad.

Tipo 8. Vivienda vieja sin planeamiento, igual a la anterior, pero con más de 10 años de edad. Localización: Barrios antiguos de la ciudad.

Tipo 9. Mesón: Vivienda colectiva, sin servicios individuales. Generalmente uno o dos cuartos por familia, desarrollados alrededor de un patio central para usos múltiples de servicios y/o un corredor que dá acceso a las habitaciones, y que funciona como área social y de servicios de cada vivienda. Localización: Barriadas antiguas de la ciudad.

Tipo 10. Champa o choza (covacha). Vivienda construida con materiales inadecuados y precarios y/o desperdicios de materiales, restos de envolturas de productos industriales o comerciales u otros materiales naturales (ramas, o partes de árboles, piedras, etc.). Localización: Zonas marginales de la ciudad.

2.—Muestreo.

Una vez definidos los diversos tipos de vivienda predominante en la ciudad y sus alrededores, para los efectos del presente trabajo se procedió a efectuar un muestreo de investigación directa en el área de estudio, a fin de obtener datos que ratificaran o rectificaran los aspectos socio-económicos del planteamiento hipotético y otros referentes a esos tipos de vivienda definidos.

Los datos del planteamiento hipotético son los referidos a los ingresos familiares mensuales de las familias que ocupan las viviendas, y los otros, sobre los valores de la vivienda, de arrendamiento o amortización, según los datos que se presentaran.

También esta investigación junto a los datos del censo efectuado por esta oficina en la misma área de estudio, serviría para definir las zonas homogéneas con un tipo determinado de vivienda predominante, y conocer así las áreas cubiertas del suelo de la ciudad, por cada tipo de vivienda predominante; además, para poder computar las diversas densidades que corresponden a cada tipo.

Con la ayuda de la Sección de Estadística y Censos de esta oficina, se proyectó y se llevó a cabo el muestreo anteriormente citado, el cual se organizó de la siguiente forma:

Se escogieron 75 zonas de la ciudad, tomadas de la zonificación censal de esta oficina, en la que según criterio y conocimiento de la ciudad por parte del autor y los Jefes de la Sección de Estadística y Censos, estaban representados los diversos tipos de vivienda predominante (excepto del tipo 10 champas, pues de ésta se tienen estudios específicos en los que se podrían encontrar los datos buscados), y en dichas zonas se encuestarían tres viviendas del tipo predominante en la zona.

Se diseñó la hoja de la encuesta en la que se plantearon los siguientes aspectos a averiguar: el tipo de vivienda predominante en la zona, el

cual sería determinado por el censor, después de un recorrido de la zona. Posteriormente se escogerían tres viviendas de las predominantes en la zona y en las que se preguntarían: los ingresos mensuales familiares, el precio del alquiler, en caso de que se arrendara la vivienda, y la cuota mensual, si se estuviere amortizando el financiamiento.

III. RESULTADOS:

1.—Datos Socio-Económicos recogidos en el muestreo.

La tabulación de la investigación hecha con el muestreo arrojó los siguientes datos, con respecto a los tipos de vivienda predominante en las zonas indicadas:



CUADRO Nº 1

TIPOS DE VIVIENDA	ESTRATIFICACION SOCIAL					DENSIDADES ESTIMADAS
	CLASE ALTA	CLASE MEDIA ALTA	CLASE MEDIA MEDIA	CLASE MEDIA BAJA	CLASE BAJA	
1 DE GRAN LUJO						de 0 a
2 DE LUJO						
3 TIPO MEDIO						150 Hbts./Ha.
4 ANTIGUA						de 150 Hbts./Ha.
5 ECONOMICA						
UNIFAMILIAR						
6 ECONOMICA EN MULTIFAMILIARES						a 350 Hbts./Ha.
7 SIN PLANEAMIENTO						de más
8 MESON						
9 CHAMPA (COVACHA)						De 350 Hbts./Ha.
	INGRESOS FAMILIARES MENSUALES	MAS DE ₡ 4.000	DE ₡ 2.000 a ₡ 4.000	DE ₡ 600 a ₡ 2.000	DE ₡ 200 a ₡ 600	MENOS DE ₡ 200

CUADRO N° 2

Clasificación	Total de viviendas	Viviendas contestadas	N° de zonas
	225	188	75
Tipo 1. Vivienda de gran lujo	9	0	3
Tipo 2. Vivienda de lujo	27	14	9
Tipo 3. Vivienda media	33	29	11
Tipo 4. Vivienda antigua	15	10	5
Tipo 5. Vivienda Económica Unifamiliar	27	27	9
Tipo 6. Vivienda Económica Multifamiliar	12	12	4
Tipo 7. Vivienda sin planeamiento Nueva	12	12	4
Tipo 8. Vivienda sin planeamiento Vieja	72	69	24
Tipo 9. Mesón	15	15	5
Tipo 10. Champas (covachas)	3	0	1

De la encuesta sobre ingresos familiares mensuales, alquiler y amortización mensual y valor de la propiedad en relación al tipo de vivienda, se obtuvieron los siguientes resultados:

Del Tipo 1. Vivienda de gran lujo se encuestaron nueve, de las cuales no se pudo obtener dato alguno por negarse sus habitantes a proporcionarlos, pero como constituyen las viviendas de las clases altas, las que son verdaderas mansiones con gran derroche de lujo, se puede dar como válida la suposición de los datos siguientes: Ingresos mensuales mayores a los 4.000 colones; en caso de alquiler, cuando sus propietarios se han trasladado a otra zona en que han adquirido otra mansión, se arrienda con un precio que supera a los ₡800.00 mensuales; el valor de estas propiedades es de más de ₡100.000.00 aunque realmente esta cantidad es todavía muy baja para los costos de estas mansiones, pero con la aclaración de que se trata de una cantidad mayor a la señalada, se cubre cualquier costo superior.

En cuanto al Tipo 2. Vivienda de lujo, se encuestaron veintisiete viviendas, de las cuales únicamente se obtuvieron los siguientes datos, los que son mostrados en el Cuadro N° 3.

CUADRO N° 3

De veintisiete viviendas encuestadas.

Ingreso Familiar mensual		Alquiler mensual		Amortización mensual		Valor de la propiedad	
Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad
14		4		1		11	
	de ₡ 3.000						
3	a ₡ 4.000	2	₡ 500		₡ 400	2	₡100.000
	de ₡ 1.500						
6	a ₡ 2.000	2	₡ 400			2	₡ 75.000
	de ₡ 800						
5	a ₡ 1.000					6	₡ 60.000
						1	₡ 50.000

Los otros tipos de viviendas arrojaron los datos mostrados en los cuadros siguientes:

CUADRO N° 4

Tipo 3.— Vivienda tipo medio.

De 33 viviendas encuestadas

Ingreso Familiar mensual		Alquiler mensual		Amortización mensual		Valor de la propiedad	
Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad
29		5		12		27	
	de ₡ 1.000				de ₡ 200		de ₡ 30.000
9	a ₡ 1.500	2	₡ 225	6	a ₡ 300	13	a ₡ 50.000
	de ₡ 500				de ₡ 100		de ₡ 20.000
9	a ₡ 750	2	₡ 150	5	a ₡ 200	12	a ₡ 28.000
	de ₡ 350						
7	a ₡ 450	1	₡ 80	1	₡ 80	2	₡ 17.000
	de ₡ 200						
4	a ₡ 350						

CUADRO N° 5

Tipo 4.— Vivienda Antigua

De 15 viviendas encuestadas

Ingreso Familiar mensual		Alquiler mensual		Amortización mensual		Valor de la propiedad	
Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad
10		7				6	
	de ₡ 1.000		de ₡ 400				
3	a ₡ 3.000	3	a ₡ 500			2	₡ 75.000
	de ₡ 400		de ₡ 150				de ₡ 40.000
3	a ₡ 900	4	a ₡ 250			2	a ₡ 45.000
	de ₡ 250						
4	a ₡ 400					2	₡ 25.000

CUADRO N° 6

Tipo 5.— Vivienda Económica Unifamiliar

De 27 viviendas encuestadas.

Ingreso Familiar mensual		Alquiler mensual		Amortización mensual		Valor de la propiedad	
Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad
27		5		15		22	
	de ₡ 1.000		de ₡ 100		de ₡ 150		de ₡ 20.000
4	a ₡ 2.500	4	a ₡ 200	4	a ₡ 250	6	a ₡ 35.000
	de ₡ 500				de ₡ 50		de ₡ 10.000
8	a ₡ 1.000	1	₡ 25	6	a ₡ 75	15	a ₡ 18.000
	de ₡ 300				de ₡ 30		
9	a ₡ 500			5	a ₡ 50	1	₡ 8.500
	de ₡ 150						
6	a ₡ 300						

CUADRO N° 7

Tipo 6.— Vivienda Económica en Multifamiliares

De 12 viviendas encuestadas.

Ingreso Familiar mensual		Alquiler mensual		Amortización mensual		Valor de la propiedad	
Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad
12		11				1	
	de ₡ 350		de ₡ 50				
3	a ₡ 550	4	a ₡ 60			1	₡ 12.000
	de ₡ 150		de ₡ 35				
8	a ₡ 300	6	a ₡ 45				
1	₡ 75	1	₡ 17				

CUADRO N° 8

Tipo 7.— Vivienda nueva sin Planeamiento.

De 12 viviendas encuestadas.

Ingreso Familiar mensual		Alquiler mensual		Amortización mensual		Valor de la propiedad	
Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad
12		3		1		10	
	de ₡ 500						de ₡ 25.000
4	a ₡ 800	2	₡ 200	1	₡ 55	4	a ₡ 35.000
	de ₡ 300						de ₡ 10.000
5	a ₡ 500	1	₡ 75			3	a ₡ 17.000
	de ₡ 200						de ₡ 6.000
3	a ₡ 250					3	a ₡ 8.000

CUADRO N° 9

Tipo 8.— Vivienda sin planeamiento.

De 72 viviendas encuestadas.

Ingreso Familiar mensual		Alquiler mensual		Amortización mensual		Valor de la propiedad	
Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad
69		29		1		48	
	de ₡ 500		de ₡ 100				de ₡ 20.000
5	a ₡ 1.100	4	a ₡ 150	1	₡ 40	3	a ₡ 35.000
	de ₡ 200		de ₡ 50				de ₡ 10.000
30	a ₡ 500	8	a ₡ 100			16	a ₡ 18.000
	de ₡ 100		de ₡ 20				de ₡ 5.000
28	a ₡ 200	11	a ₡ 45			20	a ₡ 8.000
	de ₡ 40		de ₡ 10				de ₡ 2.000
6	a ₡ 100	6	a ₡ 20			9	a ₡ 5.000

CUADRO N° 10

Tipo 9.— Mesón

De 15 viviendas encuestadas.

Ingreso Familiar mensual		Alquiler mensual		Amortización mensual		Valor de la propiedad	
Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad	Cont.	Cantidad
15		12				4	
1	₡ 650	1	₡ 100			1	₡ 40.000
	de ₡ 200		de ₡ 30				
5	a ₡ 300	5	a ₡ 50			1	₡ 20.000
	de ₡ 110		de ₡ 20				
6	a ₡ 180	6	a ₡ 30			1	₡ 12.000
	de ₡ 40						
3	a ₡ 90					1	₡ 8.000

3.—Medición de las áreas del suelo, cubiertas por los tipos de vivienda predominante.

Posteriormente, con ayuda de planímetro se midieron del plano anteriormente citado, las áreas cubiertas por cada color, que representa un determinado tipo de vivienda. Así se obtuvieron los siguientes resultados, de áreas del suelo urbano ocupadas por los tipos de vivienda predominante, seleccionados.

Tipo 1.	Vivienda de gran lujo	122.60	Has.
Tipo 2.	Vivienda de lujo	126.43	"
		351.20	"
Tipo 3.	Vivienda tipo medio	250.56	"
		219.36	"
Tipo 4.	Vivienda antigua	35.09	"
Tipo 5.	Vivienda Económica unifamiliar	228.07	"
Tipo 6.	Vivienda económica multifamiliar	48.90	"
		20.92	"
Tipo 7.	Vivienda sin planeamiento, nueva	66.37	"
		826.93	"
Tipo 8.	Vivienda sin planeamiento, vieja	184.13	"
		291.58	"
Tipo 9.	Mesón	154.00	"
		148.52	"
Tipo 10.	Champas (campamentos) (champeríos (covachas)	21.30	"
		119.06	"

El primer dato es para las áreas con más del 75% de uso residencial y el segundo para las áreas entre 25% y 75% de uso residencial. La cifra única de los tipos 1, 4, 5 y 10 corresponde al primer dato.

Los totales de área cubierta por tipo de vivienda, sumadas las áreas que tienen más de 75% de viviendas, y las que tienen entre 25% y 75%, son las siguientes:

Tipo 1.—	122.60 Has.	Tipo 2.—	477.63 Has.
Tipo 3.—	469.92 "	Tipo 4.—	35.09 "
Tipo 5.—	228.07 "	Tipo 6.—	69.82 "
Tipo 7.—	893.30 "	Tipo 8.—	475.71 "
Tipo 9.—	302.52 "	Tipo 10.—	140.36 "

Total de Has. ocupadas en actividad residencial: 3.215.02.

Porcentualmente, las áreas ocupadas por cada tipo de vivienda predominante del total del área cubierta por la actividad residencial sería aproximadamente:

Tipo 1.—	Vivienda de gran lujo	3.8%
Tipo 2.—	Vivienda de lujo	14.8%
Tipo 3.—	Vivienda tipo medio	14.6%
Tipo 4.—	Vivienda antigua	1.1%
Tipo 5.—	Vivienda Económica Unifamiliar	7.1%
Tipo 6.—	Vivienda Económica Multifamiliar	2.2%
Tipo 7.—	Vivienda Nueva sin planeamiento	28. %
Tipo 8.—	Vivienda Vieja sin planeamiento	14.7%
Tipo 9.—	Mesón	9.3%
Tipo 10.—	Champa (covacha)	4.4%

IV. OBSERVACIONES:

De los datos anteriormente expuestos podemos tener ya una idea más clara sobre ciertos aspectos socio-económicos importantes, que guardan relación con cada uno de los tipos de vivienda predominante, en la ciudad de San Salvador y sus alrededores, que es el área determinada para el presente trabajo.

Procederemos entonces, a ordenar dichos datos y a hacer alguno que otro comentario sobre los mismos.

Los datos arrojados por el muestreo de investigación directa en el campo nos muestran primeramente, la falta de colaboración de la población, para este tipo de investigación, notándose más reticencia en las clases superiores, pues, debido a temores por los impuestos fiscales, se niegan en su mayor parte a proporcionar datos como los señalados en la encuesta muestral. Así vemos, que de nueve viviendas de gran lujo, de ninguna se lograron obtener datos, a pesar que existía gran libertad para los censores, de escoger cualesquiera de las viviendas del tipo predominante en la zona.

De la misma forma, sólo 14 de 27 viviendas del tipo 2, respondieron el cuestionario, notándose que en los siguientes tipos se obtuvieron más del 60% de contestadas, en los tipos ocupados por las clases sociales inferiores casi todas dieron respuesta a las preguntas de la encuesta.

Los datos más significativos del muestreo nos ofrecen las siguientes cifras:

A) Ingresos familiares y alquileres.

Para el tipo 1.—Vivienda de gran lujo.
(Datos a criterio del autor).

Habitadas por familias con ingresos mayores a los ₡4.000.00; en caso de arrendarlas, se dan con alquileres arriba de los ₡800.00, generalmente pagados por misiones diplomáticas extranjeras o personeros de las mismas; el valor de la propiedad, tal como se explicó anteriormente, se consideró de más de ₡100.000.00.

Tipo 2.—Vivienda de lujo.

De los datos mostrados en el cuadro 3, podemos considerar como válidos los siguientes:

Con respecto a los ingresos familiares mensuales, la mayor parte confesó de ₡1.500 a ₡2.000; otra parte grande, que los tenía entre ₡800.00 a ₡1.000; y la menor, que según criterio del autor puede considerarse más representativa, dijeron tener ingresos de ₡3.000 a ₡4.000; las razones sobre la consideración anterior son que la mayor parte de estas familias no proporcionan datos reales sobre este aspecto, por el temor a las cargas tributarias, pero por la calidad de la vivienda que habitan, se puede suponer que no es posible mantener esas condiciones de vida, sin tener realmente entradas económicas que lo permitan. Por lo que podemos señalar, con bastante aproximación, que los ingresos familiares mensuales están entre ₡2.000 y ₡4.000.

Con respecto al alquiler mensual, si son aceptables los datos obtenidos; es decir que los precios de ₡400 y ₡500, de alquiler para este tipo de vivienda, es un precio en que actualmente se arrienda.

La amortización mensual, en caso que se está pagando un crédito, utilizado para la construcción de una vivienda de este tipo, puede considerarse como aproximado, el dato único obtenido en la encuesta que fue el de ₡400 mensuales; con respecto al valor de la propiedad se ve que varía entre ₡50.000 y ₡100.000.

El tipo 3.—Vivienda tipo medio.

Los ingresos familiares mensuales que se dieron con más frecuencia varían entre los ₡500 y ₡1.500, siendo muy pocos los que dijeron tenerlos de menos de la cantidad inferior, los cuales son dudosos por lo que significan en porcentaje pagado por alquiler o amortización, los cuales son más frecuentes los de arriba de ₡150.

En cuanto al valor de la propiedad, de 27 viviendas contestadas solo dos bajan de ₡20.000, variando las otras, entre esta cantidad y la de ₡50.000.

Tipo 4.—Vivienda Antigua.

En cuanto a los ingresos, se presentan un poco más altos que los del tipo anterior de vivienda, teniendo en este tipo, también, datos que distorsionan mucho para poder sacar con cierta representatividad un dato promedio, pero podemos tomar como datos más aproximados los que están entre ₡600 y ₡2.000, promedios de los datos, arriba de los ₡400, recogidos en el muestreo; los alquileres varían desde ₡150 hasta ₡500, pero esto se puede explicar por el tipo de vivienda, que es la antigua mansión de la clase alta que se ha ido desplazando hacia otras zonas del poniente de la ciudad, como son casas de gran tamaño y están situadas en lo que constituyen ya zonas con actividad comercial de la ciudad; muchas se han dividido para su arrendamiento, y generalmente se han alquilado las habitaciones que dan al exterior para actividades comerciales dejando el interior para habitación. Los valores de la propiedad varían también mucho, pues constituye la mayor parte del precio el valor del terreno, por su ubicación en la ciudad.

Tipo 5.—Vivienda Económica Unifamiliar.

Podemos tomar como válidos los datos más frecuentes, los que se sitúan entre los ingresos familiares mensuales de ₡300 a ₡1.000. La mayor parte de estas casas son las casas mínimas hechas por el Estado, que al final no cumplen su cometido de satisfacer la necesidad social de la vivienda de las clases bajas, pues debido a las facilidades de pago que sig-

nifican para las clases medias son realmente éstas, las que se quedan con ellas, ya sea por amistad o por compadrazgo político con los funcionarios del organismo encargado de la construcción de estas viviendas, aunque actualmente con los planes de construcción actual y la clase de vivienda, más económica, ya no sean tan solicitadas por las clases medias, además de que por otro lado las facilidades crediticias para obtención de vivienda media aminoran también esa solicitud de este tipo de vivienda por una clase que tiene los medios para amortizar ese último tipo de vivienda.

En caso de alquiler, debido a la baja cuota que se paga al Estado, varía entre ₡100 y ₡200, con más frecuencia; la amortización entre ₡30 y ₡75, ya que los datos arriba de esas cantidades pertenecen a un tipo superior de vivienda.

Tipo 6.—Vivienda Económica en Multifamiliares.

Para este tipo de vivienda podemos considerar también los comentarios anteriores, referentes al tipo económico unifamiliar. En este caso los ingresos son más bajos, pues en este tipo se encuentran más frecuentemente la clase social a la que trata de servir el Estado, con la actividad de construcción de vivienda de interés social.

Así vemos, de los datos sacados del cuadro N° 7, que el ingreso mensual familiar varía con mayor frecuencia entre los ₡150 y ₡300; que el alquiler mensual (forma en que se daba esta vivienda y que aún, a pesar de que existe ya legislación sobre la propiedad horizontal se mantiene en esta condiciones), varía entre los ₡35 y ₡60.

Tipo 7.—Vivienda Nueva sin Planeamiento.

Tal como se explicó anteriormente, este tipo de vivienda se construye generalmente por el mismo propietario o por obreros de la construcción, generalmente sin planos y si los hay, sin la aprobación de las oficinas que dan los permisos para esta actividad, con materiales de bajo o ningún costo, para su adquisición, como madera, lámina, teja, vara de castilla, lodo, etc.

Los ingresos familiares mensuales que se informaron, varían entre ₡200 y ₡800, siendo la mayor parte de las respuestas entre ₡300 y ₡500. Los alquileres, entre ₡75 y ₡200, aunque ese último dato es muy dudoso, si reparamos qué porcentaje sería de los ingresos confesados; así que el dato de ₡75 mensuales de pago de alquiler, lo podemos considerar más aproximado a la realidad. En este tipo, también, es muy raro encontrar vivienda alquilada, pues como sabemos se construye por los propios habitantes que la ocupan y si acaso pagan alguna renta es sobre el terreno, por el que pagan una baja cuota mensual ya que la mayor parte de éstos están situados en zonas sub-urbanas rústicas y carecen de la mayor parte de los servicios comunales.

Con respecto a los otros datos apuntados en el cuadro N° 8, únicamente podemos tomar en cuenta los datos referidos al valor de la vivienda, que varían entre ₡6.000 y 17.000.

Tipo 8.—Vivienda Vieja sin Planeamiento.

Como podemos ver en el cuadro N° 9, debido a que el número de viviendas encuestadas fue lo suficientemente grande para obtener datos más representativos, podemos directamente tomar del cuadro, los datos

que podemos ver con mayor frecuencia. Así, con respecto a los ingresos familiares, vemos que casi el 90% de éstos se agrupan en los estratos que varían entre ₡100 y ₡500 mensuales. Los precios de los alquileres en este tipo de vivienda, los tenemos agrupados en su mayor parte, entre ₡20 y ₡100. En cuanto al valor de la vivienda, pueden tomarse en cuenta los que varían entre ₡5.000 y ₡18.000, siendo la mayor parte las que valen entre ₡5.000 y ₡8.000, sin dejar de reparar que nueve de estas viviendas están entre ₡2.000 y ₡5.000, lo que nos dá también idea de las diferencias por tamaño, conservación o localización, etc., entre este tipo de vivienda construida generalmente de lo que se conoce como bahareque, que es lodo y caña con estructura de madera, sistema popular y tradicional de construcción en el país.

Tipo 9.—Mesón.

De los ingresos mensuales familiares que se señalan en el cuadro N° 10, podemos tomar como válidos los que varían entre ₡100 y ₡300, y los precios de alquiler de estas habitaciones-vivienda en el precio que va desde ₡20.00 a ₡50.00, siendo este precio de alquiler mensual, el más frecuente en estas viviendas y los que pueden ser pagados por estas familias debido a los exiguos ingresos anteriormente indicados.

Tipo 10.—Champa (covacha).

Este tipo de vivienda, que forma los grupos marginales en la ciudad, no se consideró en el muestreo, pues tal como se explicó existen estudios especiales sobre estos grupos, en los que podemos encontrar los datos de nuestro interés. Así, de una tesis presentada en la Escuela de Servicio Social de El Salvador, titulada Grupos Marginales en El Salvador, obtenemos los datos siguientes. Sobre los de interés para nuestro estudio, podemos ver, en la página 94 de dicha obra, que la mayor parte de los habitantes en el cantón El Manguito, tenían ingresos familiares que varían entre ₡50.00 y ₡200.00 mensuales, correspondiendo la mayor frecuencia a los ingresos entre ₡50.00 y ₡100.00; aun cuando hay, entre esta población, familias con mayores ingresos que anteriormente habitaban mesones que fueron destruidos por el terremoto del 3 de mayo de 1965, y llegaron a engrosar las filas de estos "propietarios de vivienda"; aunque últimamente, con la propagación de las colonias piratas en las orillas de la ciudad, la mayor parte de estas personas se han trasladado a estas "urbanizaciones", en las que domina el tipo 7-Vivienda Nueva sin Planeamiento, esta razón ha limitado mucho el crecimiento de esos grupos marginales en el tipo 10-Champas.

B) Areas cubiertas por vivienda.

En lo que respecta a las áreas del suelo cubiertas por los tipos de vivienda predominante, tenemos los siguientes datos:

Para el Tipo 1.—Vivienda de Gran Lujo, con 122.60 Has., que constituye el 3.8% del suelo residencial urbano, de los cuales casi un 20% únicamente es cubierto por vivienda, ya que lo demás es ocupado por vías y jardines.

Si consideramos, el dato promedio de densidad poblacional, anteriormente señalado como válido, podemos sacar también las siguientes inferencias:

Si la densidad poblacional promedio en este tipo de vivienda es de

9 Hbts./Ha. y ocupan 122.60 Has., una aproximación al número de población sería de: 1.103 Hbts.; que porcentualmente sería el 0.25% de la población total.

En cuanto a la ubicación física de este tipo de vivienda, podemos ver en el plano N° 1 que ocupan las zonas al poniente de la ciudad, urbanizaciones relativamente nuevas y viviendas de reciente edificación.

El tipo 2.—Vivienda de Lujo.

Ocupa el 14.8% del total del suelo residencial urbano, con 126.43 Has. ocupadas por más del 75% de vivienda y 351.20 Has. con más del 25% de vivienda y el resto, hasta 75% ocupadas por otras actividades o con tierra sin edificación. El promedio de densidad poblacional calculado es de 40 Hbts./Ha. y el total de Has. ocupadas por este tipo de vivienda es de 126.43 y 351.20 Has., calculándose una población de 12.081 Hbts., más o menos, que representa porcentualmente el 2.75% de la población total de la ciudad. Este cálculo se hizo tomando para la primera el porcentaje de densidad señalado y para la segunda la mitad del mismo.

Con respecto a su ubicación generalmente se encuentran en los alrededores de las zonas ocupadas por el tipo 1-Vivienda de gran lujo, es decir, también en las zonas situadas al Poniente de la ciudad.

Tipo 3.—Vivienda tipo Medio.

Este tipo ocupa, con más del 75% de vivienda, 250.56 Has. y con menos a ese porcentaje, hasta 25%, 219.36 Has., que porcentualmente son el 14.6% del suelo residencial urbano, ocupando en total 469.92 Has.

Con un promedio de densidad poblacional de 82 Hbts./Ha. para la primera área y de la mitad para la segunda, podemos calcular una población, de personas que habitan este tipo de vivienda, de 29.540 Hbts. que son el 6.65% del total calculado en este estudio.

Las zonas de mayor predominio de este tipo de vivienda, están situadas en las zonas del Nor-Poniente de la ciudad, aunque también hay algunas áreas situadas en otros rumbos, principalmente al Sur y Norte de la ciudad.

Tipo 4.—Vivienda Antigua.

Por estar este tipo de vivienda, situada en antiguas zonas residenciales que se han transformado en áreas con otras actividades, es muy poca la ocupada para habitación, pero podemos considerar que el área de 35.09 Has. señaladas como ocupadas por este tipo de vivienda, y que representan el 1.1% del suelo residencial urbano, actualmente sea aceptable en esta ciudad.

La densidad calculada que corresponde a este tipo de vivienda, es de 80 Hbts./Ha. infiriendo, entonces que la población que las ocupa llega a 2.807 Hbts. o sea el 0.65% de la población total calculada.

El tipo 5.—Vivienda Económica Unifamiliar.

Según nuestros cálculos, el área cubierta por este tipo de vivienda es de 228.07 Has., que es el 7.1% del total del suelo urbano residencial. El promedio de densidad poblacional es de 153 Hbts./Ha., que nos proporciona una cantidad de 34.894 o sea el 8% de la población total calculada para la ciudad.

La ubicación se presenta en los centros urbanos diseminados en los alrededores de la ciudad, en los que por la facilidad de adquisición de terrenos, fueron construidos por el Instituto de Vivienda Urbana. Podemos señalar, su ubicación en las zonas Sur, Poniente, Norte y Nor-Oriente de la ciudad. Son muy pocas las urbanizaciones con vivienda de este tipo hechas por la empresa privada, como la "Guadalcanal" y parte de las urbanizaciones "Lourdes" y "Las Mercedes".

Tipo 6.—Vivienda Económica en Multifamiliares.

Las áreas del suelo residencial urbano, ocupadas por este tipo de vivienda, son de 48.90 y 20.92 Has. que corresponden a áreas de edificios multifamiliares construidos y en construcción, respectivamente, significan, estas áreas superiores el 2.2% del total del suelo residencial.

Se calculó una densidad promedio de 388 Hbts./Ha., para las primeras áreas y de 194 Hbts. que es el 5.3% de la población total calculada. Su ubicación es igual a la del tipo anterior, y responde también a las mismas razones.

Tipo 7.—Vivienda Nueva sin Planeamiento.

Se han medido para este tipo de vivienda: 66.37 Has. en las que existen más de 75% de viviendas en uso del suelo urbano y 826.93 Has. que representan áreas en desarrollo, ocupadas actualmente en producción agrícola, baldíos y dispersadas, con no menos del 25%, viviendas de este tipo sin planeamiento. Porcentualmente, cubren el 28% del suelo urbano con uso residencial.

La densidad poblacional calculada es de 234 Hbts./Ha. para las áreas cubiertas casi en su totalidad por viviendas, y de 117 para las áreas en desarrollo.

En base a los datos anteriores, calculamos una población de 112.282 Hbts. que ocupan este tipo de vivienda, lo que es el 25.8% de la población total del área estudiada.

La ubicación de estas áreas, tal como podemos verlas en el plano N° 1 están en las zonas sub-urbanas de la ciudad, y por todos los rumbos, preferentemente ampliando las áreas ocupadas por viviendas viejas del mismo tipo (sin planeamiento), y en las llamadas urbanizaciones "piratas", en las que se especula con el valor de la tierra, ya que sin autorización, ni control de las oficinas públicas encargadas del ordenamiento urbano y edificaciones, se lotifican tierras sub-urbanas, y se venden o arriendan en calidad de lotes rústicos de poca área y bajo pago de alquiler o amortización mensual; como puede suponerse, la mayor parte de estas "colonias piratas", carecen de la mayor parte de servicios sociales, aunque la provisión de algunos, como son los de agua, luz, transporte, etc., alientan y atraen a los pobladores de otras zonas de la ciudad, o a los inmigrantes rurales que además encuentran, en estas áreas, las condiciones de transición rural-urbana que les ofrecen menos problemas para su incorporación a la forma de vida urbana.

Tipo 8.—Vivienda Vieja sin Planeamiento.

El área cubierta por más del 75% de estas viviendas es de 184.13 Has. y en las que comparte con otros usos del suelo, miden 291.58 Has. Estas cantidades, son el 14.7% del suelo urbano con uso residencial.

Con las densidades de 291 y 141 Hbts./Ha., se ha calculado una población de 95.861 Hbts. que viven en este tipo de vivienda, y que es el 22% de la población total calculada para el área de estudio.

La localización de estas viviendas está en los núcleos centrales de los municipios que rodean a la ciudad y en las antiguas barriadas al Sur y Oriente de la misma.

Tipo 9.—Mesón.

Las áreas con predominio de este tipo de vivienda miden: 154.00 Has. en que el uso del suelo es de más de 75% residencial y 148.52 Has., en el que el uso es de otras actividades y residencial, sin ser este último menor al 25%. El porcentaje del total del suelo urbano con uso residencial ocupado por este tipo de vivienda es de 9.3%.

La densidad poblacional calculada es de 286 Hbts./Has., y 143 Hbts./Ha. lo que nos da una población de 65.283 Hbts., en esas áreas. Esto representa el 15% de la población total calculada.

La ubicación de estas áreas con predominio de este tipo de vivienda, es la misma que la de las áreas cubiertas por el tipo 8-Vivienda Vieja, sin planeamiento, pues en la generalidad es el mismo tipo de construcción, diferenciando únicamente en que el tipo mesón es vivienda colectiva con servicios comunes, en arrendamiento por cuartos, cada uno de los cuales (a lo sumo 2), constituyen una unidad habitacional.

Tipo 10.—Champa (Covacha).

Se ha incluido en este tipo, las construcciones provisionales del Instituto de Vivienda Urbana edificadas para guarecer a la población damnificada del terremoto de 1965, pero que actualmente todavía existen y son arrendadas cada unidad por una o dos familias, lo que ofrece gran promiscuidad y hacinamiento, además de que, debido al carácter "provisional" con que fueron construidas, ya presentan condiciones de deterioro. Este tipo de vivienda, ocupa 21.30 Has., es decir las que son conocidas como "Campamentos para damnificados".

El tipo champerío (covachas), tugurios o grupos marginales, ocupan actualmente 119.06 Has.

Ambos tipos ocupan el 4.4% del suelo urbano con uso residencial.

La densidad poblacional calculada, para este tipo de vivienda, es de 422 Hbts./Ha., que nos da una población de 59.232 en las áreas ocupadas por estos tipos de vivienda, o sea el 13.60% de la población total de la ciudad y sus alrededores.

La ubicación de estas áreas, se encuentran diseminadas en el área estudiada, de preferencia localizadas en los terrenos públicos de la orilla de las quebradas que pasan por la ciudad, o bien invadiendo vías sin pavimentación y sin tráfico, o finalmente, en terrenos particulares que alquilan pequeñas áreas o sin autorización de los propietarios. El crecimiento de estas áreas no es mayor debido a la proliferación de las "Colonias Piratas", que citamos en el Tipo 7-Vivienda Nueva sin Planeamiento.

C) Nuevas áreas residenciales.

En el proceso de crecimiento de la ciudad es muy difícil medir las áreas residenciales que se han desarrollado en un período de tiempo, por la

carencia de planos de uso del suelo, anteriores al elaborado por esta oficina para el Plan Metropolitano; pero podemos inferir las siguientes observaciones, con respecto a los tipos de vivienda predominante considerados para este estudio:

Tipo 1.—Vivienda de Gran Lujo.

Se han construido en las áreas al Poniente de la ciudad, pero debido a su alto costo, y el bajo número de familias con medios económicos para su adquisición, es también, bajo el número de edificaciones de este tipo de vivienda, notándose actualmente, que las áreas en que predomina este tipo de vivienda, aún están en desarrollo y presentan mucha área lotificada sin edificación.

Seguirán construyéndose esporádicamente en las zonas periféricas de la ciudad y en urbanizaciones existentes o nuevas que ofrezcan incentivos y atracción para la construcción de este tipo de vivienda, habitada por la clase social que tiene todas las posibilidades para la edificación de estas casas.

Tipo 2.—Vivienda de Lujo.

El número de estas viviendas ha crecido en mayor proporción que las del tipo anterior. Ocupando parte de las mismas zonas ocupadas por el tipo 1, pero sin representar un número considerable. Este tipo de vivienda seguirá construyéndose, aunque siempre en poca cantidad, pues es demandada por las familias de clase media que en los últimos tiempos han adquirido las posibilidades económicas para satisfacer el deseo de mejorar sus condiciones de vida —generalmente en el afán imitativo de estas personas a vivir como vive el estrato social superior— y la vivienda es un bien que les satisface esos deseos.

Tipo 3.—Vivienda tipo Medio.

Este tipo de vivienda, en los últimos años, han tenido gran incremento, pues con préstamos extranjeros, se han facilitado los créditos para su adquisición. Seguirá construyéndose en gran número si se sigue facilitando su financiamiento, pues con este sistema existe una efectiva demanda en el medio urbano y actualmente es realizada por la empresa privada de la industria de la construcción, ocupando un gran volumen de la ocupación de esta empresa.

Tipo 4.—Vivienda Antigua.

Tal como se ha explicado anteriormente, tiende a su desaparición total; actualmente pocas de éstas son utilizadas en uso residencial.

Tipos 5 y 6.—Vivienda Económica Unifamiliar y en Multifamiliares.

Por ser estos tipos de vivienda los atendidos directamente por el Estado, con los préstamos extranjeros al gobierno, se han construido en gran número. Casi todo lo existente es nuevo, ya que la construcción masiva de estos tipos de viviendas de interés social se inició hace 10 años, más o menos.

Según los planes de Gobierno para el desarrollo social, estos tipos de vivienda seguirán construyéndose en grandes cantidades, por lo que puede suponerse que en otros 10 años ocupen, de mínimo, áreas iguales a las calculadas en este estudio.

Tipo 7.—Vivienda Nueva, sin Planificación.

Como hemos visto anteriormente, las áreas ocupadas por este tipo de vivienda son las que más han crecido en los últimos años, ocupando como la cuarta parte del suelo urbano en uso residencial.

Seguirá creciendo su número considerablemente, pues es la solución al problema habitacional de la población de clase baja, que no tiene oportunidad de adquirir vivienda de los tipos anteriores (5 y 6), y que trata de superar las condiciones de vida existentes en los mesones y champeríos. Además ofrecen más facilidades al inmigrante rural para su incorporación a la forma de vida urbana.

Por estar la mayor parte de las áreas cubiertas por este tipo de vivienda en proceso de desarrollo, posiblemente en un futuro inmediato no cubra más área de la que actualmente se ha calculado.

✕Tipos 8 y 9.—Vivienda Vieja sin Planeamiento y Mesón.

Este tipo de vivienda está sufriendo un proceso de desaparecimiento; la primera, por el deterioro físico de sus materiales precarios, y la segunda, por existir prohibición para su construcción o reparación.

✕Tipo 10.—Champas (Covachas).

En los últimos años han crecido estas agrupaciones de vivienda marginal, sobre todo después de la desaparición de mesones a causa del terremoto de 1965. Puede estimarse que seguirán proliferando estos grupos, por lo que deben elaborarse y realizarse programas especiales de erradicación y consolidación de estas áreas, de recepción de inmigrantes rurales y los que sean necesarios para lograr la solución de este problema urbano.

V—CONCLUSIONES.

Tal como puede suponerse, los datos calculados en el presente estudio no pueden aceptarse con gran exactitud; pues, como se puede también notar, los medios para su obtención no nos podían proporcionar esa veracidad de las cifras; pero para los fines de presentar una aproximación a la realidad, pueden aceptarse como válidos, ya que nos muestran porcentajes y datos que son de utilidad para conocer ciertos aspectos socio-económicos relacionados con la vivienda en el área de estudio, los que pueden usarse y servir de base para investigaciones u otros estudios.

Caso de esta utilidad, ha sido la ayuda de estos datos para la escogitación de zonas ocupadas por determinados estratos sociales de la ciudad y sus porcentajes, en la realización de un muestreo de investigación para el estudio socio-económico necesario para la definición de metas del Plan Metropolitano.

Además, pueden servir de gran ayuda para hacer un completo diagnóstico de la actividad residencial o ser útiles en la realización de estudios sobre diferentes tópicos relativos al desarrollo urbano del área, y principalmente las relaciones con las actividades sociales de la ciudad.

Podemos entonces presentar de una manera ms clara los datos más importantes, relacionados con los tipos de vivienda predominante en la ciudad de San Salvador y sus alrededores.

Así, con respecto a los estratos de la clasificación social, en base a los ingresos mensuales y el tipo de vivienda que ocupan estos estratos, podemos presentar la siguiente estructura social.

Clasificación	Ingresos Mensuales	Tipo de Vivienda que ocupan	Porcentaje de la población
Clase Alta	más de ₡4.000 a	Tipo 1. Vivienda de gran lujo	0.25%
Clase Media	de ₡2.000 a ₡4.000	Tipo 2. Vivienda de lujo	2.75%
Clase Media	de ₡ 500 a ₡2.000	Tipo 3. Vivienda tipo Medio y Tipo 4. Vivienda Antigua	7.30%
Clase Media Baja	de ₡ 300 a ₡ 500	Tipo 5 y 6. Vivienda Económica Unifamiliar y en Multifamiliares	13.30%
Clase Baja	de ₡ 200 a ₡ 300	Tipos 7, 8 y 9. Vivienda sin Planeamiento, Nueva y Mesón	62.80%
Clase Marginal	menos de ₡ 200	Tipo 10. Champa	13.60%
Total			100.00%

Los datos con respecto a las áreas cubiertas por los tipos de vivienda predominante y las respectivas densidades poblacionales y de viviendas, se muestran seguidamente.

Predominante Tipo de Vivienda	más de 75% de Área cubierta con viviendas	Área cubierta con viviendas, baldíos y otras actividades entre 25 y 75 % de viviendas.
Tipo 1. Vivienda de gran lujo	—.—	122.60 Has.
Tipo 2. Vivienda de lujo	126.43 Has.	351.20 Has.
Tipo 3. Vivienda tipo medio	250.56 Has.	219.36 Has.
Tipo 4. Vivienda antigua	—.—	35.09 Has.
Tipo 5. Vivienda Económica Unifamiliar	228.07 Has.	—.—
Tipo 6. Vivienda Económica en Multifamiliar	48.90 Has.	20.92 Has.
Tipo 7. Vivienda nueva, sin planeamiento	66.37 Has.	826.93 Has.
Tipo 8. Vivienda vieja, sin planeamiento	184.13 Has.	291.58 Has.
Tipo 9. Mesón	154.00 Has.	148.52 Has.
Tipo 10. Champa	140.36 Has.	—.—
TOTALES	1.198.82 Has.	2.016.20 Has.

Tipo de Vivienda	Porcentaje del suelo en uso residencial	Densidad de población	Densidad de vivienda
Tipo 1. Vivienda de gran lujo	3.80%	9 Hbts./Ha.	1 Viv./Ha.
Tipo 2. Vivienda de lujo	14.80%	40 " "	7 " "
Tipo 3. Vivienda tipo medio	14.60%	82 " "	17 " "
Tipo 4. Vivienda antigua	1.10%	80 " "	12 " "
Tipo 5. Vivienda económica unifamiliar	7.10%	153 " "	33 " "
Tipo 6. Vivienda económica multifamiliar	2.20%	388 " "	85 " "
Tipo 7. Vivienda nueva, sin planeamiento	28.00%	234 " "	43 " "
Tipo 8. Vivienda vieja, sin planeamiento	14.70%	291 " "	54 " "
Tipo 9. Mesón	9.30%	286 " "	57 " "
Tipo 10. Champa	4.40%	422 " "	80 " "

Con respecto a las tendencias de crecimiento, de los tipos de vivienda predominante, podemos clasificarlos por prioridades, de la forma en que posiblemente sean construidas en el futuro y por la mayor cantidad de cada tipo.

- Prioridad A. Tipos 6 y 7 — Vivienda Económica Unifamiliar y en Multifamiliares.
- Prioridad B. Tipo 7 — Vivienda Nueva sin Planeamiento.
- Prioridad C. Tipo 3 — Vivienda tipo medio.
- Prioridad D. Tipo 2 — Vivienda de lujo.
- Prioridad E. Tipo 1 — Vivienda de gran lujo.

Nota: Los otros tipos, por ser clasificados como antiguos y viejos, no se consideran en este aspecto; el tipo 9-Mesón, no se cita por existir actualmente prohibición para su construcción o reparación.

En esta forma creemos haber satisfecho los fines que trazamos para la elaboración de este estudio, con la inteligencia de que no constituye más que una parte del diagnóstico de la actividad social residencial de la ciudad, necesiándose para el completo conocimiento del estado actual de la vivienda otros estudios y análisis sobre aspectos como son los referentes a la vivienda como unidad (materiales, número de ocupantes, servicios sanitarios, etc.) y a las agrupaciones que forman las comunidades residenciales (servicios comunales, centros de recreación, educación, sanitarios, etc.).