

# La vivienda popular

## desde una perspectiva digna y humana

POR: ARQ. ILSY PEÑATE

En los últimos años San Salvador se ha visto afectado por una incontrolable crisis urbana, agravado por la falta de un plan de desarrollo urbano planificado por parte de las instituciones relacionadas con el ramo. Otro factor muy importante en dicha crisis ha sido el alto índice de población que actualmente habita en este municipio y sus alrededores, promovido por las migraciones rural y urbana; así como también, por las altas cifras de natalidad que afectan además el desarrollo social y económico de las familias de ingresos medios y bajos que demandan soluciones habitacionales. Durante el período de 1933 a 1980 el Estado era el encargado de administrar el mercado de la vivienda, es decir, era quien normaba a través de distintas instituciones los aspectos técnicos, constructivos y de financiamiento de las mismas, todo esto bajo un esquema de protección a los grupos de ingresos bajos y medios de la población. La empresa privada estaba regulada por el Estado, quien fijaba los precios de las ofertas de viviendas y las tasas de interés en el financiamiento.

La construcción de viviendas ha sido el negocio más rentable de los últimos tiempos, lo que ha traído como consecuencia la proliferación de muchas empresas constructoras que ejecutan los proyectos de vivienda popular, algunas de las entidades encargadas de dar solución al problema de la vivienda se han convertido en intermediarios de dichas empresas constructoras. En este sistema, los precios de las viviendas en el mercado se han incrementado, y la falta de poder adquisitivo de las familias se ha traducido en una disminución de la demanda de las mismas, afectando esos proyectos de construcción, que no logran colocar su producción; es decir, que la comercialización de las viviendas incide en las empresas constructoras que no puedan pagar los préstamos otorgados por los bancos, los cuales al no vender en su totalidad cada proyecto, toman las viviendas y las comercializan con precios e intereses más elevados, que la población no puede pagar.

### *Centro urbano José Simeón cañas (Zacamil)*

El complejo fue construido en varias etapas, correspondiendo la primera de ellas al año 1970. El Instituto de Vivienda Urbana – IVU- adquirió para esa época una gran cantidad de terrenos a precios sumamente bajos, con el propósito de crear un complejo



habitacional de gran escala, el cual había sido planificado para dar cobertura a 12 mil viviendas bajo ventajas económicas al alcance del bolsillo de la población de distintos estratos sociales, en un área de 255 manzanas. Para la ejecución del proyecto habitacional, se tomaron en cuenta distintos sistemas constructivos y diversos materiales de construcción, así como también cada uno de ellos fue clasificado de la siguiente manera:

### *Zona magisterial*

Conocida también como los quinientos con cuatro niveles y cuatro apartamentos por nivel, construido mediante marcos de concreto y relleno de bloques de concreto; este complejo fue asignado a maestros de primaria y secundaria, ya que en ese momento el gremio de maestros ejercía gran presión social por medio de la Asociación Nacional de Educadores salvadoreños (ANDES 21 de junio). Estos apartamentos eran considerados los más grandes del complejo habitacional, el resto de los apartamentos fueron diseñados para sectores de la población cuyos ingresos eran más bajos.

En los años setenta se establece un nuevo proceso de planificación urbana, creándose en 1979 El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) adscrito al Ministerio de Obras Públicas (M.O.P), se introduce el término de seguridad social asociado a la vivienda, dando inicio el Fondo Social para la

Vivienda ( E.S.V) en 1973, cuyo propósito era contribuir a reducir el problema habitacional de los trabajadores de la empresa privada, tomando como base el salario mínimo, de igual forma, fue creado el Instituto de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP) en 1975, para proporcionar financiamientos hipotecarios al sector público.

Paralelamente a estas dos instituciones nace la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) en 1971, el Instituto de Previsión Social de la Fuerza Armada (IPSEA) en 1980, y el último en integrarse es el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) en 1980, como una posible alternativa para llegar a los sectores sociales de más bajos ingresos. Se concibe como una institución oficial especializada de créditos, para facilitar a las familias de bajos ingresos el acceso al financiamiento que les permita solucionar su problema de vivienda. FONAVIPO se estructura en base a los activos y pasivos de la FNV, IVU y los Fideicomisos constituidos por PRONAVIPO.

Todas estas entidades fueron creadas para ofrecer soluciones habitacionales de carácter popular, algunas de ellas ya fueron cerradas, como lo es el caso del IVU, y otras ya no comercializan viviendas en el caso del INPEP, quedando en servicio únicamente el FSV, FUNDASAL y FONAVIPO como empresas estatales, lo que da origen al incremento de las empresas constructoras quienes proporcionan créditos a través de el sistema de banca privada.

En la actualidad los complejos habitacionales construidos no cuentan con los espacios mínimos requeridos, olvidándose los mismos de las áreas de circulación cuyos diseños solo toman en cuenta el mobiliario, no importa la comodidad del usuario, únicamente la comercialización de las mismas.

La mayoría de viviendas construidas en el mercado se están haciendo prefabricadas, es decir con paredes elaboradas mediante una estructura de hierro y coladas en el lugar mediante dos placas de metal que

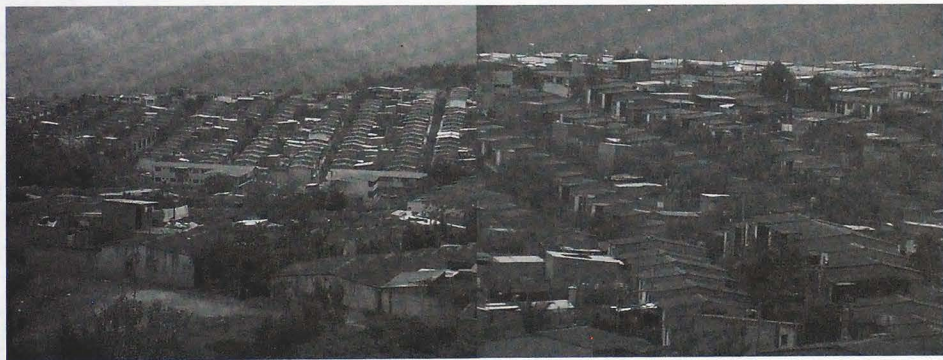
comprimen dicha estructura, estas paredes tienen buena resistencia a la hora de un sismo, pero en ellas no se puede decorar nada, ya que es difícil colgar un cuadro o clavar un adorno, ya que estos debe hacerse mediante un taladro, de lo contrario podría realizarse un agujero que afecte al vecino por ser una pared compartida.

Por otra parte, algunos de los materiales utilizados para la fabricación de las viviendas son de mala calidad, comenzando por la cubierta ya que ésta no presenta características de duración pues con las primeras lluvias que caigan se moja y se nace, lo que causa en el propietario de la vivienda un gasto adicional en la misma a corto plazo, de igual forma los accesorios eléctricos, con un golpe suave se quiebran.

Otro aspecto a considerar dentro de estos complejos habitacionales es la falta de algunos servicios básicos, como lo es el suministro del agua potable, se supone que al escriturar el propietario cancela un arancel por la instalación del servicio en la Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), el cual no es prestado, pero sí cobrado.

Otro aspecto que la mayoría de proyectos no ha tomado en cuenta son las áreas verdes con las cuales debe contar cada complejo habitacional que sirva de esparcimiento a sus habitantes, pero sobre todo, los niños, quienes son los que permanecen la mayor parte del día en las viviendas.

Un factor que debe ser considerado a la hora de realizar un proyecto habitacional es la zona en la cual será desarrollado y el medio social con el cual deberán relacionarse los futuros habitantes del mismo, ya que hoy en día, existen muchas viviendas abandonadas por sus propietarios por razones de delincuencia, vandalismo o maras. Lo que hace necesario vender el proyecto y buscar la forma de proteger a las familias residentes del lugar, considerándose viviendas seguras. Dentro de la vivienda deben caracterizarse varios aspectos entre los que se mencionan:



### La vivienda desde el Marco Ambiental

Los daños indirectos del ambiente urbano sobre la salud ocurren a través de la depresión de los recursos urbanos inmediatos, procesos de producción, riesgos del ecosistema, y muchas veces por la forma inadecuada en que los desperdicios o desechos son desalojados de algunas empresas, los cuales son lanzados a las fuentes abastecedoras del agua potable, en el aire y en el suelo, lo que nos lleva a la degradación del medio ambiente. Debe existir un balance ecológico entre el hombre y su medio, con el propósito de asegurar su bienestar. Este bienestar es compromiso de todos los entes relacionados con las soluciones habitacionales que garantice no solo su salud física, si no también, su salud mental, que tiene mucho que ver con las relaciones sociales y con el medio en el que se desenvuelven.

Es necesario crear nuevas alternativas de estructuras habitacionales, ya sean unifamiliares o colectivas en edificios, adaptados al medioambiente del lugar, así como también se debe tomar en cuenta dentro de todo proyecto habitacional que éste tiene que estar relacionado con el entorno donde deberá interactuar cada individuo, factores que deben de haberse planeado con anterioridad. Entendiéndose que arquitectura es la parte de humanizar el entorno, y de habilitarlo para desarrollar toda actividad humana la cual debe de ir encaminada a analizar y transformar todo aquello que deberá relacionarse como un todo, considerando que lo planeado depende de la voluntad de la sociedad que la vive, y de los profesionales que ejecutan dichos proyectos, con el propósito de dar soluciones habitacionales a diferentes sectores y estratos de la población.

Dentro del marco ecológico los proyectos sobre todo los habitacionales demandan una serie de recursos que deben ser analizados y evaluados antes de ser ejecutados, los cuales al final deben ser considerados factibles, financieramente desarrollables, socialmente identificables y ambientalmente aceptables. Producto de esta aseveración, existe la necesidad de que las empresas dedicadas a realizar proyectos publiquen información anual, que contenga su actuación ambiental, teniendo en cuenta las normas necesarias o contempladas para tal fin.

Debe contarse con una instancia gubernamental autorizada para revisar los proyectos habitacionales, mucho antes de ser ejecutados, de ésta forma se estaría garantizando las condiciones óptimas para su ejecución, con el aval de un grupo de personas especializadas en proyectos ambientales y en urbanismo, conformada por un grupo de profesionales multidisciplinarios que garanticen una excelente "evaluación ambiental".

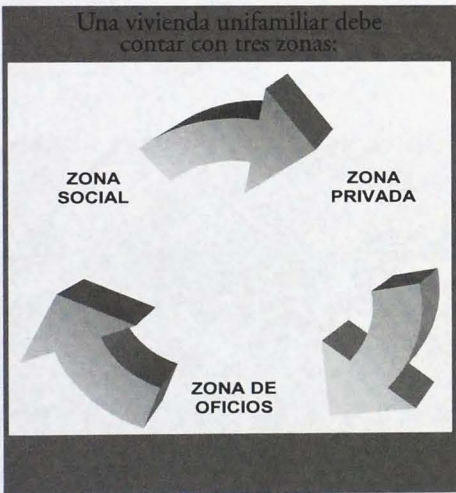
### La vivienda desde el marco legal

Contemplado en la *Constitución Política de El Salvador*, en el Art. 119.- se declara de interés social la construcción de viviendas. El Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda. Fomentará que todo propietario de fincas rústicas proporcione a los trabajadores residentes habitación higiénica y cómoda, e instalaciones adecuadas a los trabajadores temporales; y al efecto, facilitará al pequeño propietario los medios necesarios. "la política territorial es el conjunto integrado de acciones institucionales que tienen por finalidad lograr que la relación entre el sistema social y el sistema territorial sea plenamente favorecedora de los objetivos generales de calidad de vida, competitividad y desarrollo sostenible" (*Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, El Salvador*).

### La vivienda como espacio

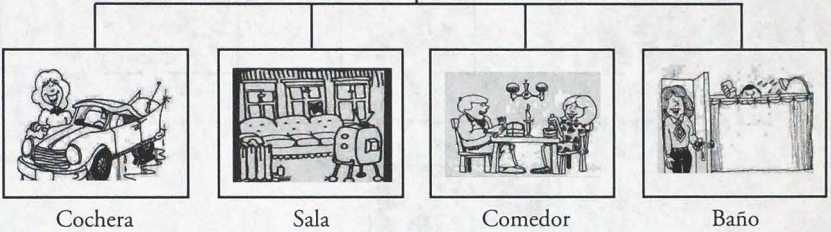
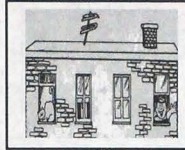
Otro proceso que cabe resaltar es la transformación de la vivienda en un hogar. Este fenómeno se basa en la aproximación subjetiva del espacio en el que residen los miembros de la familia. De tal forma, que cada familia pueda ir llenando su vivienda de objetos de servicio, decoración dándole su característica especial que la hagan diferente a las otras viviendas similares a ella, es decir el toque personal que cada grupo familiar le estará poniendo a su lugar de residencia.

Es importante señalar que es en la vivienda, convertida en hogar que se va a comenzar a conocer y sentir lo que es vivir en familia; es decir la vivienda como espacio habitado por el ser humano. En nuestra sociedad: es un lugar privilegiado para alcanzar la estabilidad en nuestra vida. Esto es así porque la vivienda constituye el espacio refugio del individuo frente al mundo exterior.

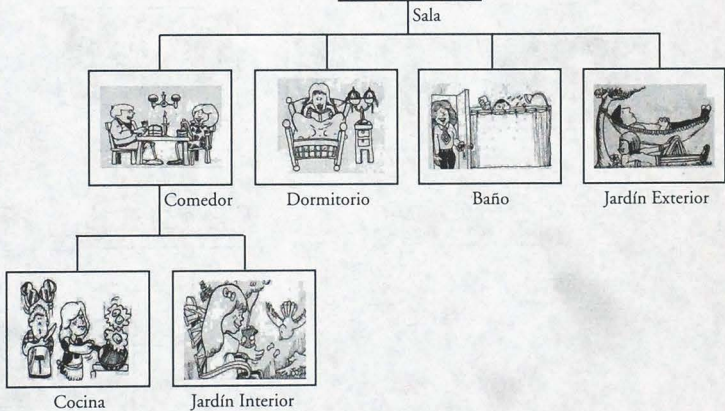


## Espacios requeridos por zona:

### Zona social



### Zona privada



## Espacios requeridos por zona:

