

Universidad Rafael Landívar
Facultad de Arquitectura y Diseño
Maestría en Planificación y Gestión Urbana

**LAS RELACIONES ENTRE LAS PAUTAS DE CONSUMO DE LA
FAMILIA DE CLASE MEDIA SALVADOREÑA Y EL DESARROLLO
HABITACIONAL DE TERRITORIOS PERIFÉRICOS AL ÁREA
METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR Y LA
PLANIFICACIÓN URBANA.**

KATYA MARÍA MENJÍVAR SOLANO

Guatemala, Marzo 2008

Universidad Rafael Landívar
Facultad de Arquitectura y Diseño
Maestría en Planificación y Gestión Urbana

**LAS RELACIONES ENTRE LAS PAUTAS DE CONSUMO DE LA
FAMILIA DE CLASE MEDIA SALVADOREÑA Y EL DESARROLLO
HABITACIONAL DE TERRITORIOS PERIFÉRICOS AL ÁREA
METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR Y LA
PLANIFICACIÓN URBANA.**

Tesis Presentada al Consejo de la
Facultad de Arquitectura y Diseño

Por:

KATYA MARÍA MENJÍVAR SOLANO

Previo a Optar al Grado Académico de:

MAGISTER EN PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA

Guatemala, Marzo 2008

Reg. No. Arq. 05-2008

Decreto de la Facultad de Arquitectura y Diseño 11
once días del mes de febrero de dos mil ocho.

Con base al dictamen emitido por la asesora Licda. Sonia Baires el resultado de la
Defensa de Tesis, denominada: "Las relaciones entre las pautas de consumo de la
familia clase media salvadoreña, el desarrollo habitacional de territorios
periféricos al área metropolitana de San Salvador y la Planificación Urbana",
presentada por la Arquitecta Karla María Menjivar Solano, previa a su Graduación
Profesional de Maestría en Planificación y Gestión Urbana en el Grado Académico
de Magister se autoriza la impresión de dicha Tesis.


Arq. Belkis Arriaga
DIRECTOR DE POST GRADOS




Arq. Ana María Bello
SECRETARIA DE FACULTAD



San Salvador, 5 de octubre de 2007.

Señores
Miembros del Consejo de Facultad
Facultad de Arquitectura y Diseño
Universidad Rafael Landívar
Presente

Estimados Señores:

Por este medio quiero dar cuenta que he asesorado y revisado el informe final de tesis titulado "Las relaciones entre las pautas de consumo de la familia de clase media salvadoreña, el desarrollo habitacional de territorios periféricos al Area Metropolitana de San Salvador y la planificación urbana", de la estudiante Katya María Menjivar Solano, número de carnet 30495-05, previo a optar al título de Magister en Planificación y Gestión Urbana.

Considero que el trabajo de Katya María está completo y cumple satisfactoriamente con los lineamientos establecidos para una tesis de Maestría de la Facultad de Arquitectura y Diseño. Katya ha realizado un ejercicio de investigación serio, bastante acotado y en el cual ha mostrado las capacidades requeridas para formular de forma precisa su problema de investigación; ha manejado información actualizada y recopilado información suficiente y adecuada y su redacción es clara y la extensión de su tesis suficiente para mostrar la validez de sus argumentos.

Por todo lo anterior mi dictamen es de Aceptación de la tesis de Katya María Menjivar Solano y sugiero se continúe con los trámites necesarios para someterse a la Defensa Privada de Tesis.

Sin más por el momento, me despido y les saludo cordialmente.

Atentamente,



Sonia Baires
Doctorante en Estudios Urbanos
Instituto Nacional de Investigación Científica
Urbanización, Cultura y Sociedad
Universidad de Québec en Montreal, UQAM

AUTORIDADES UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

Rectora
Licda. Guillermina Herrera

Vicerrector General
Ing. Jaime Arturo Carrera

S.J. Vicerrector Académico
Lic. Ariel Rivera

Vicerrector Administrativo
Lic. José Alejandro Arévalo

Secretario General
Lic. Larry Amilcar Andrade-Abularach

AUTORIDADES FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

Decano
Arq. Cristián Augusto Vela Aquino

Vicedecano
Arq. Víctor Leonel Paniagua Tomé

Secretaria
Arq. Alice María Becker

Director Depto. Arquitectura
Arq. Oscar Reinaldo Echeverría Cañas

Director Depto. Diseño Gráfico
Lic. Jorge Alfredo Rossi Lorenesi

Director Depto. Diseño Industrial
Lic. Hernán Ovidio Morales Calderón

Director De Postgrados
Arq. Román Baldomero Ajmac

Coordinador Maestría
Arq. Mario Noel Mansilla

ASESOR(A) DE TESIS
Lic. Sonia Baires

TERNA QUE PRACTICÓ LA DEFENSA PRIVADA DE TESIS

Arq. Rolando Bonilla Pivaran
Arq. Victor Leonel Paniagua Tome
Arq. Miguel Angel Santa Cruz Ochoa

DEDICATORIA

Dedico este trabajo de tesis (y todos los meses de esfuerzo anterior) a los seres que mas amo en esta vida, especialmente a Saúl, mi esposo.

Saúl..... por ser ahora la persona más importante.....te la dedico como muestra del esfuerzo por conseguir un deseo, pero especialmente, en este momento de mi vida, por el amor y admiración que te tengo, es una muestra de la tenacidad de la que podemos ser capaces para alcanzar y hacer realidad los sueños que nos propongamos juntos.

Se la dedico a mi padre, José Marcelino Menjivar, a quien admiro por la firmeza en sus principios, por amarme tanto, tanto, tanto..... y por haber compartido conmigo tan de cerca todos los momentos difíciles y alegres que me dio esta maestría.

Se la dedico a mis pequeños sobrinos, Andrea y Cristian, a quienes les digo: son parte de mi inspiración en la preparación para alcanzar un futuro mejor para todos, deseo que busquen siempre en sus estudios la base para que sus mentes sean claras y objetivas y les ayude a preparar un futuro prometedor en sus vidas.

Y finalmente se la dedico a esos hijos que aun no tengo, pero son ahora por quienes me esfuerzo!

AGRADECIMIENTOS

Esta tesis coincide en un momento muy singular de mi vida, es como un alto en el camino entre la ilusión y la búsqueda de la realización personal con mis propios esfuerzos, y para que esto sea posible ha sido precisa la participación y esfuerzo de muchas personas a lo largo de este camino académico, finalmente estoy aquí dándole las gracias a:

La virgen María, por su fortaleza y sostén, por hacerme sentir su hija cada vez que la necesito, por interceder a favor mío ante su querido hijo Jesús. Especialmente por haberme cuidado y protegido en cada viaje a Guatemala.

A mi papá, por hacerme ver lo importante que es prepararse en la vida, por no permitir que seamos personas comunes si no personas con un ideal, que conozcamos nuestra realidad y luchemos por trasformarla. De manera muy especial, por haberse esforzado conmigo cada viernes, estar siempre listo para que yo llegara a tiempo a tomar el bus.

A mi esposo, por su apoyo, sus atenciones y todo su amor, por su impulso para que siguiera adelante, por esperar mi regreso cada fin de semana (durante nuestro noviazgo) y llegar a mi encuentro cada tarde, el cual yo ansiaba enormemente.

A mi hermana Aminta, por ser tan luchadora y tan mujer, a quien admiro tanto por los esfuerzos que veo es capaz de hacer, especialmente por preocuparse por mí.

A Vivian y su familia, por ofrecerme su amistad desde el primer día.....”desde el primer día”.....y de manera muy especial por permitirme entrar a su hogar, lo cual me permitió que cada viaje fuera más sencillo y divertido para mí.

A mi asesora de tesis Sonia Baires, por transmitirme su motivación y sabiduría, por haber sido estricta y flexible, profesora y amiga.

Y a toda la familia y amigos que siempre estuvieron pendientes de esta aventura, gracias por su apoyo y sus buenos deseos.

RESUMEN

(Abstract)

Este estudio se propone dar cuenta de la expansión del desarrollo habitacional para la clase media salvadoreña, la cual está tomando presencia en los municipios periféricos del área metropolitana de San Salvador. Se busca analizar las relaciones que existen en el mercado de vivienda, es decir, entre las pautas de consumo de la clase media y lo que ofrecen los desarrolladores en los municipios periféricos.

Los factores que explican este desarrollo son diversos y de alguna manera complejos. Si se parte desde la perspectiva de quienes habitan, se encuentra una mezcla de necesidad con estilo de vida, es una búsqueda de máximos beneficios para el bienestar familiar a costa de algunos otros sacrificios necesarios para alcanzar los beneficios buscados. Para llegar a esto se indagó, por medio de una encuesta, en el perfil de las familias que habitan estos complejos y en sus actividades de orden familiar, social y cultural.

A su vez, el estudio se propone examinar las condiciones que dieron pie a este desarrollo habitacional periférico, evaluando no solamente el perfil de quienes demandan la vivienda, si no de quienes la ofrecen, de manera que a través de entrevistas se indagó en las estrategias que los desarrolladores privados logran elaborar para que sus inversiones sean seguras y tengan los menos riesgos posibles.

Igualmente el estudio hecha un vistazo a las instituciones responsables de cuidar el territorio y de formular los planes de desarrollo que han existido, con el propósito de encontrar los factores que desde el orden público contribuyen al crecimiento habitacional, para dar cuenta de que en El Salvador la débil capacidad de los municipios ha permitido que ellos como autoridad puedan ser manipulados según lo necesite el sector privado, para el caso los municipios periféricos donde se albergan los complejos residenciales han sido tomados por sorpresa con el crecimiento habitacional, de manera que no han tenido un plan o estrategias para conducirlo de la mejor manera. Igualmente el Estado no está preparado para enfrentar problemas de naturaleza regional, por lo que en la actualidad busca darle solución a problemas que ya son inevitables, restándoles así la capacidad de dedicarse a problemas de futuro.

Entonces, el estudio busca analizar esas relaciones existentes entre las pautas de consumo de la familia de clase media salvadoreña con el reciente desarrollo habitacional en municipios periféricos al área metropolitana de la ciudad de San Salvador y sus implicaciones en la planificación urbana.

INDICE

CAPITULO 1

1.1 Planteamiento del Problema de Investigación.....	1
1.2 Objetivos de la Investigación.....	3
1.3 Pregunta de Investigación.....	3
1.4 Justificación.....	3
1.5 Viabilidad del Tema.....	4
1.6 Hipótesis.....	4
1.7 Metodología.....	5

CAPITULO 2

(Marco teórico)

2.1 Que es la clase media?.....	7
2.1.1 Pautas de Consumo.....	8
2.2 El mercado.....	9
2.2.1 La oferta y la demanda.....	9
2.2.2 Mercado del Suelo.....	10
2.2.3 Localización residencial.....	12
2.2.4 La demanda habitacional.....	14
2.3 La Planificación y la Gestión Urbana.....	16
2.4 Crecimiento espacial.....	20

CAPITULO 3

(Marco Contextual)

3.1 Expansión urbana: (poblacional y territorial).....	23
3.2 El Fenómeno de La Movilidad de la Clase Media Hacia los Sectores Periféricos.....	27

3.3 Marco institucional y regulatorio	31
3.3.1 Planeamiento Urbano en el AMSS.....	31
3.3.2 Otros Planes (Para municipios periféricos al AMSS).....	39
3.3.3 Leyes y Reglamentos en Materia de Urbanismo y Construcción.....	41
3.3.4 Los actores.....	44
3.3.5 Proceso de la gestión institucional	49

CAPITULO 4

(Análisis de Los Resultados)

4.1 Los barrios y zonas de estudio.....	51
4.1.1 Las zonas de estudio.....	51
4.1.2 Los barrios.....	53
4.1.3 Que ofrecen estos barrios.....	55
4.2 La caracterización de los habitantes.....	61
4.2.1 El Perfil de las Familias Residentes.....	61
4.2.2 Redes Sociales, Ingresos y Ocupación.....	63
4.2.3 Régimen de propiedad y estilo de vida.....	63
4.2.4 Las Preferencias.....	68
4.2.5 El Tiempo de Residencia y La Procedencia	71
4.2.6 Movilidad de los Habitantes.....	73
4.2.7 Las Actividades Recreativas, Sociales y Familiares.....	79
4.3 Los factores de la demanda.....	83
4.4 Los Factores de la Oferta.....	86
4.5 El papel del Estado.....	90

CAPITULO 5

Conclusiones.....	96
-------------------	----

CAPITULO 1

1.1 Planteamiento del Problema de Investigación

Este estudio busca analizar relaciones existentes entre las pautas de consumo de la familia de clase media salvadoreña y el desarrollo habitacional de territorios periféricos al área metropolitana de la ciudad de San Salvador y sus implicaciones para la planificación urbana.

En la actualidad ha existido un notable crecimiento de desarrollos habitacionales periféricos en los municipios de Lourdes, Zaragoza y San José Villanueva en el departamento de la libertad, y los municipios de Mejicanos, Soyapango, Ilopango y Apopa en el departamento de San Salvador.

Estos desarrollos habitacionales han sido impulsados por el sector privado, y en especial se percibe que muchos de ellos están destinados a ser habitados por familias de clase media, es decir que el mercado está ofreciendo alternativas periféricas para este estrato social.

Los complejos residenciales han crecido de forma más acelerada desde el año 2003 en el occidente, una de las empresas privadas más importantes del país (Inversiones Roble) que desarrollan el sector dio inicio a su inversión con la construcción de un centro comercial, posteriormente con un proyecto habitacional de interés social el cual no tuvo la demanda ni las ventas esperadas, inmediatamente cambio la estrategia y decidió construir viviendas para la clase media, las cuales se iniciaron en el 2003 con precios que oscilaban entre los \$40,000 y los \$58,000, en ese año se construyeron cerca de 100 viviendas, de las cuales fueron vendidas 71, para el 2004 esta misma empresa vendió 200 viviendas siendo este un buen año probablemente, según algunos entrevistados del departamento de ventas de esta empresa, por las facilidades que proporcionaba la banca para los créditos hipotecarios y por el notable desarrollo habitacional. La empresa continua desarrollando el complejo habitacional y su producto ha sufrido ya un considerable aumento de aproximadamente \$5,000 a \$10,000 (según tipo de casa). Así como esta empresa fueron apareciendo otras en la zona y en la actualidad aun se siguen desarrollando complejos habitacionales cerrados e incluso se tiene la presencia de un desarrollador urbano de procedencia colombiana y de nombre reconocido en Sur América (Provivienda).

En definitiva se ha dado el fenómeno de aumento en los precios de las viviendas de este sector, las empresas constructoras establecieron un mercado de precios el cual va en crecimiento, puesto que cada año las viviendas tienen un incremento sin que estas presenten mejoras sustanciales en sus características físicas. Este incremento podría provenir de diferentes causas, una de ellas es el aumento continuo de los materiales de construcción, y otra, el incremento del valor de la tierra, el cual no seria de extrañarse, ya que cualquier propietario de la tierra no pierde la oportunidad de especular con sus terrenos sobre todo si son aledaños a estos desarrollo habitacionales. En una revista

española, Roch (2005: pág. 1), se afirma lo siguiente: *“el precio de una vivienda..... depende del lugar en que se encuentra y del momento en que se vende. Pero no depende de la coyuntura que es un momento que ignora lo que ha ocurrido antes y no le interesa lo que va a ocurrir después, sino del momento histórico, es decir, de la memoria de la historia inmobiliaria de la ciudad de que se trate”*. En el momento actual, para las zonas periféricas, este es su mejor momento, ya que no hay otras alternativas apropiadas para las demandas del estrato social medio.

Actualmente la mayoría de construcciones de casas nuevas en la periferia se da en terrenos no urbanizados (de calificación rural o agrícola), son tierras agrícolas que han sido cafetales y en otros casos se trata de potreros. Sólo en el municipio de Colón, están invirtiendo al menos 5 desarrolladores privados de capital considerable, algunos de ellos adquirieron los terrenos de uso agrícola a precios bajos y con el éxito de su inversión han continuado comprando más terrenos en la zona para seguir ampliando sus complejos, sus negociaciones con propietarios de terrenos aledaños continúan, pero para estas fechas ya triplicaron el valor de sus terrenos con respecto al precio original al cual vendieron.

Los urbanizadores han visto oportunidades al aprovechar el crecimiento demográfico y las limitaciones de crecimiento habitacional del área metropolitana, han adquirido considerables extensiones de tierras y encuentran su mayor utilidad en la producción en serie de no menos de unas 50 viviendas en promedio por grupo o “cluster” como se les conoce, y la probabilidad de construir ese número de viviendas para la clase media en un solo sitio actualmente solo se puede dar en la periferia del área metropolitana. Además, la tierra tiene cualidades que varían de un lugar a otro, para el caso de las actividades urbanas estas cualidades están representadas por sus características geomorfológicas, tales como el drenaje, las pendientes y la naturaleza de la formación del suelo, el clima, etc. Definitivamente para un urbanizador, de mediana y gran escala, la fertilidad del suelo no es de importancia. Por otro lado la actual crisis de la agricultura permite que estas tierras dejen de ser productivas poco a poco, esta situación de alguna manera facilita a los desarrolladores su condición de compra, puesto que para ellos es importante poder obtener sus licencias de construcción sin mayores inconvenientes.

En cuanto a las características de estos complejos residenciales, estos ofrecen elementos que relacionan diferentes factores, algunos que son esenciales de la vivienda tales como el tamaño, el diseño, las amenidades o espacios recreativos, los metros cuadrados de construcción, el tamaño de los jardines de las casas, etc. Otros de carácter ambiental como las vistas, el ruido, la contaminación, la apariencia de las edificaciones vecinas, la densidad residencial, etc. también cuentan factores de seguridad, puesto que estos ofrecen caseta de vigilancia, muros perimetrales y seguridad privada. Y finalmente factores que se relacionan con la accesibilidad y disponibilidad financiera, es decir facilidades de acceso a los lugares de trabajo de los miembros de la familia, a la facilidad de medios de transporte, a la accesibilidad a determinados precios de las viviendas, a créditos, etc. Todos esos factores descritos se combinan y contribuyen para que la clase media determine algunos puntos de la relación costo beneficio de localización residencial. Según Bonvalet (2002: Pág.69), en

un artículo menciona que *“al tiempo que se reconoce que en las decisiones intervienen múltiples factores como política de vivienda, oferta de vivienda, preferencias en materia de modo de vida, ingresos, etc. se formula la hipótesis de que “los individuos y los hogares disponen en el transcurso de su vida de un mínimo de libertad de acción y de lucidez en sus prácticas residenciales”*, por lo tanto cada familia pone en tela de juicio todos los factores posibles para determinar sus beneficios antes de tomar una decisión de localización residencial.

1.2 Objetivos de la Investigación

Con lo anteriormente descrito y para efectos de este trabajo de investigación el objetivo general es **determinar los factores que explican la creación de vivienda para la clase media en los sectores periféricos al área metropolitana de San Salvador y sus implicaciones para la gestión del desarrollo urbano de esas zonas.**

Objetivos específicos:

- Determinar cuales son las características que las familias salvadoreñas de clase media buscan en las viviendas de las zonas periféricas, tratando de hacer una indagación sobre los factores que les facilitan o dificultan la toma de decisión al momento de adquirir una vivienda.
- Determinar los factores que favorecen el aumento de la oferta de vivienda de este tipo en los sectores periféricos.
- Determinar si la planificación existente tiene capacidad de ser reguladora y si en alguna medida establece metas y normas para el desarrollo urbano de acuerdo con su capacidad de soporte ambiental, la eficiencia, los criterios de minimización de costos, etc.

1.3 Pregunta de Investigación

¿Cuáles son los factores que explican el desarrollo habitacional para la clase media en los municipios periféricos al área metropolitana de San Salvador, de Colon y San José Villanueva, y cuáles serán sus implicaciones sobre la gestión urbana?

1.4 Justificación

Una investigación sobre este tema podrá contribuir a la comprensión de los cambios en el mercado residencial, puesto que al lograr determinar los factores que han favorecido el aumento de la oferta se encontrará parte de la respuesta de la actual movilidad. Además la investigación buscará identificar los aspectos de la demanda que caracterizan a la clase media dispuesta a habitar en la periferia. La intención consiste en determinar el comportamiento de la clase media con respecto a la vivienda.

Así mismo, habrá un aporte al análisis socio-espacial del área urbana y su relación con el área metropolitana de San Salvador, en el sentido que la investigación deberá indagar sobre las características y las implicaciones que la movilidad tendrá sobre el área metropolitana, con la investigación se puede lograr determinar esas estrategias residenciales de la clase media que la motivan a escoger el sector y que a la vez continuará teniendo vinculaciones con la ciudad para satisfacer necesidades diarias.

En otro tema, este estudio puede contribuir al sector construcción, a las municipalidades y oficinas de planificación, en el análisis tanto de las características del mercado de vivienda como de las implicaciones para el desarrollo urbano en materia de infraestructura y servicios específicamente.

1.5 Viabilidad del Tema

Actualmente hay muchos proyectos periféricos de vivienda y todos ellos son desarrollados por el sector privado, en este sentido se contó con la facilidad de tener acceso a los clientes potenciales e información de una de las compañías promotoras inmobiliarias. Al mismo tiempo se tuvo la facilidad de considerar una muestra de población para el análisis que fue una selección de las familias que ya habitan los proyectos de esta empresa desarrolladora.

Por otro lado se contó con algunos contactos que permiten lograr hacer entrevistas estratégicas a personas involucradas en el desarrollo de las zonas periféricas y con los desarrolladores inmobiliarios.

1.6 Hipótesis

Se plantean tres hipótesis con el objetivo de abarcar los temas más relevantes del fenómeno de la vivienda en las zonas periféricas, las hipótesis están relacionadas con la demanda, con lo que ofrecen los urbanizadores y con las implicaciones sobre el desarrollo urbano.

Así pues las hipótesis son:

1. El desarrollo habitacional está vinculado a las características de las demandas de la clase media salvadoreña, las cuales están asociadas a sus capacidades económicas, sus capacidades y facilidades de movilidad, sus preferencias en cuanto a las características físicas de los complejos residenciales y de la vivienda, y en función del factor seguridad.
2. El desarrollo habitacional está determinado por las ventajas y características físicas que los desarrolladores privados encuentran en los terrenos de los municipios periféricos, los cuales permiten ofrecer viviendas a precios menores que las del área metropolitana y cuyas condiciones le permiten al desarrollador construir un proyecto con las utilidades necesarias.

3. El desarrollo habitacional lleva un ritmo acelerado y desordenado, que no está basado en una planificación que permita tener el control a las municipalidades ni a la oficina de planificación correspondiente, por la debilidad en su capacidad reguladora y la falta de un análisis del sector que les permita establecer los límites del crecimiento.

1.7 Metodología

Se realizaron búsquedas de fuentes primarias, secundarias y terciarias que permitieron llegar al descubrimiento de conceptos teóricos relacionados con el tema del desarrollo habitacional en sectores periféricos y de investigaciones similares que contribuyeron a la orientación de este estudio.

Considerando que el tema no ha sido muy estudiado en El Salvador y por tener implicaciones con el sector privado y en especial por tratarse específicamente de la clase media, como primer punto se puede determinar que la metodología inicial tuvo un carácter de enfoque exploratorio, de tal modo que en un principio se exploraron los lugares relacionados al tema, tratando de comprender el fenómeno del desarrollo periférico de la vivienda desde la perspectiva de la oferta y la demanda, y haciendo una búsqueda de la información a través de informes privados o públicos, entrevistas a los actores involucrados y observaciones.

El informe tiene también un enfoque explicativo, se considera así puesto que se buscó determinar aspectos que caractericen y explique el fenómeno de la migración de la clase media hacia los sectores periféricos en función de la información que se obtuvo de algunos de sus hábitos y la manifestación de estos, y la relación de la migración con los aspectos que facilitan el desarrollo habitacional.

Para investigar acerca de las características familiares, la investigación se realizó a través de una encuesta, con la cual se seleccionó una muestra de familias que ya habitan en el sector. Los complejos seleccionados para realizar las encuestas fueron la residencial “las Arboledas” en el municipio de Colón y la residencial “Miramar”, en el municipio de San José Villanueva. Actualmente en cada uno de estos municipios existen zonas residenciales donde hay una oferta de al menos 6 diferentes proyectos residenciales, que pertenecen a grandes y medianos desarrolladores. Los proyectos seleccionados son proyectos destinados para la clase media y cuentan con características similares en cuanto a su diseño urbano y las opciones que se ofrecen de viviendas, las cuales corresponden en precio y diseño a las necesidades de este estrato de la sociedad, igualmente sus características urbanas como la seguridad, las zonas comunes de recreación y el equipamiento son similares de acuerdo a lo que demandan los clientes.

Para efectos de este trabajo el universo para hacer la encuesta fue de aproximadamente de 600 viviendas habitadas dentro de los proyectos mencionados, las cuales se han desarrollado a lo largo de los últimos 3 años. Concretamente se

realizaron 62 encuestas, sin embargo hubo fuertes limitaciones para realizar las encuestas, ya que los habitantes buscan siempre conservar la privacidad y seguridad de sus residenciales, impidiendo así el ingreso a personal que no sea residente o visitante de los residentes, sin embargo introducir la encuesta fue posible a través de algunos contactos con personas relacionadas de alguna manera a las residenciales.

Como complemento a este aspecto se formularon entrevistas semi-dirigidas con presidentes o administradores de los residenciales, a través de ellos se conoció la manera como se organizan y cuales son las ventajas o facilidades que se les han presentado como residentes, dirigentes y como grupo social.

En cuanto a información de instituciones relacionadas con el desarrollo territorial, esta se abordó también con entrevistas, para lo cual se determinó cuáles deberían ser las más incidentes en el desarrollo habitacional, para esto se logró establecer contacto con las siguientes instituciones:

- Grupo gestor para el desarrollo del Valle de San Andrés: con el objetivo de obtener información respecto a las actividades de AMUVASAN (Asociación de Municipios del Valle de San Andrés) y sobre el Plan de Desarrollo Territorial.
- OPVSA, oficina de planificación del Valle de San Andrés: a través de ellos conocer la evolución del desarrollo habitacional y los permisos que se deben gestionar para iniciar las urbanizaciones y edificaciones.
- El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano: para indagar sobre las políticas de vivienda que permiten el desarrollo habitacional y el seguimiento que se le da a este proceso.
- El Viceministerio de Transporte, con el objetivo de conocer como esta vinculado con la expansión urbana y el mejoramiento de las vías de circulación.
- Empresa "Inversiones Roble": con el fin de conocer estrategias del desarrollador privado y el proceso que le permitió desarrollar un proyecto con éxito.
- Otros desarrolladores a través de pláticas informales para tener impresiones acerca de sus proyectos.

CAPITULO 2

Marco teórico

Es importante para efectos de este trabajo de investigación aclarar algunos conceptos que determinen de manera más precisa a que aspectos se está haciendo referencia. Estos términos o conceptos se presentan a continuación con base en investigaciones sobre documentos relacionados con el tema.

Para ayudar a comprender mejor el planteamiento del problema es necesario abordar sobre los temas de la demanda, la oferta, la clase media, las pautas de consumo, la planificación y gestión de la ciudad.

2.1. Que es la clase media?

Hablar de clase media implica una identidad que engloba un capital económico, social y cultural, es decir que no solamente se define a la clase media en función de la cantidad de bienes que posee, los ingresos y el tipo de trabajo que realiza, sino también es clasificable en función del nivel educativo, de los hábitos, de las actitudes, de los gustos, etc.

De la combinación de todos estos factores da como resultado un grupo heterogéneo de actores sociales que se denominan clase media, es ese gran sector que no es ni pobre, ni rico. Comúnmente hoy se define la clase media en función de los ingresos pero el escenario resultante es el de una clase media dividida por ingresos diferentes pero con una similar memoria de hábitos, de consumo y de expectativas.

A continuación se presenta la definición Weberiana de “clase media” que se considera apropiada y comprensible para efectos de este trabajo:

De acuerdo a Weber (Wikipedia: 2005: 1), la sociedad se estratifica como un continuo a lo largo de tres dimensiones paralelas: la económica, la política y la social. Hasta cierto punto, su modelo es afín a la imagen vulgar de la estratificación, aunque define de manera rigurosa las variables que emplea. De acuerdo al concepto de Weber, las clases objetivas no necesariamente corresponden con las identificaciones subjetivas efectuadas por los individuos, sino que se definen por las oportunidades que les ofrece en los mercados su dotación de capital.

Las dimensiones son:

- *el estatus económico, que equivale a la riqueza, es decir, a los ingresos y el capital del que se dispone; la mayor diferencia entre las clases se concentra no en el nivel de ingresos —aunque las disparidades en éste pueden ser de hasta un 1000% entre el quintil superior y el inferior en las sociedades industriales modernas—, sino sobre todo en el volumen y la estructura del capital del que se dispone. La clase media normalmente no dispone de suficiente capital como para dedicarse simplemente a*

recibir el interés que produce, sino que debe implicarse activamente como empresaria en la gestión de éste, como comerciante o industrial en pequeña escala por ejemplo. Weber distingue además los poseedores de capital económico de los poseedores de habilidades especiales por las que pueden obtener un precio relativamente elevado y un cierto grado de control sobre el mercado en el que ejercen;

- *el estatus político, que equivale al poder; aunque es más difícil definir el poder en términos formales o cuantificables que la riqueza, equivale en términos generales a la capacidad que se posee de determinar, directa o indirectamente, la acción de otros. En el modelo de Weber, el poder se concentra sobre todo en el ámbito de la política, a través de la legislación y del monopolio legítimo de la violencia que concentra el Estado. Al estar el control del Estado en manos de una élite, la distribución desigual del poder se concentra en éstos;*

- *el prestigio, la capacidad de influir sobre la acción ajena a través de la impresión carismática que uno produce. El prestigio puede codificarse en medios institucionales, como los términos o títulos honoríficos que se conceden legalmente, o simplemente ejercerse en la interacción social”*

Según Weber la posición económica es la más importante, ya que permite la ubicación en el mercado, y esta a su vez abre las posibilidades a acceder a ciertos bienes, recibiendo al mismo tiempo oportunidades que llegan a partir de su posición en este.

2.1.1 Pautas de Consumo

La clase media como un grupo social tiene una serie de normas por las cuales se rige al momento de tomar una decisión, en especial si esta decisión implica la compra de un bien importante que hasta cierto punto signifique una inversión trascendental en la vida que le dará ciertos beneficios.

Según Scafati (s/f: 1) pautas de consumo se define como: *“las normas que adoptamos en el proceso de elección y adquisición de bienes. Dentro de la sociedad de consumo los bienes materiales tienden a percibirse como símbolos de status. Acumular bienes se convierte en sinónimo de progresar, de triunfar en la vida y en el indicador de un estilo de vida. Consumir y derrochar son las formas de adquirir prestigio social”.*

Scafati hace referencia a los símbolos materiales como elementos de prestigio que son más bien necesidades psicoculturales y no reales, y estas necesidades tienen la característica de ser necesidades que no acaban nunca por quedar satisfechas, provocando así un estado de angustia en el individuo. También indica que los medios de publicidad contribuyen a la creación de estas necesidades, creando valores relacionados con el éxito, placer, felicidad y poder e incitando así al consumo, de tal manera que se crean necesidades sobre artículos prescindibles que se incorporan a las pautas de consumo. Finalmente considera que los símbolos de estatus no son parte de la subsistencia si no del bienestar, por lo tanto el consumo no se hace desde el nivel en el que se está, si no desde el nivel en el que se desea estar, provocando así un ideal de consumo que podría estar fuera de alcance.

2.2 El mercado

Partiendo de que el mercado es la organización a través de la cual oferentes y demandantes de un determinado bien o servicio están en estrecha relación comercial con el fin de realizar transacciones y que al mismo tiempo establecen condiciones para el precio, a continuación se abordarán temas a partir de los cuales se busca comprender como funciona el mercado de vivienda.

2.2.1 La oferta y la demanda

En el mercado existen factores que determinan la oferta, estos son la [tecnología](#), los precios de los factores productivos como la [tierra](#), el trabajo, el [capital](#) y el precio del bien que se desea ofrecer. Al mismo tiempo en la demanda hay una serie de factores determinantes sobre lo que los consumidores desean adquirir tales como el momento, las preferencias, la renta o [ingresos](#), los precios de otros bienes y el precio en si del bien en cuestión.

Según artículo publicado por la Escuela de Economía de la universidad de Guanajuato (2002:15-28.) *“Las fluctuaciones en los precios de los bienes y servicios que se consumen reflejan cambios en factores que afectan las fuerzas de mercado: oferta y demanda.* Los precios están determinados por la fuerza del mercado y el mercado es una interacción entre vendedores (la oferta) y compradores (la demanda). El artículo se refiere a compradores a quienes ejercen la demanda de un bien o servicio en determinada cantidad a los vendedores, de modo que la cantidad demandada corresponde a la cantidad de un bien que los compradores quieren y pueden comprar. Además hace una relación sencilla entre el precio y los bienes, indica que al incrementarse el precio de los bienes que se compran se produce una disminución de la cantidad que se compra, y si el precio llega a ser demasiado alto entonces el bien es sustituido por otro. De modo que indica la importancia de comprender que los cambios en el precio de un bien afecta la cantidad demandada, mientras que cambios en cualquier otro factor afectan la demanda del producto. Entonces el artículo plantea: *“ley de demanda: manteniendo todo lo demás constante, cuando el precio de un bien se incrementa, la cantidad demandada disminuye, y viceversa”.*

En el ámbito de la oferta y la demanda habitacional existen además algunos aspectos importantes a evaluar para realizar el mercadeo y promoción de los proyectos, las empresas deben conocer su producto y su calidad, pero también deben conocer los requerimientos actuales del mercado. Con un buen análisis de la oferta y la demanda se podrá comprender por qué si se realiza un proyecto en determinado lugar para una clase social dispuesta a pagar cierta cantidad de dinero por vivienda, resulta más fácil encontrar compradores que actualmente residen en un lugar específico y no en otro.

2.2.2 mercado del suelo:

Vinuesa Angulo y Vidal Domínguez (1991: 115-131) comentan sobre la utilización del suelo como soporte de actividades, para lo cual considera necesario conocer las

condiciones que lo hacen más o menos adecuado para la urbanización, así pues afirman que *“al ser el suelo la materia prima en el proceso de crecimiento urbano, los intereses económicos de sus propietarios entran en conflicto de forma casi permanente con los promotores inmobiliarios y con los intereses de la colectividad urbana”*. Este conflicto podría ser interpretado especialmente en el precio que los propietarios le aplican a sus terrenos como efecto de la especulación.

También mencionan que el suelo es una mercancía, a la cual la llaman un bien escaso, este término lo explican de la siguiente manera *“cuando se dice que el suelo es un bien escaso, obviamente, no se piensa en las dimensiones del ecumene; se hace referencia concretamente al hecho de que, al no ser todo el suelo rústico igualmente válido para ser utilizado en la expansión de la ciudad, es frecuente que, ante la demanda surgida en un determinado momento, no sea suficiente la oferta de suelo disponible. Hablamos por tanto de la escasez en el mercado y no en términos absolutos”*. Menciona además que la retención del suelo para favorecer la escasez es una estrategia útil para los agentes inmobiliarios, consiguiendo así que el suelo alcance el mayor valor posible, al mismo tiempo que los agentes inmobiliarios o desarrolladores intentan conseguir flexibilizar la normativa para favorecer los usos y densidades de sus terrenos, permitiéndose así mayores repercusiones.

Estos mismos autores siempre con relación al mercado del suelo, resaltan los siguientes dos puntos:

- *“En relación con las dificultades que normalmente presenta el mercado, es frecuente que los promotores se ocupen de crear un amplio patrimonio de suelo que les asegure la posibilidad de actuar y que no les deje desamparados ante las fuertes revalorizaciones del suelo.*
- *Los grandes promotores en épocas de fuerte presión de la demanda y si el planeamiento se lo permite, desarrollaran primero las zonas más alejadas de la ciudad de forma que el resto de sus terrenos ganen centralidad, merced al “efecto colonizador” de estos desarrollo periféricos. Esta forma de actuar implica mayores costos en infraestructuras y en equipamientos para el conjunto de la ciudad y sobre todo unas peores condiciones de vida para quienes por razones de renta no tienen acceso a otras ofertas mejores. Pero supone fuertes revalorizaciones de los terrenos más próximos a la ciudad, que, cuando hayan adquirido la centralidad suficiente, serán destinados por el promotor-propietario a sectores de la demanda con mayor poder adquisitivo”*.

Arditi Karlik, et al. (2003), opina que el suelo urbano se caracteriza por ser fijo, no reproducible, pero con atributos que cambian a través del tiempo. Explica que la demanda por suelo urbano es de dos tipos:

- Como un factor de producción, puesto que es demandado para productos que puedan desarrollarse utilizando el suelo tal como la vivienda y servicios urbanos. Básicamente este autor se refiere al suelo como una materia prima de mucho valor puesto que no se reproduce, sobre la cual se desarrollan los elementos urbanos.

- Como un instrumento de inversión, puesto que en una ciudad con crecimiento económico y demográfico, el valor del suelo es creciente ya que se revaloriza, por lo tanto el suelo es considerado una inversión cuyos propietarios son potenciales oferentes en el momento en que su terreno haya alcanzado la valorización esperada. Es decir que el suelo es un bien que va ganando altísimos valores económicos a medida pasa el tiempo y cuando la ciudad se desarrolla bien cerca de él.

Para estos mismos autores, las características económicas del suelo se refieren al precio de la tierra y las posibilidades de la misma para generar rentas, según ellos son varios los factores que contribuyen a definir el comportamiento económico de las propiedades, siendo los más importantes los siguientes:

- Los usos de suelo o vocación, donde la tierra en áreas urbanas se cotiza mejor que las tierras con iguales condiciones ubicadas en el campo.
- Las externalidades, las oportunidades de desarrollo y la presión del mercado que está determinada por el precio que los compradores están dispuestos a pagar, más cerca del área metropolitana es mejor.
- Otros factores socioeconómicos como la seguridad, el comportamiento de determinadas actividades económicas y el desarrollo general del país.

En otro orden, consideran que la renta es captada por los dueños de la tierra y constituye un excedente que no está asociado con ningún esfuerzo productivo realizado por los propietarios. Estos autores hacen referencia a otros autores y menciona tres tipos de renta (Arditi: 2003: 31): *“diferencial (determinada, entre otros, por factores de localización y entorno; por las diferencias de valor que ocurren en los precios de la tierra derivadas, por ejemplo, de la localización de inversiones; y, por cambios en las políticas de planificación y la normativa, generando plusvalías); absoluta (derivada directamente de la propiedad entendida jurídicamente como privada); y, de monopolio”*. En otras palabras no solo la localización le da un valor al suelo si no también “el suelo creado” por la ciudad en lugares determinados, muchas veces esto es gracias a las acciones generadas por los cambios en la planificación o por alguna inversión adicional de otro agente, llámese privado o incluso Estado, pero no precisamente es gracias a la acción del propietario, quien termina por convertirse en el único y absoluto beneficiario de las mejoras derivadas a su propiedad, y que por lo tanto también es el único que puede ofrecerlas al público en general interesado en comprar.

2.2.3 Localización residencial

La localización residencial es una decisión en la que se destaca la posición en la sociedad y en la que intervienen factores tanto económicos, culturales y hasta la edad. Como resultado de diferentes casos de estudio, se resaltan interesantes aspectos sobre configuraciones y criterios susceptibles en las decisiones de localización (Bonvalet y Dureau: 2002: 69-87), se destaca que la localización no es una simple variable al momento de escoger la residencia, en el análisis se considera la *“localización como un signo de una posición en la sociedad”*, es decir que personas de un mismo estrato social buscarán agruparse y localizarse para no perder de alguna manera el estatus y

que *“a través de una localización lo que se expresa es precisamente la escogencia de un modo de vida en la estructura urbana del momento, socialmente construida”*.

Además se menciona que la elección de un lugar de residencia *“es influenciada por el entorno físico (condiciones naturales, formas urbanas), pero también un entorno social que corresponde a diferentes intereses e igual número de estrategias: estrategias afines de los diferentes grupos sociales, estrategias de ascenso social buscado en una proximidad con clases sociales más altas, estrategias de seguridad cada vez más afirmadas, y estrategias de reagrupamiento familiar”*. La localización es una variable importante a considerar dentro de las estrategias residenciales de cada familia.

Con respecto a las viviendas de la periferia, se menciona que la distancia es un punto de evaluación al momento de escoger la localización, puesto que *“el alejamiento a la ciudad, de su centro y de las fuentes de empleo implica migraciones pendulares, costosas en tiempo y en dinero”*. Y estos puntos también se ponen en la balanza de prioridades al momento de considerar lugares donde residir.

Al mismo tiempo expresan que en algunas metrópolis las familias de estratos medios se enfrentan a ciertos dilemas al momento de escoger, puesto que son familias que pueden acceder a una vivienda adaptada en tamaño a sus necesidades pero a costa de una localización periférica, o por el contrario, pueden rechazar dicha vivienda amplia pero consiguen ubicarse en el centro de un sector con buen estatus en una vivienda más reducida. La decisión de residir en el centro al final corresponde a un estilo de vida urbano.

Como síntesis se expresa que *“la priorización de los diferentes factores que intervienen en las estrategias residenciales de los hogares varía fuertemente según las clases sociales: los sectores acomodados, cuya reproducción pasa ante todo por la localización, sacrifican más fácilmente la propiedad, mientras que el acceso a la propiedad de la casa individual juega un papel primordial para las clases medias”*.

Polése (1998) menciona que en las decisiones residenciales el aspecto de la distancia tiene una importancia relativa, considera que existen factores que influyen en el costo relativo de los desplazamientos diarios, así destaca que el costo del transporte en relación con los ingresos familiares es un aspecto menos sensible si se tienen mejores posibilidades económicas, igualmente la cantidad de personas que se desplazan diariamente para ir al trabajo u otras actividades cotidianas y la incidencia de otras actividades como las compras y diversión son sensibles según la capacidad. Considera que las personas ven como un costo subjetivo el trayecto, considerándolo más bien como una cuestión de preferencia, dependiendo del medio de transporte utilizado, la calidad de este y el medio ambiente urbano. De modo que para el caso de las zonas periféricas al AMSS esto aplica en el sentido de que dicha facilidad de transporte es la que contribuye y permite la movilidad de la clase media, y que por lo observado se trata de transporte privado. Sin embargo estas preferencias por el uso del vehículo u por la residencia en zonas periféricas no considera en absoluto los impactos en el medio ambiente ni los costos que esto ocasionará.

Por otro lado Zarate Martín (1991: 123) expresa ideas en común con lo antes mencionado, aunque se refiere a sociedades evolucionadas, menciona que donde hay predominio de la clase media existen puntos interesante donde esta actúa de determinada manera, comenta que *“la movilidad residencial responde a un modelo en el que intervienen fundamentalmente dos tomas de decisión: la de buscar nueva residencia y la de efectuar el traslado. Ambas decisiones son adoptadas tras un proceso de evaluación en el que actúan las fuerzas internas (necesidad de espacio para los miembros de la unidad familiar, deseos y aspiraciones de la familia) y externas (características del entorno físico y social)”*. Sostiene además que la valoración que incita a la movilidad esta ligada *“al estatus socioeconómico, al de la composición familiar, al modo de vida y del estadio del ciclo de vida. Así personas de rentas semejantes y nivel de instrucción similar tienden a vivir en vecindad, puesto que ello favorece las relaciones entre iguales y la reproducción del estatus a través de los contactos personales y de la culturización de los niños.”*, además menciona que el comportamiento de un núcleo más familistas está enfocado al cuidado de los niños, para lo cual priman las localizaciones suburbanas, de modo que las familias con niños tienden a tener más valoraciones por las áreas suburbanas que ofrecen seguridad, calidad ambiental y social del entorno. Y por último apunta que para el caso de las *“áreas residenciales suburbanas, producidas por bancos, inmobiliarias y especuladores, con la colaboración del propio Estado, han atraído a un número creciente de consumidores impulsados por las facilidades de crédito, el mayor tamaño de las viviendas y la calidad ambiental”*.

En la ciudad de Santiago de Chile, Ducci (2000) examina los tipos de espacio que se generan, con especial interés en las zonas periféricas, afirma que la calidad de una localización es el resultado de lo que está pasando a su entorno y esto a su vez hace que la ciudad pueda ser visualizada como una gigantesca superficie de externalidades. Esta autora apunta en su texto que las políticas de localización se basan en la maximización de los beneficios públicos y de rechazar los males públicos, tratándose básicamente de conseguir bienes y servicios que permitan obtener externalidades positiva, especialmente si son propietarios de las viviendas. Asegura que hay ciertos sectores de la ciudad que permiten una ubicación privilegiada y que a su vez otorgan estatus a las personas que viven allí. En la ciudad de Santiago los nuevos desarrollos residenciales ofrecen, entre otras cosas, contacto con la naturaleza, belleza y en forma muy específica seguridad, que aparentemente es un bien escaso en dicha ciudad.

Arditi Karlik, et al. (2003), indica que en Chile el usuario considera el costo del viaje al momento de la adquisición de la vivienda y que además el asentamiento de hogares implica tener cubierta la gama de servicios (privados, utilidad pública, comunitarios locales) los cuales deben estar localizados cerca de los lugares de residencia, esto implica que se exigen costos de inversión y operación independientemente de la ubicación. Al final es importante el costo relativo de servicios en localizaciones alternativas y la manera en la que estos se internalizan al costo de localización, pero los autores resaltan que el problema de los servicios no es atribuible a la localización de hogares o actividades, si no a las condiciones presupuestarias del Estado de Chile y a su marco institucional, puesto que se tiende a mantener servicios en áreas en que se reduce la población y a no aumentarlos adecuadamente en las zonas de expansión, de

esta manera los servicios resultan deficitarios. Pero aseguran que la localización de los hogares si esta ligada a los costos de transporte

2.2.4 la demanda habitacional

En cuanto a la demanda habitacional, Vinuesa Angulo y Vidal Domínguez (1991) consideran como principal factor desencadenante del crecimiento espacial a la necesidad de vivienda, puesto que la demanda de vivienda viene determinada fundamentalmente por el número de nuevas unidades familiares. A su vez consideran que el número de nuevas unidades familiares está determinado en función de las tasas de nupcialidad que dependen de la composición por edades, de los comportamientos socio-demográficos y de los flujos migratorios especialmente cuando se trate de migraciones de familias completas. Los profesores apuntan además que los estándares de ocupación y utilización del suelo están determinados por las características de quienes generan la demanda.

Zarate Martín (1991: 117) coincide también en que la superficie ocupada por el uso residencial es la que más absorbe el territorio, considera que el estudio de las áreas residenciales esta influenciado precisamente por esa característica. En otro orden, como parte de su teoría sobre la diferenciación residencial indica lo siguiente: *“la diferenciación social de las áreas residenciales resulta del precio de la vivienda, del nivel de rentas familiares y del deseo de maximizar la accesibilidad al lugar de trabajo, a los servicios urbanos y a los transportes públicos”*. También afirma que los usos de suelo residencial son más dinámicos que cualquier otro uso, dentro de este dinamismo uno de los principales procesos de cambios continuos es el de régimen de propiedad o tenencia de la vivienda, además apunta que estos cambios se dan especialmente en los centros urbano, precisamente por ser la ciudad un lugar de espacios limitados, son cambios que responden a una competencia de usos. Zarate resalta la importancia que existe en la demanda espacial con respecto a la ubicación de la vivienda, precisamente por las externalidades positivas, ya que el análisis de la localización de la familia dentro del mercado de la vivienda esta en función de los beneficios que esta le provee y le satisface como miembro de un determinado grupo socioeconómico.

Por su parte Polèse (1994) manifiesta con relación a la demanda en el mercado de la vivienda que las variables más relevantes son el número de personas que integran la familia, el cual está relacionado con el estatus, y la otra variable son los ingresos. En otro orden, determina que el mercado no puede funcionar adecuadamente si el Estado no desempeñe su papel como proveedor de los servicios públicos, entre los cuales están el orden, la justicia, la regulación de la propiedad de bienes raíces y la provisión de infraestructura pública. Polèse menciona que los problemas de vivienda que afectan a la mayor parte de las ciudades de América Latina son una inadecuada interacción entre el Estado y el mercado, asegura también que el mercado de la vivienda no puede funcionar en ausencia de un Estado de derecho, refiriéndose a un Estado en ausencia de reglas aceptadas por todos los jugadores. Entonces Polèse asegura que el problema va más allá de la cuestión económica, y define que *“Para que exista un mercado “eficaz” de la vivienda, es necesario que exista en la ciudad (Polèse 1994: 356):*

- *Un verdadero mercado, en el que las personas puedan elegir y los propietarios puedan alquilar (o vender) libremente la vivienda.*
- *Un régimen de derecho que asegure que la tierra pueda ser intercambiada (comprada o vendida), eficaz y rápidamente, y ello en el marco de reglas bien establecidas.*
- *Las infraestructuras de transporte que permitan a las familias, incluyendo a las más pobres, desplazarse sobre distancias más o menos grandes.*
- *Las condiciones administrativas y fiscales para asegurar los servicios públicos (agua, recolección de basura, carreteras, etc.) según el ritmo de expansión residencial.*
- *Las instituciones financieras para asegurar el funcionamiento eficaz de un mercado hipotecario para aquellos que deseen comprar una propiedad”.*

Con respecto al precio, Roch (2003) considera que el precio de la vivienda en España depende del tiempo y el espacio, es decir, del momento en que se vende y del lugar en que se encuentra, además, que el precio no se establece por la cantidad de viviendas en el mercado si no por la localización dentro de ámbitos que todos reconocen, puesto que la mayoría de habitantes en una ciudad están consientes del mapa social de la misma, por tanto todos saben distinguir y ubicar a los distintos grupos sociales dentro de ella, y estos grupos están jerarquizados según las rentas, en ese sentido, cualquiera que diga donde esta ubicada su vivienda, esta consiente que cualquier otro que lo escuche lo puede ubicar en la clase social a la que pertenece. Entonces el autor define que las clases sociales tienden a agruparse en los diferentes barrios de la ciudad según sus recursos, creando así un mosaico social asociado al mosaico de precios de la vivienda, creando una estructura que según el autor es alimentada por las rentas familiares, de modo que se viene creando una tradición en donde la población se han repartido la ciudad y las familias con capacidad pagan el precio necesario para que el escalafón inferior quede excluido, de modo que este punto contribuye a determinar el precio, que es el precio como resultado de un mecanismo de exclusión y segregación, y el exceso del precio generalmente se lo queda el propietario del suelo o vivienda (cuando los precios suben).

2.3 La Planificación y la Gestión Urbana:

El concepto de planificación implica el análisis de diferentes aspectos de la ciudad, estos análisis van desde las características físicas hasta las características sociales y económicas de esta, la voluntad política es fundamental para que una planificación de los resultados esperados, según lo decía Mario Lungo la planificación se expresa en políticas, programas y planes, relaciona al ejercicio del poder desde dentro y fuera de las instituciones del poder estatal, central y local, en una relación dinámica entre el Estado y la sociedad civil.

El siguiente concepto introductorio y sencillo de “planificación urbana” (Wikipedia: 2007: 1) mezcla importantes variables, desde variables técnica y de medio ambiente, hasta variables sociales y económicas:

“La planificación comprende el conjunto de prácticas de carácter esencialmente proyectual por el que se establece un modelo de ordenación para un ámbito espacial que generalmente se refiere a un municipio, a un área urbana o a una zona de escala de barrio. Está relacionada con la Arquitectura y la ingeniería en la medida en que ordena espacios. Debe asegurar su correcta integración con las infraestructuras y sistemas urbanos. Precisa de un buen conocimiento del medio físico, social y económico que se obtiene a través de análisis según los métodos de la sociología, la demografía, la geografía, la economía y otras disciplinas.

La planificación urbana se concreta en los planes, instrumentos técnicos que comprenden, generalmente, una memoria informativa sobre los antecedentes y justificativa de la actuación propuesta, unas normas de obligado cumplimiento, planos que reflejan las determinaciones, estudios económicos sobre la viabilidad de la actuación y ambientales sobre las afecciones que producirá.

La planificación urbana establece decisiones que afectan al derecho de propiedad, por lo que es necesario conocer la estructura de la propiedad y establecer cual puede ser el impacto de las afecciones a la propiedad privada sobre la viabilidad de los planes”.

Según Zarate Martín (1991) las ciudades en la actualidad responden a sus políticas de desarrollo, o responden en función de los recursos económicos, o para servir de polo de desarrollo, para limitar el excesivo crecimiento, para crear ciudades paralelas cuando una ciudad ya se agotó en términos de expansión, etc. de modo que la acción urbanística requiere de institucionalizar la planificación a través de la legislación e intervención de los poderes públicos en lo que se refiere a la organización del territorio. Se han logrado intentos por racionalizar el uso del suelo con la implementación de la zonificación, de mejorar la función de las redes de circulación, fomentar la interacción social y estimular sentimientos de seguridad y estabilidad.

También menciona que el modelo funcional (a partir de la expansión de la suburbanización y la generalización de la zonificación funcional hasta en la periferia urbana) crea disfunciones y costos de mantenimiento, dificultando la movilidad residencial de la población y con la crisis fiscal de los Estados se ha permitido el déficit urbano en las ciudades del tercer mundo, desatando la proliferación de asentamientos marginales, insatisfacción y protesta en la población, en otro orden el crecimiento desigual pone a la luz los altos costos sociales cuestionando la validez de políticas basadas en centros o polos de desarrollos del pasado, basados en la planificación científica de los años 50, la cual se apoyaba en presupuestos con un perfil científico de corte matemático y técnicas cuantitativas con las cuales se daba respuesta a los problemas urbanos y territoriales, acompañado de una objetividad cuestionada puesto que la planificación siempre está condicionada por la ideología y bajo toma de decisiones bañadas de voluntad política. El autor considera que la planificación está ahora regida por la lógica del beneficio y del mercado, por la contraposición de intereses sociales y por el papel de los políticos, por lo que el planeamiento bajo una ciencia rigurosa es una condición utópica e ilusoria.

Hace notar que los profesionales en planificación han tenido un papel destacado al estar al servicio de las clases dominantes y que además han reflejado las necesidades, aspectos culturales y corrientes de pensamiento de la clase a la que perteneces (clase

media), además de tener una visión futura de ciudad basada en la cultura de clase, en estilos de vida y en la tecnología.

Finalmente el autor considera que en la actualidad se requiere de la participación popular en el hacer del planeamiento, de acciones puntuales y de la recuperación de valores.

Vinuesa Angulo y Vidal Domínguez (1991: 135,136) comentan que para la planificación del crecimiento urbano, el planeamiento debe incluir voluntad política de querer controlarlo, ordenarlo y regularlo, a través de instrumentos que limitan los derechos de los propietarios del suelo, permitiendo acciones que impliquen participación pública y privada en materia de infraestructura, equipamientos, viviendas, etc. El poder público debe asegurarse que cuenta con un marco jurídico apropiado para regular los derechos, para gestionar el plan de trabajo y para asegurar el cumplimiento de este. Los autores comentan que es fundamental sostener una posición política que exija con precisión el conocimiento de la realidad urbana, esto incluye *“el medio físico, la infraestructura, los componentes demográficos, las actividades económicas, la estructura de la propiedad del suelo, los equipamientos, el parque de vivienda, etc. a partir de esos puntos y mediante técnicas de proyección podrá estimarse, para un momento determinado en el futuro, como tiende a ser la ciudad”, cual va a ser su crecimiento y como se comportaran los distintos elementos.* Los autores expresa que en las sociedades democráticas *“el proceso cuenta con una fase en la que las propuestas y las determinaciones del plan son sometidas a la consideración de diferentes estamentos sociales que pueden efectuar contrapropuestas”.* Así mismo *“el plan es un documento y una estrategia de actuación impregnada de contenidos políticos”.* También consideran que un plan debe indicar la cantidad de terreno disponible para los diferentes usos y necesidades del crecimiento, pero eso es posible en base a instrumentos y presupuestos metodológicos, para ello el plan general de ordenamiento urbano debe plantear la dirección del crecimiento a través de la definición de usos de suelo, apoyándose a su vez en un respectivo marco legal, este planteamiento del suelo disponible y el tipo de suelo debe estar en concordancia con la trama existente y las características del medio natural, lo que permitirá un modelo de crecimiento espacial que especifica los usos, las densidades y las topologías de edificación, etc. sin embargo estas restricciones no imposibilitarían la especulación del suelo, ya que inevitablemente la delimitación del territorio podría tener como efecto inmediato la multiplicación del precio del suelo vacante dentro de ella según los demande el mercado.

En cuanto a la gestión de un plan, los autores apuntan que los aspectos económicos del proceso son importantes, la gestión de promover el suelo clasificado debe hacerse de acuerdo a los programas y las determinaciones del planeamiento. El apoyo de la instituciones publicas a través de la dotación de infraestructura que permita el nuevo desarrollo es importante, pero lo es también el proceso de promoción del suelo para evitar las trabas que se derivan de la propiedad del suelo y los desajustes que se desligan de la especulación. En este punto se da el conflicto de las fuerzas económicas, entre la búsqueda de mayores beneficios de algunos sectores y la búsqueda del orden racional de la ciudad. Así pues se da una contradicción entre el bien privado y el bien público, debilitando el planeamiento urbanístico, por tanto juega un papel importante la

estructura de la propiedad y del mercado del suelo, puesto que son elementos de una economía libre de mercado que inevitablemente generan especulación que contamina los intereses urbanísticos, los cuales buscan que la ciudad sea un espacio social.

En cuanto a la gestión de la tierra urbana, Lungo (1996: 2) menciona que para comprender la dinámica es necesario indagar en las características del funcionamiento de los mercados de tierra urbana, puesto que son procesos sociales determinados por la dinámica económica, social y ambiental, y por las características del funcionamiento del Estado; el autor indica una serie de premisas basadas en sus investigaciones dentro de las cuales menciona:

- *“La producción de tierra urbana es un proceso en que participan tanto el sector público como el sector privado, trascendiendo por esta razón los intereses individuales del Estado y la empresa privada, estableciendo una compleja red de relaciones entre ambos que configura la oferta de forma específica en los distintos casos.*
- *La demanda de la tierra urbana no es la demanda de un bien en si mismo; se requiere como soporte para realizar otras actividades: construir viviendas, establecimientos industriales y comerciales, infraestructura, obras de protección de los recursos naturales, etc.*
- *El valor y el precio de la tierra urbana, por estar condicionada por el desarrollo urbano en general, dependen más de lo que sucede en el exterior de los lotes (entorno inmediato y mediato), que de sus características propias.*
- *La escala y la ubicación de la urbanización, en relación al ecosistema, pueden atribuirle un valor intrínseco a la tierra urbana, que no necesariamente se refleja en su precio, pero que debe ser considerado en la asignación de sus usos.*
- *Por las razones anteriores, pero fundamentalmente porque la tierra urbana no es un bien que se pueda reproducir ilimitadamente, los mercados de tierra urbana son estructuralmente imperfectos y generan externalidades negativas (diferencias entre costos y beneficios sociales, degradación ambiental, etc.), por lo que la regulación estatal y la participación social son un imperativo para contrarrestar dichas tendencias”.*

Lungo y Rolnik (1998), consideran que los procesos que conforman el marco contextual general que contribuye a explicar los cambios que está experimentando el funcionamiento de los mercados de tierra urbana en El Salvador son la reestructuración de la economía, la cual se inició en los años 80 con la aplicación de los programas de estabilización y ajuste, y la reforma del Estado, este último es un proceso que se desarrolla en los años 90 y donde el rasgo más distintivo es la privatización. Para estos autores es precioso hacer una diferenciación en dos períodos que presentan características diferentes en el funcionamiento de los mercados de tierra: el primero, entre 1980 y 1989, se caracteriza por los particulares efectos que la guerra y la crisis económica tiene sobre estos mercados; el segundo, a partir de 1990, está marcado por la apertura hacia el exterior y una reactivación del crecimiento económico. Para ellos uno de los efectos considerado indirectos de estos dos procesos fue la reducción de importancia dada a la planificación, lo cual afectó la institucionalidad y los marcos

regulatorios, generándose una pérdida de peso de la función planificadora; así pues en el país se suprimió el ministerio responsable de esta función y su papel es asumido por otros. No obstante, según Lungo y Rolnik, también se observa un retorno a la planificación del desarrollo a nivel local, lo cual está asociado a la descentralización y a la creciente importancia de los problemas ambientales.

En otro orden Lungo y Rolnik (1998: 10), señalaron *“que la estabilidad de los indicadores macroeconómicos de El Salvador se basaba principalmente en dos factores externos: el alto volumen de fondos, en carácter de donación, recibidos entre 1980 y 1990 (debido a que El Salvador, en los años 80 por la guerra, y para promover las reformas económicas y del Estado, y posteriormente para la reconstrucción del país, fue uno de los mayores receptores de ayuda internacional a nivel mundial) y el creciente monto de remesas que envía la población salvadoreña que ha migrado al exterior, principalmente hacia los Estados Unidos. Esta situación, sumada al control de la inflación y a la estabilización del tipo de cambio (desde mediados del siglo hasta 1985, el cambio monetario se mantuvo estable en El Salvador, mostrando la economía una de las tasas de inflación más bajas de América Latina), hizo que, entre 1989 y 1995, ocurriera una expansión del consumo que no guardaba relación con la estructura productiva interna, generando una importante demanda de bienes inmobiliarios y provocando una importante alza en los precios de la tierra urbana”*.

Estos autores afirman que al observar la dinámica general de la economía a través de la formación del Producto Interno Bruto (PIB) entre 1991 y 1996, pudieron apreciar la dinámica del sector vivienda y el sector construcción en general, de modo que hacen notar que su participación incrementa en el BID durante la década de los 90's, lo cual provoca un mayor movimiento en los mercados de tierra, especialmente los urbanos, y por las limitaciones del país, esa dinámica está reflejada en el alza de los precios. Para finales de esa década los autores notan un incremento del 300% o más en la mayoría de los casos analizados, apuntando que el mayor incremento se da en zonas dentro del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), puesto que por ser la aglomeración urbana que concentra la mayor parte de servicios, comercio y producción industrial en el país, económicamente hace más atractivo el desarrollo de los mercados de tierra. Además puntan que las diferencias de precios están vinculadas a la evolución de los precios de construcción en las distintas zonas, y especialmente en el AMSS se evidencian las diferencias de ingresos de los diferentes sectores sociales, consideran que ese hecho está ligado a las orientaciones del crédito otorgado por la banca comercial, la cual fue privatizada nuevamente a partir de 1989, por tanto cuando analizan la evolución de los créditos y notan el impacto positivo experimentado en el sector de la construcción, afirman que hay una mayor participación del sector de la construcción como demandante de crédito, especialmente para la construcción de vivienda.

Y finalmente, en otro orden, Mario Polése (1994) reflexiona sobre los gobiernos locales, indica que estos (los ubicados en los sectores periféricos) se comportan de manera natural al desear maximizar sus rentas, aunque sólo sirva para tener ingresos adicionales, sin embargo si desean controlar la densidad del suelo y limitar la expansión, entonces los precios de los terrenos debe aumentar, contribuyendo así a

adoptar modos de uso más intensivos del suelo, sin embargo hace notar que la aplicación de políticas de este tipo resultan exitosas cuando las autoridades locales gozan de una cierta renta de monopolio, de no ser así, lo que sucede es que se genera un fuerte competencia entre municipios o gobiernos locales para captar las rentas del suelo.

2.4 Crecimiento espacial.

Mario Lungo (2002) destaca que se empiezan a observar cambios a principios de esta década en las ciudades de la región centroamericana, como consecuencia de los cambios demográficos y económicos, permitiendo observar conjuntos residenciales de diferente tipo: desde grandes proyectos para sectores sociales de ingresos medios y altos, hasta las nuevas y exclusivas “zonas cerradas” para los grupos más élites, desarrollándose al mismo tiempo con junto con grandes centros comerciales situados a lo largo de las principales autopistas, sin embargo el autor enfatiza que persiste en los suburbios de las principales ciudades centroamericanas un déficit de equipamientos sociales y servicios urbanos como el transporte público, considerando que ese punto contribuye a que se construya un tejido urbano más heterogéneo en las zonas de expansión urbana, que acompaña al crecimiento del parque automotor privado y de los sectores medios, al surgimiento de nuevas modalidades de consumo y al debilitamiento de un patrón de desarrollo económico basado anteriormente en la producción agropecuaria. Según Lungo estas tendencias están asociadas a una acentuada pérdida de importancia de la función habitacional en las áreas centrales históricas y a la generación de amplias zonas de tierra vacante.

Los profesores Vinuesa Angulo y Vidal Domínguez (1991) consideran que los habitantes de una ciudad ejercen demandas de espacio relacionadas con sus actividades de alojamiento, desplazamiento, de relación, de diversión, etc. de modo que las actividades, del tipo que sean, utilizan un espacio propio para el desarrollo de sus funciones, sin embargo la que más presión ejerce sobre el territorio es la de alojamiento, pero cualquier aumento en la población o de sus actividades exige ampliaciones del espacio urbano existente. Cuando se utilizan las zonas más alejadas del área metropolitana, se despunta el aumento de la oferta del suelo, el cual se abarata, entonces al contar con mayores posibilidades de desplazamiento y el sentirse el aumento de la renta dentro de la área metropolitanas, se favorece dinámicas en busca de alojamientos más amplios en la periferia de las ciudades. En otro orden la terciarización de la economía urbana y en especial el posicionamiento de los espacios centrales de las ciudades por las empresas de servicios, obliga a la expulsión de los residentes y de los usos industriales, que han de buscar emplazamiento en los nuevos desarrollos periféricos. Sin embargo un desarrollo rápido de estos fenómenos inevitablemente implica en el mercado de suelo y de vivienda en las dotaciones de equipamientos, y desorden en la disposición física del nuevo espacio urbano

También los profesores manifiestan que las operaciones de transformación del suelo rústico en suelo urbano, como expresión espacial de la dinámica urbana y las transformaciones, responden a modelos de organización diferentes y por lógica dan

lugar a diferentes tipos de desarrollo, en la mayoría de los casos la ciudad crece al ritmo de la iniciativa privada, que se supone está regulada por el marco jurídico del planeamiento urbanístico y condicionada por las disposiciones de las instituciones públicas en materia de infraestructura básica. Los promotores inmobiliarios actuarán en busca de un máximo objetivo y rápido beneficio, tratando de reducir los plazos del proceso, entrando en conflicto con la normativa urbanística, y buscando el modo de evadirla en los puntos que readuzca su beneficio, al mismo tiempo buscarán aumentar las densidades permitidas en el uso del suelo, y tratando de reducir los espacios que no les generan beneficios como los destinados a zonas verdes o circulación.

Y finalmente apuntan que el crecimiento espacial, sobre todo el residencial en sectores periféricos implica una serie de impactos, siendo el más relevante la pérdida de tierra, con frecuencia la agrícola es sacrificada por la urbanización. En algunos casos incluso podrían tratarse de los bosques, tierras húmedas y hábitat que contienen especies raras y en peligro de extinción, etc., Recomienda que debe tenerse cuidado que estos recursos estén equilibrados con la necesitada habitacional puesto que la urbanización residencial contribuye a la contaminación del aire y agua debido al uso de aires acondicionados, cocinas, aguas servidas, etc. acompañado por la presencia de tránsito y desechos sólidos y la alteración de los sistemas naturales existentes, debido a los proyectos mal diseñados, esto puede acelerar la erosión y sedimentación, afectando la calidad del agua superficial y subterránea.

Para cerrar, Polése (1994) hace referencia a la segregación espacial como consecuencia del crecimiento, indica que la expansión de la ciudad es una consecuencia del enriquecimiento colectivo y que la segregación se da a través de las características de las viviendas, es decir, su calidad física. De modo que la segregación es sensible la calidad de la construcción, cuanto mas elevado es el estatus social de un sector, los promotores y propietarios tiende a invertir de manera especial en la calidad de la construcción”.

CAPITULO 3

Marco Contextual

3.1 Expansión urbana: (poblacional y territorial)

Para poder hablar sobre la expansión de la vivienda hacia las zonas periféricas es importante abordar el tema de la expansión del área metropolitana de San Salvador, en especial porque el crecimiento del desarrollo habitacional está estrechamente asociado con la dirección hacia donde crece una ciudad en general y su avance histórico.

A principios del siglo XX San Salvador experimentaba un crecimiento notable con la modernización y economía que acompañaron a los procesos de ampliación y crecimiento del Estado, de diversificación del aparato productivo y de complejización de la estructura social. Surge un nuevo paisaje urbano reforzado por la reedificación ante los terremotos que ocurrieron en este período y la confluencia de inmigrantes de diversas partes del mundo.

La estructura urbana de San Salvador antes de la década de los 20's era precaria, y es a partir de esta fecha que se genera un desarrollo comercial y financiero, lo que provoca una expansión del antiguo casco urbano, desde 1914 hasta 1932. Ésta expansión se da prioritariamente hacia el norte y el sur.

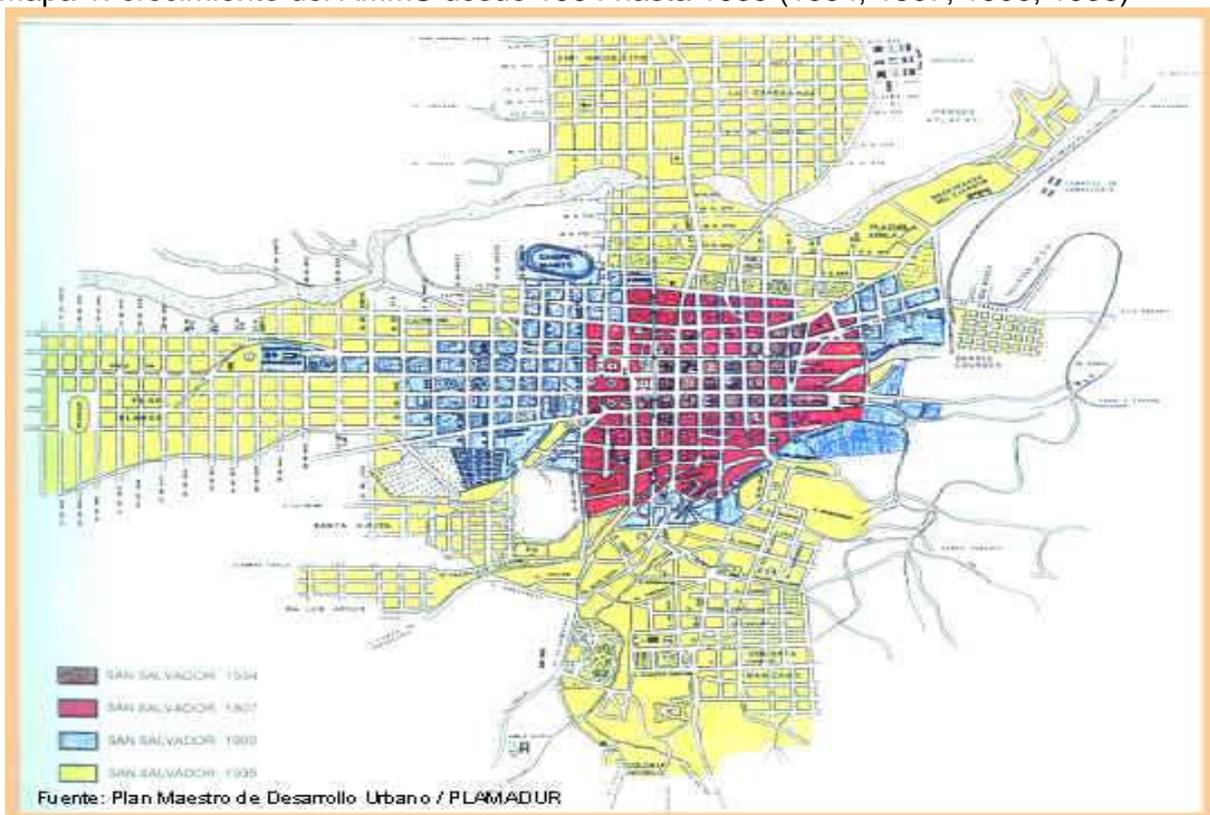
Morales (1982) comenta en su trabajo de investigación que en las primeras décadas del siglo XX el mejoramiento del transporte permitió una mayor expansión horizontal de la ciudad de San Salvador, la cual se desplaza siguiendo las principales calles de la época, por ejemplo siguiendo la Alameda Roosevelt. Morales plantea que para entonces es visible la segregación social, describe que hacia el sur del conocido "campo Marte" es ocupado extensivamente por familias de ingresos altos, y la zona del parque Centenario y Calle Concepción es ocupada por familias de ingresos modestos con desarrollo de densidad media, mientras que los barrios como La Vega, San Esteban, Santa Anita, San Jacinto y los alrededores de la calle Modelo están dedicados a familias de ingresos bajos con desarrollo de alta densidad. El autor destaca que en municipios circunvecinos como Mejicanos y Ciudad Delgado, el crecimiento es más lento, sin embargo la tendencia es lineal siempre siguiendo las vías de acceso.

En la década de los 30's y principios de los 40's, se inicia la construcción de viviendas por parte del Gobierno, para finales de los años 50's el crecimiento es mayor y en definitiva, según lo comenta Morales, se continúa manteniendo los patrones de segregación residencial de acuerdo a las características socio-económicas de la población. Morales comenta que se crece al poniente de la ciudad, sobre las faldas del volcán de San Salvador se desarrollan nuevas urbanizaciones de baja densidad que ocupan grandes extensiones de terreno, mientras que alrededor del centro de la ciudad se da la sustitución del uso residencial por el uso comercial, degradando así el primer uso. Al mismo tiempo emergen las colonias desarrolladas por el "Instituto de Vivienda y Desarrollo Urbano", estas colonias y otras urbanizaciones están ubicadas en diferentes

rumbos, sus ubicaciones van dejando terrenos baldíos intermedios entre lo ya urbanizado y los nuevos asentamientos urbanos, por ejemplo: Colonia Centroamérica, Minerva, Costa Rica, Nicaragua, Atlacatl, Panamá, Málaga, Libertad, Guatemala, etc. estos desarrollos están ubicados en forma dispersa y con su equipamiento constituyen centros pioneros de desarrollo urbano, dándole plusvalía a la tierra circundante y facilitando otros desarrollos que aprovechan la infraestructura sanitaria y de acceso a que obligan estos proyectos de Gobierno. Mucha gente que habita en municipios aledaños trabaja en establecimientos de San Salvador y existe para esa época un transporte colectivo relativamente eficiente.

Según lo indica Morales la ciudad para principios de siglo (1900-1931) cubría un área de 580 Ha, para 1931 al 1944, el aumento del área es de 204 Ha, es decir un promedio de 15.7 Ha. por año. Para 1944 a 1961 solamente comenta que el aumento es mayor y que la ciudad de San Salvador y los municipios centrales forman ya una unidad de continuidad física urbanizada. Para 1961 el área urbanizada por San Salvador y los municipios vecinos es de 1746 Ha. dando lugar a una superficie desarrollada aproximadamente en los años 50's mucho mayor que toda la desarrollada desde los años de 1594 hasta 1944.

Mapa 1: crecimiento del AMMS desde 1554 hasta 1935 (1554, 1807, 1900, 1935)



Fuente: Plan Maestro de Desarrollo Urbano (PLAMADUR, 1998)

Morales explica esta rápida expansión por las siguientes causas: el alto crecimiento poblacional provocado por el incremento natural y la fuerte migración de efectivos de

población procedentes de las ciudades secundarias y de las zonas rurales del país, atraídos por el incipiente desarrollo industrial: la ampliación a los servicios sociales; la inversiones concentradas en la capital, etc.; resultantes de la bonanza económica provocada por las alzas en el mercado mundial, de los productos agrícolas, en especial el café, lo mismo que el subempleo y desempleo crónico del campo.

Para 1961 a 1967 el crecimiento continúa su ritmo ascendente, la ciudad crece 2715 Ha, estas sumadas a las ya ocupadas da un total de 4461 Ha. Para la época se definen las áreas de predominio industrial sobre el Boulevard del Ejército Nacional y Venezuela, al mismo tiempo, en este período se da un considerable desarrollo de colonias ilegales, las cuales ocupan más de la cuarta parte del uso residencial.

Entre 1967 y 1976 se estimó que fueron urbanizadas más de 1807 Ha, para un total de 6268 Ha, usadas para actividades urbanas. A pesar de existir áreas baldías servidas con infraestructura urbana, se sigue expandiendo los asentamientos residenciales para las clases alta y media. Para las clases de bajos ingresos ni la escasez de agua y otros servicios, ni los terrenos accidentados son obstáculo para el surgimiento de nuevas colonias ilegales y tugurios. En otro orden aparece la tendencia al crecimiento radial de la ciudad a lo largo de las vías inter-urbanas fuera del área de uso urbano intensivo, es decir, al oriente del país, sobre la Carretera Panamericana, entre Ilopango y San Martín; siempre sobre la Carretera Panamericana, al occidente del país, entre Lourdes y Sitio del Niño; en la Carretera Troncal del Norte, entre Apopa y Quezaltepeque; en la Carretera a Comalapa, entre San Marcos y Santo Tomás. Según Morales, el desarrollo de terrenos en áreas rurales resultó, probablemente, de la poca oferta de terrenos baldíos en las áreas urbanas y sus colindancias, por su alto precio cuando se encuentran en venta. También se experimentó un rápido crecimiento en ciudades como Apopa, Quezaltepeque, Santiago Texacuangos, San Martín, etc. que prácticamente son ciudades dormitorio de la ciudad capital.

La falta de planificación del crecimiento y desarrollo del área metropolitana de San Salvador trajo como consecuencia el crecimiento desordenado. Fue hasta mediado del siglo XX que se comenzó a planificar la ciudad.

Para el año de 1969 se finaliza El Plan de Desarrollo Metropolitano de San Salvador (METROPLAN 80), con base a este plan el área metropolitana de San Salvador (AMSS) fue identificada con los siguientes municipios: San Salvador, Ciudad Delgado, Ayutuxtepeque, San Marcos, Ilopango, Cuscatancingo, Nueva San Salvador (San Tecla), Soyapango, Mejicanos y Antiguo Cuscatlán.

En la expansión es visible la acentuación de un proceso que tiene sus orígenes en la década de los 40's, la segregación social (Mario Lungo, 1994), la localización de los sectores sociales de mayores ingresos esta principalmente hacia el rumbo oeste de la ciudad, primero se ubico en los alrededores del Campo de Marte y a lo largo de la calle Arce, luego en la colonia Flor Blanca y sobre la avenida Roosevelt, posteriormente en las colonias Escalón y San Benito. A partir de la década de los 70's, por la saturación de estas áreas, las viviendas y los centros comerciales destinados hacia estos sectores se desplazan tanto hacia el sur como en la dirección sur-oeste, cubriendo las áreas libres

existentes entre San Salvador y Santa Tecla. Por otra parte las áreas norte y este del AMSS son ocupados por los conjuntos habitacionales de los sectores sociales de ingresos menores. Según Lungo, a medida que la ciudad crece esta se ha ido segregando espacialmente cada vez más, lo que se refleja en la disponibilidad de la infraestructura y los servicios urbanos. Según Lungo se podría hablar de la existencia de dos ciudades diferentes, que comparten algunos problemas urbanos como el desabastecimiento del agua, la difícil circulación vial y la existencia de comunidades precarias.

En otro orden es importante conocer como se ha ido desarrollando el incremento poblacional en el AMSS, El Salvador en general posee un alto índice de crecimiento demográfico en comparación con el resto de países de América Latina, esta desproporcionada relación entre el alto índice demográfico poblacional con respecto a la reducida área que forma el territorio es de por si una desventaja que demanda mejor planificación del uso adecuado del suelo. El alto índice de población urbana trae como consecuencia el aumento en la demanda de viviendas, por lo que necesita de ciertas áreas urbanas en donde asentarse, además del aumento en la demanda de tierras destinadas al comercio y la industria, puesto que forman las fuentes de trabajo estable para la población urbana, y la necesidad de cambiar o combinar ciertas actividades del suelo urbano o potencialmente urbano, poniendo en riesgo los suelos de uso agrícola.

Según lo indica Morales (1982) en su análisis basado en los censos de población, para el periodo de 1951 a 1961 el municipio de San Salvador absorbió la mayoría de la población en comparación con los otros municipios del AMSS, acumuló el 67.5% del crecimiento total del área, seguido de los municipios de Ciudad Delgado y Nueva San Salvador (Santa Tecla). En el periodo de 1961 a 1971 el municipio de San Salvador continúa absorbiendo mayor población creciendo un 37.7%, pero después de este hay un nuevo municipio que experimenta un crecimiento demográfico acelerado, es el municipio de Mejicanos, que en este periodo acumuló el 19.2% del crecimiento total del AMSS.

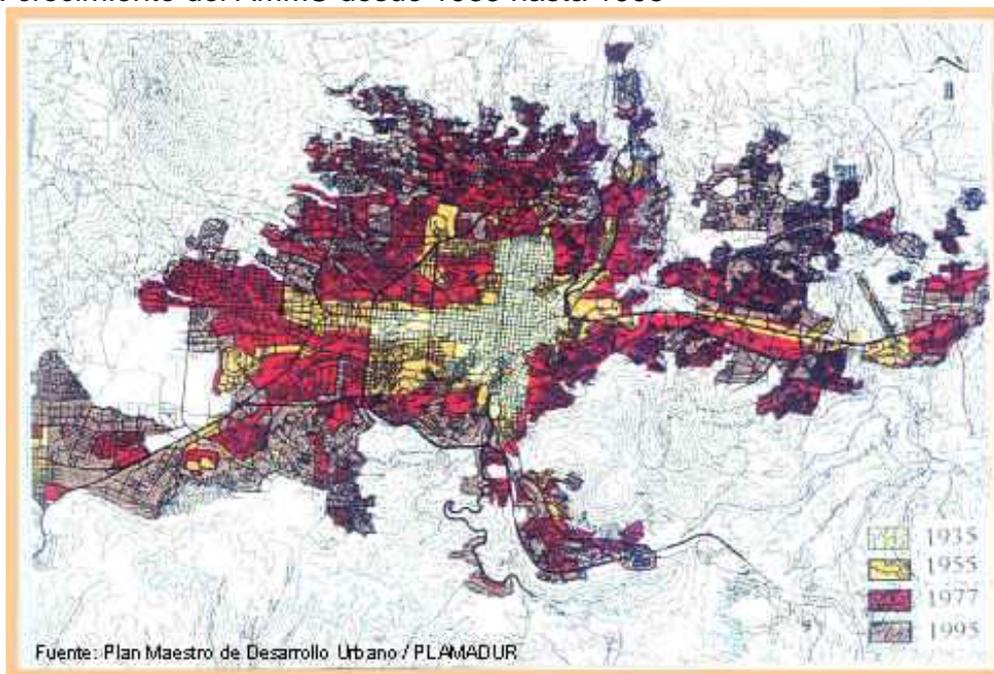
Sin embargo Lungo (1994) aporta algo muy relevante, y es que en entre 1950 y 1971 San Salvador duplicó su población, en tanto la mayoría de otros municipios multiplicaron su población en 3, 5 y hasta 10 y 15 veces, siendo los principales Cuscatancingo, Ayutuxtepeque e Ilopango. Estos municipios, incluyendo Mejicanos, están ubicados al norte y al oriente del AMSS. Se puede concluir que la mayor parte del desarrollo de este sector se dio probablemente por las condiciones geográficas, es decir: la topografía, el clima, la proximidad a los servicios, y otras actividades urbanas que influyeron en la zona.

Lungo analiza en términos generales que el porcentaje de población urbana con respecto a la población total en 1950 y 1971 fue de 36.5% y 39.5% respectivamente, y este se elevó a 47% en 1992 (según el censo de 1992), concluye que para entonces cerca de la mitad de la población vive en las ciudades. Y comenta que en los años setenta y ochenta San Salvador y su área metropolitana experimentan un ritmo de crecimiento poblacional más lento e incluso decreciente con relación a las principales ciudades secundarias. A pesar de la ausencia de estudios con relación a los flujos

migratorios, Lungo hace énfasis en la crisis económica y el conflicto armado que durante la década de los ochenta generaron movimientos poblacionales internos y externos, diferentes a las de las décadas anteriores.

Continuando con el AMSS respecto a la población urbana, esta mantuvo el 40% de la población urbana total en 1971 y en 1992, en tanto San Salvador decreció en 7 puntos durante el mismo periodo, al pasar de 23.9% en 1971 a 16.9% en 1992, con lo cual Lungo indica que al mantenerse constante el crecimiento global del AMSS, pues el ritmo de crecimiento poblacional de los municipios periféricos ha sido mayor que el de la capital. El autor hace la reflexión con el municipio de Soyapango, ya que para 1950 el municipio de San Salvador tenía 40 veces más habitantes que Soyapango, y esta proporción se reduce a 3 para el año de 1992 (que es el año al que corresponde el último censo).

Mapa 2: crecimiento del AMMS desde 1935 hasta 1995



Fuente: Plan Maestro de Desarrollo Urbano (PLAMADUR, 1998)

Para 1990, con la presentación de METROPLAN 2000, se destaca que el área metropolitana queda oficialmente conforma ya por 13 municipios: San Salvador, Soyapango, Mejicanos, Apopa, Nueva San Salvador, Ciudad Delgado, Ilopango, San Martín, Cuscatancingo, San Marcos, Antiguo Cuscatlán, Ayutuxtepeque y Nejapa.

3.2 El Fenómeno de La Movilidad de La Clase Media hacia Los Sectores Periféricos.

En la actualidad existe un notable crecimiento de desarrollos habitacionales periféricos alrededor del área metropolitana, las zonas de más demanda son Apopa y Tonacatepeque según el VMVDU, sin embargo para el sector vivienda de clase media

son el municipio de Colon, Quezaltepeque, Nuevo Cuscatlán, Zaragoza y San José Villanueva los que están experimentando el mayor desarrollo. Los proyectos habitacionales de este sector han sido impulsados por el sector privado, y se han percibido con mayor fuerza desde el 2003, el aumento de estos ha sido considerablemente progresivo, ofreciendo una gama de alternativas como gustos tengas los clientes, que según se puede apreciar es un cliente exigente, pues a todas luces se logra ver que lo que estos proyectos ofrecen son casas medianas confortables dentro de conjuntos privados con seguridad a la vista. Existe una gran variedad de unidades habitacionales, casas de 1 nivel, de 2 niveles, lotes grandes, medianos, ubicados en pasajes con tope, alrededor de un parque, agrupadas según tipo de casa o combinadas, en las urbanizaciones lo más común es ver estos pasajes de dimensiones pequeñas con hiladas de hasta de 10 a 15 casa a cada lado, con un pequeño jardín al final, estos conjuntos de pasajes forman parte de un complejo de tamaño considerable de entre 200 y 600 viviendas, con las cuales se van formando residenciales que les proporcionan estatus.

En estos conjuntos habitacionales la clase media encuentra una serie de posibilidades que están por perderse en el área metropolitana, para comenzar la oferta habitacional oscila en precios que esta clase puede pagar, pero además pagan por un producto que con ese mismo precio ya no se encuentra en el AMSS, es decir, las características propias de la vivienda satisfacen a este cliente que esta dispuesto a pagar satisfactoriamente por el bien, a pesar de la distancia. Y si a esto se le suma el entorno, pues se convierte en un valor agregado a la vivienda, ya que se están ofreciendo entornos que en el AMSS son escasos, es decir: tranquilidad y privacidad.

Qué más ofrecen estos conjuntos habitacionales? nada del otro mundo, básicamente lo que una familia necesita para vivir con tranquilidad, tanto los padres como los hijos, personas retiradas, jóvenes, todos! Lo necesario para vivir allí y para ser visitados. Estas urbanizaciones cuentan con infraestructura recreativa y deportiva, dando lugar a ofrecer entretenimiento a sus futuros habitantes, en la mayoría existen zonas recreativas que incluyen canchas deportivas, áreas de juegos infantiles, zonas de descanso, senderos peatonales, jardines, e incluso los mas sofisticados pueden ofrecer un pequeño gimnasio y piscina con su respectiva casa club o salón de usos múltiples.

Además de estos elementos, se destaca el ambiente de seguridad, muestra de ello son las casetas de vigilancia que están al entrada de todos los proyecto, desde allí los guardias de seguridad controlan el ingreso y salida de visitantes e incluso habitantes, además de esas casetas se cuenta con muros perimetrales que rodean por completo el complejo, sin dejar una sola entrada al lugar que no sea a través de un control de vigilancia, en estos controles es requisito reportarse antes de ingresar y además entregar un documento de identificación y si es posible, incluso, los visitantes debe indicar cual casa visitan. Estas casetas de vigilancia son controladas las 24 horas del día por empresas que se dedican a dar el servicio de seguridad, estas empresas son contratadas por los mismos residentes, quienes se organizan para tener una junta directiva que administra la urbanización o colonia, o simplemente la contrata el administrador del condominio cuando se trata de una urbanización bajo este régimen, sin embargo no todas están bajo esta figura, algunas simplemente están organizadas y

tienen su junta de vecinos, básicamente forman una asociación o directiva de propietarios, que además de velar por la buena administración de los espacios exteriores, también establecen reglas de convivencia donde determinan cuales son los derechos y obligaciones que se les permite a cada residente.

En otro orden, ¿Quiénes son los que están efectuando la movilidad? Son familias con ingresos de entre \$1,400 a \$3,000 mensuales, estas familias deben tener la liquidez necesaria para pagar las cantidades que piden por las viviendas (la oferta habitacional), las cuales oscilan entre los \$45,000 y los \$140,000, los tipos o modelos de viviendas se agrupan según sus características, lo cual también determina el precio.

De donde vienen estas personas? En su mayoría del AMSS, de manera que los nuevos residentes del área periférica traen una costumbre o estilo de vida que desean continuar experimentando, o simplemente son personas o familias que desean tener esa nueva experiencia que se les permite su crecimiento económico o social, el cual han alcanzado de alguna manera y que los coloca dentro de la clase media, pueden ser comerciantes o profesionales.

Tienen estos proyectos relación con el área metropolitana y su estructura? Por supuesto, en definitiva, el AMSS se ha colapsado, no sólo en espacio sino en calidad de vida, en servicios, en ambiente, etc., no hay espacio para más, a menos que el precio sea muy alto o muy bajo, menos aun si se trata de viviendas individuales con espacios considerables de jardín, y que además ofrezca seguridad dentro de un conjunto habitacional donde todos los que vivan son similares. Al ver la ciudad es evidente la ubicación de la clase media y alta, estas clases siempre han mantenido la tendencia de desplazamiento dentro de la trama urbana, la pionera en los cambios de ubicación ha sido la clase alta, pero la clase media nunca ha dejado de ubicarse lo más cerca posible de ella, nunca han tomado el sentido opuesto que no sea hacia el sur, un poco al oriente y otro poco al occidente, todo depende de los servicios, la topografía y el clima, los cuales siempre han sido elementos físicos de la ciudad que determinan la ubicación para ciertos usos, y además si se toma en cuenta las vías de comunicación y su estado, pues es más claro aun identificar hacia donde se dirige el crecimiento, las mejores vías de comunicación ubicadas dentro de la ciudad conducen a esas salidas que comunican hasta los municipios periféricos dentro de los cuales se tiene el desarrollo habitacional para clase media, muestra de ello es la autopista sur, el boulevard Jerusalén, la carretera panamericana, la Chilitiupan, la carretera hacia el desvío del puerto (Antiguo Cuscatlán), la futura calle Diego de Olguín (en construcción), y ni hablar de los servicios, sobre estas calles o muy cerca de ellas están ubicados los mejores centros comerciales, bancos, supermercados, etc. de manera que casi todo queda de camino hacia la nueva casa. Con todos estos elementos juntos, se crean las condiciones necesarias para la elección residencial de las familias de clase media. Además se toma en cuenta la estructura social urbana que influye más poderosamente en la decisión de un cambio residencial, entonces a falta de suficientes lugares propios en el AMSS para el sector medio de la sociedad, la alternativa de proyectos habitacionales en la periferia se convierte en una buena opción, que les permite conservar hasta cierto punto el estatus y que se adecua mejor a sus aspiraciones. De esta manera la clase media continúa agrupándose retroalimentando su estructura social, pues son familias con

tendencia a elegir su vivienda en zonas donde se adecuan mejor sus exigencias. Si bien estos municipios que albergan proyectos habitacionales para clase media no pertenecen al área metropolitana, sin embargo para llegar hasta ellos es preciso circular previamente por las mejores zonas del Gran San Salvador antes de salir de la ciudad.

Quiénes definen la ubicación de los proyectos en la periferia? Probablemente todos, cada uno a su manera según sus intereses, pero principalmente aquellos que decidieron desarrollar estos sectores. Entonces ¿Quién decide donde construir estos proyectos? Como todos estos proyectos son de iniciativa privada, lo que significa que no hay gran intervención del Estado, son los empresarios y constructores los que deciden el rumbo de estos desarrollos, y todo depende del olfato que sus expertos les indiquen, sin embargo este olfato está basado en la capacidad que tenga el desarrollador, pues es necesario que ellos tengan la capacidad técnica y financiera que les permita negociar los terrenos y llevar los servicios necesarios donde ellos lo demanden. Al conseguir ese propósito, sus terrenos, los cuales los consiguieron a precios de tierra agrícola, se convierten inmediatamente en terrenos urbanos y urbanizables. Y basados en la escasa regulación y ausencia de planes eficientes o planes obsoletos, son capaces de convencer a las instituciones necesarias para lograr obtener los permisos que les autorizan iniciar sus proyectos o continuar ampliando sus proyectos. Para suerte de estos empresarios, en los sectores periféricos no existe una institución con el mismo nivel de exigencia de la OPAMSS, si bien es cierto que para el Valle de San Andrés esta el OPVSA, esta oficina no tiene la misma capacidad técnica por lo que presenta debilidad ante las propuestas y convencimiento de un desarrollador, además que el OPVSA cuenta con un plan obsoleto que no fue capaz de predecir la tendencia del crecimiento actual, pues según este plan el desarrollo del sector era de alta densidad y además incluía vocación del territorio para la industria, en la actualidad lo que buscan es acomodar su estudio a lo sucedido y hacerle una ampliación al plan con el que ya cuentan. Al final los municipios periféricos han servido como válvula de escape del Gran San Salvador, permitiéndose el flujo de migración de quienes viven fuera de San Salvador, pero desarrollan sus actividades dentro de San Salvador.

Qué hay del sistema financiero? Desde el momento que estos proyectos residenciales no son de interés social, el sistema financiero juega un papel determinante, puesto que son muy pocos aquellos que pueden pagar por estas viviendas al contado, la gran mayoría acude a los créditos hipotecarios. Estos créditos hipotecarios pueden realizarse con el banco que mejor le convenga a cada familia, es importante que los futuros propietarios tengan solvencia económica y que esta se pueda demostrar, por lo tanto los candidatos a obtener estos créditos deben pertenecer al sector laboral formal, es un requisito indispensable, además deben estar al día con sus impuestos y no deben tener otros créditos significativos que les impidan mantener su liquidez, normalmente el monto al que puede aspirar un futuro propietario es aquel monto cuya cuota mensual no sea mayor al 30% de sus ingresos, es decir, que más que el monto prestado, lo hace en verdad importante es su cuota mensual, y eso está asociado a la cantidad de años en la que selecciona pagar el crédito.

Y cómo se enteran estas familias de la disponibilidad de viviendas? Es sencillo, todas las empresas desarrolladoras preparan su correspondiente publicidad a través de los

diferentes medios, prensa escrita, periódicos virtuales, ferias de vivienda y construcción, televisión, vallas publicitarias, etc. además siempre tienen a la mano un plan que incluye alguna “oferta” que sirve como estímulo para que efectúen la compra. Además la publicidad lleva una dosis importante de mensajes que le indican al cliente la razón por la cual merece vivir allí con toda su familia.

En conclusión la movilidad residencial de las familias de la clase media está asociada a las aspiraciones que estas tienen sobre su lugar de residencia, sus restricciones o capacidades de tipo económico y finalmente los medios de información relacionados a la oferta y disponibilidad y las recomendaciones de amigos. Todo junto se entremezcla en cada individuo formándose para sí un mapa mental de la ciudad y sus alrededores, en el que logra distinguir perfectamente las áreas residenciales según las externalidades positivas y negativas con las que cuentan.

3.3 Marco institucional y regulatorio

3.3.1 Planeamiento Urbano en el AMSS.

La planificación urbana ha sido un tema abordado con más seriedad desde la década de los años 50's, como producto en parte de la orientación desarrollista del gobierno de la época y de las características que tomó el Estado dentro del modelo económico de sustitución por importaciones. Las primeras instituciones creadas en 1950 fueron:

- La Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA)
- Instituto de Vivienda Urbana (IVU)
- Instituto de Colonización Rural (ICR)

Posteriormente a la creación de estas instituciones, se crearon los siguientes instrumentos:

- Primer Plan Regulador del Área Metropolitana (1954)
- Leyes de Planes Reguladores (1955)
- Ley de Urbanismo y Construcción (1956)
- Plan Vial (1956)

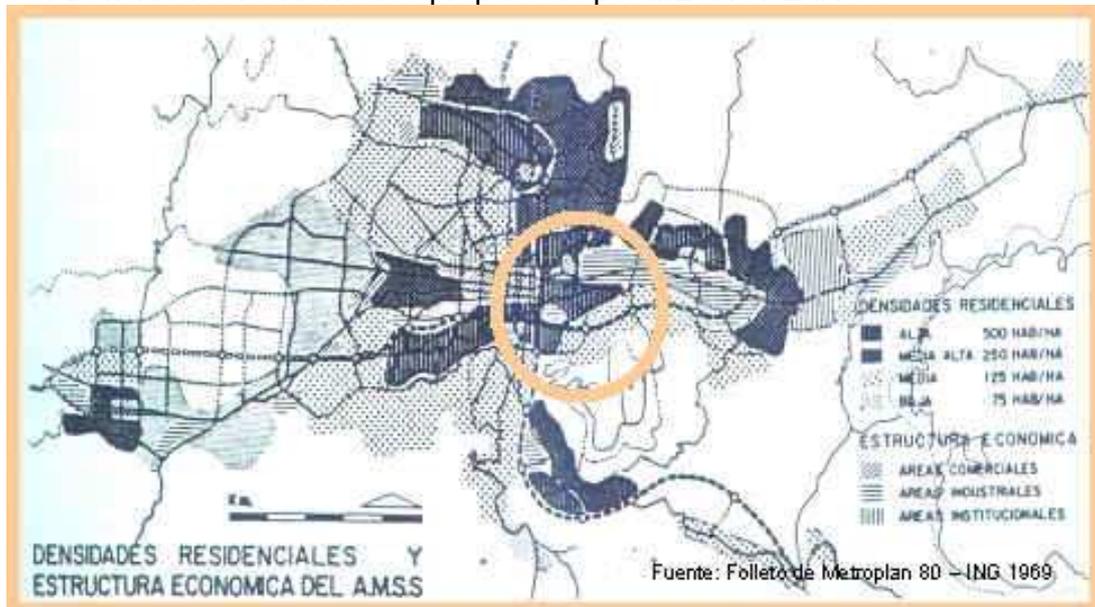
Estas leyes crearon la base legal para la intervención del Estado en la planificación urbana, fueron las principales medidas de un periodo que se extiende de 1950 hasta mediados de los años 60's. En este periodo la planificación urbana estuvo orientada fundamentalmente al desarrollo físico espacial de las ciudades, capital y secundarias, a través de planes reguladores (Mario Lungo, 1994).

Un segundo periodo de cambios institucionales se da a mediados de los años 60's hasta fines de los años 70's, cuando se crearon una serie de instituciones autónomas relacionadas con la vivienda y la infraestructura urbana tales como la financiera nacional de la vivienda FNV y Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados ANDA, además se elaboró en 1968 el primer plan metropolitano conocido como METROPLAN 80.

METROPLAN 80 tocaba aspectos claves como el de las inversiones públicas y programas para los asentamientos populares sin servicios, los cuales no se cristalizaron (Lungo, 1994), los principales problemas observados en el desarrollo del plan fueron los siguientes:

- la descoordinación en tiempo y espacios entre las políticas publicas del plan y las inversiones en proyectos sectoriales de las distintas entidades gubernamentales
- la ausencia de una política urbana nacional.
- El desfase de la legislación correspondiente
- La ausencia de un enfoque multisectorial y la no participación de otros sectores importantes, como los empresarios de la construcción y los pobladores de los asentamientos.
- Por ultimo, el fracaso se encuentra también en el hecho de que el Estado no asumió un control real de las inversiones y uso de suelo.

Mapa 3: Densidades residenciales propuestas por METROPLAN 80



Fuente: Folleto METROPLAN 80-IGN (1969).

Durante los años 70's no se formularon nuevos planes de desarrollo del AMSS, aunque si políticas parciales como el Programa de Mejoramiento Integrado de las Áreas Metropolitanas que fue elaborado por el Ministerio de Planificación MIPLAN en 1978. Posteriormente las estructuras institucionales cambiaron produciendo una mayor discontinuidad de la política urbana y en las prioridades, en 1970 se crea el Departamento de Planificación Urbana y Regional dentro de CONAPLAN (Consejo Nacional para la planificación y Coordinación Económica) el cual es eliminado 3 años mas tarde. CONAPLAN había sido la entidad gubernamental que antecedió al extinto Ministerio de Planificación (MIPLAN). En 1978 se creó el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), el cual ahora esta adscrito al Ministerio de Obras Publicas.

En otro orden, a nivel municipal, para 1987 se crea el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS), que nace como una entidad descentralizada autónoma para la administración del desarrollo urbano de la ciudad. El COAMSS, para establecer un orden en el territorio y descentralizar las funciones del Gobierno Central, crea en 1990 la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS). Es la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador la que define las funciones del COAMSS y la OPAMSS:

COAMSS

- Formular y proponer las políticas de Desarrollo y Ordenamiento Metropolitano.
- Coordinar con las oficinas de planificación y control de los municipios e instituciones del Gobierno.
- Aprobar las Normas Técnicas relativas al uso del suelo
- Colaborar con los municipios del Área Metropolitana mediante la aplicación de esta Ley, su Reglamento, Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y sus normas de aplicación, así como todas las normas técnicas generales dictadas por las instituciones del Gobierno Central y demás ordenamientos legales, emanados del Órgano Legislativo de los Planes Locales Municipales.
- Aprobar el Reglamento de ésta Ley.
- Otras.

OPAMSS

- Colaborar con el COAMSS en el cumplimiento de sus funciones y atribuciones
- Dirigir el proceso de formulación y evaluación técnica del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS
- Elaborar y proponer las Normas Técnicas que requieren la ejecución del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Área Metropolitana.
- Dar curso legal a los trámites necesarios para calificar el uso del suelo, otorgar permisos de parcelación o construcción, definir alineamientos viales y zonas de retiro; obtener el aval del municipio para la realización de proyectos mediante el trámite de revisión vial, zonificación y efectuar recepciones de obras.
- Otras

En 1990 la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) elabora un nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano llamado METROPLAN 2000. El cual trata de buscar soluciones a los problemas urbanos agravados por mas de un a década de conflicto armado y la falta de planificación urbana metropolitana. El propósito de este plan era normar a 13 municipios y dirigir el crecimiento de la ciudad. El principal contenido de este plan es su Plano General de Zonificación y Usos de suelo del AMSS, reglamentado por la ordenanza municipal del control del desarrollo Urbano y sucesivamente por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento territorial del AMSS y de los municipios aledaños, aprobada en 1993 con el propósito de darle un soporte legal a METROPLAN 2000, sin embargo para Fuentes (Fuentes: 2001: 15) *“el plano de zonificación no fue un trabajo en detalle, lo que siempre dificulto su uso, ya que no respondía a la dinámica y lógica del crecimiento del AMSS”*. Según su análisis *“el plan*

definía densidades sin un estudio que evaluara la capacidad de absorber la densidad proyectada”, a su vez el plan tampoco definía las etapas de desarrollo y los actores que lo implementarían.

En el siguiente mapa se puede apreciar dicha zonificación en la cual el color amarillo es la representación de las diferentes zonas de uso habitacional y sus densidades, el rosado representa el comercio y los servicios, en sus diferentes categorías para en corredores urbanos o centros de barrio, el color azul representa los equipamientos, deportes, recreación, seguridad y protección, comunicación y transporte, el color verde claro es el área verde y espacios abiertos, el color verde oscuro es la reserva ecológica y el color morado es la industria vecina y aislada.

Mapa 4: Área Metropolitana de San Salvador, METROPLAN 2000.



Fuente: METROPLAN 2000 (1990).

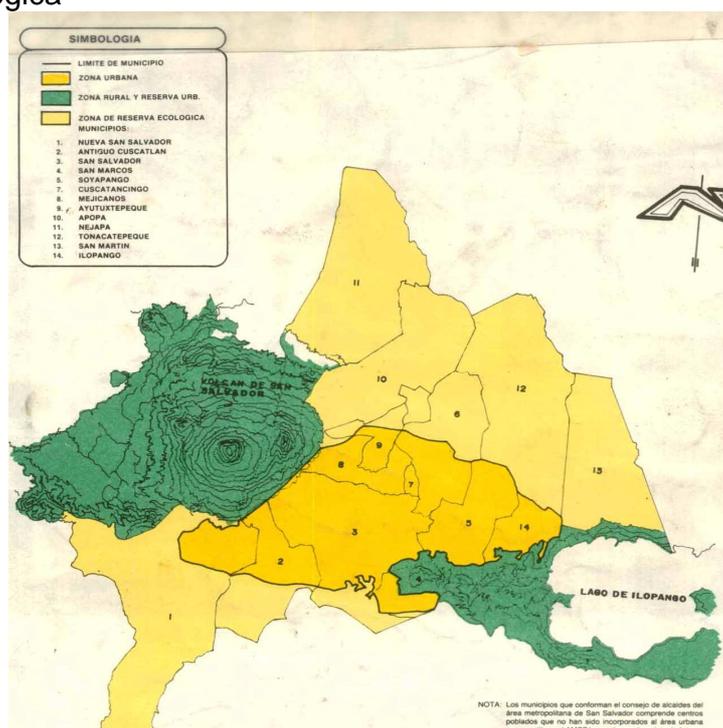
En el siguiente mapa (ver mapa 5 adelante) se puede observar el área metropolitana con una representación más clara de los diferentes municipios que la integran: San Salvador, Soyapango, Mejicanos, Apopa, Nueva San Salvador, Ciudad Delgado, Ilopango, San Martín, Cuscatancingo, San Marcos, Antiguo Cuscatlán, Ayutuxtepeque, Nejapa y Tonacatepeque. En 1996 el municipio de Tonacatepeque se adhirió al COAMSS, sumándose así los 14 municipios, sin embargo este no ha sido sometido a la aprobación de la Asamblea Legislativa,

METROPLAN 2000 está enmarcado dentro de las políticas de descentralización y desregulación del mercado neoliberal, sin embargo presenta variantes en relación al plan anterior METROPLAN 80 mostrando así el desfase existente con la realidad por el

hecho de no basarse en estudios rigurosos sobre los cambios sufridos por el AMSS (Lungo, 1995).

Siendo la Ley de Desarrollo y Ordenamiento territorial del AMSS y de los municipios aledaños el principal soporte legal, Lungo manifiesta que este marco legal obedece al sistema nacional de administración pública vigente para mediados de los años 90, el cual presenta la dualidad de centralización de los recursos al gobierno central y la descentralización de las funciones y atribuciones en los gobiernos locales, así pues al aparecer el nuevo plan en PLAMADUR-AMSSA, la estructura de este nuevo plan se establece en armonía con el marco institucional, con dos componentes principales, una de ordenamiento bajo la responsabilidad OPAMSS y la aprobación del COAMSS y otra de desarrollo bajo la responsabilidad de las instituciones de gobierno central y municipal, con competencias en el desarrollo urbano y rural de los servicios públicos y equipamiento social, cuyos planes deben ser coordinados por el CODEMET (Consejo de Desarrollo Metropolitano, nivel político) con la asistencia técnica del COPLAMSS (Comité de Planeación del AMSS, organismo técnico consultivo asesor de CODEMET, nivel técnico). Ambas instituciones no han operado desde su creación.

Mapa 5: Localización del Área Metropolitana del San Salvador (AMSS) y de las Zonas de Reserva Ecológica



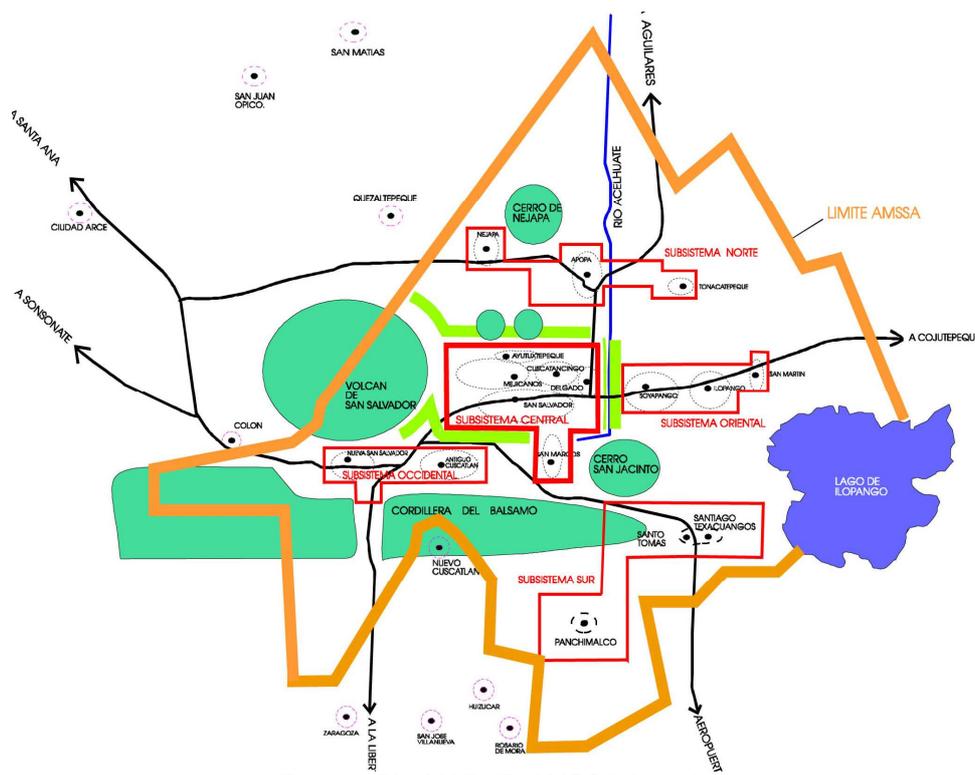
Fuente: METROPLAN 2000 (1990).

PLAMADUR se desarrolló entre 1995 – 1998 (Brutti y Umaña, 2002), las instituciones participantes fueron la oficina de planificación estratégica (OPES) del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, la cual sirvió de contraparte nacional y referente técnico a las empresas consultoras que participaron en el concurso internacional para la formulación del PLAMADUR – AMSS. Las empresas que ganaron la adjudicación fueron

una salvadoreña (CT) y un consorcio de dos firmas italianas (ITS-SPEA). El plan fue financiado con fondos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Según lo resume Fabricio Bruti y Carlos Umaña el PLAMADUR AMSSA propone un perfil de ciudad, como base para la construcción concertada de un plan estratégico de ciudad. Este perfil consiste en un área metropolitana policéntrica compuesta por cinco subsistemas claramente definidos entre sí, autónomos, integrados con relaciones funcionales complementarias, y bajo una sola autoridad metropolitana:

- El Subsistema Central se compuesto por los municipios de: San Salvador, Ayutuxtepeque, Mejicanos, Cuscatancingo, Ciudad Delgado y San Marcos.
- El Subsistema Norte: Nejapa, Apopa y Tonacatepeque.
- El Subsistema Occidental: Antiguo Cuscatlán y Nueva San Salvador.
- El Subsistema Oriental: Soyapango, Ilopango y San Martín.
- El Subsistema Sur (separado del área urbana): Panchimalco, Santiago Texacuangos y Santo Tomas.

Mapa 6: Esquema de Estructuración de los Sub-Sistemas



Su desarrollo territorial se basó en un anillo natural de accidentes geográficos, como la Cordillera del Bálsamo, el Volcán de Sal Salvador, y el Lago de Ilopango, que sirviera de contenedor de su desarrollo, que la definiera y le diera consistencia como ciudad y permitiera evidenciar sus relaciones ambientales con su entrono geográfico. Expresamente favorecería el crecimiento hacia el norte, y deteniéndolo hacia el sur, esto posibilitado por la creación de atractivos en su zona norte por medio de un mejor

acceso e interconexión con el país, como el “by pass”. Una ciudad en donde se revalorizara el centro en su papel histórico y en un nuevo rol funcional económico dentro de la ciudad. Un sistema de barrios claramente reconocidos, con los cuales los ciudadanos se identifiquen a partir de su estructura simbólica y su ambiente urbano hospitalario. Un sistema de áreas abiertas que parta de las plazas barriales hasta extensos parques metropolitanos, donde la población y, especialmente los jóvenes, pudieran recrearse y sustentar una salud mental con un ambiente urbano saludable.

Sin embargo, el PLAMADUR tuvo sus debilidades y dificultades para ser aplicado (Fuentes: 2001) difícil proceso para desarrollar planificación en vista de la poca coordinación inter-institucional; carencia o poca asignación de recursos dedicados a los planes de desarrollo urbano local; los pocos recursos con que cuentan los Municipios para invertir, debilidades en la capacidad de gestión urbana de los Gobiernos Municipales. Leyes, reglamentos, códigos, ordenanzas y otras regulaciones legales vigentes, relacionadas para el control del desarrollo y crecimiento del AMSS, y aplicables para las diferentes instituciones del Gobierno.

Gobierno Central y Municipalidades del AMSS, establecen regulaciones y normas que se superponen a las competencias de la OPAMSS, las cuales entorpecen y dificultan la creación y desarrollo de las nuevas concepciones de desarrollo y competitividad.

En 1998 se elabora El Plan de Ordenamiento Territorial para los municipios del Valle San Andrés, desarrollado por una empresa consultora española a solicitud del VMVDU. Por primera vez se estimuló una participación activa de los gobiernos locales y se formó un grupo gestor, en el cual predomina la empresa privada por la localización de grandes establecimientos productivos en el valle. El plan creó una oficina técnica, que en la práctica es una unidad desconcentrada del VMVDU, en un modelo que retomó una de las funciones claves de la OPAMSS: la asignación de los recursos del suelo y el otorgamiento de los permisos de construcción. El Plan dio inicio a la formulación y ejecución de Ordenanzas Municipales en la administración del Uso del Suelo y es un instrumento técnico que ayuda a cumplir con:

- la creación de la Oficina de Planificación del Valle de San Andrés OPVSA.
- la defensa del ordenamiento del territorio de la planicie del Valle.
- Protección de los recursos naturales y culturales del Valle de San Andrés
- Promover la participación de las comunidades en el desarrollo del Valle
- Integrar esfuerzos en el Grupo Gestor para el desarrollo del Valle de San Andrés, con quien coordinará de manera concertada el desarrollo territorial, ambiental y económico del Valle.

Finalmente a finales del 2001 el consorcio de consultores españoles EPYPSA y BERINSA inician la elaboración de su propuesta para el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo territorial PNODT y la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial LODT (ASDI y DOE-UCA, 2004), solicitado por el MARN y el VMVDU. Este proyecto es un proceso que introduce en la agenda de desarrollo nacional la cuestión del ordenamiento territorial, tema que hasta este momento sólo había sido asumido por

los gobiernos locales, las organizaciones no gubernamentales y la cooperación internacional, y muy poco por el Gobierno central.

El PNOTD enfoca los lineamientos generales sobre los requerimientos que debe cumplir la planificación del desarrollo del territorio nacional, estableciendo la división del mismo en tres niveles: Regional, Subregional y micro regional. Se espera que en un futuro El Salvador cuente con políticas territoriales basadas en nuevos conceptos de fomento económico descentralizado, reforma administrativa y gestión política.

Desde el 2005 el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) ha continuado con la iniciativa de elaborar estudios más específicos, ha conseguido financiamiento para elaborar 14 Planes de Ordenamiento Territorial Subregional que responden a la delimitación que propuso el PNOTD (Sandra de Barraza, 2007). Iniciaron con la Subregión de La Libertad, continuaron con la de La Paz y luego llegaron a la más estratégica, la Subregión La Unión en donde se está construyendo el Puerto La Unión. La secuencia de los estudios no respondió a prioridad alguna sino al interés y la disponibilidad de recursos de las agencias internacionales. La iniciativa del VMVDU responde a su vinculación con el PNOTD y a su rol como única institución propietaria del estudio que continuó con el tema. No obstante, su capacidad real de asumirlo y conducirlo con propiedad y responsabilidad tienen restricciones legales.

Según el marco legal vigente a ésta cartera de Estado le compete:

- Formular y dirigir la política nacional de vivienda y desarrollo urbano; así como elaborar los planes nacionales y regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República. (Ley de Urbanismo y Construcción, DL/232-51)
- Formular y dirigir la política nacional de vivienda y desarrollo urbano, como ente rector, facilitador, coordinador, promotor, procurador y normativo (DO/julio 93. DE No. 71-93)

Las competencias del VMVDU tienen que ver con el suelo urbano y urbanizable no más. En ningún caso el marco legal que se aplica al VMVDU hace referencia al territorio en su conjunto y mucho menos le atribuye la planificación y el ordenamiento territorial en el concepto amplio e integrador. De esto se deduce que no tiene competencias para traducirlas en normativa legal. Asignarle al VMVDU esta importante, urgente y estratégica tarea, demandaría una reforma fundamental en su marco jurídico/administrativo.

En otro orden, una de las principales propuestas del Plan es crear el Sistema de Ciudades, este contempla beneficiar a diversas ciudades con proyectos de desarrollo económico, carreteras, hospitales, universidades y centros históricos, para poder absorber el crecimiento demográfico. Para que el Sistema sea una realidad, el PNOTD plantea que se deben crear nuevas carreteras para mejorar la comunicación entre una y otra ciudad. En ese sentido, la propuesta contempla proyectos de infraestructura como el aumento de la capacidad de la carretera Panamericana, la creación de los “by-pass” en Santa Ana y San Miguel, así como destinar tramos especiales para transporte de carga en el tramo Sitio del Niño-Quezaltepeque-San Martín. Otro proyecto es crear la carretera Longitudinal del Norte, la cual permitiría desplazarse desde Metapán hasta Santa Rosa de Lima. Tendrá que completarse la longitudinal intermedia entre Santa Ana-Ilobasco y Presa 5 de Noviembre. El Plan recomienda reforzar la carretera Litoral, es decir hacer un nuevo trazado entre El Delirio-El Carmen, crear un “by-pass” en Usulután y La Libertad, así como transformar en carretera especial el tramo Zacatecoluca- Aeropuerto. Finalmente el PNOTD plantea que se amplíe y construya la carretera entre el Valle de San

Andrés y Nueva Concepción, debe construirse una carretera entre Chalatenango y Zacatecoluca y también deben construirse carreteras entre Perquín-Usulután y Berlín-Puerto El Triunfo, y mejorar el eje Acajutla-Anguiatú.

3.3.2 Otros Planes (Para municipios periféricos al AMSS).

La Estrategia Nacional de Desarrollo Local (ENDL) enmarcada en el Plan de Gobierno 1999-2004, cuya formulación puesta en marcha (junto con otras entidades gubernamentales y no gubernamentales) y supervisión fue promovida por el Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local (FISDL), constituye un marco conceptual y de referencia que se supone orienta las acciones de organismos gubernamentales y no gubernamentales, municipios y comunidades, empresas privadas y ciudadanos, para impulsar un proceso de desarrollo local orientado a lograr el mejoramiento de la calidad de vida de las personas y el progreso de sus comunidades.

En este contexto, el FISDL impulsa proyectos de proposición de políticas, metodologías, normas y programas sobre temas específicos de descentralización y desarrollo local, y mecanismos para mejorar el impacto de las inversiones físicas y el fortalecimiento local. Entre los programas de mayor relevancia se tienen el **Programa de Asistencia Técnica para el Desarrollo Local (PATDEL)**. Es una de las herramientas para la promoción del desarrollo al nivel local. Este programa constituye una parte fundamental de la política del FISDL para el fortalecimiento de las capacidades locales, ya que teóricamente son el reflejo de las prioridades de las localidades sobre los contenidos, temas y áreas a ser fortalecidas. Su objetivo principal es mejorar la capacidad de gestión del desarrollo local por medio del fortalecimiento institucional de los gobiernos municipales, el cofinanciamiento de asistencias técnicas, la institucionalización de la oferta de servicios técnicos especializados y la promoción de la generación de las capacidades locales.

- **Plan de Desarrollo Territorial del Sur del Departamento de La Libertad.**

El Plan de Desarrollo Territorial de la Subregión de La Libertad es un esfuerzo del Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local (FISDL) y el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano. La iniciativa inicia en el 2004 e involucra a diez municipios de La Libertad (Puerto de La Libertad, Comasagua, Huizúcar, Teotepeque, Chiltiupán, Nuevo Cuscatlán, Tamanique, San José Villanueva, Jicalapa y Zaragoza) y a dos de San Salvador (Rosario de Mora y Panchimalco). El proyecto se hace en el marco del Programa de Asistencia Técnica (PATDEL) del FISDL. Para septiembre del 2004, el estudio fue anunciado con un costo de \$150,000. De esa cantidad, el FISDL aportaría \$135,000 (90%), el Viceministerio de Vivienda aportaría \$6,000 (4%) y otros \$9,000 (6%) serían proporcionados por los gobiernos municipales involucrados.

El plan de desarrollo territorial persigue que el departamento de La Libertad crezca de una forma ordenada y se haga un uso adecuado del suelo. Dentro del plan está determinado, entre otros elementos, cuáles son las zonas de riesgo, dónde se puede construir, cuáles son las zonas de desarrollo turístico, zonas donde se pueden desarrollar viviendas, zonas aptas para comercio, zonas para agricultura en el departamento, etc.

El objetivo del plan fue formular un instrumento de ordenamiento territorial que integre las propuestas de desarrollo a nivel nacional, regional y local; con la participación de las fuerzas vivas de los municipios que forman parte de la subregión de La Libertad, a fin de lograr propuestas factibles que contribuyeran al mejoramiento de las condiciones económicas, sociales y ambientales, así como de la calidad de vida de sus habitantes; dotando a los actores sociales y económicos de un instrumento que les permita gestionar de forma eficiente sus proyectos de desarrollo.

- **Ampliación del Plan de Desarrollo Territorial para el Valle de San Andrés.**

Este es un proyecto se hace en el marco del Programa de Asistencia Técnica (PATDEL) del FISDL y se espera beneficiará a por lo menos 386,275 habitantes de la región. Para agosto del 2005, fecha en la que se anuncio el proyecto, la elaboración del estudio se estimo en un costo de \$154,620.51. De esta cantidad el FISDL aportaría el 85% de los recursos, es decir \$131,427.43, y las alcaldías municipales involucradas financiarán \$23, 193.08 (15%).

En el año 2001, se elaboró el Plan de Desarrollo Territorial para el Valle de San Andrés y los Planes Locales de Desarrollo Territorial para cada uno de los municipios de la planicie central del valle (Quezaltepeque, Armenia, San Juan Opico, Colón, Sacacoyo y Ciudad Arce). Al mismo tiempo, como parte de un Plan Piloto para propiciar el desarrollo sostenible de la Región, se creó la Asociación de Municipios del Valle de San Andrés (AMUVASAN), conformada por los municipios de Colón, San Juan Opico, Sacacoyo y Ciudad Arce, y el Grupo Gestor del Valle de San Andrés. Luego, ya con el impulso del Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial se conformó la Región Valle de San Andrés, como parte de la Zona Centro-Occidente y compuesta por 11 municipios. Sin embargo el desarrollo experimentado por esta región demuestra que el área territorial del estudio inicial elaborado para el Valle de San Andrés en 2001 no es lo suficientemente comprensiva para la gestión territorial del Valle, por lo que se justifica la ampliación del instrumento de planificación territorial mediante la inclusión de todos los municipios según la composición de la Región del Valle de San Andrés expresada por el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. Es así como en agosto del 2005 se firma un convenio entre el Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local (FISDL) y 10 alcaldes de los municipios que conforman la Región del Valle de San Andrés (Ciudad Arce, San Juan Opico, San Matías, Colón, Sacacoyo, Tepecoyo, Jayaque, Talnique, San Pablo Tacachico, en La Libertad, y Armenia, en Sonsonate), el cual es un convenio marco para la “Ampliación del Plan de Desarrollo Territorial para la Región del Valle de San Andrés”. Al mismo tiempo el Viceministerio de Vivienda firmó un convenio con las mismas municipalidades puesto que esta institución sería la encargada de la asistencia técnica y supervisión del estudio.

El objetivo del estudio es formular un instrumento de planificación territorial a escala regional y local que integre las propuestas de desarrollo territorial a nivel nacional, regional y local; con las oportunidades y problemas de cada uno de los municipios que forman parte de la Región del Valle de San Andrés que coadyuven al mejoramiento de las condiciones económicas, sociales, ambientales y calidad de vida de sus habitantes.

3.3.3 Leyes y Reglamentos en Materia de Urbanismo y Construcción

En la actualidad, la competencia en materia de urbanismo y construcción está legislada en dos instrumentos principales: La Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, encargada por el Órgano Ejecutivo al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano - VMVDU- para su aplicación en todo el Territorio Nacional, Las Ordenanzas Regulatorias y El Código Municipal que faculta a los Gobiernos Locales a velar por la materia de urbanismo y construcción en el territorio de la Jurisdicción correspondiente: la elaboración, aprobación y ejecución de Planes de Desarrollo Urbano y Rural de la Localidad, corresponde al respectivo Municipio, los que deberán enmarcarse dentro de los Planes de Desarrollo Regional o Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; en defecto de los Planes de Desarrollo Local, tendrán aplicación las Disposiciones de Carácter General y los Planes a que se refiere el inciso primero del Art. 1 de la Ley de Urbanismo y Construcción. Cuando los Municipios no cuenten con sus propios Planes de Desarrollo Local y Ordenanzas Municipales respectivas, todo Particular, Entidad Oficial o Autónoma, deberá solicitar la aprobación correspondiente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, antes que a cualquier otra oficina, para ejecutar todo tipo de proyecto a que se refiere este artículo.

- **Ley de Urbanismo y Construcción.** Publicada en el Diario Oficial, No. 107, tomo 151, del 11 de junio de 1951. Con reformas publicadas en el diario oficial No.36, tomo 310, del 21 de febrero de 1991. Es una ley que busca poner fin a la forma desordenada del crecimiento urbano y fijar normas básicas a que debe sujetarse todo proyecto urbanístico. Con la reforma de esta ley en 1991 el otorgamiento de aprobaciones de todo tipo de proyecto urbanístico en el territorio de El Salvador corresponde al Viceministerio de vivienda y desarrollo urbano, salvo para aquellos municipios que cuentan con planes de desarrollo local y sus ordenanzas respectivas.
- **Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción:** publicada en el Diario Oficial No. 69, el 26 de septiembre de 1973, tomo 240. Reformas: D.E. N° 70, publicado en el D.O. N° 241, Tomo 313, del 20 de diciembre de 1991, este decreto de reforma derogó el reglamento anterior de 1973, excepto los artículos 11, 12, 13, 14 Y 15. Este decreto ejecutivo busca normar los desarrollos habitacionales que se realizan en las ciudades existentes y en los nuevos núcleos de población para que estos se hagan basándose en un ordenamiento del territorio, ya que su crecimiento tiene lugar a un ritmo acelerado, y esto pone en peligro los recursos naturales y el medio ambiente. Sin embargo queda sin regular adecuadamente aquellas áreas no residenciales como los parques y corredores industriales, que de hecho se encuentran articulados a importantes segmentos urbanos.
- **Código Municipal,** publicado en el Diario Oficial, número 23, tomo 290, del 5 de febrero de 1989. Reformas: D. L. N° 929, del 20 de Diciembre de 2005, publicado en el D. O. N° 12, Tomo 370, de fecha 18 de Enero de 2006. La constitución establece la reserva de ley para que a través del código municipal los municipios sienten los principios generales para su organización, funcionamiento y ejercicio de sus facultades autónomas.

Tanto en la Constitución como en el Código Municipal se establece que es competencia de la municipalidad la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbanos y rurales de la localidad. Sin embargo el código municipal carece de aspectos específicos o capítulos especiales que atiendan de manera detallada el desenvolvimiento de aquellos municipios que dan asiento a las ciudades principales del país.

Cabe mencionar que los gobiernos locales están limitados en sus acciones relacionadas con la vivienda, debido a que es el gobierno central el que cuenta con los recursos económicos para invertir en obras físicas, lo que hace sin coordinación con el gobierno local.

- **Ley General Tributaria Municipal**, Decreto Legislativo No.86, publicado en el Diario Oficial, número 242, tomo 313, del 21 de diciembre de 1991. Reformas: D. L. N°963, del 15 de Febrero del 2006, publicado en el D. O. N° 49, Tomo 370, del 10 de Marzo del 2006. Ley tiene como finalidad establecer los principios básicos y el marco normativo general que requieren los Municipios para ejercitar y desarrollar su potestad tributaria, contribuyendo así a un mejor y más eficaz control tributario municipal.
- **Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños**. Decreto legislativo No. 732, publicado en el diario oficial el 26 de enero de 1994, reformas: D.L. N° 737, del 21 de junio de 1996, publicado en el D.O. N° 139, Tomo 332, del 25 de julio de 1996. Esta Ley tiene por objeto regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y rural del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación. En el AMSS se procura encontrar la colaboración en forma coordinada, con el auxilio de organismos especiales creados por esta ley (OPAMSS, COAMSS, CODEMET, COPLAMSS), con los Concejos Municipales en las atribuciones que en materia urbanística señala a éstos el Código Municipal, a fin de propiciar la concertación con el gobierno central y los gobiernos locales y agilizar la dotación de los servicios públicos. Para esta ley se entiende por "Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños", denominada con las siglas AMSS, los territorios de los municipios siguientes: Antiguo Cuscatlán, Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, Nueva San Salvador, San Marcos, San Martín, San Salvador Soyapango y Tonacatepeque, los cuales en razón de su desarrollo urbano constituyen una sola unidad urbanística o conurbación. Quedando claro que el AMSS podrá ampliarse por decreto del Órgano Legislativo previa solicitud del Municipio aledaño, hecho por el Concejo Municipal por intermedio del Alcalde Municipal del Municipio de que se trate. Esta ley proporciona el soporte legal y el marco institucional para la "Planificación del Área Metropolitana" en el Art. 7, constituido por cuatro organismos: OPAMSS, COAMSS, CODEMET y COPLAMSS. Principal debilidad: presenta la dualidad de "centralización de recursos" en el gobierno central y la "descentralización de funciones y atribuciones" en los gobiernos locales. En otro orden, la Ley establece que el AMSS estará sujeta a una planificación integral y continua en materia urbanística formulada bajo la responsabilidad de los Concejos Municipales que la integran, de los organismos especiales señalados en el Art. 7 y las instituciones del Gobierno Central responsables de las funciones relacionadas con la

dotación de servicios públicos, transporte y equipamiento social mencionados en el Art. 9.

- **Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados** (D. Ley N° 341. 17 de octubre de 1961: D.O. N° 191, Tomo 193, 19 de octubre de 1961; Reformas: (8) D. Ley N° 517, del 5 de diciembre de 1980, publicado en el D.O. N° 230, Tomo 269, del 5 de diciembre de 1980. Se crea por esta Ley la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), con carácter de Institución Autónoma de Servicio Público, con personalidad jurídica, y con domicilio en la capital de la República. En ella se define que ANDA tendrá por objeto proveer y ayudar a proveer a los habitantes de la República de "Acueductos" y "Alcantarillados", mediante la planificación, financiación, ejecución, operación, mantenimiento, administración, y explotación de las obras necesarias o convenientes. Además de definir sus facultades y atribuciones, entre otras cosas.
- **Reglamento Especial de Aguas Residuales.** Decreto 39. 31/Mayo/2000. Este reglamento tiene por objeto velar porque las aguas residuales no alteren la calidad de los medios receptores, para contribuir a la recuperación, protección y aprovechamiento sostenibles del recurso hídrico respecto de los efectos de la contaminación.
- **Ley sobre Gestión Integrada de los Recursos hídricos.** Decreto-Ley N° 886, publicada en el Diario Oficial N0221, el 2 de diciembre de 1981, tomo 273, establecen en sus disposiciones la potestad del Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social, en coordinación con los otros Ramos, y en este caso con los de Agricultura y Ganadería, de Salud Pública y asistencia Social y el de Obras Públicas, todo lo relativo en cuanto a elaborar Proyectos de normas sobre calidad del agua y sobre el control de los vertidos de aguas negras, desechos fabriles, industriales, mineros y cualquier otro uso activo o pasivo del agua que pueda contaminar dicho recurso", disposiciones que armoniza con lo que disponen los Artículos 100 y 101 de la Ley de Riego y Avenamiento para dictar un reglamento en tal sentido.
- **Reglamento de Calidad del Agua, el Control de Vertidos y Zonas Protección.** Decreto 50. 16/Octubre/1987. Este Reglamento tiene por objetivo desarrollar los principios contenidos en la Ley Sobre Gestión Integrada de los Recursos Hídricos y su Reglamento, se orienta a evitar, controlar o reducir la contaminación del agua por vertidos domésticos, industriales o de cualquier índole, estableciendo normas sobre depuración y tratamiento de aguas y sus respectivas sanciones
- **Ley de medio ambiente,** Decreto Legislativo No. 233, publicado en el Diario Oficial, número 79, tomo 339, del 4 de mayo de 1998. Este decreto legislativo se refiere a la protección, conservación y recuperación del medio ambiente, estableciendo que los obligados son los el Estado, los municipios y los habitantes en general. Se establece que la política nacional del medio ambiente es un conjunto de principios, estrategias y acciones emitidas por el Consejo de Ministros y realizada por el Ministerio del Medio

Ambiente y el Sistema Nacional de Gestión del Medio Ambiente. Esta política nacional deberá guiar la acción de la administración pública, central y municipal, en la ejecución de planes y programas de desarrollos urbanos y rurales. Declara de interés social la protección y mejoramiento del medio ambiente, y son las instituciones públicas y municipales las obligadas a incluir en todas sus acciones, planes y programas, el componente ambiental.

Esta ley manda que el gobierno central como las municipalidades están obligados a incluir las directrices de bonificación, elaboradas por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales, al emitir permisos y regulaciones relacionadas con los usos de suelo, al establecer industrias, comercios, viviendas y servicios que impliquen riesgo a la salud, al bienestar humano o al medio ambiente.

- **Reglamento General de la Ley Medio Ambiente.** Decreto 17. 21/Marzo/2000. Este reglamento General tiene por objeto desarrollar las normas y preceptos contenidos en la Ley del Medio Ambiente, a la cual se adhiere como su instrumento ejecutorio principal.
- **Reglamento Especial Sobre El Manejo Integral de Los Desechos Sólidos.** Decreto No. 42. Este reglamento tiene por objeto regular el manejo de los desechos sólidos. El alcance del mismo será el manejo de desechos sólidos de origen domiciliario, comercial, de servicios o institucional; sean procedentes de la limpieza de áreas públicas, o industriales similares a domiciliarios, y de los sólidos sanitarios que no sean peligrosos.

3.3.4 Los actores.

A continuación se presentan los actores e instituciones más relevantes relacionadas con el desarrollo urbano de El Salvador y una breve descripción de sus funciones y participación dentro del desarrollo del AMSS y de los municipios aledaños al AMSS que están experimentando el crecimiento del desarrollo habitacional.

- **Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).** Funciona como ente rector, facilitador, coordinador, promotor, procurador y normativo de las políticas de vivienda en el ámbito nacional y para el desarrollo y ordenamiento urbano y territorial. Los servicios que ofrece son: Trámite de Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Factibilidad de Aguas Lluvias y Revisión Vial y Zonificación, Trámite de Permiso de Construcción, Trámite de Permiso de Construcción y Trámite de Recepción de Obras.
- **Oficina de Planificación para el Valle San Andrés (OPVSA):** organismo encargado de la vigilancia y autorización de las actividades que se refieren al desarrollo territorial de los Municipios que conforman (AMUVASAN)
La Oficina de Planificación del Valle de San Andrés es producto de una alianza entre el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, con las municipalidades de la planicie del valle y la Comisión Coordinadora del Grupo Gestor. El objetivo principal de la oficina de Planificación del Valle de San Andrés es velar por el control de la ocupación y uso del suelo en el ámbito territorial de valle. Brinda los servicios de control de desarrollo de: urbanizaciones, parcelaciones y construcciones.
Las funciones de esta oficina son:
 - Recibir Solicitudes y Extender Resoluciones de Calificación de Lugar, Línea de Construcción, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, Revisión Vial y

Zonificación, Permiso de Parcelación, Permiso de Construcción, Recepción de obras de Urbanización y de Construcción.

- Supervisar e Inspeccionar de Obras o Proyectos autorizados que se encuentran en proceso de ejecución para efectuar la Recepción de las Obras terminadas.
 - Recibir solicitudes y Extender resoluciones sobre denuncias originadas por infracciones a los instrumentos regulatorios.
 - Sancionar a los propietarios y a los profesionales que infrinjan los instrumentos regulatorios.
 - Monitorear para verificar que las diferentes obras o proyectos que se realicen se encuentren debidamente autorizados.
 - Aplicar las tasas en concepto de prestación de servicios para la aprobación de proyectos de urbanismo y construcción.
- **Asociación de Municipios del Valle de San Andrés (AMUVASAN):** esta conformada por 5 Municipios (Armenia, Ciudad Arce, Colón, San Juan Opíco y Zacacoyo) los cuales se han asociado con la finalidad de lograr un desarrollo ordenado del uso del suelo y recursos naturales en el territorio que conforman la planicie del Valle San Andrés. La finalidad de la asociación es implementar y dar seguimiento al Plan de Desarrollo Territorial para el Valle de San Andrés a través de la Oficina de Planificación del Valle de San Andrés –OPVSA-.
 - **Asociación de Municipios del Sur de La Libertad (AMUSDELI):** Esta conformada por 7 municipios (Huizúcar, Nuevo Cuscatlán, San José Villanueva, Zaragoza, La Libertad y Tamanique). **AMUSDELI** es una entidad de utilidad pública, creada con el objeto de resolver los problemas comunes de los Municipios que la conforman y encaminada a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. La finalidad de esta Micro-región es: Fomentar, conservar y proteger al Medio Ambiente; dar un manejo integral y adecuado a los desechos sólidos producidos en los Municipios; construir, rehabilitar y mantener la red vial de los Municipios miembros; implementar y dar seguimiento al Plan de Desarrollo Territorial del Sur del Departamento de La Libertad; y promover y fomentar el aprovechamiento de los recursos turísticos, deportivos, recreativos e histórico-culturales de la zona
 - **Los Gobiernos locales:** La organización político-administrativa del Estado divide el territorio nacional en 14 departamentos, y en cada uno de ellos hay un gobernador nombrado por el Órgano ejecutivo, el territorio nacional se divide en 262 municipios. De acuerdo con la ley, el gobierno Municipal será ejercido por un Concejo Municipal. La estructura del consejo constituye la autoridad máxima del Municipio, este cumple funciones de órgano deliberante y normativo. El Concejo lo integra un Alcalde, un Síndico y el número de Regidores o Concejales que establece la ley según la población de los municipios. El Concejo es presidido por el Alcalde Municipal, quien de acuerdo con la ley tiene las siguientes funciones:
 - una función política en tanto es el titular del gobierno;
 - y una función administrativa expidiendo las resoluciones adoptadas por el concejo.

El Concejo realizará sesiones ordinarias y extraordinarias. Las ordinarias operan dos veces al mes. La sesión extraordinaria operará cuantas veces sea necesaria, con previa convocatoria del Alcalde, por sí o a solicitud del Síndico o de dos o más Regidores. Las sesiones del Concejo Municipal tendrán lugar en la sede de la Municipalidad, a excepción de que el Concejo Municipal acuerde reunirse en otro lugar dentro de su jurisdicción. Asimismo, las sesiones serán privadas, salvo que el Concejo acuerde hacerlas públicas. La figura del Síndico Municipal es importante dentro de la estructura del Concejo, le corresponde la representación y defensa judicial y extrajudicial de los intereses del Municipio.

- **Viceministerio de transporte (VMT):** El VMT es una dependencia del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Vivienda y Desarrollo Urbano (MOP), es el órgano que tiene por ley todas las responsabilidades para la regulación del sector transporte, y asume las responsabilidades formales relacionadas con la planificación y reglamentación del sistema de transporte. Las propuestas de políticas sobre transporte terrestre a ser implementadas para lograr un eficiente servicio de transporte terrestre, exceptuando el régimen ferroviario, son atribución directa de la Dirección General de Transporte Terrestre del VMT.
- **Centro Nacional de Registros (CNR):** Es una Unidad Descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia. Sus cuatro principales dependencias son el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, el Registro de la Propiedad Intelectual y el Registro de Comercio.
Registro de la Propiedad, Raíz e Hipoteca - (RPRH): Contribuye a garantizar la seguridad jurídica en la propiedad y posesión de la tierra, mediante la inscripción de inmuebles, en estricta aplicación de los principios registrales internacionalmente reconocidos.
Instituto Geográfico y del Catastro Nacional - (IGCN): Tiene a su cargo las investigaciones y estudios geográficos que comprende la elaboración de mapas cartográficos y catastrales siendo la responsable de mantener actualizada la información de los productos geocartográficos, plasmados en mapas, planos y textos e información de las propiedades.
- **La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS):** es un ente autónomo de carácter municipal, creado por Acuerdo del Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS), publicado en el Diario Oficial Número 24, Tomo 306, de fecha de 3 de febrero de 1990. Sus funciones y atribuciones se enmarcan en la Planificación y Control del Desarrollo Urbano como Secretaría Ejecutiva del COAMSS, conforme a su Acuerdo de Creación, a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento (RLDOTAMSSMA). El trabajo de la OPAMSS es conducido por un Director Ejecutivo nombrado por el COAMSS, que cuenta con un equipo de apoyo integrado por tres subdirecciones en las áreas de Control de Desarrollo Urbano, Planificación y Gestión Financiera.
Dentro de esta institución se desarrolla un procedimiento específico para la obtención de permisos de construcción el cual a su vez involucra a los municipios:

- Obtener la Calificación del Lugar del terreno, la cual es emitida por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS). arts. VIII.7 y VIII.8 del RLDOTAMSSMA.
- Obtener la Línea de Construcción del terreno, la cual es otorgada por la OPAMSS. Art. VIII.9 del RLDOTAMSSMA.
- Solicitar a la OPAMSS "la Revisión Vial y Zonificación". La OPAMSS una vez recibida la solicitud pide opinión al Municipio, remitiéndole copia de los planos del proyecto y la documentación anexa, para que haga las observaciones que considere. Para obtener esta Revisión Vial y Zonificación se debe acreditar haber obtenido previamente la Calificación del Lugar y la Línea de Construcción del terreno. En caso que la OPAMSS no resuelva en el plazo de veinticinco días hábiles operará el silencio positivo a favor del administrado, en el sentido que se entenderá otorgada la Revisión Vial y de Zonificación del proyecto. Art. VIII. 10 del RLDOTAMSSMA.
- Solicitar a la OPAMSS el "Permiso de Construcción" del terreno, una vez cumplidos con los requisitos establecidos en los artículos VII. 14, VIII.16 y VIII. 17 del RLDOTAMSSMA.
- La OPAMSS, una vez autorizada la documentación, emite un "Mandamiento de Pago", correspondiente a los derechos que genera la realización del referido trámite de otorgamiento de permiso de construcción en dicha Oficina.
- Una vez entregado el Mandamiento de Pago, debidamente cancelado, la OPAMSS devolverá al administrado un juego de copias de los planos con un sello haciendo constar la presentación, de todos los documentos requeridos, lo que constituirá el Permiso de Construcción.
- La OPAMSS entregará la bitácora de la construcción de la obra, para que se realice la misma de acuerdo a lo previsto en el Permiso de Construcción.
- Se debe pagar a la Municipalidad los tributos respectivos, que genera la construcción del proyecto, de acuerdo a lo prescrito por el artículo VIII. 17 inciso 7° del RLDOTAMSSMA.
- La OPAMSS dicta la Recepción de la Obra, puede ser parcial o final.
- Solicitar al Municipio el Permiso de Habitar de acuerdo al Instructivo 4 del RLDOTAMSSMA y adjuntando la fotocopia de la recepción de la obra, sea parcial o final.

Este procedimiento es la base sobre la cual se inspira el OPVSA, con la diferencia de que la oficina de planificación del Valle de San Andrés hace un solo trámite que se llama factibilidad de proyecto, que ya incluye la línea, calificación del lugar y factibilidad de agua lluvias, en OPAMSS estas se hacen por separado.

- **Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA):** esta es la institución que se ocupa de proveer agua y controlar la calidad de las aguas que entran en los sistemas de acueductos. Además tiene intervención en la evaluación de la calidad de sus vertidos, sin embargo en este punto no satisface los requisitos de imparcialidad exigidos por una auditoría ambiental. En efecto, no hay independencia entre la institución responsable del tratamiento y la que verifica la calidad de los vertidos pues ANDA realiza las dos actividades

Cabe destacar que la ley vigente no contempla la posibilidad de prestación directa del servicio de agua potable por otras entidades que no sean ANDA o los municipios. No está contemplada la concesión del servicio a particulares ni alguna otra modalidad, por tanto las municipalidades también tienen la posibilidad de manejar su propio servicio de conducción y de tratamiento, así como de intervenir en la gestión del recurso agua, pero la falta de recursos financieros y capacidad técnica limitan su poder de acción.

La legislación en materia de aguas en El Salvador es conflictiva, ya que existen más de cien cuerpos legales, que incluyen leyes, reglamentos y ordenanzas municipales, que regulan el uso del recurso. En 1981 fue emitida la "Ley sobre gestión integrada de recursos hídricos", creando una autoridad única administradora del recurso; pero esta autoridad no ha funcionado efectivamente. En consecuencia, ANDA, CEL, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, el Ministerio de Obras Públicas, el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, el Ministerio de Economía, las municipalidades y otras instituciones gubernamentales tienen competencia para administrar el recurso, lo que ha llevado a conflictos de competencia sobre la utilización del mismo, su sobreexplotación y contaminación, y finalmente no existe una ley de acueductos y alcantarillados, que regule la prestación del servicio de agua potable.

En 1961 se dieron los primeros pasos para la formación ANDA, que sería de carácter autónoma y para el servicio público, con el propósito de proveer el vital líquido. En esa época el Estado buscó delegar parte de sus múltiples actividades en entidades autónomas, de manera que se crea La Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados ANDA y dos días después, la ley de ANDA, en la cual se detalla la organización, dirección y administración de la institución.

Con ANDA se esperaba centralizar en una sola entidad las actividades de prestación del servicio en todo el territorio nacional, para lo cual ANDA absorbería las empresas municipales de aguas, según aumentara su capacidad de administrarlas. ANDA ha tomado a su cargo la prestación del servicio de agua potable en unos ciento cincuenta municipios, sin obtener la total satisfacción de los habitantes. Los restantes municipios son servidos por sus empresas municipales o por sistemas creados por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social a través del programa de acueductos rurales o por entidades privadas de utilidad pública.

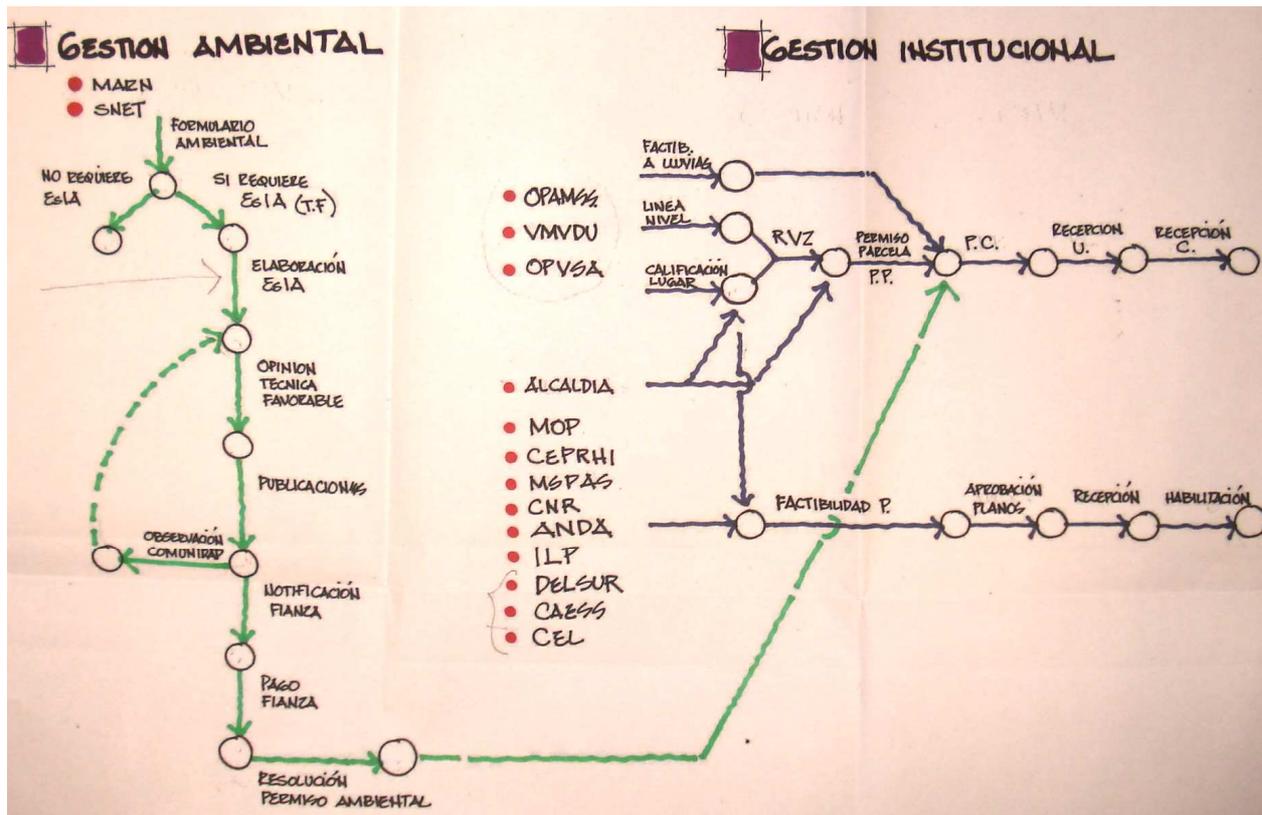
- **Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN):** Es responsable de asegurar que la calidad de agua se mantenga dentro de los niveles establecidos en las normas técnicas de calidad ambiental; asegurar que todos los vertidos de sustancias contaminantes sean tratados previamente por parte de quien los ocasione; y vigilar que en toda actividad de reutilización de aguas residuales, se cuente con el Permiso Ambiental correspondiente. El MARN, en coordinación con el Ministerio de Salud y demás autoridades competentes en materia de normatividad del uso o protección del agua, el aire y el suelo, establecerán la capacidad de estos recursos como medios receptores, priorizando las zonas del país más afectadas por la contaminación.

3.3.5 Proceso de la Gestión Institucional.

El siguiente diagrama (ver mas abajo) es una representación de la interacción de las instituciones que tienen una participación directa en el proceso de gestión y permisos que los desarrolladores urbanos solicitan para obtener sus licencias e iniciar sus inversiones en los conjuntos residenciales. Básicamente todas las instituciones tiene un rol dentro del proceso, y los desarrolladores deben acudir a ellas en momentos específicos dentro del proceso que les permite continuar con sus proyectos, es una gestión con un engranaje al que los desarrolladores deben ajustarse

Una de las primeras instituciones que entran en el proceso es el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales, los desarrolladores deben presentar un formulario ambiental, el cual contiene la descripción del proyecto, es según sus características y magnitud que el ministerio evalúa si se requiera de un estudio de impacto ambiental o si de momento se puede dar la Resolución Ambiental favorable para continuar con otra etapa del proceso. Mientras tanto el desarrollador debe iniciar sus trámites en las instituciones como el OPVSA o el VMVDU (OPAMSS en el área metropolitana) factibilidad de aguas lluvias, línea y calificación del lugar, una vez estos se obtiene se pasa a la Revisión Vial y Zonificación propuesta por el desarrollador para el proyecto, en este punto ya entran las alcaldías (donde se desarrollara el proyecto) o asociación de alcaldes de la zona, para emitir su opinión. Si todo esta en orden y se obtiene la Revisión Vial y Zonificación sin observaciones, entonces se procede a solicitar el permiso de parcelación (PP). Media vez este es aprobado, se procede con el Permiso de Construcción (PC), para este momento es necesario tener la Resolución Ambiental y la Factibilidad de Aguas Lluvias. Ya con el Permiso de Construcción el desarrollador puede dar inicio a la construcción de sus viviendas, cuando finaliza debe solicitar la Recepción de Obra, la cual se hace en el sitio (en el proyecto construido).

Diagrama de la gestión institucional.



Fuente: Inversiones Roble (2007).

Simultáneamente a la Línea y calificación del Lugar, se debe solicitar a ANDA la factibilidad de agua potable, esta institución deberá aprobar los planos presentados por el constructor o desarrollador si todo esta en orden y con las especificaciones técnicas necesarias, posteriormente esta institución realiza la recepción de las obras (recepción de las tuberías que transportan el agua hacia la urbanización y las viviendas) y finalmente permitir la habilitación a cada vivienda cuando el nuevo habitante la solicita.

CAPITULO 4

Análisis de Los Resultados

4.1 Los Barrios y Zonas de Estudio.

A continuación se presentan las características más importantes de los municipios sobre los cuales se asientan los barrios de estudio, como también se hace un acercamiento a estos barrios para identificar sus características propias.

4.1.1 Las Zonas de Estudio.

Los barrios de estudio están ubicados en municipios de las afueras del área metropolitana de San Salvador, al ubicarse en los límites del AMSS estos municipios están entre 20 y 30 minutos de distancia en carretera. Los municipios son: Colón, departamento de la Libertad, ubicado sobre la carretera Panamericana que conduce hacia el departamento de Santa Ana, y el otro es San José Villanueva, siempre en el departamento de la Libertad, que está ubicado en un desvío de la carretera que conduce hacia el Puerto de la Libertad.

El municipio de San José Villanueva es pequeño con poco desarrollo urbanístico, tiene una población de 11,260 habitantes (según población 2006 de la Dirección General de Estadísticas y Censos: DIGESTYC) y una superficie de 32.52 Km². Está ubicado al Sur del Departamento de la Libertad. Sus cultivos principales son granos básicos, café y pastos. Hay crianza de ganado, porcino y aves de corral. Entre las industrias agrícolas sobresalen: el Beneficiado de Café y la elaboración de productos lácteos. Cabe resaltar que la mayoría de sus calles son de tierra, piedra o adoquín, pero sus accesos si son pavimentados, sin embargo no cuenta con calles lo suficientemente anchas para tráfico vehicular. San José Villanueva está ubicado contiguo al municipio de Zaragoza, el cual ha estado albergando proyectos residenciales de media y baja densidad desde hace ya varios años (hace 10 años aproximadamente), este desarrollo habitacional ha llegado ya a los límites entre Zaragoza y San José Villanueva, de manera que este último ya cuenta con 2 proyectos residenciales, uno de densidad media y otro de baja densidad. El municipio de Zaragoza cuenta con la característica de estar ubicado sobre la carretera que conduce al Puerto de La Libertad, sin embargo San José Villanueva está ubicado a 7 Km de esta carretera, es probable que esta distancia sea la razón por la que no ha estado creciendo al mismo ritmo que el municipio de Zaragoza. El tiempo de recorrido desde Santa Tecla (Nueva San Salvador) hasta San José Villanueva es de 30 minutos aproximadamente. Según DIGESTYC se estima para el 2008 San José Villanueva tendrá una población de 11,747 habitantes.

El Municipio de Colón cuenta con una población de 91,701 habitantes (según población 2006 de la Dirección General de Estadísticas y Censos) y una superficie de 84.05 Km². Algunos de sus cantones más relevantes son Lourdes, Las Moras, El Botoncillo y el Cantón Las Angosturas, que son los más conocidos por su desarrollo habitacional y porque están localizados sobre las carreteras principales que se dirigen hacia Santa Ana y Sonsonate. Dichos cantones son colindantes y cuenta con un centro comercial, con oportunidades laborales que se centran básicamente en el comercio, el cultivo de hortalizas y la industria. El Cantón Lourdes llegó a ser tan grande que la alcaldía de Colón ha tenido la necesidad de poner un distrito en ese cantón, ya que experimentó un fuerte desarrollo habitacional de clase media baja y de interés social. Sin embargo se

puede decir que el desarrollo habitacional para la clase media es un evento aislado del desarrollo habitacional anterior, pues ambos tipos de población no se relacionan espacialmente, sus únicos vínculos son las carreteras de mayor importancia.

El municipio de Colón se ubica a la cabeza del crecimiento del Valle de San Andrés, experimenta un fuerte crecimiento del área urbanizada muy por encima de la media, aumentando de 793.5 Ha. en 1996 hasta 1,357.4 Ha. en 1999, lo que representa el 71.1% de incremento. En términos demográficos la población sufrió uno de los incrementos más altos del país. Cabe destacar también que de los municipios que pertenecen al Valle de San Andrés, este tiene mayor proximidad al AMSS. Colón presenta dentro de sus características urbanas múltiples núcleos dispersos de media densidad poblacional dentro de procesos acelerados de urbanización desde hace 4 años. Colón está ubicado a 10 minutos de Santa Tecla (Nueva San Salvador) y las zonas residenciales están a 15 o 20 minutos de Santa Tecla.

Mapa 7: Ubicación de los Municipios de Colón y José Villanueva, Depto. de la Libertad.

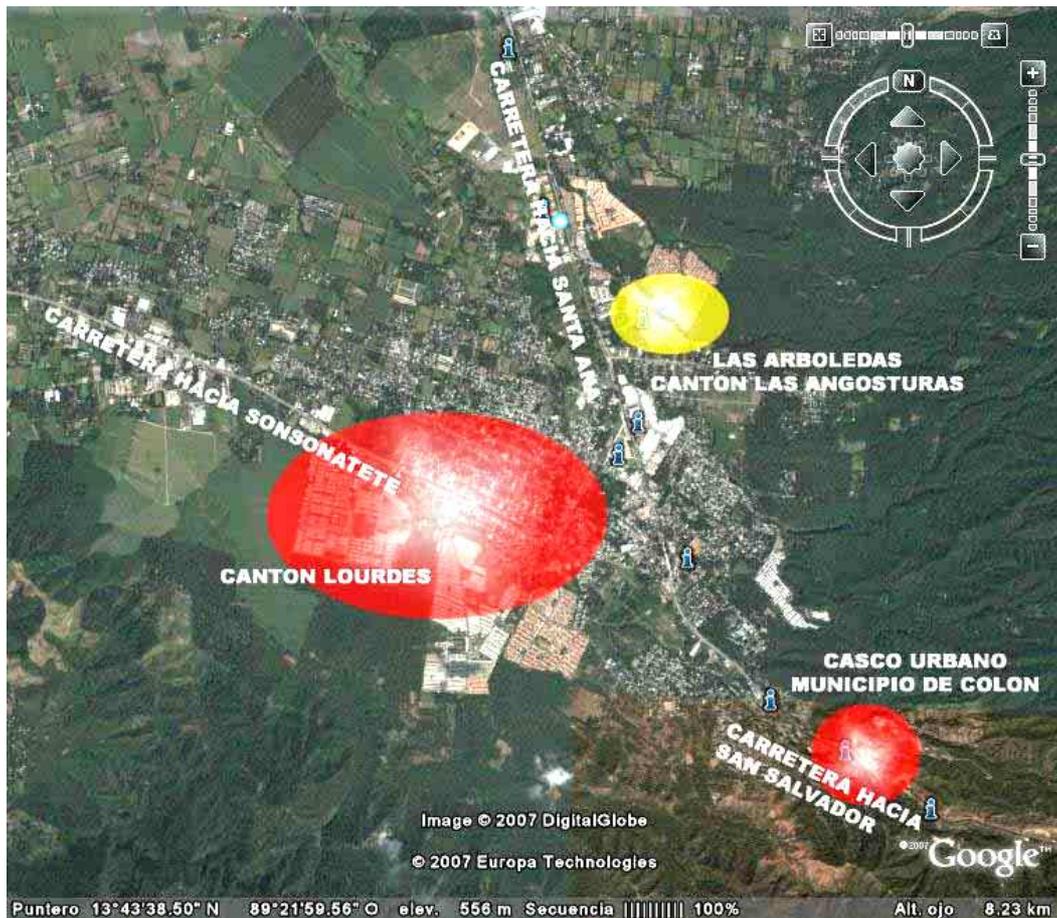


Fuente: Foroguanaco.net. (2007)

4.1.2 Los Barrios.

Uno de los barrios de estudio es la residencial “Las Arboledas”, ubicado en el cantón Las Angosturas, este residencial está aproximadamente a 7 kilómetros del casco urbano del municipio de Colón. Cuenta con un acceso directo desde la carretera panamericana que conduce desde San Salvador hacia Santa Ana. Viniendo desde el área metropolitana, este es el primer complejo residencial de clase media a la vista. Se ubica a 500 metros del centro comercial “Unicentro Lourdes”, y tiene una extensión de 48 manzanas de terreno

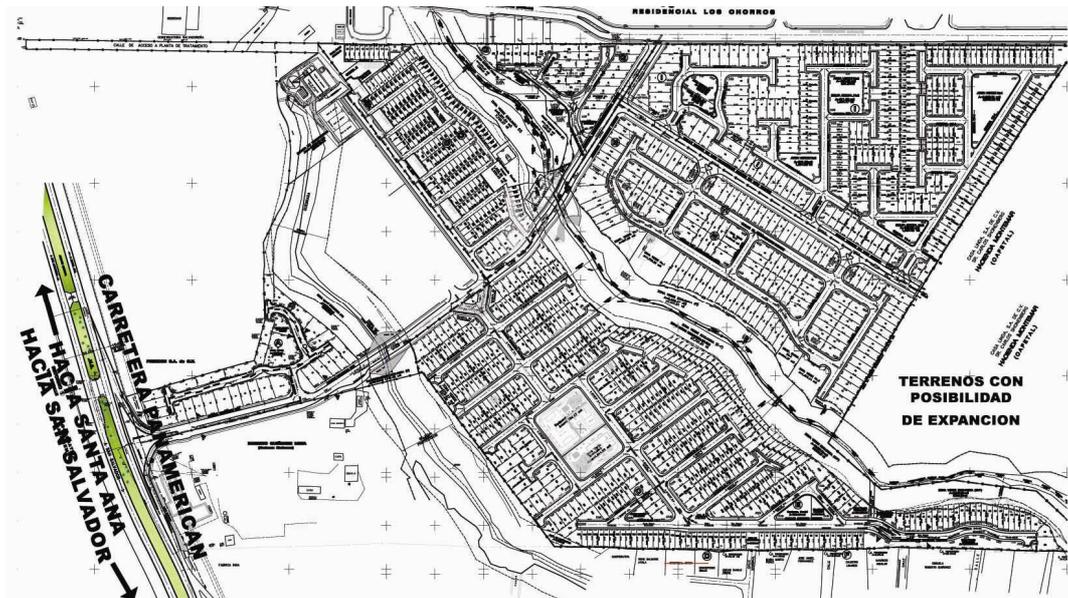
Mapa 8: Ubicación “Las Arboledas”, en el Municipio de Colón.



Fuente: elaboración propia en base a imagen satelital de Google Herat (2007)

La Arboledas tiene un diseño con capacidad de albergar más de 800 viviendas, las cuales están en proceso, sin embargo esta llegando ya a su etapa final, a menos que la compañía desarrolladora, Inversiones Roble, consiga ampliar el proyecto en los terrenos aledaños, en este momento la compañía está en ese proceso de compra de los terrenos aledaños y la gestión que le permitirá desarrollar el crecimiento. Dentro del complejo es posible ver las diferentes ofertas, las cuales están a su vez agrupada por "cluster" o pequeñas colonias con su propio portón de acceso y vigilancia. Cada "cluster" esta organizado con su respectiva junta de vecinos.

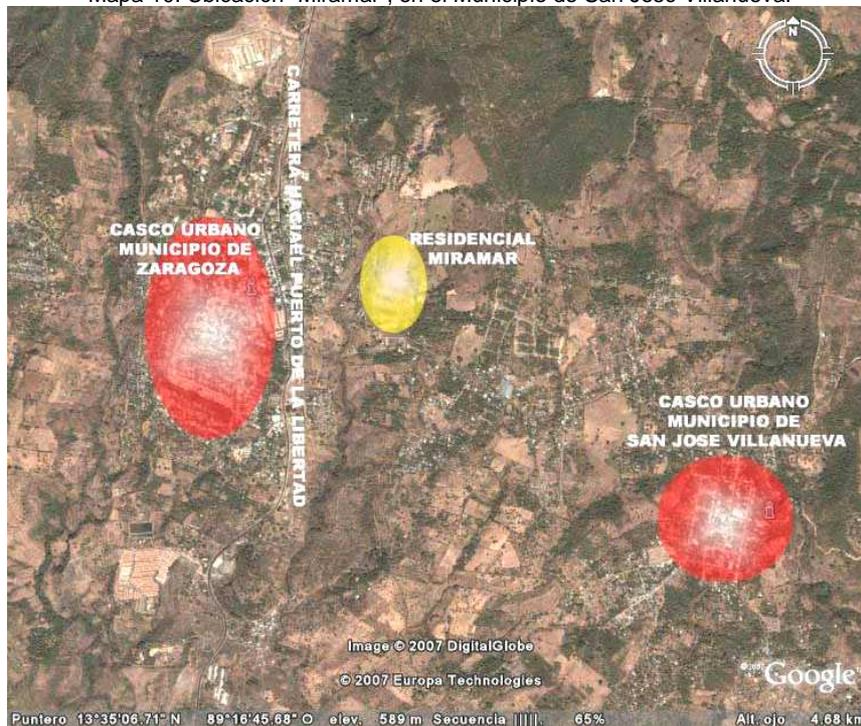
Mapa 9: Residencial "Las Arboledas".



Fuente: Inversiones Roble (2007)

El segundo proyecto esta ubicado en el municipio de San José Villanueva, Residencial “Miramar”, este proyecto no cuenta con acceso directo a la carretera principal, esta localizado a unos 4.5 Km. del casco urbano y a 2.5 Km. del desvío de la carretera al Puerto de La Libertad.

Mapa 10: Ubicación “Miramar”, en el Municipio de San José Villanueva.

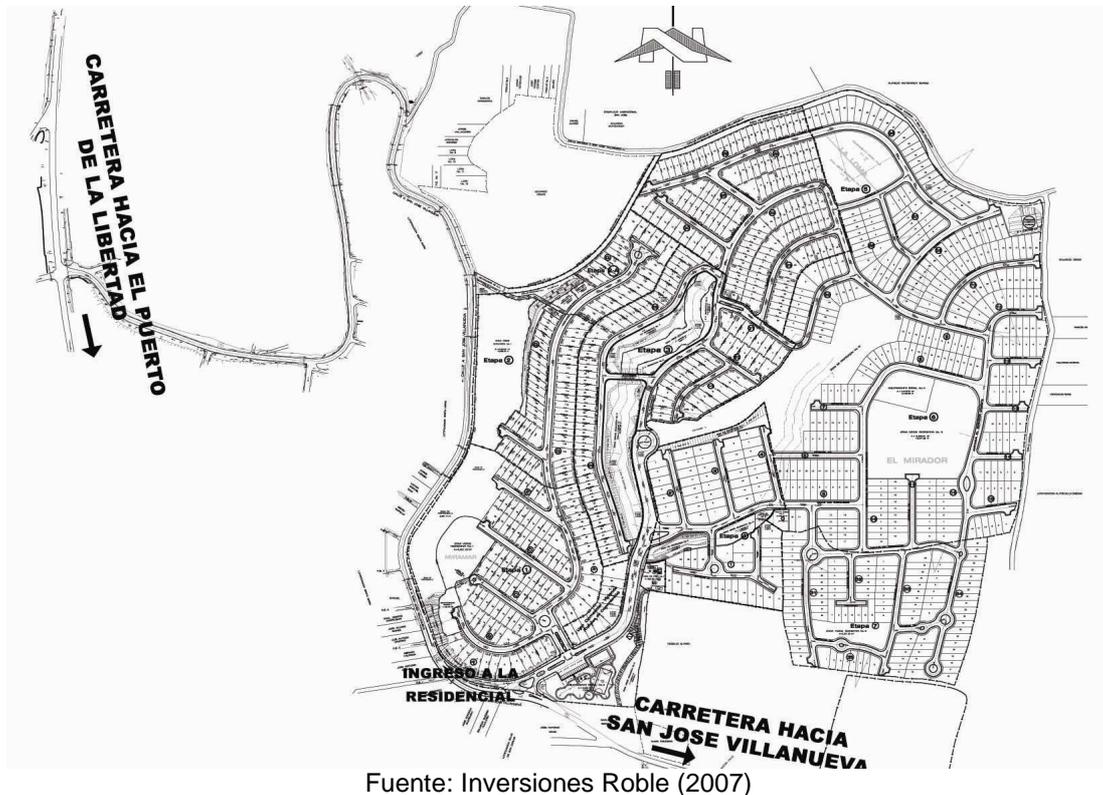


Fuente: elaboración propia en base a imagen satelital de Google Herat (2007)

La ubicación de la residencial es más próxima al casco urbano del Municipio de Zaragoza, el cual ha venido experimentando mayor desarrollo habitacional desde hace ya varios años. Este complejo cuenta con 57 manzanas de terreno, La compañía

proyecta construir 700 viviendas bajo el sistema de condominio, en la actualidad hay unas 150 casas escrituradas y más de 100 habitadas.

Mapa 11: Residencial “Miramar”.



4.1.3 Qué ofrecen estos barrios?

En cuanto a las dimensiones generales y características físicas de los complejos habitacionales en los que se realizó el estudio, estos tienen mucha similitud con respecto a lo que ofrecen al público, no solamente entre ellos, sino también con el resto de proyectos de los alrededores, todos ofrecen aspectos de interés comunes con respecto a la seguridad, las zonas de recreación y las viviendas.

Ofrecen varios modelos de viviendas cada uno, es decir que se puede seleccionar los modelos según el gusto de cada cliente y según se adapte mejor a sus capacidades económicas, ya que básicamente el objetivo de tener diferentes modelos es precisamente tener variedad en la oferta para diferentes nichos de la clase media.

Fotografía aérea de Residencial “Las Arboledas”, Cantón Las Angosturas, Municipio de Colón, Departamento de La Libertad.



Fuente: la Prensa Grafica (2007)

Las viviendas estándar de estos complejos habitacionales están compuestas por 3 dormitorios, al menos un baño en el área de dormitorios, sala comedor, baño social, cocina, área de oficios, estacionamiento para dos vehículos por casa y jardín interior, según sube el rango de precios, las casa van teniendo algunos espacios adicionales, algunas tienen un baño extra ubicado en el dormitorio principal y otras, las más caras, tiene un baño por habitación, además de una sala familiar en el área de dormitorios, una zona de oficios completa que incluye dormitorio para la empleada, un área de oficios techada, además de la terraza como un espacio agregado en el área social.

Los terrenos tiene una variedad que va desde los 100 mts² (143 v²) como mínimo hasta lotes grandes de 300 mts² (429.24 v²) o quizás más. Las construcciones de viviendas son de aproximadamente desde los 85 mts² hasta los 150 mts² o casi 200 mts² según los modelos. Algunas viviendas de otros desarrolladores incluyen un área de estudio dentro de sus espacios y otros modelos hasta bodega.

Modelos de Viviendas de los Barrios de Estudio

Fuente: elaboración propia (2006)

“Las Arboledas”



“Miramar”



“Las Arboledas” (2006)



Modelos de Viviendas de Otros Barrios Aledaños

“Pasatiempo”



Fuente: www.avance.com.sv (2007)

“Quinta de las Mercedes”



Fuente: www.cessa.com.sv (2007)

“Bosques de Lourdes”



Fuente: Fuente: www.cessa.com.sv (2007)

“Bosques de Lourdes”



Fuente: www.cessa.com.sv (2007)

Se presta mucho interés a la imagen urbanística, es decir, se observan entradas decorada o a veces majestuosa, al interior del complejo hay calles con arriates centrales o al menos aceras bien proporcionadas que tienen carácter de boulevard bien ornamentado, incluyendo atractivos redondeles o zonas de retorno vehicular, y además un muro perimetral que inspira seguridad.

Características de los Barrios de Estudio

“Las Arboledas”



Fuente: elaboración propia (2007)

“Miramar”



Fuente: elaboración propia (2007)

Características de Otros Barrios Aledaños

Proyecto “La Hacienda”



Fuente: elaboración propia (2007)

Proyecto “Quintas de Gratamira”



Fuente: elaboración propia (2007)

Las zonas recreativas son otro tema de atracción, la mayoría están ubicadas al centro de los complejos o en un punto de atracción visual, las más grandes están equipadas con alguna casa club o un rancho, con al menos una cancha de basketball, si no es que más canchas para practicar otros deportes, con un área de juegos recreativos, con senderos peatonales, decorados con jardinería y en algunos casos cuentan hasta con piscinas y gimnasio. Algunos complejos, según su tamaño, cuentan con áreas recreativas medianas, adicionales a las más grandes, estas tiene al menos un área de juegos infantiles, un rancho y senderos peatonales, este tipo de zona verde mediana combinadas con una grande se encuentran normalmente en complejos de escalas mas grandes de 500 viviendas o más.

“Las Arboledas” (barrio de estudio)



Fuente: elaboración propia (2007)

Quintas de Las Mercedes” (barrio aledaño)



Fuente: www.cessa.com.sv (2007)

4.2 La Caracterización de Los Habitantes.

A continuación se darán los resultados de las encuestas que fueron hechas a los residentes de estos complejos, cabe destacar que precisamente por el nivel de seguridad que los residentes buscan, pasar la encuesta fue un asunto un poco difícil por no tener accesibilidad a estos complejos, pues los permisos para ingresar a ellos fueron rechazados por las juntas directivas, las encuestas se lograron pasar a través de personas que ya vivían dentro de los complejos y con la colaboración de ellos se pudo llevar la encuesta hasta los vecinos de estos residentes, sin embargo, a pesar de tener este acceso, los habitantes tomaron sus reservas para contestar algunas preguntas que pedían un mayor nivel de detalle, y se limitaron a dar respuestas bastante generales en algunos puntos, en especial cuando de trato de temas relacionados con los lugares específicos que la familia frecuenta a diario y residencias anteriores.

4.2.1 El Perfil de las Familias Residentes.

• Composición familiar

Según los datos de las encuestas, el 62.90% de las familias que habitan estas residenciales tienen una composición similar, es decir que la mayoría de ellas son un núcleo familiar tradicional: "padre, madre e hijos". De estos la composición más dominante es el núcleo compuesto por el padre, la madre y 2 hijos, formando un 30.65%, el resto tienen composiciones variadas entre 1, 3 o 4 hijos. Existen otras familias cuyos núcleos familiares están formados por padres o madres solteros con uno o dos hijos, ellos hacen una suma de 14.52%.

Es importante destacar que al final la sumatoria de familias con padres e hijos (en parejas o solteros) son el 77.42%, por lo que sus necesidades han de ser un factor común dominante. La minoría de núcleos familiares son la pareja sin hijos con 17.74% y las parejas de tercera edad que solo suman un 1.61%.

• Cuadro 1: Composición familiar

Datos	Total general	Porcentaje
PADRE, MADRE, 2 HIJOS	19	30.65%
PADRE, MADRE, 1 HIJO	12	19.35%
PAREJA SIN HIJOS	11	17.74%
PADRE, MADRE 3 HIJOS	7	11.29%
PADRE O MADRE SOLTERA 1 HIJO	6	9.68%
PADRE O MADRE SOLTERA 2 HIJOS	3	4.84%
SOLTERO	2	3.23%
PAREJA TERCERA EDAD	1	1.61%
PADRE, MADRE 4 HIJOS	1	1.61%
	62	100%

Fuente: elaboración propia (2007)

Cabe destacar que de todas estas familias hay algunas que tienen ciertas variantes, es decir, hay un 17.7% que cuentan con una empleada de servicios domésticos que vive con ellos, también hay un 3.2% de familias que además de ellos tienen un integrante de tercera edad viviendo con ellos y hay un 9.67% de familias que además de ellos incluyen algún pariente adicional como primos o sobrinos.

• Edad de los hijos.

Al concentrar el análisis en solamente aquellas familias que reportaron tener hijos viviendo con ellos, se puede observar que en esta población (la de hijos) existe un 43.8% que están en edad entre los 0 a 10 años, es decir infantes; seguido por un 24.7% que esta dentro del rango de 11 a 18 años, que se puede considerar en edad adolescente aún colegiales; y posteriormente un 21.3% de hijos en edad entre los 19 a 27 años, que se considera como joven en edad universitaria, y finalmente un porcentaje que suma 10.1% de familias que reportaron tener al menos un hijo en edad adulta desde los 28 a los 45 años.

De la cantidad de hijos que se reportaron, la suma más relevante es la población de hijos en edad dependiente o “hijos de dominio” (de 0 a 18 años) equivalente al 68.5%, que son la mayoría y que probablemente tienen dependencia económica y de movilidad total de sus padres, seguido de los hijos en el rango de edad universitaria del 21.3% (19 a 27 años).

Cuadro 2: Edad de los hijos

Datos	Total	Porcentaje
0 A 10	39	43.8%
11 A 18	22	24.7%
19 A 27	19	21.3%
28 A 35	7	7.9%
36 A 45	2	2.2%
Total	89	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

• Edad de jefes de hogar

Al analizar la cantidad de personas que se ubicaron dentro de la categoría de jefes de hogar, ya sea personas solas, en pareja, padres o solteros, el rango de edad más relevante de esta población fue de los 36 a los 45 años sumando un 32.46%, seguido del rango de los 28 a los 35 años con un 26.32%, y luego el rango de los 45 a los 60 años con un 21.93%, básicamente la mayoría de jefes de hogar son adultos en edad productiva.

• **Cuadro 3: Edad de jefes de hogar**

Datos	Total general	porcentaje
19 A 27	15	13.16%
28 A 35	30	26.32%
36 A 45	37	32.46%
45 A 60	25	21.93%
61 O MAS	7	6.14%
Total	114	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

En este punto cabe destacar de forma separada que los jefes de hogar que se reportaron sin hijos ya sea solteros o casados, forman un 37.14%.

• **Grado académico de los jefes de hogar.**

Considerando el grado académico de los jefes de hogar, se destaca que más de la mitad de ellos tiene un grado universitario con 56.14%, sumado de un buen porcentaje del 14.04% que además de tener un título universitario han ampliado su nivel académico con postgrados o maestrías, en suma son el 70.18% los jefes de hogar que tienen un nivel académico superior que esta muy por encima de la media en nuestro en El Salvador.

Cuadro 4: Grado académico de los jefes de hogar

Datos	Total general	Porcentaje
GRADO UNIVERSITAR	64	56.14%
TECNICO	17	14.91%
POSTGRADO O MASTER	16	14.04%
BACHILLER	15	13.16%
PARVULARIA A 9 GRADO	2	1.75%
Total	114	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

Se puede apreciar que el perfil de estas familias es de familias jóvenes, con la mayoría de hijos en edad de crecimiento y formación académica y cultural. Además son parejas potencialmente reproductivas y en edad económicamente productiva, con un buen nivel profesional que probablemente los motiva a tener expectativas de vida ajustadas a su desarrollo cultural y académico.

4.2.2 Redes Sociales, Ingresos y Ocupación

• Parentesco y Amistades

Existe una sorprendente relación social o familiar entre las personas que habitan estos complejos, según las encuestas un 40.32% de las familias conocen a alguien que habita en el lugar, ya sea dentro del mismo complejo habitacional o en uno cercano, un segundo grupo forma el 17.74% estos además de tener algún amigo tienen también a un pariente que habita allí, en total hay un 58.06% que tienen “amigos” viviendo cerca, un tercer grupo lo forman el 25.81% que reconoce solamente tener “parientes” habitando el lugar, sin embargo la suma de este con el anterior (el segundo grupo) nos da un total del 43.55% que si tienen “parientes” viviendo cerca, y finalmente existe un grupo del 16.13% que no tiene ni amigos ni parientes.

Al concentrar el análisis solamente en el grupo de familias que reportaron tener parientes en el sector, hay familias que reportaron uno o más de un pariente habitando el sector. Dentro de las relaciones familiares la relación mas dominante es entre hermanos con un 41.9%, seguido de la de primos con un 16.1%. Luego se puede ver que la relación de padres es del 12.9%, sin embargo apareció una relación de hijos del 6.5%, lo que significa que la relación padre-hijos puede sumarse a un 19.4%, superando a la relación entre primos.

• Cuadro 5: Parentesco y Amistades

Datos	Total general	Porcentaje
PARIENTES / HERNAMOS	13	41.9%
PARIENTES / PRIMO	5	16.1%
PARIENTES / PADRES	4	12.9%
PARIENTES / TIOS	3	9.7%
PARIENTES / SOBRINOS	3	9.7%
PARIENTES / HIJOS	2	6.5%
PARIENTES SIN IDENTIFICAR	1	3.2%
Total	31	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

• Quienes trabajan en el hogar.

En el ámbito laboral un 54.84% de familias se destaca porque es la pareja la que trabaja, esto es independiente de si tienen hijos o no, también se tienen un 9.68% de familias donde además de trabajar la pareja resulta que también lo hace algún hijo, al sumas los porcentajes se tiene que en el 64.52% de familias trabaja la pareja. Se tiene otro 9.68% de familias donde solamente trabaja el padre y un 6.45% donde solamente trabaja la madre, que en este ultimo caso se trata de madres solteras, excepto por una familia encuestada, donde si habían dos jefes de hogar, pero en el momento de la encuesta se reportó que sólo la madre trabajaba. También esta un 4.84% donde trabaja solo un jefe de hogar (no la pareja) mas alguno de los hijos. Y esta un curioso 9.68% de hogares donde los que pertenecen al sector laboral son solamente los hijos y no se reportó otro integrante con ingresos, al revisar estas ultimas familias se observa que estos son hogares cuyos “jefes de hogar” oscilan entre los 45 a 61 años y los 61 años en adelante, que por la edad probablemente algunos ya estén jubilados, retirados, o con

alguna pensión, sin embargo no lo reportaron como ingreso. Y finalmente un reducido 1.61% de familias que si reportaron tener ingresos solamente por pensiones.

Cuadro 6: Quienes trabajan en el hogar

Datos	Total general	Porcentaje
LA PAREJA	34	54.84%
EL PADRE	6	9.68%
PAREJA E HIJOS	6	9.68%
SOLO UNO O MAS HIJOS	6	9.68%
LA MADRE	4	6.45%
UN JEFE DE HOGAR E HIJOS	3	4.84%
PAREJA Y OTRO HABITANTE	2	3.23%
PAREJA DE PENSINADOS	1	1.61%
	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

• **Grupos ocupacionales.**

Dentro de los diferentes grupos ocupacionales establecidos y basados en la cantidad de personas que reportaron pertenecer al sector laboral, se destaca que la mayoría lo hacen dentro del grupo “profesionales” con 37.7% y “empleados de oficina” con 25.4%, cabe mencionar que en estos casos algunos profesionales prefirieron ubicarse dentro de la categoría “empleados de oficina”, por lo que es difícil separarlos con claridad, sin embargo la suma de estos dos grupo es del 63.1%, formando así la mayoría. Luego sigue el grupo de los que se ubicaron dentro de comerciantes y vendedores con 13.1% y los técnicos profesionales con 10.7%, muy pocos se clasificaron dentro de “directores” con 5.7% y el resto en porcentajes mucho menores.

Cuadro 7: Grupos ocupacionales

Datos	Total general	Porcentaje
PROFESIONALES	46	37.7%
EMPLEADOS DE OFICINA	31	25.4%
COMERCIANENTES Y VENDEDORES	16	13.1%
TECNICOS PROFESIONALES	13	10.7%
DIRECTORES	7	5.7%
OTROS	3	2.5%
FUERZAS ARMADAS	3	2.5%
ARTESANOS OPERARIOS	1	0.8%
OPERADOR DE MAQUINA	1	0.8%
NO CALIFICADOS	1	0.8%
TRABAJADORES AGRICOLAS PESQUEROS		0.0%
Total	122	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

Si se suman los profesionales, más empleados de oficina y los directores, da un porcentaje de 68.8%, es probable que sea un dato que esté relacionado con el 70.18% que reportaron tener un nivel académico superior.

- **Categoría ocupacional.**

En este punto es relevante destacar que el 77.9% de los que trabajan cuentan con un salario permanente, probablemente por ser empleados fijos de alguna compañía o por tener algún negocio con ingresos lo suficientemente seguros como para sostener un estilo de vida propio de la clase media que al mismo tiempo pueden pagar una cuota mensual por casa. Entre patrono y cuenta propia suman el 10.7% y un reducido 5.7% tiene un salario temporal.

Cuadro 8: Categoría ocupacional

Datos	Total general	Porcentaje
ASALARIADO PERMANENTE	95	77.9%
PATRONO	9	7.4%
ASALARIADO TEMPORAL	7	5.7%
OTRO	7	5.7%
CUENTA PROPIA	4	3.3%
Total	122	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

En estos puntos se deja ver un estándar en el tema laboral, se puede decir que estas familias cuentan hasta cierto punto con seguridad laboral y seguridad de ingresos económicos mensuales, seguramente estén en diferentes rangos, pero el suficiente para pertenecer a la clase media, probablemente también estos resultados estén asociado a su formación académica. A su vez esto les permite, y no es de extrañarse, que se conozcan entre ellos, ya que es posible que la mayoría se mueva en el mismo nivel profesional y laboral, que tengan amistades en común, que gusten de realizar actividades sociales similares y además que tengan una preferencia común por vivir en estos lugares, y no hablar del tema familiar, sobre todo la relación entre hermanos y padres, en especial si también ellos se mueven con los mismos gustos y preferencias, eso hace hasta cierto que vivir en un lugar determinado sea mas apreciado teniendo a un pariente cercano.

4.2.3 Régimen de Propiedad y Estilo de Vida

- **Régimen de tenencia de la vivienda.**

En este punto se evaluaron las formas más comunes de habitar la vivienda que básicamente son inquilinos o propietarios, y como resultado se obtuvo que el régimen de tenencia de la viviendas es la de propietarios con un el 95.10%, sin embargo hay dos tipos de propietarios, la mayoría de las familias ocupan la vivienda en calidad de propietarios aun pagándola 87.10% y muy pocas familias son propietarios que ya la pagaron con 8.06%, y más pocos aun son los que la ocupan en calidad de inquilinos con 4.84%. Vale mencionar que al observar las encuestas de los propietarios que ya pagaron la vivienda se destaca que sus edades oscilan entre los 36 a 45 años (unos pocos) y mayores de 61 años (que son la mayoría), además de las edades se observó también que son familias cuyos jefes de hogar pertenecen a la categoría con estudios superiores al menos universitarios en la mayor parte de los casos. Y por otro lado, entre

los que alquilan se puede notar que no hay mayores de 45 años, y además los inquilinos se reportan como empleados de oficina o comerciantes.

Cuadro 9: Régimen de tenencia de la vivienda

Datos	Total general	Porcentaje
Propia (pagándola)	54	87.10%
propia (pagada)	5	8.06%
alquilada	3	4.84%
Total	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

• **Vehículos por vivienda.**

En este punto se buscó determinar cual es el medio de transporte más usual dentro de estas familias, y como resultado se obtuvo que la mayoría de las familias poseen al menos un vehículo que les permite transportarse, sin embargo la tipología más común es la de tenencia de 2 vehículos, los cuales suman el 51.6%, seguido de los que poseen solamente un vehículo que son el 27.4%, además en los resultados apareció que algunos poseen 3 vehículos 12.9% y 4 vehículos 3.2%. Si bien es cierto que la mayoría tienen al menos un vehículo por familia, sin embargo cabe destacar un bajo porcentaje de familias que no tienen vehículo 3.2%, a pesar de ser muy pocos es un punto especial puesto que no es lo usual en las familias que habitan estos complejos de clase media, en especial por la distancia, al observar las encuestas correspondientes solamente a estos pocos, es notorio el hecho que no se movilizan a los municipios aledaños o dentro del sector (como sería de esperarse), si no que también los hacen hacia el área metropolitana.

En total las familias que si cuentan con al menos un medio de transporte privado son el 95.2 %, indiscutible mayoría.

Cuadro 10: Vehículos por vivienda

cantidad de vehiculos	Total general	Porcentaje
1	17	27.4%
2	32	51.6%
3	8	12.9%
4	2	3.2%
0	2	3.2%
no reporto	1	1.6%
Total	62	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

No cabe duda que estas familias llegan a estos lugares con la intención de ser propietarios, por lo tanto están buscando un arraigo en el lugar, invertir en un inmueble es una acción trascendental en la vida de cualquier persona en especial si se trata del lugar donde va a residir, cabe destacar que para estas familias que en su mayoría son familias jóvenes es muy probable que esta inversión se haya hecho con un propósito concreto de buscar bienestar y seguridad para sus hijos, concientes o no, tuvieron que considerarlo y percibirlo en el lugar antes de tomar una decisión de compra. Considerando que vivir en estos lugares es un proyecto a largo plazo, y a juzgar por la

distancia, también es necesario asegurar el traslado, y tratándose de familias con cierto nivel de bienestar económico, parte de la seguridad es el medio de transporte, que para el caso se trata del vehículo propio, obteniendo así una garantía en la movilidad segura y además como parte de su estilo de vida ya adquirido.

4.2.4 Las Preferencias.

• Razones para habitar.

Para explorar las diferentes preferencias por las cuales las familias de clase media tomaron la elección de vivir en los proyectos de municipios periféricos, la pregunta relacionada con las razones que los impulsaron a residir allí fue una pregunta con respuestas de selección las cuales se pudieron clasificar según la prioridad que le dio cada familia, es decir las diferentes razones propuestas fueron seleccionadas según un orden de importancia, cada familia debió escoger 3 razones y marcarlas según el orden de importancia que tuvieron al momento de la elección. Vale mencionar que no todas las familias participaron en este punto marcando 3 niveles de importancia, ya que hubo unas pocas que seleccionaron sus 3 razones bajo el mismo nivel de importancia, dándoles a todas una importancia como prioridad 1. Y hubo otro pequeño grupo que no hicieron más que una elección, y no expresaron tener prioridad 2 y 3.

Entonces los análisis se hicieron por prioridades, de modo que se logro determinar cuantas familias consideraron como prioridad 1 alguna razón más mencionada, cuantas la consideraron como prioridad 2 y cuantas la consideraron como prioridad numero 3.

Así, al analizar solamente las razones apuntadas como “prioridad numero 1”, hubo un 27.27% de las encuestas que coincidían que la razón más dominante fue “las dimensiones de la vivienda”, la siguiente razón más coincidente como “prioridad número 1” fue la “seguridad” con un 23.38% y la tercer razón más seleccionada como “prioridad número 1” fue la “ubicación”, por ubicación las personas que la seleccionaron se refieren a su ubicación dentro del entrono que ofrece la zona, es decir el medio ambiente.

Cuadro 11: Razones para habitar, prioridad “1”

Datos	Total general	Porcentaje
Dimensiones de la vivienda	21	27.27%
Seguridad	18	23.38%
Entorno	12	15.58%
Deseo de ser propietario	11	14.29%
Jardines y zonas recreativas	5	6.49%
Promoción o facilidades del banco	4	5.19%
Precio	3	3.90%
Estatus del sector	2	2.60%
Cercanía a otros parientes	1	1.30%
Total	77	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

Al pasar a la “prioridad número 2”, en la cual participaron un 80.64% de las familias encuestadas (ya que otras consideraron todas sus prioridades como numero 1 o porque

no consideraron tener más que una prioridad). Partiendo de ese total: las familias coincidieron en un 26.00% que la “seguridad” es su “prioridad número 2”, la segunda razón marcada como “prioridad 2” fue “jardines y zonas recreativas” con 18%, y la tercera alternativa para “prioridad 2” más frecuente fue “las dimensiones de la vivienda” y “el precio” con un 16% cada una.

Cuadro 12: Razones para habitar, prioridad “2”

Datos	Total general	Porcentaje
Seguridad	13	26.00%
Jardines y zonas recreativas	9	18.00%
Dimensiones de la vivienda	8	16.00%
Precio	8	16.00%
Ubicación	4	8.00%
Deseo de ser propietario	4	8.00%
Promoción o facilidades del banco	4	8.00%
Total	50	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

Al evaluar las que se marcaron como “prioridad numero 3” resulto como la más relevante nuevamente las “dimensiones de la vivienda” con 24.00% (evidentemente estas familias marcaron otras como prioridad uno), seguido de la seguridad con 22.00% y la tercera elección más frecuente para la “prioridad numero 3” fue “jardines y zonas verdes” con un 12%.

Cuadro 13: Razones para habitar, prioridad “3”

Datos	Total general	Porcentaje
Dimensiones de la vivienda	12	24.00%
Seguridad	11	22.00%
Jardines y zonas recreativas	6	12.00%
Precio	6	12.00%
Promoción o facilidades del banco	4	8.00%
Ubicación	3	6.00%
Deseo de ser propietario	3	6.00%
Cercanía a otros parientes	3	6.00%
Estatus del sector	2	4.00%
Total	50	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

Ahora, al determinar la razón más dominante dentro del conjunto de razones, independientemente del nivel de importancia que cada familia le asignó, se pudo evaluar que la razón más mencionada fue “las dimensiones de la vivienda” con un 23.73%, seguida de la seguridad con un 23.16% y los “jardines y zonas verdes” con un 11.86%. Y las menos mencionados fueron la búsqueda de un estatus y la cercanía con otros pariente, cada una con un 2.26%. Es probable que estas dos opciones no formen parte de las razones para tomar una decisión, si no más bien pueden ser razones que están en el inconciente al momento de la elección, pero que para ellos están presentes como parte de los beneficios agregados que los complejos les están ofreciendo y que al mismo tiempo les da confianza y seguridad de invertir en el lugar.

En otro orden, como razones intermedias no se quedan atrás “la ubicación” con el 10.73%, el “deseo de ser propietarios” con un 10.17%, que para el caso vale el recordatorio que el 87.10% de los encuestados dijeron ser propietarios pero aún pagando la vivienda, lo cual probablemente sea que este deseo pasa a formar parte de las razones. Y finalmente un 9.6% de reconocimiento tuvo “el precio” y un 6.21% las “promociones y facilidades del banco”.

Cuadro 14: Razones para habitar, “mas mencionadas”

Datos más mencionado	Total general	Porcentaje
dimensiones de la vivienda	42	23.73%
seguridad	41	23.16%
jardines y zonas recreativas	21	11.86%
ubicación	19	10.73%
deseo de ser propietario	18	10.17%
precio	17	9.60%
promoción o facilidades del banco	11	6.21%
cercanía a otros parientes	4	2.26%
por el estatus del sector	4	2.26%
Total	177	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

• **Las desventajas de habitar en estos complejos.**

Este punto se abordó con respuestas abiertas, es decir que la población tuvo libertad de manifestar su disgusto según mejor lo quisiera hacer notar, tendiendo oportunidad de mencionar hasta 4 razones, sin embargo no todos tenían tantas razones, algunos simplemente tenían uno, y otros varias razones o ninguna.

La evaluación de porcentajes esta hecha en base a las razones que se mencionaron con mayor frecuencia, la más importante de ellas fue “la ubicación” con un 17.0%, al revisar este porcentaje en las encuestas es relevante anotar que las personas que seleccionaron esta como una desventaja coinciden con que no seleccionaron “la ubicación” como una de las razones para habitar en el lugar. Sin embargo se considera que más que referirse a “la ubicación”, en este punto el término “ubicación” está más asociado con lejanía respecto al área metropolitana y el viaje de carretera y no propiamente a la ubicación dentro del entorno. La segunda razón mas mencionada fue “la irregularidad del servicio de agua potable” con un 12.5% al igual que “el clima” (muy caluroso en verano) con 12.5%. Luego aparece “la distancia” propiamente dicha con un 11.4% al igual que aquellos que dijeron no tener ninguna razón 11.4%. No se queda atrás “la inseguridad de las carreteras” con un 9.1%, en este punto la inseguridad hace alusión a la falta de obras por parte del Estado que aseguren la reducción de desastres naturales en estas carreteras, siendo el mas común los derrumbes en épocas muy lluviosas o en momentos de sismos fuertes, seguido de los accidentes de transito. Luego existe una serie de razones más que se mencionaron que oscilan entre el 1.1 y el 5.7%.

Cuadro 15: Las desventajas mencionadas de habitar los complejos residenciales.

Datos	Total general	Porcentaje
Ubicación	15	17.0%
Poco agua	11	12.5%
Clima	11	12.5%
Ninguna	10	11.4%
Distancia	10	11.4%
Carretera insegura	8	9.1%
Falta de infraestructura, hospitales, escuelas, centros comerciales	5	5.7%
Poca accesibilidad por carretera	4	4.5%
Acceso	3	3.4%
Pocas areas verdes y zonas de recreo	3	3.4%
Robos en la zona	2	2.3%
Casas mal construidas	2	2.3%
Polvo	2	2.3%
Vecinos mal educados	1	1.1%
Zonas marginales	1	1.1%
Falta iluminacion en carretera	1	1.1%
Total	88	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

Si finalmente se asocia “ubicación” con “distancia”, el porcentaje sumado entre ellos llega a los 28.4% (posicionándose como la principal razón) casi un tercio de los jefes de hogar, esto se contrapone al porcentaje de 23.73% que anteriormente mencionaron como razón para habitar el sector a “las dimensiones de la vivienda”.

En otro orden, si a la “carretera insegura” se asocia con la “poca accesibilidad por carretera” que mencionaron algunos habitares y la “falta de iluminación”, este porcentaje suma el 14.7%, ambos se posicionan en la segunda razón. Por ultimo, la tercera razón vendría a ser la “irregularidad del servicio de agua” y el “clima” con el 12.5% cada una, y como cuarta razón mencionada esta la “falta de infraestructura, hospitales, escuelas y centros comerciales mas apropiados” con el 5.7%.

Al final no cabe duda que las decisiones se toman sobre una balanza, para el caso una de las razones a favor de residir en estos lugares es la vivienda como tal, inevitablemente la casa está asociada a las características del entorno y a la seguridad que estos complejos ofrecen, pero como la decisión requiere de sacrificar otras facilidades, para el caso viene dado por la distancia, que indiscutiblemente genera algún tipo de problema, en especial si se trata de coordinar actividades, la manera en la que se percibe la distancia está a su vez acompañada de las condiciones en las que se encuentra el trayecto de camino a casa.

4.2.5 El Tiempo de Residencia y La Procedencia

- **Tiempo de residir en el sector**

Al preguntarle a los residentes el tiempo que tiene de habitar es posible determinar a groso modo la velocidad del crecimiento poblacional de estos complejos. Curiosamente

más de la mitad afirmó no tener ni siquiera un año habitando sus viviendas, formando un porcentaje de 58.06%, luego el porcentaje se reduce a un 17.74% de familias que tienen entre “1 a 1.5 años” de habitar, seguido de un 9.68% que dicen tener entre “1.5 y 2 años”, y finalmente los grupos que tienen de “2 a 2.5 años”, el de “2.5 a 3 años” y “mas de 3 años”, son el 4.86% cada uno de ellos. Se pone en evidencia que el sector ha sido una zona en progresivo crecimiento, en especial de hace dos años a la fecha. El primer crecimiento acelerado en menos de 6 meses se da entre las personas que tienen de “1.5 a 2 años”, las cuales casi duplica en porcentaje cuando se ve el rango de las que tienen de “1 a 1.5 años”, y luego casi se triplica el porcentaje cuando se pasa a los habitantes que tienen “menos de 1 año”. Quedando claro que la aceptación de estos desarrollos habitacionales es indiscutible en le sector medio de la sociedad.

• **Cuadro 16: Tiempo de residir en el sector**

Descripcion	Total	Porcentaje
Menos de 1 año	36	58.06%
De 1 A 1.5	11	17.74%
De 1.5 A 2	6	9.68%
De 2 A 2.5	3	4.84%
De 2.5 A 3	3	4.84%
OTRO	3	4.84%
Total	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

• **Lugares de procedencia.**

Para la pregunta relacionada con el lugar de procedencia la mayoría de habitantes prefirió no especificar los lugares exactos donde residían con anterioridad, de manera que no fue posible obtener el lugar preciso de su antigua vivienda, por lo que solamente proporcionaron el municipio donde residían.

Al observar las encuestas y ver la composición familiar, en la mayoría de los casos la procedencia corresponde a la familia completa, sin embargo hay otros, especialmente las parejas jóvenes (recién casados), donde resulta que no siempre la pareja proviene del mismo municipio, de modo que cada uno especificó el municipio de procedencia. Entonces para los casos donde la procedencia varia para cada uno, se toma en cuenta cada una a pesar de ser una misma encuesta.

Como resultado de esta evaluación, se descubrió que el municipio más mencionado fue San Salvador con el 54.4%, seguido de Santa Tecla con el 25% y el tercer municipio fue Antiguo Cuscatlán con el 10.3%. Curiosamente hubo un 7.4% de personas que manifestaron proceder del municipio de Mejicanos, un reducido 1.5% de Estados Unidos, al igual que un 1.5% que residían con anterioridad en el municipio de Lourdes. Este último también es curioso ya que el municipio es uno de los que está experimentando mayor auge crecimiento habitacional, y resulta que son realmente muy pocos sus habitantes que pasan a vivir a estos complejos. En definitiva la procedencia general de los residentes de estos complejos viene de otros municipios del área metropolitana.

Cuadro 17: Lugares de procedencia

Datos	Total general	Porcentaje
SAN SALVADOR	37	54.4%
SANTA TECLA	17	25.0%
ANTIGUO CUSCATLAN	7	10.3%
MEJICANOS	5	7.4%
USA	1	1.5%
LOURDES, COLON	1	1.5%
Total	68	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

Entonces, se destaca el acelerado crecimiento de estos complejos y de su población, el cual ha traído una tendencia progresiva bastante llamativa, no sólo por su dinámica si no también por su procedencia, la cual está fuertemente relacionada con el área metropolitana.

4.2.6 Movilidad de los Habitantes

- **Quienes se movilizan a diario**

La mayoría de las familias salen todos de sus viviendas a diario, son el 72.58% de familias que se movilizan por completo, es decir: padres, hijos y cualquier otro habitante si lo hay; seguido del 12.90% que representa a las familias en las que sólo los jefes de hogar salen de sus casas a diario; un 6.45% de las familias se mueven un jefe de hogar y los hijos; un reducido 4.84% donde solamente se movilizan los hijos, al verificar este punto de la encuesta se comprobó que correspondían a hijos adultos cuyos padres están en la tercera edad. Y finalmente un pequeño 1.61% para casos donde los que se movilizan son los jefes de hogar más aquellos que tienen un integrante más en la familia (sobrinos, abuelos, primos, etc.) pero que los hijos aun no se movilizan, al igual que un 1.61% de familias donde el que se moviliza es un integrante clasificado como "otros". En síntesis en cada una de las viviendas hay al menos uno que se moviliza a diario, y que en la mayoría de casos se movilizan todos los integrantes de las familias.

Cuadro 18: Quienes se movilizan a diario

Datos	Total general	Porcentaje
Todos	45	72.58%
Solo los jefes de hogar	8	12.90%
Un jefe de hogar y los hijos	4	6.45%
solo los hijos	3	4.84%
Jefes de hogar y otro habitante, menos los hijos	1	1.61%
otros (otro habitante no especificado)	1	1.61%
Total	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

- **El medio de transporte.**

El medio de transporte más utilizado por estas familias es el particular, es decir vehículo propio, este porcentaje es del 90.32%, no se pudo obtener la cantidad exacta de vehículos por familia, sin embargo si fue posible apreciar que al menos la mitad poseen

dos vehículos. Existe un reducido porcentaje de familias que sólo tienen acceso al transporte público, son el 4.84%, y otro porcentaje igual de 4.84% que utilizan ambos tipos de transporte, es decir que dentro de la misma familia, algunos se movilizan en transporte particular y el público.

Cuadro 19: Medio de transporte

Datos	Total general	Porcentaje
Particular.	56	90.32%
Público	3	4.84%
Particular y público.	3	4.84%
Total	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

• Lugares de trabajo

Al analizar los lugares de trabajo, al igual que el lugar de procedencia, los encuestados evitaron dar detalles de la ubicación exacta, limitándose a especificar solamente el municipio al que se dirigían para sus labores diarias.

Los municipios más relevantes son San Salvador 69.3%, Santa Tecla y Antigua Cuscatlán, cada uno con 10.62%.

Cuadro 20: Lugares de trabajo

Datos	Total general	Porcentaje
SAN SALVADOR	78	69.03%
SANTA TECLA	12	10.62%
ANTIGUO CUSCATLAN	12	10.62%
MEJICANOS	2	1.77%
COMALAPA	2	1.77%
OTROS	7	6.19%
Total	113	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

Para los pocos encuestados que si especificaron sus destinos, dentro de San Salvador los sectores más mencionados fueron: la colonia Escalón, la colonia San Benito, el sector del “Salvador del Mundo” y el sector del “Boulevard de los Héroes”. Y para los otros dos municipios el más mencionado fue el sector de Merliot, el cual abarca los municipios de Antigua Cuscatlán y Santa Tecla.

• Tiempo de desplazamiento.

En este punto se determinó el tiempo que demoran aquellos que trabajan para llegar hasta su destino. La mayoría de las personas se ubicaron en el rango de “media hora a una hora”, básicamente el promedio fue 45 minutos a una hora, eso es el tiempo que les toma poder llegar a sus lugares de trabajo, estos suman el 59.30%. En segundo lugar están los que se incorporaron al rango de “media hora o menos”, que son un 34.5%, y finalmente están los que se demoran de “una hora a una hora y media”, que suman 6.2%.

Cuadro 21: Tiempo de desplazamiento

Datos	Total general	Porcentaje
media hora o menos	39	34.5%
1/2 a 1 hora	67	59.3%
1 a 1 1/2	7	6.2%
Total	113	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

Para lograr estos tiempos mucho tiene que ver la hora de salida, según comentarios de algunos entrevistados, ellos salen incluso un poco antes de las 6:30 a.m., ya sea porque dentro de su recorrido esta llevar los niños al colegio o porque su horario de trabajo y distancia se los exige, y los que más tardan en salir de sus viviendas manifestaron que es a las 7:15 a.m., incluso algunos que también tienen que llevar sus hijos al colegio, aunque pocos.

Sin embargo, al revisar las encuestas y comparar los tiempos de recorrido y el destino, se nota una fuerte coincidencia entre el destino San Salvador y un recorrido de entre 45 minutos y “una hora y media” como máximo.

Al sumar los porcentajes de los dos grupos que están entre “media hora a una hora”, y el grupo de “una hora y hora y media”, la suma da 65.5%, que es un porcentaje bastante cercano a los que se dirigen hacia san salvador, que son 69.03%. El resto se dirige hacia Santa Tecla o Antiguo Cuscatlán.

- **La actividad diaria de llevar a los hijos a los centros de estudio u otro lugar.**

En este punto se evalúa cuantas familias acostumbran diariamente llevar a sus hijos a los centros educativos, guarderías o algún pariente, independientemente si lo hace el padre o la madre, ambos, o bien si quien lo hace trabaja o no.

La mayoría de padres realizan la actividad de llevar a sus hijos a algún lugar, son el 61.3%. Luego hay un 16.1% que no lo hace, al concentrarse en este grupo cabe resaltar que los hijos en edad de 0 a 10 años conforman el 4.83%, los hijos en edad de 19 a 27 años conforman otro 4.83%, los hijos en edad de 28 a 35 años conforman el otro 6.44%. Sin bien es cierto este grupo no especifico como hacen sus hijos para movilizarse, es probable algunos tengan hijos en edad no escolar o que lo hagan con algún pariente, algún transporte privado como los microbuses escolares, o que en el caso de los más grandes tengan su propio vehículo o hagan uso del transporte público.

Cuadro 22: Llevar a los hijos a los centros de estudio u otro lugar

Datos	Total general	Porcentaje
padres que si llevan a sus hijos	38	61.3%
padres que no llevan a sus hijos	10	16.1%
parejas sin hijos	14	22.6%
Total	62	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

Según pláticas sostenidas con algunos entrevistados, particularmente aquellos que solamente utilizan el transporte particular, independientemente de la cantidad de vehículos que tengan, cada familia hace un considerable esfuerzo para poder coordinar sus actividades, de manera que sacrifican tiempo, dinero y distancias para poder participar todos de ese tipo de transporte. En algunos casos las familias consideran transporte particular al transporte escolar privado, ya que algunas acuden a este servicio para asegurar el transporte de sus hijos, sin embargo no se pudo determinar el porcentaje de familias que lo utilizaba, pero se pudo apreciar que la mayoría hace siempre un esfuerzo por el transporte familiar.

- **Actividades después del trabajo.**

En este punto se evalúa quienes después de la jornada laboral tienen otra actividad que realizar. La actividad más mencionada fue la de recoger a los niños con 20.4%, la siguiente actividad más mencionada fue la de tener alguna actividad relacionada con estudios 18.6%, seguido de realizar visitas familiares con 15.9%, ir al gimnasio 15.9%, realizar alguna actividad recreativa o social 15.00%, y un 14.2% que dijeron no realizar ninguna actividad.

Cuadro 23: Actividades después del trabajo

Datos	Total general	Porcentaje
Recoger niños	23	20.4%
Estudio	21	18.6%
Visitas familiares	18	15.9%
Gimnasio	18	15.9%
Actividades recreativas y sociales	17	15.0%
Ninguna	16	14.2%
Total	113	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

En suma, separando aquellos cuya actividad es recoger a los niños, el 65.4% de los que trabajan son personas activas involucradas en otras dinámicas.

En cuanto a los que su actividad es recoger a los niños, si bien es cierto que este punto no se midió por familias si no por personas que trabajan, es revelador que no todos los que llevan a sus niños al colegio necesariamente pasan a recogerlos al colegio, es probable que lo haga algún pariente, algún transporte privado o los niños lo hacen por cuenta propia o simplemente cuentan con cualquier otra forma de volver a casa. Aquellos niños cuyos padres si pasan a recogerlos, si bien es cierto no se precisó a que

lugar, a juzgar por el sistema educativo, si la jornada es matutina, lo más probable es que estos niños pasen la tarde en algún sitio donde los cuidan, el cual puede ser guardería o con algún pariente, esta última opción es una actividad muy practicada en este país, especialmente si se trata de los abuelos.

- **Lugar donde realizan la actividad después del trabajo.**

Al concentrarse solamente en los que respondieron tener una segunda actividad, después del trabajo, y nuevamente sin especificar más que el municipio, se tiene que el 50.5% la realizan en San Salvador, el 28.9% la realizan en Santa Tecla, y un 19.2% en antiguo Cuscatlán, siendo estos tres los municipios predilectos para continuar con las actividades.

Cuadro 24: Lugar donde realizan la actividad después del trabajo

Datos	Total general	Porcentaje
SAN SALVADOR	49	50.5%
SANTA TECLA	28	28.9%
ANTIGUO CUSCATLAN	19	19.6%
OTRO	1	1.0%
Total	97	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

Cabe destacar que ha diferencia de los lugares de trabajo más mencionados, San Salvador sufre una considerable reducción de casi 20 puntos porcentuales cuando se trata de la segunda actividad, en cambio los municipios de Santa Tecla y Antiguo Cuscatlán experimentan un aumento de casi el triple y el doble respectivamente.

- **Ubicación de los centros de estudio.**

Este punto no fue resuelto por todas las familias que tenían hijos en edad escolar o universitaria, sin embargo se logró que un 73% de estas familias pudieran ubicar los municipios donde estudian sus hijos, tomándoseles a ellos como la muestra total con la que se contaba para dar resultados.

Así se tiene que el 37.1% de estudiantes viajan hasta los centros educativos de San Salvador, el 34.3% lo hacen hasta Santa Tecla, el 25.7% lo hace hasta Antiguo Cuscatlán, y un reducido 2.9% viaja hacia otro municipio.

Cuadro 25: Ubicación de los centros de estudio

Datos	Total general	Porcentaje
SAN SALVADOR	13	37.1%
SANTA TECLA	12	34.3%
ANTIGUO CUSCATLAN	9	25.7%
OTRO	1	2.9%
Total	35	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

De modo que los centros escolares más atractivos para la clase media siguen estando en los 3 municipios más mencionados, y con un porcentaje mayor siempre en San Salvador.

- **Dificultades que representan los horarios escolares**

En este punto todas las familias pudieron resolver con respuesta abierta, de lo cual se obtuvo que un porcentaje del 27.4 manifestó no tener ninguna dificultad con los horarios escolares de sus hijos, al parecer se han logrado organizar de manera que todo encaja bien dentro de sus actividades, o que cuentan con los suficientes medios para no tener interferencias por los horarios de los hijos que estudian. Sin embargo hay un 21.0% que encuentran como mayor dificultad el tráfico, seguido de un 9.7% que toman la distancia como una dificultad, luego se tiene un 6.5% que consideran los horarios escolares como una dificultad por no encajar con sus jornadas laborales, un pequeño 3.2% se refirió al transporte público, en especial para el regreso a casa. Finalmente hubo un 32.3% que no respondieron o que no tenían hijos en edad escolar.

Cuadro 26: Dificultades para los horarios escolares

Datos	Total general	Porcentaje
Ninguna	17	27.4%
Transporte	2	3.2%
Distancia	6	9.7%
Trafico	13	21.0%
Horario	4	6.5%
Nadie estudia o no respondió	20	32.3%
Total	62	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

En general, partiendo de que las familias son familias jóvenes cuyos integrantes tiene algún rol en la sociedad, es comprensible el hecho de que la mayoría tenga algún desplazamiento diario, ya sea por trabajo o por estudio, el punto es que casi todos realizan una actividad fuera de casa. Ahora, queda claro también que esta actividad tiene sus funciones en el área metropolitana y que hacen uso del vehículo para llegar hasta sus destinos, independiente mente de la cantidad de vehículos que posean, lo importante es que aunque sólo tengan uno estas familias logran organizarse para gozar todos de esta facilidad. Los recorridos son variados, aunque no menos de media hora cada uno, eso depende del destino final, los que menos se tardan con seguridad se dirigen a los municipios más cercanos del área metropolitana de San Salvador, que son Santa Tecla y Antiguo Cuscatlán, y los que más se tardan van hasta cualquier punto del municipio de San Salvador, pero por supuesto todo dependerá de la hora a la que inicia el recorrido. En otro orden, algunos hacen sus viajes directos hacia sus destinos finales, pero hay otros, en especial los que son padres de familia, que su recorrido tiene escalas, puesto que hay un poco más de la mitad de los padres que si llevan a sus hijos a los centros escolares. Al finalizar la jornada laboral igual se tiene un recorrido que comprende otros compromisos, puesto que hay algunos que desempeñan otras actividades, desde pasar a recoger a los hijos, hasta actividades educativas, sociales y recreativas.

4.2.7 Las Actividades Recreativas, Sociales y Familiares

- **Actividades para el fin de semana.**

En es otro punto donde todas las familias pudieron resolver con respuesta abierta, cada familia pudo apuntar cuales eran las actividades de fin de semana, algunas familias respondieron solo una, sin embargo hubieron otras que respondieron varias.

Con esta pregunta se destacan las actividades más mencionadas por las diferentes familias. El grupo de actividades más mencionado fueron aquellas asociadas con la diversión, dando una suma en su conjunto de 31.3%, por lo que a continuación se mencionan en el siguiente orden: “paseos”16.8%, “ir a la playa” 6.9% y “salidas recreativas” 7.6%. Luego se destaca como más mencionada en el siguiente orden: “visitar a los parientes” con un 20.6%, la actividad de “hacer compras” en un 12.2%, el hecho de “estar en casa” con un 9.9%, “ir a la iglesia” con un 8.4%, dentro de las menos mencionadas estuvieron las “salidas a almorzar” que ocuparon un 4.6%, “ir al cine” 4.6%, “hacer ejercicios” 3.1%, “trabajar” 3.1%, hacer “oficios de la casa” 1.5% y “ver televisión” 0.8%, lo importante de estas ultimas actividades es que más de uno las realiza y las considera como su actividad de fin de semana junto con las otras actividades.

En el siguiente cuadro se especifica cada una sin hacer el agrupamiento que se menciona con anterioridad.

Cuadro 27: Actividades para el fin de semana

Datos	Total general	Porcentaje
Visitar familiares	27	20.6%
Paseos	22	16.8%
Compras	16	12.2%
Estar en casa	13	9.9%
Iglesia	11	8.4%
Salidas recreativas en la zona	10	7.6%
Playa	9	6.9%
Salir a almorzar	6	4.6%
Cine	6	4.6%
Hacer ejercicio	4	3.1%
Trabajar	4	3.1%
Oficio en casa	2	1.5%
Ver T.V.	1	0.8%
Total	131	100.0%

Fuente: elaboración propia (2007)

• **Destino de las actividades familiares.**

En este punto las familias independientemente de sus actividades favoritas para fin de semana, identificaron los lugares hacia dónde se dirigen cuando se trata de actividades familiares, se pone nuevamente la evidente atracción del área metropolitana, con el 43.55% se destacan las familias que se dirigen hacia el municipio de San Salvador, un 11.29% mencionaron Santa Tecla, 8.06% Antiguo Cuscatlán, 4.84 Soyapango, y el resto se refirió a diferentes lugares dentro del área metropolitana o del país.

Cuadro 28: Destino de las actividades familiares

Datos	Total general	Porcentaje
SAN SALVADOR	27	43.55%
SANTA TECLA	7	11.29%
ANTIGUO CUSCATLAN	5	8.06%
SOYAPANGO	3	4.84%
OPICO	2	3.23%
SONSONATE	2	3.23%
OTROS	10	16.13%
No respondieron	6	9.68%
Total	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

- **Destino para las actividades recreativas.**

Para el caso de las actividades recreativas, a pesar del predominio del área metropolitana, cabe destacar que San Salvador solo recibe un 39.03% del porcentaje cuando se trata de diversión, Santa Tecla y Antigua Cuscatlán fueron identificados con el 14.52% cada uno. Y hay una importante sumatoria del 27.43% de familias que identificaron como lugares para actividades recreativas otros puntos fuera del área metropolitana, así fueran playa o campo.

Con algunos residentes que se logro conversar, ellos manifestaron que el vivir fuera de la ciudad les estaba dando la oportunidad de recrearse en otros sitios que antes no frecuentaban cuando vivían en el área metropolitana, ahora sientan la posibilidad de tener otras alternativas mas accesibles o que las sienten más cercanas.

Cuadro 29: **Destino para las actividades recreativas**

Datos	Total general	Porcentaje
SAN SALVADOR	18	29.03%
SANTA TECLA	9	14.52%
ANTIGUO CUSCATLAN	9	14.52%
LA LIBERTAD / LAS PLAYAS	6	9.68%
SONSONATE	3	4.84%
APANECA	2	3.23%
CHALATENANGO	2	3.23%
COSTA DEL SOL	2	3.23%
TODO EL PAIS	1	1.61%
LAGO DE COATEPEQUE	1	1.61%
no respondieron	9	14.52%
Total	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

- **Frecuencia con la que desarrollan las actividades familiares, sociales y recreativas.**

En este punto se pudo determinar con que frecuencia estas familias acostumbran hacer sus visitas familiares, actividades sociales y actividades recreativas.

Visitas familiares:

Fue posible identificar que al menos el 90% de las familias tiene la costumbre de hacer visitas a los familiares, la mayoría lo hace con una frecuencia constante, así el 54.84% visita al menos una vez por semana y un 25.81% una vez cada 15 días, sumando ambos da el 80.65%. Son pocos los que lo hacen una vez al mes 6.45% o una vez cada dos mese 3.23%.

Cuadro 30: Frecuencia con la que desarrollan las actividades o visitas familiares

Datos	Total general	Porcentaje
una vez por semana	34	54.84%
cada 15 días	16	25.81%
cada mes	4	6.45%
cada 2 mese	2	3.23%
cada 3 mese	0	0.00%
no respondieron	6	9.68%
Total	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

Actividades sociales:

Para las actividades sociales se reducen las familias que lo hacen con mucha frecuencia, el 43.55% manifestó hacerlo cada semana, y el 12.90% cada 15 días, en suma los que lo hacen con mayor frecuencia son el 56.45%, que igual representan un poco mas de la mitad. Luego sigue un 9.68% que lo hace cada mes y un 3.23% que lo hace cada dos meses.

Cuadro 31: Frecuencia con la que desarrollan las actividades sociales

Datos	Total general	Porcentaje
una vez por semana	27	43.55%
cada 15 días	8	12.90%
cada mes	6	9.68%
cada 2 mese	2	3.23%
cada 3 mese	0	0.00%
no respondieron	19	30.65%
Total	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

Actividades recreativas:

Las actividades recreativas y sociales manifiestan cierta similitud, aunque los porcentajes de frecuencia varían un poco. Así el 45.16% tiene actividades recreativas una vez por semana, el 14.52% las tiene cada 15 días, en suma estas dos frecuencias dan el 59.68%, que siempre son un poco más de la mayoría. El resto lo hace cada mes, que son el 6.45%, y otro que lo hace cada tres meses que son el 3.23%.

Cuadro 32: Frecuencia con la que desarrollan las actividades recreativas

Datos	Total general	Porcentaje
una vez por semana	28	45.16%
cada 15 días	9	14.52%
cada mes	4	6.45%
cada 2 mese	0	0.00%
cada 3 mese	2	3.23%
no respondieron	19	30.65%
Total	62	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

• **Compras de consumo básico.**

Nuevamente las familias especificaron los municipios donde se dirigían para realizar sus comprar de consumo básico, algunas familias manifestaron dirigirse a dos lugares para esta actividad, así que los resultados son en relación a la frecuencia con la que se menciona el lugar.

En este punto Santa Tecla es la que tiene la mayor puntaje con un 33.80%, le sigue San Salvador y Antiguo Cuscatlán con 23.94% cada uno. Es relevante que en este punto aparezca el municipio de Nuevo Cuscatlán con el 11.27%, este municipio esta ubicado entre el área metropolitana y algunos municipios periféricos camino al Puerto de La Libertad que están experimentando desarrollo habitacional. El municipio de Lourdes tiene un reducido 4.23% a pesar de albergar el mayor desarrollo habitacional clase media en este momento. Y otro porcentaje reducido lo tiene La Libertad con el 2.82%, probablemente se deba a su lejanía al área metropolitana, a pesar de estar cerca de algunos desarrollos.

Cuadro 33: Lugares para las compras de consumo básico

Datos	Total general	Porcentaje
SANTA TECLA	24	33.80%
SAN SALVADOR	17	23.94%
ANTIGUO CUSCATLAN	17	23.94%
NUEVO CUSCATLAN	8	11.27%
LOURDES	3	4.23%
LA LIBERTAD	2	2.82%
Total	71	100.00%

Fuente: elaboración propia (2007)

Es notorio ver como estas familias tienen un estilo de vida muy dinámico, realizan diferentes actividades como parte de su estilo de vida, dedican un tiempo considerable para la convivencia social y familiar, es notorio que tienen una cultura de consumo que se mezcla en sus actividades familiares y de recreación. Igualmente tienen una fuerte tendencia a satisfacer sus necesidades siempre en el área metropolitana, especialmente en los municipios de San Salvador, Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla.

4.3 Los factores de la demanda.

La demanda habitacional en la periferia del AMSS es una necesidad de vivienda acompañada de características que la clase media busca muy concretamente. La demanda expresa el deseo por obtener un estilo de vida, concretado a través del esfuerzo por conseguirlo que puede implicar el sacrificio de otras facilidades como por ejemplo el hecho de no estar en un lugar céntrico dentro de la trama urbana. La demanda implica la consideración de factores psicológicos, sociales y económicos muy diversos que se entrelazan para poder determinar los factores que les permiten o no alojarse en la periferia.

Esta claro que la vivienda es un importante motor de desarrollo y crecimiento de la ciudad, y en este caso se trata de la máxima demanda con su respectiva caracterización del modo de habitarla, que constituye una costumbre relevante dentro de una clase social, como mínimo la vivienda debe reunir las condiciones básicas para posibilitar a sus habitantes la realización de sus actividades de la vida cotidiana, que implica las condiciones propias para las acciones de alimentación, sociabilidad familiar, higiene personal, el descanso, y la interacción con sus semejantes. Para la clase media la vivienda juega un papel decisivo en su calidad de vida, implica el acceso a servicios complementarios que le den seguridad para alcanzar los niveles de bienestar que busca. Además la vivienda también representa una inversión económica de larga duración, es un patrimonio importante de los hogares de ingresos medios y constituye una importante estrategia de supervivencia familiar y social. En este punto la demanda de vivienda esta claramente satisfecha gracias a estos complejos residenciales que ofrece el sector privado.

Cada familia tiene claro que es lo que busca, cuando lo encuentra entonces toma una decisión, si la decisión es habitar donde ya encontró entonces hará todo lo posible por que así sea, de manera que los residentes además de encontrar lo que los desarrolladores les ofrecen, a medida conviven tienen más claro lo que les hace falta por alcanzar o por conseguir lo que no se cumple según lo ofrecido.

En los sectores periféricos no todos los proyectos han sido constituidos bajo régimen de condominio, muchos de ellos simplemente tienen esa apariencia, así que hay algunos que no tienen ninguna figura legal que los represente, sin embargo han logrado organizarse y crear una junta de vecinos que a su vez cuenta con una junta directiva, con su respectivo presidente, administrador, tesorero, etc. y todas las figuras necesarias para hacerla ver dentro del marco formal. Fue a través de los administradores de condominios y a través de los representantes de los vecinos o junta directiva de donde se pudo obtener más información que no fue posible extraerla directamente de las encuestas. Es información relacionada con las demandas de los vecinos respecto a lo que aun esperan de las urbanizaciones.

Según los comentarios de los entrevistados se puede determinar que la gente se ha organizado por una necesidad común, es decir por intereses generados al habitar en el lugar, de no ser así hay muy poca participación por parte de los residentes. La mayoría de las organizaciones están formadas por un presidente, vicepresidente, secretario y tesorero, más 2 vocales. Esta organización tiene origen prácticamente por la necesidad

de recolectar dinero para el pago de la vigilancia, en cada colonia que no esta bajo régimen de condominio esto sucede al momento que la empresa desarrolladora hace entrega de las casetas y los portones de acceso.

Los líderes de estas juntas directivas son voluntarios, los únicos a los que se les paga por su participación es a los administradores, esta figura existe especialmente para el caso de los condominios y para aquellas colonias con una cantidad de viviendas mayor de 400.

Básicamente lo más demandante de esta organización es el pago de una cuota, la cual es relativa al numero de vivienda, a mayor cantidad de viviendas menor cuota, y menor cantidad de vivienda (residenciales mas exclusivas) mayor la cuota. En algunas residenciales es posible ver que si las viviendas son más baratas los complejos son grandes, si las viviendas son mas caras los complejos pueden ser más pequeños y exclusivos, o simplemente las viviendas se construyen agrupándolas según el modelo y el precio.

Estas organizaciones (juntas de vecinos o administrador de condominio) han logrado tener un fondo de ahorro con capacidad de responder por gastos durante dos o tres meses, en especial los de vigilancia y mantenimiento de jardines y áreas comunes, para los casos de que nadie pague, y el dinero se deposita en una cuenta bancaria y los cobros se hacen a través de recibos. Para controlar con mayor facilidad a los vecinos que pagan o no, algunas residenciales entregan calcomanías para los vehículos, lo cual ayuda a que el vigilante reconozca quines están actualizados con el pago, y como una forma de presionar al pago han determinado que el que no este al día no se le da el servicio de apertura de portón. Este tema lo toman con mucha seriedad, ya que los entrevistados coinciden que uno de los servicios más demandados por las familias en general es la seguridad para sus hijos, de día y de noche.

Otro tema muy importare para estas juntas directivas es el tema de los reglamentos, un reglamento solamente lo tienen los que viven bajo régimen de condominio, los que no están bajo esa figura legal lo que hacen desarrollando pautas de convivencia que incluye el uso de las áreas comunes como las zonas verdes. Y aquí entra otro punto importante, los que no están bajo el régimen de condominio están tratando de obtener la personería jurídica, esto significa que de alguna manera tendían una figura legal que los represente.

El objetivo de lograr tener la personería jurídica esta basado también en la cobertura de sus necesidades, los vecinos demandan una serie de servicios que consideran tenerlos de manera más eficiente a través de empresas privadas, como por ejemplo la recolección de basura y el alumbrado público, pues afirman no tener mucha confianza en los servicios de las municipalidades, no les importa mucho pagar impuestos y el servicio privado, ya que con eso aseguran tener los servicios, al lograr tener la personería jurídica los trámites para gestionar los servicios no tendrán que hacerse a título personal del presidente de la junta directiva de vecinos o del administrador, si no a nombre de la residencial, una forma muy similar al régimen de condominio.

En cuanto a los servicios, según los entrevistados estos se están dando de manera deficiente, especialmente se refieren a la irregularidad con que reciben el servicio de agua potable, algunos entrevistados viven en las residenciales prácticamente desde sus inicios, y aseguran que la empresa desarrolladora les ofreció un servicio regular, el cual fue así en sus inicios, pero a medida pasa el tiempo este servicio no sólo se reduce si no que empeora, ya que no solamente no es constante, si no que además aseguran que el agua no es potable, pues han notado que sus losas sanitarias tienen una mancha oscura producto de hierro o manganeso en el agua, lo cual les obliga con mayor razón a consumir agua envasada, la cual es distribuida por una empresa privada, sin embargo mencionaron algunos que el servicio de esta empresa es muy bueno, cada semana pasa un camión repartidor de la compañía vendiendo el agua. En cuanto a la energía eléctrica, telefonía y cable, también se quejan de la irregularidad del servicio y problemas técnicos por parte de las compañías, en especial cuando es una época lluviosa, pero además resulta que las empresas desarrolladores hicieron al inicio contrato de exclusividad con las compañías privadas que ofrecen estos servicios, por lo tanto no tienen otras opciones.

Con relación al transporte público, los entrevistados coincidieron con las encuestas, el uso de este servicio no es muy común, la mayoría de familias cuenta con su propio vehículo, lo que simplemente esperan como comunidad es que este tipo de servicio no los afecte en su bienestar, en su ambiente. Sin embargo algunas personas encuestadas que dijeron hacer uso del servicio manifestaron no tener un servicio frecuente, ya que los buses en primer lugar no entran a las residenciales y en segundo lugar no tienen la frecuencia de circulación como los de área metropolitana, pues los buses son de carácter departamental o suburbano, y los que si tiene un servicio más frecuente simplemente circulan hasta el centro del municipio, y allí es dónde se puede abordar otro bus que se dirija al AMSS, de lo contrario los usuarios deben salir hasta la carretera y allí esperar uno que se dirija hacia el AMSS.

Con los que respecta a las redes viales, consideran que no son propias para llegar hasta estos sectores, en primer lugar son inseguras para el tráfico nocturno por la falta de iluminación, la mayoría no está bien iluminadas y si lo están sólo es en algunos tramos de la carretera, en otro orden también los afecta el exceso de velocidad de algunos conductores, en especial los del transporte público, camiones o rastras, ya que en muchas ocasiones estos provocan los accidentes, además de algunos conductores de vehículos particulares. Consideran que en términos generales la circulación es fluida, sin embargo no hay manera de solucionar el caos vehicular cuando ocurre un imprevisto, ya sea por accidente o por un vehículo averiado, por lo que el imprevisto alcanza dimensiones fuera de orden, de manera que el tráfico se congestiona y todos los conductores experimentan un retraso no menor de 30 minutos. Otro punto relevante es la carencia de retornos vehiculares o giros a la izquierda, básicamente la inexistencia de elementos como estos hacen peligrar la circulación en carretera, ya que aumenta la posibilidad de accidentes, la mayoría de los retornos son ilegales, y está claro que no existe un ordenamiento vial. Y por último, con lo que respecta a las condiciones geográficas de las carreteras, prácticamente las más importantes y de mayor tránsito tienen tramos cuyas condiciones naturales las hacen vulnerables a desastre, especialmente en temporadas de lluvias prolongadas, estas carreteras experimentan

derrumbes o deslizamientos de tierra que son una amenaza para cualquiera que circula en ellas, esa sensación es percibida por los residentes de estos complejos.

Y finalmente las relaciones entre urbanizaciones vecinas no es relevante a menos que se trate de urbanizaciones cercanas que pertenecen a un estrato social bajo. El mayor temor de los residentes es por los problemas de delincuencia, específicamente por los registros de robo a casas, sienten temor por el tipo de población que esta a su alrededor, sin embargo tratan de mitigar un poco este fenómeno al contratar la vigilancia privada.

4.4 Los Factores de la Oferta.

Como se menciono antes, las viviendas son muy heterogéneas en cuanto a sus aspectos físicos y variables dentro de ciertos rangos, sin embargo la oferta tiene algunas características constantes, la primera es que el rango de precios no se modifica, los modelos de vivienda varían dentro de él, pero el rango es claro que esta dirigido para la clase media. Y la segunda, ya que la vivienda esta connotada de valores del sistema social relacionados con el tamaño, la oferta ha ido construyendo unas tipologías de vivienda, en diseño y superficie, a imagen de la familia nuclear moderna, para comenzar las viviendas son de no menos de 80 m², en terrenos no menores de 140 V². Es un modelo habitacional que por su difusión de carácter exclusivista se erige en la aspiración de la mayoría de los nuevos hogares, el patrón de las viviendas corresponde a una estructura familiar de la pareja y dos hijos, las viviendas en general cuenta con 3 espacios para desarrollar actividades privadas o intimas de cada individuo, es decir, con el dormitorio principal y 2 dormitorios secundarios. Por lo tanto la oferta está destinada a una familia nuclear de 4 integrantes, si la familia comprende esta cantidad entonces la vivienda podrá satisfacer las expectativas esperadas en todos los sentidos físico-espaciales de la casa propiamente dicha.

Pero ¿qué es lo que ha permitido el desarrollo de estos complejos residenciales apropiados para las exigencias de la clase media? Si los desarrolladores son privados, entonces es preciso que ellos tengan un beneficio concretamente económico para arriesgar su capital en inversiones de grandes y medianas magnitudes como las que se desarrollan en la actualidad, para asegurar esos beneficios, es necesario algunas condiciones que le den seguridad a la inversión.

Es conocido que las inversiones son millonarias, uno de los complejos más grandes pertenece a una firma de capital colombiano y socios panameños, estos empresarios han sido noticia por sus inversiones millonarias en la construcción de vivienda en el municipio de Colón, en su primera etapa del proyecto la empresa anunció que la inversión había alcanzado los 15 millones de dólares y que su segunda etapa alcanzaba los 7 millones de dólares. Otra de las empresas pioneras en el área de la construcción de capital salvadoreño anunció que sus complejos habitacionales tienen una extensión de 50 manzanas aproximadamente, con capacidad de albergar no menos de 700 viviendas.

Los desarrolladores de proyectos habitacionales reconocen que en la capital son pocos los terrenos para construir viviendas horizontales, y los pocos que existen solo tienen las condiciones para la construcción de apartamentos, es primordial para ellos el precio del terreno y los volúmenes de obra que reportan, pues son elementos fundamentales para fijar el precio final de la vivienda. Esta es una de las razones por las que los desarrolladores de proyectos habitacionales escogen la periferia para ejecutar sus proyectos. Pero, ¿qué implica iniciar un proyecto fuera de San Salvador?

Generalmente el valor de compra de terreno es un factor inicial determinante, algunas de las empresas trabajan con bancos de tierra, especialmente si la empresa es grande, ya que la carga financiera les puede elevar los costos, esta no es una estrategia que todos pueden usar. Sin embargo hay otras empresas que simplemente saben desarrollar su olfato y saben cual es el momento apropiado para comprar pues su experiencia y contactos les permite determinar hacia donde está el desarrollo del negocio, este olfato está asociado con el precio de la tierra, la disponibilidad de terreno (extensión), la distancia, la ubicación, la facilidad de acceder a los servicios, el mercado al que se dirige el producto final y además están a la expectativa de lo que hacen los grandes desarrolladores. Entonces la inversión inicia con el precio de la vara cuadrada, el terreno original se le da el nombre de “rústico”, por tanto el precio de la vara cuadrada conocida como “rústica” que se refiere al suelo agrícola o en estado natural según haya sido la vocación de este, en sus inicios fue de \$3.50 aproximadamente, es decir, este fue el valor de la tierra inicial de hace unos 7 a 5 años atrás, enseguida las empresas hacen una conversión de este valor en el momento que definen un anteproyecto y logran determinar cual es su área útil, dependiendo de los diseños de las urbanizaciones el área total del terreno queda reducida a un rango del 40% a 50% de área que se convierte en verdaderamente útil, en este tipo de negocios las áreas destinadas a uso común, zonas verdes, recreativas, zonas de protección, retiros y circulación, son donadas o simplemente son áreas no vendibles, por tanto estos porcentajes son un factor que afecta el precio de la vara cuadrada rústica, y que al final hace que los desarrolladores solamente reconozcan un valor por la vara cuadrada útil, es decir solamente la que se puede vender. En este punto vale detenerse un poco en mencionar que estos desarrolladores deben tener la capacidad técnica de abordar estos terrenos, en primer lugar por tratarse de tierras rústicas, algunas veces esto implica serios estudios de suelo y además de introducir maquinaria apropiada para aprovechar los terrenos que presentan topografía accidentada.

Entonces el valor de la tierra llegó a convertirse en valor de tierra útil y su costo aproximado llegó a ser de \$7.00 aproximadamente, no obstante la tierra en este proceso no incluye ningún valor agregado, sino hasta el momento que se urbaniza, una vez urbanizado el terreno, el costo de la vara cuadrada útil “urbanizada” oscila entre \$70 y \$100, esto implica obras de infraestructura como agua potable, aguas lluvias, colectores, equipamientos, alumbrado de la urbanización, plantas de tratamiento, líneas de impelencia con tanques, sistemas de detención, zonas verdes, etc. Cabe mencionar que hay casos en los que el precio de la vara urbanizada puede reducirse cuando se utiliza fosa séptica por vivienda (no hay tuberías de drenaje ni planta de tratamiento) y cuando los lotes son más grandes, ya que las áreas de circulación se reducen.

El tamaño de lotes para que un proyecto de clase media sea rentable anda en un rango de 140 v² como mínimo hasta un máximo de 350v². Los urbanizadores adquieren un terreno no menor de 30 manzanas, el objetivo de estas extensiones corresponde a la cantidad de viviendas necesarias para poder diluir algunos costos fijos que implica una urbanización, básicamente son costos de infraestructura que hay que desarrollar independientemente del tamaño del proyecto, son costos fijos que no pueden ser reducidos, entonces no es conveniente que el tamaño de la urbanización sea pequeña, conviene más planificar un proyecto mediano o grande y diluir los costos en mas viviendas, aunque esto implique que algunas obras de infraestructura también sean más grandes, pero el costo es más soportable, como por ejemplo los pozos de agua potable, las plantas de tratamiento, o llevar una tubería de agua hasta el proyecto, traer una línea de energía eléctrica, etc. Por otro lado los urbanizadores hacen sus cálculos para una duración de 4 años de ejecución del proyecto aproximadamente, desarrollando entre 9 y 11 manzanas por año, esto también les sirve para medir el mercado, salen a la venta con un precio según los costos y según como el mercado lo indica, pero en el caso de las viviendas en las zonas periféricas, el éxito de estos proyectos ha incidido incluso en el rediseño urbano de las siguientes etapas y en una evolución de la vivienda según las exigencia de los clientes que van ganando, esto puede ser en dimensiones de lotes o de área de construcción. A la fecha algunos proyectos ya agotaron su banco de tierra y en la actualidad están negociando más terrenos aledaños. Sin embargo para este momento el precio de la vara cuadrada de terreno rústico ya incrementó entre \$10.00 y \$15.00 aproximadamente y los materiales de construcción han sufrido un incremento de mas o menos el 15%, todos estos incrementos se trasladan directamente a los futuros clientes.

Aun así, los desarrolladores continúan vendiendo sus proyectos con la vivienda ya construida, no acostumbran a vender los lotes urbanizados puesto que de todas formas vender un lote ya urbanizado significa instalar toda la infraestructura necesaria para una vivienda, ya sea que esta se construya o no, además el mercado no logra apreciar todas estas inversiones cuando solamente se vende el terreno, en cambio ya con la casa instalada la gente lo percibe mejor, la casa es un atractivo fundamental puesto que las familias prefieren trasladarse a una casa que ya está lista sólo para llevar sus muebles, esto tiene mas demanda y hace que el proyecto se mueva con mayor rapidez, lo cual favorece en una menor carga financiera para el constructor. En otro orden las empresas tienen claro que sus mejores utilidades se concentran en la venta de la vivienda, es decir en la construcción del producto.

En cuanto a los servicios, en especial los que son de empresas privadas como la energía eléctrica, la telefonía, Internet y cable de televisión, las empresas han optado por hacer con ellos contratos de exclusividad, las ventajas de estos contratos consiste en tener ciertos descuentos, son como un tipo de alianza en donde la empresa prácticamente le entrega a estas compañías cientos de clientes, por lo tanto solicitan a cambio que estas compañías concedan ciertos descuentos para la construcción de infraestructura, o se reparten estos costos, por ejemplo el desarrollador hace la obra gris y la compañía pone los materiales necesarios para llevar el servicio, como por ejemplo el cableado.

En el caso del agua potable, ANDA no tienen capacidad económica para abastecer de agua potable especialmente fuera del área metropolitana, entonces los desarrolladores que optan por hacer complejos bajo el régimen de condominio pueden perforar sus propios pozos y al final del proyecto entregarlos a la administración del condominio, al igual que las plantas de tratamiento. Pero cuando no es el caso de condominios, si no simples urbanizaciones cerradas, los desarrolladores prácticamente acuden a la estrategia que utilizan con los demás compañías de servicios, aquí la negociación consiste en que el desarrollador absorbe algunos costos para la construcción de la infraestructura a cambio de la aprobación de mechas (conexiones para cada casa) de agua potable que necesita por parte de ANDA (estas mechas son equivalentes a la cantidad de viviendas), estos costos pueden ser desde la perforación de un pozo y donarlo a ANDA hasta el traslado de una tubería hasta el lugar del proyecto o el mantenimiento de algunas bombas mientras dure la ejecución del proyecto.

Con lo que respecta a los desagües, algunas empresas han invertido en plantas de tratamiento, pero otras optaron por instalar en cada vivienda un pozo de absorción, estos pozos son un sistema un poco más moderno, están ubicados dentro de sus jardines, sin embargo adquieren el compromiso y obligación de llamar cada cierto tiempo una compañía especializada en la absorción de estos desechos sólidos para que limpien sus tanques, ya que según los cálculos técnicos, estos tanques tienen una capacidad de aproximadamente 2 a 3 años, de lo contrario rebalsarán en los jardines.

En otro orden relacionado con la participación de la banca, esta interviene en los inicios para el financiamiento del proyecto, los bancos más buscados son Banco Agrícola, Banco Cuscatlán y Scotiabank. Generalmente el proceso se da a través de líneas rotativas, consiste en que el banco pone a disponibilidad el monto y la empresa toma cuotas que va necesitando para el avance del proyecto, de manera que las empresas pagan intereses según el monto que van obteniendo. Posteriormente los bancos, además de este crédito, tienen la certeza que los futuros clientes que compren las viviendas también acudirán a ellos para acceder a un crédito hipotecario.

Los comercializadores de las empresas desarrolladoras consideran que los clientes no se fijan solamente en el precio global de la vivienda, si no en las ventajas de acceder al crédito, la reducción de las primas y el plazo de dichos préstamos. En la actualidad las empresas tienen promociones que incluyen cero prima, o 5% de prima, aparentemente las empresas absorben ese porcentaje, pero lo que en verdad sucede es que al precio real se le incrementa ese porcentaje que indica la promoción, de manera que al momento de la venta este es el mismo porcentaje del descuento, esto indica que básicamente la banca está soportando el 100% del costo de la vivienda desde un inicio, esto constituye una enorme facilidad en términos económicos para una familia, ya que dentro de esta promoción muchas veces radica la posibilidad de ser propietario, puesto que por muchos años lo que ha dificultado el acceso a ser propietarios es precisamente contar con esos ahorros para la prima de la casa, y finalmente el sistema financiero ofrece intereses del 6.6% con plazos para pagar de 25 a 30 años, lo que se refleja en una cuota aceptable para los ingresos familiares.

En algunas empresas incluso han lanzado promociones combinadas como por ejemplo el acceso a un crédito para "carro nuevo y casa" o solicitar créditos para "casa nueva y equipos de entretenimiento" o "compre casa ahora y tendrá los closet gratis", etc. algunas han funcionado, pero este tipo de promociones están más relacionadas con la competencia de promociones entre desarrolladores y no tanto con la necesidad de los clientes por adquirir una vivienda con algún tipo de equipamiento.

4.5 El Papel del Estado

Desde los primeros planes de desarrollo se ha tratado el tema de la ampliación del área metropolitana, en los diagnósticos y pronósticos se identificó que se avecinaba el

crecimiento horizontal, en un principio los planes sugieren la recalificación de la ciudad y aumentar las densidades de la ciudad, pero está claro que eso no se promocionó y no tuvo resultados concretos, sólo se puso en marcha una regulación y restricciones dentro del área metropolitana sin levantar un poco la mirada hacia la periferia de la época, dejando fuera del control el crecimiento horizontal de estos municipios, que para los inicios de los años 90's Santa Tecla y Antigua Cuscatlán se miraban como municipios periféricos. En ningún momento se cuestiona a conciencia la capacidad de expansión en la ciudad, ni los sistemas, ni los servicios básicos. Así pues la falta de control en el área metropolitana de San Salvador y la falta de políticas que detuvieran el crecimiento horizontal y que permitieran producir suelo urbano con mayor densidad en San Salvador, permitió que se traspasaran los límites de la mancha urbana, pues la necesidad de vivienda siempre ha sido impulsadora del crecimiento. Mientras se da la explosión residencial ya en Antigua Cuscatlán y Santa Tecla, no se sospecha que municipios como Colón, Zaragoza, San José Villanueva, etc. fueran a experimentar 10 años más tarde una expansión similar, precisamente ya para cuando Santa Tecla y Antigua Cuscatlán experimentarían un rebalse y además sus terrenos cayeran en los efectos de la especulación, poniendo en evidencia que los planes de desarrollo planteados no fueron capaces de controlar el crecimiento por falta de un apoyo, marco jurídico o una visión que abarcara más allá de los municipios que pertenecían al área metropolitana hasta la década de los 90's.

Aunque para 1998 ya se haya estado pensando en un plan para las regiones vecinas al área metropolitana, estos planes no podrían considerarse absolutos, pues a algún lugar tenía que llegar a parar la expansión urbana del "Gran San Salvador". Por lo tanto debió existir siempre una constante revisión de estos planes, para que los municipios periféricos estuvieran preparados para recibir el crecimiento que provenía del AMSS.

Entran en el juego los desarrolladores privados en busca de esos terrenos que les permitan seguir ofreciendo un producto que satisfaga la demanda habitacional, crean las condiciones para iniciar nuevos polos residenciales en los municipios periféricos, de tal forma que toman por sorpresa a estos municipios y queda evidenciada la debilidad de las instituciones encargadas del control urbano en la periferia, se ven entonces en la situación de recalificar sus usos de suelo y densidades y permiten el cambio no previsto en sus planes de desarrollo si es que los tienen.

El Estado comienza a trabajar desde 1998 con municipios periféricos, especialmente en el Valle de San Andrés, realizan el plan correspondiente a la región y lo desvinculan totalmente de lo que está sucediendo en San Salvador, por lo tanto el Plan cae en obsolescencia en el momento que la región es invadida por el desarrollo habitacional no contemplado en dicho plan. No le queda otra opción más al Estado que simplemente tener que retomar el plan y en el camino empezar a revisar el plan y plantear la nueva recalificación acorde con lo que está sucediendo.

Igualmente sucede en los municipios del sur de la Libertad, ni Zaragoza ni San José Villanueva son incorporados en su inicial plan turístico como municipios que están albergando residencia a gran escala, son municipios que se encuentran latiendo como un bomba de tiempo, sin tener el control necesario que les marque el ritmo. Es hasta

que este ritmo se vuelve verdaderamente insostenible y difícil de ocultar que se retoman estos sectores y se introducen en un plan, el cual está en proceso, para que tenga un poco más de lógica con el “que hacer actual” y los roles adquiridos por estos municipios dentro de la dinámica territorial.

Definitivamente la región del Valle de San Andrés necesita un nuevo plan de desarrollo territorial, actualmente en proceso, sin embargo es necesario destacar que el OPVSA ha solicitado a algunos desarrolladores que elaboren un plan parcial, en especial a aquellos que desean continuar invirtiendo en el sector. Para que el OPVSA pueda continuar entregando las licencias correspondientes, estos planes parciales entregados por las empresas teóricamente están elaborados en base a lineamientos planteados por el nuevo plan de la región que está elaborando la institución, pero en todo caso es inevitable que no estén bañados de una fuerte dosis de intereses particulares donde no sea precisamente la búsqueda de una red urbana eficiente la que predomine en las propuestas.

Si hay que reconocer un avance en cuanto a la relación del Estado con las municipalidades, ya que el Estado ha solicitado que las municipalidades se asocien formando regiones, de manera que el Estado a través del VMVDU establece contacto con las municipalidades por medio de estas asociaciones, eso facilita el manejo de la información y da pie a crear soluciones más apropiadas con la dinámica que existe en una región, lamentablemente para el momento se trata de soluciones sobre problemas existentes que se desbordan y no sobre futuros problemas. Igual sucede con los municipios de la región Sur del departamento de la Libertad, el impacto del desarrollo habitacional es relevante en la región, y es hasta hoy que se pretende llevar soluciones que acompañen el ritmo de crecimiento que están experimentando los municipios de Zaragoza y San José Villanueva, con soluciones como la ampliación de la carretera (vinculado con el desarrollo turístico) y el proyecto de FIIHIDRO para llevar agua potable hasta estas zonas de desarrollo habitacional.

El crecimiento desmedido y no planificado de las ciudades hace complicado el mantenimiento de los servicios más básicos, como el abastecimiento de agua, energía eléctrica y desagües. Corren peligro asimismo el medio ambiente, los recursos naturales, la integración social y los derechos individuales. La mayoría de los problemas que la gente manifiesta están relacionados con los servicios que debe prestar el Estado, está claro que la inseguridad es un sentimiento a nivel nacional, y cada cual huye de ella como le permiten sus posibilidades, sin embargo cuando se trata de recursos básicos como el agua y la energía eléctrica, la atención también está dirigida al Estado, ya que este debe velar por que la gente tenga lo necesario para la vida.

Entonces sale a la luz la pregunta de cuál es la participación del Estado en el desarrollo de estos complejos habitacionales en zonas periféricas cuando se trata de servicios básicos? Hasta el momento se logran ver como el desarrollador toma en cuenta al Estado solamente para concretar ciertos propósitos, sabe arreglárselas para desarrollar sus proyectos, pues estas empresas si tiene planificada su inversión y conocen el momento en que deben ejecutarlas, pareciera que es hasta cuando la situación es desesperada que la participación del Estado quisiera salir al rescate.

Uno de los principales servicios para la vida diaria es el abastecimiento de agua potable, es conocido por todos la falta de capacidad de la institución ANDA para poder prestar de manera eficiente el servicio en todo el país. Se evidencia en todo momento la ineficacia del Estado para proveer el vital líquido. A raíz de esto surgen diferentes opciones para poder llevar el agua hasta ciertos lugares del país. En la actualidad se conocen de un proyecto de agua potable donde la participación del Estado es fundamental pero que en realidad es iniciativa del sector privado. Es un proyecto que consiste en llevar agua potable a los municipios del sur del departamento de La Libertad, el proyecto es conocido como FIIHIDRO (Proyecto de Mejoramiento del Sistema de Abastecimiento de agua potable). En noviembre 2006 se suscribió el convenio entre la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) y el Fideicomiso integrado por propietarios de terrenos y desarrolladores, básicamente es para el “Desarrollo del Proyecto de Mejoramiento del Sistema de Abastecimiento de agua potable del sur de Santa Tecla, sureste de Antigua Cuscatlán, Nuevo Cuscatlán, Zaragoza y San José Villanueva, en el departamento de La Libertad”. Este proyecto consiste en que ANDA con la cooperación de FIIHIDRO perforara 5 pozos que permitirán llevar agua potable a los municipios mencionados a través de un acueducto que dará el servicio de 20 mil pajas, de las cuales 6 mil serán para los municipios en desarrollo y 14 mil para los que participan aportando la inversión (desarrolladores y propietarios de terrenos de los sectores mencionados), los fondos son obtenidos por la inversión de un grupo de empresarios quienes donaran las pajar a ANDA para que esta las entregue a comunidades necesitadas. Este fideicomiso es una iniciativa privada, que será administrada por el Banco Multisectorial de Inversiones (BMI). Teóricamente el proyecto beneficiará a los que puedan pagar por el servicio de agua potable pero también a aquellos ciudadanos del sector que no tienen un servicio de la mejor calidad. En los sectores mencionados el mayor problema es la escasez del agua, llevarla hasta estos lugares es verdaderamente caro, algunos desarrolladores han perforado sus propios pozos, sin embargo han descubierto que sus pozos no tienen la suficiente capacidad para continuar con sus proyectos. Lo que ocurre en el municipio de Colón, es que si hay agua, lo que falta es capacidad económica y técnica por parte de ANDA para la extracción del líquido, en este sector lo que sucede son los convenios antes mencionados entre los desarrolladores y ANDA.

Pero, qué sucede con la plantas de tratamiento, especialmente en aquellas urbanizaciones que no están bajo el régimen de condominio?, bueno, hasta la fecha ANDA no ha recibido ninguna planta de tratamiento, afortunadamente las empresas aun continúan ejecutando los proyectos, por lo que se han visto obligadas a continuar dando el mantenimiento a estos equipos, sin embargo la empresa Inversiones Roble ya esta en negociaciones para entregar su primer planta de tratamiento, pero al parecer aún no han concretado esta gestión.

En cuanto a los otros servicios las dinámicas son diferentes, pues estamos hablando de servicios prestados por instituciones privadas, aquí la dinámica consiste en los contratos de exclusividad que los desarrolladores realizan con los servicios de energía eléctrica, Internet, telefonía y cable, pues aquí nada tiene que ver el Estado, simplemente es una negociación de empresa privada con empresa privada.

En otro orden relacionado con la red vial, después de que el Estado considera que lo más apropiado fue haber liberado el suelo para el uso residencial y permitir que continúe el crecimiento urbano en los municipios periféricos por que le parece que existe la compatibilidad con el entorno, hasta entonces deciden planificar la estructura vial que le va a dar soporte a todas las actividades que se desarrollan. De manera que plantean el mejoramiento de las calles, el ensanchamiento de carreteras, la creación de nuevas autopistas, etc. con las que se permitan llegar hasta los municipios periféricos y den paso al éxito del desarrollo.

Bajo este concepto, el Ministerio de Obras Públicas MOP anuncia que para el 2008 se dará inicio a la ampliación de la carretera que conduce hacia el puerto de La Libertad, la cual se supone contribuirá a mejorar la circulación de estos sectores. Sin embargo este proyecto aun no ha pasado de la fase de licitación, falta que la compañía que finalmente se encargue de este proyecto haga el diseño con alternativas de ruta, un diagnóstico y la evaluación de las obras existentes, tiene además que elaborar un estudio de impacto ambiental, de impacto social, de tráfico, topográfico, levantamiento de derecho de vía, climatología e hidrología. Indiscutiblemente el desarrollo de la infraestructura viene atrás del desarrollo habitacional, pero si en verdad este proyecto logra ejecutarse, la plusvalía de los proyectos actuales y los terrenos aledaños aumentara considerablemente, y con ello el trafico vehicular, ya que esa vía es la más directa entre San Salvador y el puerto de la Libertad. La ampliación hará de la calle una carretera de 4 carriles, partiendo de Residencial La Piletas hasta el puerto de La Libertad, se estima un costo de \$40 millones de dólares según lo anuncio el MOP. Cabe mencionar que este proyecto esta asociado con el proyecto de desarrollo turístico del puerto, y según lo manifiesta el MOP ya hay al menos 18,000 viviendas autorizadas para construirse en la zona. También es importante destacar que las municipalidades de estos sectores no han participado de la planificación de este proyecto, por lo tanto no conocen a ciencia cierta cuales serán los sectores, colonas o comunidades afectadas por esta ampliación, ni sus impactos.

En cuanto a la red vial que se dirige hacia el municipio de Colón, hasta el momento no se conoce de ningún proyecto relevante, lo que constantemente es visible son empleados del MOP-FOVIAL reparando las calles o haciendo pequeñas obras de mantenimiento, pero nada relacionado con el problema de los retornos, no hay ningún plan que solucione este problema sobre la carretera, los retornos continúan siendo ilegales y las motoristas continúan retornando donde les parece más conveniente, así sean camiones, buses o vehículos particulares; la iluminación sigue siendo nula en algunos tramos (para todas las carreteras), y las empresas distribuidoras de energía eléctrica aseguran no ser responsables, pues son las municipalidades quienes deben solicitar el servicio de alumbrado público para las carreteras si así lo desean, de lo contrario no habrá iluminación puesto que no habría una institución responsable a quien pasarle la factura.

En otro orden, es visible el fuerte tráfico que se genera en las carreteras a medida se acercan al área metropolitana, la presión vehicular afecta considerablemente los municipios de Santa Tecla y Antiguo Cuscatlán, básicamente todos los residentes de los proyectos habitacionales de municipios periféricos se dirigen al AMSS y muchos de

ellos especialmente llegan hasta San Salvador. Por el momento el MOP construye una vía que ellos llaman “expresa”, se trata del Bulevar Diego de Holguín, una vía de 6 carriles, que teóricamente esta planificada desde hace 5 años atrás, se espera que al concluir la obra, esta se convierta en la forma más fácil y rápida de transportarse que tendrán los automovilistas que viajen desde el occidente del país hacia San Salvador, sin necesidad de entrar a Santa Tecla. Los principales accesos a esta vía son: el primero sobre la carretera Panamericana a la altura de la colonia Las Delicias (finalizando la carretera de “Los Chorros”, es decir justo a la entrada de Santa Tecla), el segundo será en el bulevar de Los Próceres, cerca de la torre Cuscatlán (ya dentro del área metropolitana) y el tercero en un trébol que se edificará en la avenida Jerusalén, a 200 metros al norte del Redondel de las Naciones Unidas, (esta podría ser el más próximo para absorber el tráfico proveniente de la carretera al puerto de la libertad, esta ubicado en la finca “El Espino”). Sin embargo este proyecto ha sido muy controversial y muy criticado por los ambientalistas, precisamente por que atraviesa la única zona de reserva ecológica dentro del área metropolitana, la conocida finca “El Espino”. Además esta obra esta afectando a comunidades y colonias de los sectores por los que atraviesa el boulevard, los vecinos han demandado dialogo con la institución encargada y ésta sostiene que tiene todo resuelto.

En fin, se ve que las instituciones tiene sus deficiencias y sus vacíos en cuanto a las competencias, capacidades y responsabilidades para manejar el territorio en los momentos mas adecuados, no hay una verdadera planificación que sea capaz de predecir el comportamiento del territorio en el futuro, de momento las soluciones se dan para solucionar problemas inmediatos, no se plantean verdaderos programas que tengan como propósito el bien común. No hay una participación concensuada de actores, lo que se mira es que uno de ellos lleva la batuta y genera cambios en el desarrollo del territorio, para lo cual, después, los demás actores deben intervenir para encontrarle solución a los conflictos creados por las decisiones particulares de uno o varios actores con interese particulares sobre el uso de un determinado territorio donde han decidido intervenir. Es difícil que las municipalidades puedan intervenir a tiempo sin el apoyo y coordinación con el Estado, pues ambos actores deben trabajar de la mano para lograr un desarrollo que vaya de acuerdo con las necesidades del territorio, de otra manera el difícil que logran imponer reglas sobre los desarrolladores, que por lo general están a la expectativas de los cambios y andan en la búsqueda de mejores condiciones para realizar sus inversiones.

CAPITULO 5

Conclusiones

Para concluir, se inicia recordando que el objetivo de este trabajo de investigación fue lograr determinar los factores que explicaran la creación de vivienda para la clase media en los sectores periféricos al área metropolitana de San Salvador y sus implicaciones para la gestión del desarrollo urbano de esas zonas, y para orientarnos fue preciso plantear tres hipótesis: la primer hipótesis consistió en afirmar que el desarrollo habitacional esta vinculado a las características de las demandas de la clase media salvadoreña, estas a su vez están asociadas a sus capacidades económicas y facilidades de movilidad, sus preferencias en relación a los aspectos físicos de los complejos residenciales y de la vivienda, y en función del factor seguridad; la segunda hipótesis decía que el desarrollo habitacional está determinado por las ventajas y características físicas que los desarrolladores privados encuentran en los terrenos de los municipios periféricos, los cuales les permiten ofrecer un producto competitivo; y finalmente la tercer hipótesis plantea que el desarrollo habitacional lleva un ritmo acelerado y desordenado, que carece de planificación que le permita a las municipalidades y oficinas de planificación mantener el control del territorio.

En este capitulo se dará lugar a determinar si estas hipótesis fueron comprobadas con la información recolectada, para ello se hará referencia a la información del capitulo anterior, y a medida se analice la información se logrará extraer las respuestas necesaria que contribuirán a determinar si las hipótesis planteadas se pueden considerar confirmadas.

Comencemos pues por reconocer que en un inicio las características de las viviendas estuvieron establecidas por la oferta, es decir, fueron los desarrolladores los que determinaron en un primer momento cuales deberían ser los componentes de las unidades habitacionales que ofrecerían a la población y las características de los complejos residenciales, los desarrolladores han estado siempre claros de la necesidad de ofrecer un producto que ya era escaso en el área metropolitana. A medida el mercado va tomando forma y se apodera del sector, los desarrolladores logran percibir cuales son las exigencias que el cliente residente tiene y las exigencias de los clientes potenciales. A su vez la población toma decisiones concientes de los beneficios o dificultades que les puede ocasionar el vivir en la periferia, fueron decisiones en las que estaban presentes el entendimiento de las externalidades positivas y negativas de habitar el sector y tenían relación con el ambiente urbanístico.

Como es posible observar en los datos estadísticos, las familias de clase media que deciden trasladarse a las viviendas de los municipios periféricos son familias con características muy similares, especialmente se trata de familias compuestas por el núcleo “padre, madre e hijos” o “parejas jóvenes”, además de ser familias jóvenes cuyos jefes de hogar en su mayoría están en edad potencialmente reproductiva y económicamente productiva, cuyos hijos están en edad de crecimiento y formación académica y cultural, el 68.5% esta en el rango de los 0 a los 18 años, y el 21.3% esta

en el rango de los 19 a los 27 años. Este es un punto importante de demanda dentro de los desarrollos habitacionales, puesto que sus exigencias definitivamente están ligadas a su composición familiar, ya que como tal están en busca de un lugar que les permita vivir en libertad dentro de la seguridad, los jefes de hogar indiscutiblemente buscan seguridad en relación a su inversión y además seguridad social especialmente para sus hijos.

Dentro de las razones más importantes que motivaron a estas familias para habitar en los municipios periféricos, se destaca que las dimensiones de la vivienda juegan en la balanza un peso relevante, se notó que además de ser la prioridad número uno, esta razón es siempre mencionada con el 23.73%, seguido de la seguridad con un 23.16%, y al mismo tiempo aprecian los jardines y las zonas recreativas con las que cuentan los complejos residenciales, siendo esta frecuentemente mencionada con un 11.86%. Como se logra ver, estos son aspectos relevantes de la demanda, que se toman cuenta al momento de la decisión de donde habitar, son aspectos considerados con seriedad, especialmente si se hecha un vistazo al tema de la tenencia de la vivienda donde se puede observar que la mayoría ha decidido habitar en calidad de propietario.

Se trata de familias con capacidad para pagar la cuota mensual que les exige el banco más la cuota mensual extra que les permite tener seguridad y un ambiente armónico, aseado y ornamentado dentro de sus residenciales, en especial sus zonas comunes. Al mismo tiempo no son familias numerosas, el 64.52% tiene uno o dos hijos, todo apunta que el promedio de hijos es de dos por familia, lo cual se adapta muy bien a las características de la vivienda, y existe un 20.97% de parejas sin hijos mas solteros sin hijos.

El nivel cultural, económico y social permite ver la holgura y el estilo de vida de estas familias, en primer lugar se trata de jefes de hogar con al menos un grado universitario, la mayoría de ellos son personas que han tenido la facilidad de tener estudios superiores, sumando un poco mas del 60%, al mismo tiempo las encuestas reflejan que la mayoría, especialmente los que pertenecen al sector laboral, son profesionales, empleados de oficina, comerciantes o técnicos profesionales, algunos pocos incluso son directores, en total son el 92.60%. En otro orden sus ingresos podrían determinarse hasta cierto punto como mensualmente seguros, puesto que la mayoría se ubicó como un asalariado permanente y patrono. Estas características sumadas a las presentadas en la encuesta con relación a la tenencia de la vivienda, hacen ver pues que sus aspiraciones son concretas con respecto a ella, la mayoría afirmaron que la tenencia de la vivienda es en concepto de propietario siendo el 95.16%, aunque muchos de ellos la están pagando, sin embargo se deja ver la intención de permanecer en ese lugar por mucho tiempo, en el cual se desarrollarán socialmente y especialmente sus hijos crecerán. En este punto es importante destacar un elemento que para estas familias resulta un facilitador de la movilidad, el hecho que el 95.10% reporto tener al menos un vehiculo, hace ver a este elemento como parte fundamental de sus pertenencias, fueron muy pocos los que reportaron utilizar el transporte publico, la mayoría lo hace a través del vehiculo propio, cada familia tiene al menos uno, sin embargo un poco mas de la mitad reporto tener dos o tres, incluso cuatro.

No cabe duda que las características de las viviendas se adaptan muy bien a su estilo de vida o al que buscan como estilo de vida, los urbanizadores han sabido hacer uso de elementos arquitectónicos para inspirarles seguridad y tranquilidad a la familia, las características de las zonas verdes han venido a suplir sus necesidades recreativas inmediatas, en especial para la población infantil y adolescente, puesto que pueden desarrollar actividades diarias dentro del complejo bajo la seguridad que sus residencias les ofrecen. Conciente o inconcientemente las familias han salido de la ciudad en busca de estos elementos, que además de tranquilidad les dan estatus como nueva generación de familias, en cierta medida hay familias que salen en busca de este lugar exclusivo, y concientes o no, es probable que algunos ahora lo estén haciendo porque otros ya lo hicieron, según lo manifestaron las encuestas existe un nivel de redes sociales en donde el 40.32 asegura conocer a alguien que reside en el sector, estos pueden ser familiares o amigos, el punto es que al final esto puede estar al mismo tiempo contribuyendo a la atracción de más familias al sector.

Hasta aquí es posible visualizar exigencias que estas personas tiene con respecto al lugar donde y como desean habitar, que estas tengan estándares mínimos que vayan de acuerdo con el estatus alcanzado, a sus ingresos, a su educación y a sus proyecciones. Por tanto se puede determinar que en efecto el desarrollo habitacional está vinculado a las características de las demandas de la clase media salvadoreña, las cuales están asociadas a sus capacidades económicas, sus capacidades y facilidades de movilidad, sus preferencias en cuanto a las características físicas de los complejos residenciales y de la vivienda, y en función del factor seguridad.

Como se dijo al inicio de este capítulo, la oferta estuvo determinada por los desarrolladores privados, de manera que estos debieron encontrar características particulares en los municipios periféricos y al mismo tiempo determinar las estrategias que les permitieran llevar a cabo un proyecto de mediana o grande envergadura. En primer lugar se trato de almacenar un banco de tierras, posteriormente ese banco de tierras con el tiempo fue adquiriendo una vocación, o simplemente el desarrollador determino la vocación de sus tierras cuando su capacidad se lo permite y le es posible acercar algunos servicios, todo apunta que son ellos los primeros en determinar la dinámica residencial, y posteriormente se le unen los desarrolladores medianos que están a la expectativa de lo que sucede en el mercado inmobiliario. Históricamente el crecimiento de la red urbana ha sido determinada por los asentamientos humanos, la vivienda juega un papel importante pero se ha dejado la libertad a los desarrolladores urbanos determinar donde se harán los asentamiento formales, en el caso del Valle de San Andrés, en el municipio de Colón algunos desarrolladores experimentaron con prueba y error respecto al mercado, puesto que uno de ellos en su primer desarrollo lo considero de interés social (según lo indicaba el plan existente para el Valle de San Andrés) y otro lo considero como sector para casas de campo, pero al final los desarrolladores logran determinar lo que el mercado demanda y lanzaron su oferta, esa oferta a medida pasa el tiempo va evolucionando, ya que si los proyectos son un éxito no falta quien especule sobre ellos.

Sin embargo, en un inicio lo que a los desarrolladores les permitió lanzarse con éxito hacia el mercado habitacional, además de conocer las exigencias de la clase media, fue

encontrarse con tierra barata que les permitió hacerse del banco de tierra, la tierra fue adquirida en estado rústico, es decir con vocación aún agrícola o para potreros, pero además estos precios estuvieron acompañados de grandes extensiones disponibles que les permitiera desarrollar la vivienda horizontal a mediana o gran escala, puesto que una importante estrategia fue diluir de la mejor manera posible los costos de instalar la infraestructura y los servicios. En algunos casos los terrenos no fueron precisamente planos, entonces también se trató de desarrolladores con la capacidad técnica de sacarle el mejor provecho a los terrenos (con mejores márgenes de utilidad).

Otra de las estrategias importantes para diluir sus costos fueron las alianzas para obtener los servicios básicos, han acudido a contratos de exclusividad con empresas privadas que dan algún servicio, especialmente los de electricidad, telefonía, cable de televisión e Internet, cabe mencionar que estos últimos servicios son de manera muy especial demandados por la clase media, son parte de su entretenimiento y de sus necesidades fundamentales de comunicación, por tanto no debían faltar en planes de desarrollo habitacional, se han dado casos en los que algunos desarrolladores han tenido la capacidad de generar ellos mismos el servicio y con ello han garantizado que estas obras tengan un menor valor, sin embargo lo más destacado son los contratos de exclusividad con las mejores compañías. Con los que respecta a los servicios básicos, para el caso de la electricidad, cabe destacarse que si bien es cierto las opciones no son muchas, ya que las compañías eléctricas están sectorizadas en todo el territorio nacional, sin embargo también se acucio al contrato de exclusividad para evitar que otra compañía se acercara al sector, ya que considerando la cantidad de viviendas proyectadas, se trataba de un buen negocio por el cual otra compañía podría acercarse para abastecerse del servicio, sin embargo también se acudió a contratos de exclusividad con la compañía de electricidad que ya da servicio en el municipio. Y finalmente con lo que respecta al agua, algunos han buscado la manera de abastecerse del vital líquido perforando sus propios pozos, pero otros han acudido al aporte económico para ANDA, ya sea que el desarrollador se responsabilice por la contratación de la obra o se responsabilice por la activación de pozos que han no ha tenido capacidad de hacerlo, y a cambio de ese gesto ANDA de la aprobación de mechas de agua según cantidad de casa tenga el proyecto que absorbió el costo de la infraestructura.

Indiscutiblemente el desarrollo habitacional periférico esta ganando mucho terreno en los estratos medios de la sociedad salvadoreña, queda claro que los desarrolladores urbanos se las han sabido arreglar para convertir terrenos agrícolas en terrenos urbanizables y la falta de control de las instituciones responsables del territorio ha sido el mejor instrumento a su favor. Por tanto se puede determinar que las ventajas y características encontradas en los terrenos de los municipios periféricos le han permitido a los desarrolladores ofrecer viviendas con precios menores que las del área metropolitana y cuyas condiciones les permite a los desarrolladores construir proyectos con las utilidades necesarias para que a ellos les resulte un proyecto rentable.

El éxito de estos proyectos ha sido muy aceptable, prueba de ello es el aumento de la población reflejado en las encuestas, en los resultados se puede observar que el crecimiento ha sido superado cada año con respecto al anterior, así se refleja que los

que tienen entre dos años y medio o mas (de 3 a 4 años) de residir en el sector son aproximadamente el 4.8%, los que tienen entre dos años y dos años y medio conforman otro 4.8%, luego este valor se eleva al 9.68% para los que tienen entre un año y medio y dos años, nuevamente se eleva a 17.74% para los que tienen entre un año y un año y medio de residir en el sector, y finalmente se reporta un 58.06% para los que tiene entre un año o meses. También en los resultados es posible hacer notar que los residentes provienen del área metropolitana, especialmente de los municipios de San Salvador, Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla.

Sumado a esto cabe destacar que las familias residentes, desde las primeras que llegaron a habitar, se trasladan constantemente al área metropolitana para realizar las diferentes actividades de su vida cotidiana. Sorprendentemente se ve que el 72.58% de familias se movilizan a diario por completo, pero en su totalidad hay al menos siempre un integrante de la familia que se moviliza a diario hacia el área metropolitana. Los lugares de trabajo están especialmente ubicados en el AMSS, destacándose así los municipios de San Salvador, Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla, de manera que los tiempos de traslado definitivamente están relacionados con las distancias, sin embargo la mayoría reporto demorarse aproximadamente entre 30 minutos y uno hora para llegar a su destino final, los que mas se demoran son los que se dirigen hacia San Salvador, esto depende también de la hora de salida, pero corresponde a horas de salida por la mañana.

Dentro de la información recolectada se observa que estas familias satisfacen sus principales necesidades aún en el AMSS, el hecho de proceder del área metropolitana dio como resultado lógico que estas familias realizaran sus actividades familiares en el AMSS, sin embargo al ahondar en sus rutinas diarias se destaca que al tratarse de educación los centros escolares para estos niños y jóvenes están en los municipios de San Salvador, Santa Tecla y Antiguo Cuscatlán, igualmente si se trata de actividades sociales y culturales, las familias y en especial los jefes de hogar continúan sus actividades en el AMSS, ya sea que se trate de fin de semana o durante la semana. También fue relevante el hecho de que la mayoría tiene una actividad diaria adicional a la de su jornada laboral (85.8%), las cuales pueden ser recoger a los hijos, estudiar, visitar familiares, ir al gimnasio o hacer actividades recreativas y sociales, y todas son actividades en el AMSS. Si se trata de fin de semana, las actividades familiares mas mencionadas fueron visitar a sus familiares, realizar paseos, hacer compras, ir a la iglesia, salidas recreativas, salidas a comer, etc. y el 63.44% se dirige el fin de semana también al AMSS. Si se trata solamente de las actividades recreativas, el 58.07% de las familias que reportaron tener actividades recreativas son familias que las realizan dentro del AMSS, por supuesto que también consideran ir a la playa o visitar otros departamentos turísticos, pero la afluencia hacia el AMSS sigue siendo relevante, además cabe destacar lo dinámicas que son estas familias, puesto que la frecuencia con la que realizan sus salidas es importante, mas de la mitad visitan a sus parientes al menos una vez por semana, un poco mas del 40% tiene actividades sociales al menos una vez por semana, y un 45% tiene actividades recreativas al menos una vez por semana. Pero al final la mayoría tiene una actividad al menos una vez dentro de un rango de una o dos semanas, con predominio de visitar el AMSS.

Como aspecto singular se revela que las compras para el consumo básico tampoco son realizadas en los municipios donde residen, un poco más del 80% dijo realizarlas en los principales municipios del AMSS, San Salvador, Santa Tecla y Antiguo Cuscatlán, en este punto el municipio de Santa Tecla fue el más dominante. Esto lo que nos dice es que en los municipios periféricos aun no se ofrecen los artículos necesarios para que estas familias satisfagan sus necesidades más básicas, como son la alimentación y el vestuario, probablemente los supermercados, tiendas o mercados cercanos no cuentan con los artículos que las familias de esta clase media consumen.

En otro orden, a pesar de que estas familias escogieron habitar en estos municipios pese a las evaluaciones que cada una realizó, algunos reconocen tener desventajas al vivir en estos lugares, la mayoría de ellos resalta la distancia, la cual tiene un fuerte impacto en sus bolsillos, puesto que los viajes al AMSS se realizan con mucha frecuencia y además la mayoría debe salir hacia el AMSS para realizar todo tipo de actividad, no solamente la laboral, reconocen que las carreteras no tienen las condiciones adecuadas para el tráfico que se genera, especialmente no hay seguridad e iluminación en las noches, en otro orden también reconocen la falta de capacidad que tiene el municipio de proveerlos del agua con un servicio eficiente, temen que la iluminación algún día no sea un buen servicio al igual que la recolección de basura, y al mismo tiempo tienen temor de no contar con un municipio seguro, por lo que se ven obligados a organizarse y contratar el servicio de seguridad privada y al mismo tiempo jardinería privada para darle mantenimiento a sus propias zonas verdes. Y finalmente reconocen la carencia de infraestructura adecuada para sus necesidades, tales como hospitales, centros educativos, centros comerciales y zonas de recreación para ellos.

El crecimiento es inminente, ahora que es inevitable por la demanda obtenida se percibe participación del Estado para proveer algunos recursos, pero es claro que la infraestructura y participación por parte del Estado viene muchos pasos atrás del desarrollo habitacional.

Tal parece que el Estado está conforme con su postura observadora dirigida hacia la dinámica de cómo el desarrollador privado es capaz de generar la producción de vivienda y la atracción de la infraestructura, y como además estos inversionistas les contribuyen apoyando al sector económico al generar empleos masivos, pareciera que hasta aquí el Estado está muy agradecido con los desarrolladores.

Es posible observar que el Estado está concentrando sus esfuerzos básicamente en la construcción y ampliación de carreteras, con la construcción de estos elementos esperan incentivar la inversión privada nacional e internacional, generando de esa manera un clima de seguridad y promoviendo la inversión inmobiliaria a nivel nacional. Sin embargo hasta el momento al Estado, por más diagnósticos, estudios y planes regionales o sectoriales de costos millonarios que realice, no le ha sido posible mantener el control del crecimiento urbano, y que hasta que no exista un verdadero plan de desarrollo territorial esto no va a ser posible, los grandes planes realizados como PLAMADUR o METROPLAN 80 se han dedicado al área metropolitana, pero el crecimiento urbano ya sobrepasó los municipios considerados dentro del AMSS, quizás entonces ahora sea preciso un replanteamiento del AMSS o al menos que en esta

época se reconozca a los municipios periféricos como una auténtica válvula de escape del área metropolitana y que por lo tanto amerita que el Estado le de a los municipios periféricos una pronta importancia dentro de sus inversiones y desarrollos, en especial porque la población que se está trasladando hacia estos municipios aun se siguen sintiendo residentes del área metropolitana y ejercen una fuerte presión sobre ella.

Con estos puntos mencionados se puede determinar que el desarrollo habitacional lleva un ritmo acelerado y desordenado, que no está basado en una planificación que permita tener el control a las municipalidades ni a la oficina de planificación correspondiente, puesto que hay debilidad en su capacidad reguladora y no cuentan con un análisis actualizado del sector que les permita establecer los límites del crecimiento, para ellos aún no es claro cual es la capacidad de sus respectivos municipios y menos aun tienen idea de cuando verán detenerse el crecimiento, puesto que la demanda es fuerte y crece constantemente.

Finalmente viene apropiado mencionar aquí que urge una mezcla de usos en la periferia, es necesario trasladar o crear equipamiento no sólo de orden regional si no también de orden local que se ajuste al estilo de vida de esos nuevos habitantes de la periferia. Se debe planificar el territorio con carácter proyectual en el que se asegure la interacción de los habitantes con el entorno, con su equipamiento y su infraestructura. Los nuevos planes deberían exigir que los desarrolladores propongan también nuevos complejos residenciales con equipamientos apropiados de todo tipo, esta claro que sus urbanizaciones alcanzan grandes dimensiones, por lo tanto no se les debería permitir que simplemente incluyan vivienda sin importarles como harán estas nuevas comunidades para abastecerse y además los municipios deberían comenzar a planificar como beneficiarse de este nuevo sector y al mismo tiempo como ofrecerles los servicios adecuados a ellos y a sus antiguos residentes, de manera que todos convivan dentro de un municipio justo donde hay un lugar para cada uno.

Tanto las municipalidades como las oficinas de planificación deberían trabajar con seriedad ante una nueva y rápida propuesta de cómo manejar el territorio, debería haber participación ciudadana de todos los sectores que habitan estos municipios, y por supuesto especialmente de los sectores privados que están transformando el municipio. No estaría mal considerar las actividades terciarias como un componente que le permita a la clase media poder depender cada vez menos del AMSS, y vean así a los municipios periféricos como el lugar al que pertenecen y donde pueden satisfacer sus necesidades. El hecho de incorporar y brindar servicios, como salud, educación, turismo y comercio, podría permitir que muchos profesionales reduzcan sus viajes diarios al AMSS y que al mismo tiempo satisfagan sus necesidades básicas dentro del municipio. El desarrollo del comercio adecuado podría ser un recurso especial puesto que su función es la de distribuir la mercancía y facilitar su consumo, poniendo los bienes al alcance de los interesados. Un buen colegio que al menos cuente con el nivel educativo primario podría ser una buena opción para estas familias de clase media. En otro orden, el turismo podría ser explotado, puesto que la ubicación de estos municipios periféricos es estratégica en relación a otros municipios o departamentos. Por ejemplo se destaca que el Valle de San Andrés cuenta con

ruinas de alta importancia cultural, sin embargo a la vista se ve que el turismo no ha explotado este recurso, el cual de alguna manera podría estar administrado por los nuevos profesionales residentes interesados en montar negocios relacionados al turismo, en cuanto al municipio de San José Villanueva, contiguo especialmente al municipio de Zaragoza, también podría venirle bien un análisis, ya que para llegar hasta el puerto de la libertad es preciso circular por la única carretera que conecta el área metropolitana con el puerto y esta carretera atraviesa el municipio de Zaragoza y está a su vez ubicada a pocos minutos de San José Villanueva.

Los reglamentos indican que las municipalidades son responsables del control de sus territorios, sin embargo lo que existe es una concurrencia de muchos actores en la solución de problemas territoriales, unos sin recursos económicos, otros con recursos económicos, otros sin capacidad técnica y otros sin voluntad política, etc., Aquí de lo que se debería tratar es de ver la magnitud del impacto que está ocasionando el traslado de la clase media a los municipios periféricos, en especial porque su vínculo con el AMSS es ineludible, por lo tanto no sólo se debe esperar acción de los municipios periféricos, si no también de los municipios del AMSS, su incapacidad de controlar su crecimiento y expansión han dado como resultado esta migración a la periferia, por tanto, son las regiones periféricas y la metropolitana las que se deben sentar a la mesa para discutir como darle solución a estas fuertes presiones que ejercen la población que habita la periferia y su desarrollo habitual en el AMSS. Al mismo tiempo el Estado debe darle un propósito al desarrollo de las vías de comunicación, ya no solamente a construirlas como respuesta a la expansión, si no a utilizarlas como instrumento que permitan o limiten la expansión, o que permitan la interrelación entre municipios periféricos, con otros sectores que no sean precisamente el AMSS.

No es posible continuar experimentando la expansión con planes obsoletos desde el momento en que se ponen a disposición de los municipios, para empezar estos planes deben ser sometidos constantemente a revisiones, es decir, se debe estar monitoreando el comportamiento de la ciudad para garantizar que los planes se cumplan, y de no ser así, pues entonces estar atentos a realizar los cambios más convenientes, ya sea que se trate de modificar las densidades o de disponer de usos de suelo diferentes.

Finalmente no cabe duda de la ausencia de mecanismos e instrumentos que incentiven y promuevan la creación y consolidación de suelo urbano y urbanizable apropiado para los asentamientos humanos, y la falta de terrenos dotados de servicios básicos contribuye a que el Estado pierda el control del crecimiento y desarrollo habitacional, permitiendo así que el marco legal que regula el sector de la construcción sea deficiente y susceptible de ser aplicado de manera discrecional, este es un problema derivado de la excesiva cantidad de leyes, decretos y normas que regulan la construcción habitacional, más la ausencia de principios ordenadores que garanticen una consistencia clara de los instrumentos legales vigentes que además están salpicadas de obsolescencia.

BIBLIOGRAFIA

Análisis y Propuestas sobre el Plan Nacional y el Anteproyecto de Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial. San Salvador, El Salvador: Asociación Salvadoreña de Desarrollo Integral ASDI- Depto. de Organización del Espacio de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas DOEUCA, 2004.

Arditi Karlik, Clara; *et al.* *Gestión de Suelo Urbano y Vivienda Social.* [En línea]. *Elementos Para Una Discusión.* Santiago de Chile, Instituto de la Vivienda (INVI) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile: Mario Torres Jofré, 2003, [noviembre 2006] disponible en Web: http://mazinger.sisib.uchile.cl/repositorio/lb/instituto_de_la_vivienda/a20045181012gestiondesuelo.pdf

Catherine Bonvalet y Françoise Dureau. *Estrategias y Decisiones Residenciales.* En: Françoise Dureau y otros, cood. *Metrópolis en Movimiento* (2002). Colombia. Alfaomega Colombia S. A. copyright 2000IRD Éditions y Económica. P 69-87

Colaboradores de Wikipedia. *Clase media* [en línea]. Wikipedia, La enciclopedia libre, 2005 [Noviembre 2006]. Disponible en Web: <http://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Clase_media&oldid=11241085>.

Colaboradores de Wikipedia. *Impacto ambiental potencial* [en línea]. Wikipedia, La enciclopedia libre, mayo 2007 [mayo 2007]. Disponible en <http://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Impacto_ambiental_potencial&oldid=10644377>.

Colaboradores de Wikipedia. *Planificación urbana* [en línea]. Wikipedia, La enciclopedia libre, 2005 [Noviembre 2006]. Disponible en <http://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Planificaci%C3%B3n_urbana&oldid=11417384>.

Ducci, María Elena. Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana. *EURE (Santiago)*, dic. 2000, vol.26, no.79, p.5-24. ISSN 0250-7161

Fuentes, Patricia. [*Planes de Desarrollo Urbano en El AMSS: Síntesis del Plan Estratégico PLAMADUR AMSSA: esfuerzos y resultados.*](#) San Salvador, El Salv. : Talleres Gráficos de la Universidad centroamericana José Simeón Cañas UCA, 2001

Fundación Salvadoreña de Apoyo Integral FUSAI (El Salvador) y Fundación Nacional Para El Desarrollo FUNDE (El Salvador). *Conceptos Sobre El Desarrollo Local y Diagnósticos Sobre Las Condiciones que lo Facilitan u Obstaculizan.* [En Línea]. El Salvador, 1998 [enero 2007]. Compilación de Materiales Sobre Desarrollo Local en El Salvador. Volumen I. Disponible en Web: <http://www.conamype.gob.sv/biblio/pdf/0163.pdf>

Las Fuerzas del Mercado: La Oferta y La Demanda. [En línea] México, *Universidad de Guanajuato, Escuela de Economía,* (agosto – diciembre 2002) [noviembre 2006] cap. 4, p. 15-28 Disponible en Web: <http://usic13.ugto.mx/economia/cardenas/peconomia/apuntes/cap4.pdf>

Lungo, Mario. *La gestión de la tierra urbana en El Salvador*. [En línea]. El Salvador: PRISMA, Programa Salvadoreño de Investigación Sobre Desarrollo y Medio Ambiente, boletín No. 20, Noviembre-Diciembre 1996, [Noviembre 2006]. Disponible en Web: <http://www.prisma2.org.sv/contenidos/svrdocumentos/178.archivo>

Lungo, Mario. *Una Alternativa Para San Salvador*. El Salvador, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO, 1994. Talleres Gráficos de la Universidad centroamericana José Simeón Cañas, UCA.

Lungo, Mario; Oporto, Francisco y Chinchilla, Roberto. *Proceso de Urbanización y Sostenibilidad en El Salvador*. [En línea] El Salvador: PRISMA, Programa Salvadoreño de Investigación Sobre Desarrollo y Medio Ambiente, boletín No.17, mayo – junio 1996. [Noviembre 2006]. Disponible en Web: <http://www.riadel.org/publicacionesdetalle.asp?PID=528#>

Lungo, Mario y Rolnik, Raquel. *Gestión Estratégica de la tierra urbana*. [En línea]. El Salvador: PRISMA, Programa Salvadoreño de Investigación Sobre Desarrollo y Medio Ambiente, 1998. [Noviembre 2006]. Disponible en Web: http://prisma2.org.sv/web/publicacion_detalle.php?id=155

Morales Arévalo, Luís Adolfo. *Análisis de Los Usos de Suelo en El Área Metropolitana de San Salvador y Su Incidencia en El Sector Vivienda*. Universidad centroamericana José Simeón Cañas, UCA. Facultad de Ingeniería: Ingeniería Civil. San Salvador, 1982.

Polese, Mario (1998): *Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*. LUR/BUAP/GIM, Cartago, Costa Rica, 438 pps.

Resumen PLAMADUR AMSSA, El Salvador, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO – Fundación Dr. Guillermo Manuel Ungo FUNDAUNGO, Brutti, Fabricio y Umaña, Carlos. 1 ra. Edición, Junio 2002. 184 pps.

Riesgos urbanos. Lungo, Mario, comp. (El Salvador: PNUD, OPAMSS, Istmo Editores, mayo 2002), pp. 29–44. ISBN 99923-817-8-7.

Roch, Fernando. *A propósito del precio de la vivienda*. [En línea]. Ciudades para un Futuro más Sostenible. España. [Universidad Politécnica de Madrid](http://www.urbanistica.com). [Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio](http://www.urbanistica.com), 30 de junio 2005. [Noviembre 2006] Disponible en Web: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afroc2.html>. ISSN: 1578-097X.

Scafati, Laura. *Pautas de Consumo* [en línea]. Breve Enciclopedia del Ambiente. [Argentina]?. Wolfgang Volkheimer , etc. [Noviembre 2006]. Disponible en Web: <http://www.cricyt.edu.ar/enciclopedia/terminos/ConsumoPau.htm>

Vinuesa Ângulo, Julio y Vidal Domínguez, María Jesús. *Los Procesos de Urbanización*. España. Editorial Síntesis. [Madrid?] [s.n.] 1991? DL M. 9225-1991, Zarate Martín, Antonio. *El espacio interior de la ciudad*. España. Editorial Síntesis. [Madrid?] [s.n.] 1991? DL M. 28.589-1991.

ANEXOS



Responda como habitante de los consultos habitacionales correspondientes.

- Indicaciones: 1) si la respuesta es de cantidades, escribirlas con números
2) cuando la pregunta sea de selección múltiple, rellenar las casillas con una "X"
3) cuando la respuesta sean por orden de prioridad, rellenar las casillas con números del 1 en adelante.
4) no deje preguntas sin responder, si no hay nada que responder ubique ninguna o "no sé" como respuesta.

A. características sociodemográficas.

A.1 Cuántas personas ocupan la vivienda? (colocar las cantidades con números)

1 padre	2 madre	3 hijos	4 sobrinos	5 primos	6 amigos	7 personas de los esposos	8 familia donante	9 otros	total

A.2 Qué edad tienen los ocupantes de la vivienda? (en la casilla colocar quienes están en el rango de edad indicado)

rango de edad quien?	de 0 a 10 años	de 11 a 15 años	de 16 a 20 años	de 21 a 25 años	de 26 a 30 años	de 31 a 35 años	de 36 a 40 años	de 41 en adelante

A.3 grado académico de los ocupantes de la vivienda? (marcar con una "X" o un círculo el número según la simbología)
(1) preuniversitario o 1no grado, (2) bachillerato, (3) técnico, (4) grado universitario, (5) postgrado o master

1 padre		2 madre		3 hijos		4 sobrinos		5 primos		6 amigos		7 personas de los esposos		8 otros	
1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
5		5		5		5		5		5		5		5	

A.4 actualmente tienen parientes/amigos habitando el mismo sector, es decir en este u otro complejo habitacional cercano? (marcar con una "X" o un círculo el número según la simbología)

tienen parientes?	si	no
tienen amigos?	si	no

especifique tipos de parientes? _____

B. características socioeconómicas

B.1 cuántos de los ocupantes de la vivienda trabajan? (colocar las cantidades en números)

1 padre	2 madre	3 hijos	4 sobrinos	5 primos	6 amigos	7 personas de los esposos	8 otros	total

B.2 A que grupo ocupacional pertenecen? (marcar con una "X" o un círculo el número según la simbología)
(1) directores, (2) profesionales y científicos, (3) técnicos profesionales, (4) empleados de oficina, (5) comerciantes y vendedores, (6) operador de instalación de maquina, (7) fuerza armada, (8) artesanos, operarios, (9) trabajadores agrícolas pesqueros, (10) no calificados.

1 padre		2 madre		3 hijos		4 sobrinos		5 primos		6 amigos		7 personas de los esposos		8 otros	
1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6
7	8	7	8	7	8	7	8	7	8	7	8	7	8	7	8
9	10	9	10	9	10	9	10	9	10	9	10	9	10	9	10
11		11		11		11		11		11		11		11	

B.3 en cual categoría ocupacional se ubica? (marcar con una "X" o un círculo el número según la simbología)
(1) asalariado permanente, (2) asalariado temporal, (3) cuenta propia, (4) patrono, (5) cooperativista, (6) otro

1 padre		2 madre		3 hijos		4 sobrinos		5 primos		6 amigos		7 personas de los esposos		8 otros	
1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6

B.4 la forma de tenencia de la vivienda es en concepto de...? (marcar con una "X" o un círculo el número según la simbología)

1 propia (aprovechada)	2 propia (pagada)	3 alquilada	4 prestada, cedida por un pariente en el exterior
------------------------	-------------------	-------------	---

B.5 cuántos vehículos poseen en el hogar? **TOTAL:** _____

9.6 mencione las tres razones más importantes que le motivaron a vivir en esta residencia, del 1 al 3 en orden de importancia.

ubicación	dimensiones de la vivienda	ventilación y aire acondicionado	seguridad	precio	tiempo de ser construido	n.º personas o otros parientes	tipo de terreno del sector	si permite o no trabajar en línea

9.7 cuanto tiempo tiene de residir en este lugar? (marcar con una 'x' o un círculo la celda según el rango seleccionado)

< 1 año	1 a 1.999	2 a 2.999	3 a 3.999	4 a 4.999	otro tiempo

9.8 cuales son para usted las desventajas, si las hay, de vivir aquí? (escribir las respuestas)

a) _____ c) _____
 b) _____ d) _____

9.9 donde habitaba la familia o cada uno de los miembros antes de llegar a este lugar? (escribir la zona o colonia según el municipio (ver listado abajo), si su municipio no está indicado por favor especificar el municipio y la zona en la casilla 'otro municipio')

quién?	del municipio	zona/cada	otro municipio	otro municipio	
				municipio	zona

10 características de movilidad

0.1 cuantos miembros del hogar se movilizan a diario fuera del sector? **TODOS:** si no

si no son TODOS, especifique quienes se movilizan a diario (marcar con una 'x' a la respuesta)

padre	madre	hijos	hermanas	hermanos	amigos	n.º padre de las esposas	otros

0.2 el medio de transporte que utilizan los miembros del hogar es particular (1) o público (2)? (rellenar con color un número según la simbología)

padre		madre		hijos		hermanas		hermanos		amigos		n.º padre de las esposas		otros		total	
1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2

Observaciones: _____

0.3 si utiliza transporte público, que opina del servicio? _____

0.4 con relación a los que trabajan, hacia donde se dirigen para trabajar? (escribir la zona o colonia según el municipio (ver listado abajo), si su municipio no está indicado por favor especificar el municipio y el sector en la casilla 'otro municipio')

quién?	del municipio	zona/cada	otro municipio	otro municipio	
				municipio	zona
padre					
madre					
otros.....					

0.5 en días laborales cual es el tiempo de recorrido con relación al lugar de trabajo? (por favor escribir sus respuestas en números)

quién?	tiempo de recorrido
padre	
madre	
otros.....	

0.6 algunos de los padres para dejando a los hijos al colegio durante este recorrido? (marcar con una 'x' o un círculo el número según la simbología)

SI NO quién? _____

- Q.7 para las personas que trabajan, realizan una segunda actividad cotidiana después de la jornada laboral (de lunes a viernes)?
 (marcar con una "X" o un círculo el número según la simbología)
 (1) estudio, (2) gimnasio, (3) recoger a los niños, (4) visitas familiares, (5) actividades recreativas y sociales, (6) ninguna actividad

1 padre		madre		hijos		sobrinos		amigos		6 amigos		7 padre de los esposas		otros	
1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	5	6

- Q.8 para las personas que trabajan, hacia dónde se dirige para esa segunda actividad
 (escribir la zona o colonia según el municipio indicado abajo, si su municipio no está indicado por favor especificar el municipio y la zona en la casilla "otro municipio")

	en estado	en la zona	en el municipio	otro municipio	
				municipio	zona
padre					
madre					
otros...					

Observaciones: _____

- Q.9 con relación a los que se única actividad es estudiar, hacia dónde se dirige?
 (escribir la zona o colonia según el municipio indicado abajo, si su municipio no está indicado por favor especificar el municipio y el sector en la casilla "otro municipio")

	en estado	en la zona	en el municipio	otro municipio	
				municipio	zona
especial					
hijo					
hija					
otros...					

Observaciones: _____

- Q.10 Son jornadas escolares que coinciden con los horarios de trabajo de los padres?

SI NO

- Q.11 cuáles son las dificultades que enfrentan con respecto a los horarios escolares?

- Q.12 que tipos de actividades realizan el fin de semana?

a) _____ d) _____
 b) _____ e) _____

- Q.13 hacia dónde se dirigen los miembros de la familia habitualmente para satisfacer actividades recreativas o visitas familiares o sociales, en fin de semana fuera de su lugar de vivienda?
 (escribir la zona o colonia según el municipio indicado abajo, si su municipio no está indicado por favor especificar el municipio y la zona en la casilla "otro municipio")

tipo de actividad	en estado	en la zona	en el municipio	otro municipio	
				municipio	zona
familiares					
sociales					
recreativas					

- Q.14 con que frecuencia hace esas salidas? (marcar con X o un círculo una casilla según la frecuencia seleccionada)

tipo de actividad	1 vez por semana	cada 15 días	1 vez al mes	cada 2 meses	cada 3 meses
sociales					
recreativas					

- Q.15 hacia dónde se dirigen habitualmente para satisfacer las compras de consumo básico?
 (escribir la zona o colonia según el municipio indicado abajo, si su municipio no está indicado por favor especificar el municipio y la zona en la casilla "otro municipio")

municipio	en estado	en la zona	en el municipio	otro municipio	
				municipio	zona
sector					

especifique si utiliza los servicios del sector (supermercado, farmacia, clínica, etc.): _____