

# ARTICULOS E INFORMES

## A propósito del terremoto: Una visión panorámica de la situación habitacional en el área metropolitana de San Salvador y otras áreas urbanas del país

René Antonio León R.

### I. Introducción

El violento sismo que sacudió la ciudad capital y sus alrededores ha puesto nuevamente algunos problemas estructurales propios de nuestra realidad en primera fila, muchos de los cuales se daban por asumidos y por lo tanto estaban relegados frente a problemas de mayor magnitud y relativamente de mayor prioridad, tal es el caso del conflicto armado, la crisis económica y el impacto de ésta sobre el nivel de vida de las mayorías populares.

El terremoto, sin embargo, vuelve a poner frente a nosotros con marcada transparencia un problema que amerita hoy más que nunca nuestra inmediata atención, nos referimos a la problemática vinculada a la situación habitacional del país, pero especialmente la referida al área metropolitana de San Salvador (AMSS).

No cabe la menor duda que existen por lo menos tres determinantes básicos que explican porqué los efectos socioeconómicos del sismo han tendido a concentrarse en los sectores de más bajos ingresos: el primer factor es el concerniente a la magnitud del sismo (7.5 en la escala de Richter según los expertos), magnitud suficiente para catalogar el movimiento telúrico como terremoto e inferir por lo tanto sus efectos devastadores; el segundo factor es el de la ubicación geográfica de las zonas mayormente afectadas, las cuales obviamente estaban localizadas en la ruta crítica de la falla sismológica; el tercer factor, cuyo análisis es el que nos ocupa y preocupa en esta oportunidad (y que no es menos evidente que los factores mencionados anteriormente), es el referido a las condiciones habitacionales preexistentes, las cuales potenciaron desde nuestro punto de vista, que el sismo hiciera colapsar fundamentalmente viviendas inadecuadas en lo que a sistemas de construcción, tipo de materiales y dotación de servicios respecta.

Nuestro planteamiento central puede resumirse por lo tanto de la siguiente manera: las condiciones habitacionales pre-existentes han contribuido de manera determinante a concentrar la destrucción del sismo en viviendas y asentamientos de tipo popular, y a la vez, los efectos directos del sismo han agravado y profundizado las deficientes condiciones habitacionales en las que ya se encontraban buena parte de las mayorías populares de esta ciudad.

Cabe mencionar entonces, que el desarrollo de nuestra ciudad capital ha estado acompañado por la configuración de dos tipos de asentamientos, y por ende, de viviendas. Por un lado los asentamientos (a falta de un mejor nombre) llamados formales, es decir, aquellos que se establecen en tierras urbanas de buena calidad y ubicación, donde residen familias de altos y medios ingresos. Los asentamientos formales se caracterizan por la existencia de viviendas construidas con materiales permanentes y dotadas con todos los servicios básicos como agua potable, disposición de aguas negras y pluviales, provisión de energía eléctrica, eliminación de basura, infraestructura comunal, etc.

Por otro lado la expansión de esta ciudad ha generado asentamientos populares o informales, los cuales ocupan tierras de topografía irregular-accidentada y terrenos periféricos, donde habitan las familias de ingresos bajos y marginales. En estos asentamientos existen viviendas que poseen una escasa o nula dotación de servicios, están construidas con materiales y sistemas de construcción poco adecuados, que hacen lucir a las viviendas en estado precario y ruinoso; es aquí, en este tipo de viviendas, donde las mayorías populares se reproducen en condiciones de promiscuidad, hacinamiento e insalubridad.

Las causas de la situación anteriormente mencionada son múltiples y complejas. En el plano estructural podemos resumirlas en la poca capacidad de absorción de mano de obra del aparato productivo, en la disparidad y asimetría que caracteriza a la estructura de distribución del ingreso, en la férrea concentración en los medios fundamentales de producción, en fin, en las condiciones necesarias al estilo de desarrollo adoptado que dieron paso a una economía marginadora y excluyente, la cual todavía no ha sido capaz de integrar al proceso de desarrollo a la mayoría de la población.

En el plano coyuntural, la aguda crisis económica actual, el conflicto armado, —que entre otros aspectos ha obligado a un desplazamiento sin precedentes de familias del campo a la ciudad—, y ahora el terremoto, han venido a exacerbar un problema de raíces ciertamente, históricas.

Aclarados algunos aspectos, el presente ensayo trata de considerar muy sucintamente algunos elementos vinculados a la situación habitacional del AMSS como son, los tipos, condiciones físicas y formas de propiedad de las viviendas que forman parte de los asentamientos populares, así como también el problema del déficit habitacional urbano; todo ello como parte del marco de referencia inicial para la evaluación de los efectos económicos y sociales del sismo y los lineamientos para una estrategia de reconstrucción nacional que se abordan en los artículos siguientes.

## **II. Evolución y dinámica de la situación habitacional en el AMSS, y otras áreas urbanas, 1970-1986**

A estas alturas, resulta valedero plantear que el estilo de desarrollo seguido por el país en los pasados 35 años, basado en un proceso "trunco" de industrial-

zación sustitutiva, imprimió importantes modificaciones en la urbanización de las principales ciudades del país, pero especialmente en San Salvador, si partimos de la premisa que la capital se convirtió en el "polo de desarrollo" por excelencia del modelo.

El grado de urbanización en el país, visto a través del porcentaje de la población total que habita en centros urbanos, aumentó aceleradamente, pasando del 18% en 1950 al 44% en 1978, porcentaje que actualmente conserva casi el mismo nivel; sin embargo el peso relativo del AMSS es significativo en dicho aumento, si tomamos en cuenta que la población que habita en esta ciudad pasa de 238,000 habitantes a 1,200 mil entre 1950 y 1986.

Esta expansión dinámica del proceso de urbanización, evaluada en función del urbanismo (es decir, la creación de un acervo mínimo de servicios públicos e infraestructurales propios de una urbe y de sus viviendas) fue tremendamente deficiente, y una prueba de ello es la existencia y proliferación de asentamientos populares ocurrida durante los últimos años, fenómeno que ha estado sobredeterminado también por el desordenado crecimiento urbano y el explosivo crecimiento demográfico.

En el contexto de este proceso de urbanización, que en el AMSS han surgido por lo menos 5 tipos de viviendas populares y asentamientos populares; el mesón, los tugurios, las colonias ilegales o "piratas", los campamentos y las casas viejas, a las cuales son inherentes las siguientes características:

a) La gran mayoría de sus moradores no son propietarios de la vivienda que ocupan ni del terreno de la misma (este último pertenece al estado o privados), por lo tanto el alquiler y el arrendamiento con promesa de venta predominan sobre cualquier otra forma de propiedad.

b) Los sistemas de construcción de las viviendas son "endebles" y el tipo de materiales con que están construidas deficientes y poco adecuadas tal es el caso del bahareque, el adobe o los desechos como plásticos, cartón, lámina o madera, lo cual explica porqué las viviendas populares están tremendamente expuestas a sucumbir o colapsar con extrema facilidad, ante fenómenos o catástrofes naturales, tal es el caso, de los terremotos.

c) Las condiciones de hacinamiento, promiscuidad e insalubridad son sus constantes, por la inexistencia o deficiente dotación de servicios y por su limitada dimensión y amplitud.

Estudios llevados a cabo en el país demuestran que en 1970 más de 175,000 personas habitaban en viviendas informales en el AMSS, cifra que había aumentado a 308,000 en 1975 (67,673 familias) y a 344,000 en 1976; el cuadro No. 1 brinda una idea detallada de la distribución de la población del AMSS por asentamiento en 1976.

Según el cuadro número 1 de la página siguiente un poco más del 50% del total de familias de bajos ingresos habitaban en asentamientos de tipo popular, dentro de los cuales destacaban como más importantes, en función del número de personas y familias, el mesón y las colonias ilegales o piratas; para otras ciudades importantes del país específicamente San Miguel, Santa Ana y Sonsonate el porcentaje de familias que habitaban en asentamientos populares era de 54.0, 58.0 y 57.5% respectivamente, lo cual permite afirmar que la situación habitacional era todavía más precaria y dramática fuera de la capital.

Estos datos evidencian que en la época que muchos llaman "de oro" para la economía nacional (debido a su relativa estabilidad interna caracterizada por tasas de crecimiento económico positivas, baja inflación y desequilibrios externos que aún

eran controlables), el modelo económico vigente era incapaz —e históricamente lo ha sido y continúa siéndolo— de garantizar el acceso a una vivienda adecuada a grandes contingentes de la población.

CUADRO No. 1  
Distribución de la población del AMSS por tipo de asentamiento popular 1976

Tipo de vivienda Popular	No. de familias		No. de personas		Tamaño promedio de las familias
	Total	%	Total	%	
A) Mesones	34,130	23.0	129,700	17.8	3.8
B) Tugurios	8,060	5.4	38,000	5.2	4.7
C) Campamentos	4,320	2.9	20,300	2.8	4.7
D) Colonias ilegales "piratas"	23,360	15.8	135,500	18.7	5.8
E) Casas viejas	5,230	3.5	20,900	2.9	4.0
— Total población bajos ingresos	75,100	50.6	344,400	47.4	4.6
— Otra población	73,300	49.4	382,600	52.6	5.2
— Total AMSS	148,400	100.0	727,000	100.0	4.9

Fuente: Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social (MIPLAN), estudio de desarrollo urbano y regional, "programa para mejoramiento de áreas críticas metropolitanas", Mayo de 1978.

En efecto, la lógica de funcionamiento del modelo económico salvadoreño supone entre otros aspectos, que buena parte de la población en su movimiento de reproducción satisfaga sus necesidades esenciales fuera del ámbito formal de la economía, de ahí que, el problema habitacional sea un problema estructural inherente a un esquema de funcionamiento del aparato económico que promueve la irracionalidad e injusticia económica y social.

Para 1978 la situación habitacional se había agravado y adquiría carácter alarmante, basta mencionar que en el sector urbano a nivel nacional, el porcentaje de tugurios y colonias ilegales había aumentado 20 veces, y dado que en el ámbito estructural no hubo cambios sustanciales, es válido afirmar que las tendencias de proliferación de los asentamientos populares ocurridos la década pasada, se **profundice** en la presente década, si tomamos en cuenta que el conflicto y la situación de violencia que prevalece en el país ha obligado a un desplazamiento poblacional hacia las ciudades, en la mayoría de los casos, de familias de bajos recursos que no encuentran otra opción sino ubicarse en asentamientos de tipo popular. Hasta Septiembre de 1984 según estudios realizados por la UCA, más de 85,000 desplazados habían emigrado hacia San Salvador.

Existen también una serie de elementos objetivos que permiten plantear que en términos generales, la calidad de las viviendas populares ha tenido una tendencia secular hacia el deterioro. Las condiciones físicas de las viviendas en 1978 eran deplorables: en el área urbana de San Salvador el tipo de material prevaleciente en las paredes de las viviendas era el bahareque y el adobe, más del 45% del total de

viviendas estaban construidas con ese tipo de materiales, a lo que hay que añadir otro 9.0% construidas a partir de materiales no permanentes y/o desechos.

En cuanto al techo se refiere, el 15% del total de viviendas poseía techos de material no permanente o de baja calidad como cartón, paja o lámina metálica, así como también las casas con piso de tierra eran más del 3% del total de viviendas. Estos parámetros permiten inferir el estado ruinoso en que se encontraban las viviendas populares.

En lo que a servicios respecta, la encuesta de hogares de propósitos múltiples de 1978, indicaba que cerca del 1.0% de las viviendas del AMSS no contaban con servicio de alumbrado eléctrico y otro 5% se alumbraba con Kerosene; por otro lado el 25% de las viviendas no disponían de servicios sanitarios y de agua potable privado por los que sus habitantes utilizaban pilas, letrinas y fosas sépticas comunes. Esto da una idea aproximada de la baja calidad, deficiencia y en no pocos casos inexistencia de los servicios básicos en la mayor parte de hogares.

Los datos anteriores nos reflejan que la deficiencia y/o falta de servicios básicos es característica de la vivienda popular urbana, pero si tomamos en cuenta que la población que habitaba en 1978 en el AMSS ha crecido a una tasa promedio superior al 3% hasta 1986, resulta obvio plantear que las demandas de servicios han seguido aumentando no así la calidad y prestación de los mismos, un parámetro que refuerza este señalamiento, lo constituye el hecho de que para 1984 más del 50% de las viviendas del AMSS enfrentaban dificultades en lo que a dotación de servicios respecta.

En el área rural la carencia de servicios básicos es incuestionable, tal como lo demuestra el cuadro No. 2, más del 83% de las viviendas —cifra que todavía nos parece muy conservadora— no gozaban de servicio eléctrico y las viviendas que contaban con algún servicio de agua, baño o sanitario privado no alcanzaban ni el 1% del total de las viviendas rurales. Si las mayorías populares que habitaban en la ciudad capital están excluidas y marginadas de los beneficios del progreso económico, las que habitan en áreas rurales han pasado en una situación de profunda y abyecta miseria por siempre, que no solamente se expresa en que no poseen una vivienda adecuada, sino que ésta no reúne los requisitos mínimos en cuanto al acervo de servicios se refiere que la vuelvan un recinto cómodo e higiénico.

El cuadro No. 2, de la página siguiente, ilustra también que a nivel nacional las viviendas ubicadas en el radio urbano de las ciudades más importantes presentan serias dificultades en la dotación de servicios y que los porcentajes de carencia de servicios en el AMSS todavía son bajos en comparación con los que presentan la totalidad de áreas urbanas del país.

A los problemas anteriores hay que añadir el de las condiciones de hacinamiento o "**aglomeración**" que subyacen en la vivienda popular. Hacia 1978, más del 80% de las familias de más bajos ingresos del AMSS residía en viviendas de una sola habitación; si tomamos en cuenta que el número promedio de personas por familias para esa época era de 5, podemos concluir que la aglomeración en torno a una sola habitación que cumple funciones de "comedor", "sala" y "dormitorio" ocasiona problemas no sólo de sofocación, sino también trastornos psicológicos como neurosis, histeria, estados depresivos en general, lo mismo que potencia la promiscuidad y la transmisión de enfermedades; una visión más específica del hacinamiento como condición intrínseca de la vivienda popular podemos encontrarla en el cuadro No. 3.

CUADRO No. 2

Principales servicios públicos en áreas urbanas y rurales en 1978

Tipo de servicio	Urbano	Rural
Servicio de alumbrado:		
—eléctrico	86.0%	17.6 %
—kerosene	12.2%	72.5 %
—sin servicio	1.8%	9.9 %
TOTAL	100.0%	100.0 %
Agua, baño y sanitario:		
—cañería interna con baño y sanitario privado	33.4%	0.72%
—cañería interna con baño y sanitarios comunes	14.4%	0.08%
—pila, pozo, letrina y fosa séptica comunes	3.8%	0.28%
—pila, pozo, letrina y fosa séptica privada	10.7%	2.06%
—sin servicios	29.9%	34.08%
—otros	7.8%	62.78%
TOTAL	100.0%	100.0 %

Fuente: MIPLAN, "Encuesta de hogares de propósitos múltiples I, 1978".

CUADRO No. 3

Hogares según número de habitaciones de la vivienda 1977

Número de habitaciones	Tramo de Ingreso			
	0 - 299 ¢ <sup>1</sup>	%	1000 y más ¢	%
—1 habitación	421,378	92.9	5,215	10.5
—2 habitaciones	21,825	4.8	7,879	15.8
—3 habitaciones	8,021	1.8	11,518	20.1
—4 habitaciones	1,973	0.4	10,134	20.3
—5 habitaciones	295	0.06	4,976	10.0
—6 habitaciones	217	0.04	6,385	12.8
—7 habitaciones y más	0	0.00	3,765	7.5
TOTAL	453,709	100.0	49,872	100.0

Fuente: MIPLAN, "Características de los hogares y de las viviendas" (unidad de investigaciones muestrales), encuestas Agosto-76 Julio de 1977.

1/ Constituían el 65% del total de hogares.

El cuadro anterior nos muestra que el 93% de las familias salvadoreñas de más bajos ingresos habitaba en viviendas de una sola habitación y en el otro extremo un grupo privilegiado de 10,150 familias con ingresos superiores a los 1,000 colones que habitaba en viviendas de entre 6 y 7 habitaciones, estas cifras evidencian que existían a nivel nacional más de 420,000 familias con un nivel de ingresos inferior a los 299 colones que vivían en condiciones de hacinamiento extremo y enfrentaban los consecuentes problemas psico-sociales que señalábamos con anterioridad.

Cabe mencionar que la existencia de asentamientos populares, es en buena medida, un reflejo del déficit habitacional urbano, el cual ya cobraba dimensiones preocupantes en los primeros años de la década pasada.

A nivel nacional el déficit era de 146,000 viviendas en 1970, y más del 66% del mismo correspondía a las familias de más bajos ingresos del país, es decir, aquellas familias con ingresos promedios mensuales por debajo de los ¢250 colones; el déficit habitacional urbano había aumentado, según cifras de fuentes independientes a 287,000 en 1985 y según cifras oficiales a un poco menos de 200,000 unidades; asimismo, según MIPLAN, para 1985 el déficit global de vivienda (urbano-rural a nivel nacional) era superior a las 571,000 unidades.

#### CUADRO No. 4

#### Déficit global de vivienda 1983 - 1985

(en unidades habitacionales, población en millones de habitantes)

Años	Población total	Crecimiento poblacional	Necesidad de vivierend.	Necesidad de vivierend. acumulada	Viviendas construid.	Déficit global
1983	4,673,448	144,705	26,831	595,517	24,240	571,278
1984	4,722,726	147,710	27,380	598,658	27,213	571,445
1985	4,772,524	150,860	27,956	599,401	27,621	571,780

Fuente: MIPLAN, "Política nacional de producción del sector construcción" (Diagnóstico), San Salvador, Junio de 1986. p.p. 41.

Según la misma fuente del cuadro anterior, se estima que el déficit global para 1986 sería superior a las 580,000 viviendas, del cual cerca de 180,000 corresponderían al área urbana y más de 402,000 al área rural; asimismo se estimaba un déficit habitacional en el AMSS entre 1985-1986 superior a las 93,000 viviendas.

A partir de los datos presentados por el MIPLAN podemos asumir por un lado, la incapacidad de que la política habitacional del gobierno pueda resolver no sólo el déficit habitacional sino la problemática habitacional en su conjunto, y por otro lado, podemos afirmar que los factores "coyunturales" han imprimido un carácter explosivo a dicha problemática, y no hacen sino profundizar la tendencia cada vez mayor hacia la proliferación de asentamientos populares fundamentalmente en el AMSS. Parece entonces que a nivel de diagnóstico para los planes y políticas de vivienda, se le re-

conoce el status estructural a la deficiente situación habitacional prevaleciente no sólo en el AMSS sino en todo el país, pero al momento de atacar frontalmente el problema se quiere resolver éste a partir de su apariencia, es decir se le pretende ubicar en un contexto de oferta y demanda, y no en el contexto de la "factibilidad" de la economía salvadoreña de garantizar el **acceso** real a una vivienda.

Para nosotros entonces, la existencia y proliferación de viviendas y asentamientos populares, comprueba que amplios sectores de la población salvadoreña no tienen posibilidades de satisfacer adecuadamente sus necesidades básicas, en el caso que nos ocupa, una de las más prioritarias después de la alimentación; si tomamos en cuenta que la vivienda es el recinto en el cual el hombre desarrolla actividades familiares y domésticas que le permiten reproducirse a nivel psico-social, resulta obvio que ese objetivo no puede concretarse eficazmente en una vivienda que no reúna los requisitos de salubridad, ventilación y de amplitud mínimos y que no cuente con los servicios esenciales que brindan cierto grado de comodidad a las familias.

Ahora bien, dado que la problemática vinculada a la situación habitacional del AMSS y del país en general no es —al igual que muchos otros— un problema de oferta y demanda, la solución del mismo trasciende la simple construcción de viviendas formales. El punto es que la economía salvadoreña no ha podido garantizar ni por el lado del empleo ni por el lado del ingreso que amplias masas poblacionales puedan adquirir una vivienda decorosa. Los altos niveles de desempleo abierto y de subempleo que han caracterizado históricamente a nuestra economía, y el hecho de que más del 98% de la población que habita en viviendas populares tenga un nivel de ingreso de subsistencia, **lo comprueba**.

**CUADRO No. 5**  
**Distribución mensual de ingresos por grupos de familias de bajos recursos, 1976**

Tipo de asentamiento popular	¢150	¢200	¢250	¢300	¢350	¢400	%	No. total de grupos familiares	%
—Tugurios y campament.	65%	23%	12%	—	—	—	100%	12,380	16.5
— Mesones y casas viejas	12%	24%	30%	26%	8%	—	100%	39,360	52.4
— Colonias ilegales	—	6%	20%	55%	15%	4%	100%	23,360	31.1
<b>TOTAL</b>								<b>75,100</b>	<b>100.0%</b>

FUENTE: MIPLAN, "Estudio de Desarrollo..." op. cit.

El cuadro anterior refleja que las familias que habitan en asentamientos de tipo popular percibían en 1976 ingresos tremendamente bajos y que dado el nivel del

mismo, era imposible virtualmente para estas familias satisfacer adecuadamente sus necesidades básicas en cuanto a vivienda respecta, pues si tomamos en cuenta que el 99.98% del total de familias percibían ingresos inferiores a 400 colones mensuales para satisfacer el resto de sus necesidades básicas en cuanto a vivienda respecta, pues si tomamos en cuenta que el 99.98% del total de familias percibía ingresos inferiores a 400 colones mensuales para satisfacer el resto de sus necesidades básicas (alimentación, salud, educación, vestuario) y si consideramos que el monto de la cuota de una vivienda en el sector formal o de un alquiler era en promedio superior a los ₡200 colones, tendríamos como resultado que las mayorías populares que habitaban en asentamientos informales podían aspirar a una vivienda adecuada, sólo renunciando o sacrificando la satisfacción de otras necesidades prioritarias.

Dado que muchas de las necesidades —la alimentación básicamente— constituyen un a priori sobre cualquier otra, la situación anterior es totalmente improbable que suceda; de ahí que según estudios realizados por MIPLAN entre 1976-1977, hayan arrojado que el gasto vinculado al rubro de vivienda de los grupos más pobres del AMSS representaban el 5% del gasto total de los habitantes de tugurios y campamentos, el 15% para los habitantes de mesones y casas viejas y el 25% del gasto de las familias de bajos recursos que habitaban en casas viejas.

Todo esto demuestra que detrás del problema habitacional hay un problema de concentración de ingresos, de estructuras extremadamente desiguales en la apropiación del excedente, de desigualdad en la distribución del ingreso, valga entonces un dato: en 1975 mientras en un extremo el 5.6% de la población del AMSS percibía ingresos superiores a los 2,000 colones, (el 21.4% del total de ingresos) el 54% de la población recibía ingresos inferiores a los 500 colones mensuales (el 28.6% del total de ingresos), la desigual distribución del ingreso en el AMSS indica por lo tanto que la mayor parte de las familias no contaban con los medios económicos ni con los ingresos suficientes para aspirar a una vivienda formal.

Esta situación ha venido a agravarse con la aguda crisis económica generalizada y la situación conflictiva actual. Investigaciones recientes realizadas por MIPLAN y contenidas en la "Política nacional de producción del sector construcción" en Junio de este año, así lo indican.

Respecto a la situación de las condiciones físicas y de la dotación de servicios de la vivienda hacia 1984-1985, el 48% de las viviendas del AMSS presentaban serias deficiencias en lo que a servicio de agua potable y aguas negras respecta, el 3.5% de las viviendas no contaba con ningún tipo de servicios, y más de 14,000 viviendas estaban construidas con materiales no permanentes; se estima que el hacinamiento ha aumentado si se toma en cuenta el criterio por el cual, el número de personas que debe habitar una vivienda es de tres por cuarto, según ese criterio en más del 29.7% del total de viviendas del AMSS prevalecen condiciones de aglomeración; porcentaje que aumenta al 47% en el área urbana a nivel nacional (ver cuadro No. 6), si a esto le agregamos el alarmante déficit habitacional urbano, así como el aumento de asentamientos populares a causa entre otros aspectos de que la situación conflictiva actual ha obligado a numerosos desplazados a emigrar a San Salvador, nos damos cuenta que todo ello evidencia que la situación habitacional en el país ha desmejorado notablemente a partir de 1979, y ha adquirido un carácter explosivo que se profundiza diariamente.

**CUADRO No. 6**  
**Condición de hacinamiento de las viviendas según área**

	% Metropolitana	% Urbana	% Rural
100 ó menos	70.3	53.1	28.9
de 101 a 150	13.4	16.4	16.7
de 151 a 200	11.1	19.3	28.0
de más de 200	5.2	11.2	26.4
<b>TOTAL</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

**FUENTE:** MIPLAN, "Política nacional de producción...", op. cit. pág. 41

**NOTA:** Las medidas de hacinamiento se agrupan en cuatro estratos correspondiendo el de 100 ó menos a familias que residen en viviendas sin hacinamiento, el de 101 a 150 hacinamiento "moderado", el de 151 a 200 "hacinamiento alto" y el de más de 200 "hacinamiento muy alto".

### III. CONSIDERACIONES FINALES

Con toda seguridad puede sostenerse entonces que la situación habitacional existente en el país se ha visto profundamente afectada por la crisis actual, pero que sus raíces son otras, se encuentran en el dimensionamiento estructural que condiciona el carácter marginador y excluyente de la economía salvadoreña; y ello explica en buena medida porqué las políticas de vivienda impulsadas no han sido efectivas; prueba de ello es que en 1985 de un total a nivel nacional de 518,144 familias no sujetos de crédito para obtener una vivienda, los programas de soluciones habitacionales para familias de bajos ingresos solamente pudieron atender 6,846 familias (todas del área urbana), es decir, tan sólo el 1.3% del total de familias no sujetos de crédito del país.

La problemática de la situación habitacional del país es funcional y consecuente a la lógica de funcionamiento de la economía salvadoreña, una economía fundamentada en un aparato productivo con escaso dinamismo que no está subordinado a la lógica del mercado interno, y que por lo tanto obliga a buena parte de la población a satisfacer sus necesidades fuera del ámbito formal de la economía y de la sociedad, no es extraño que amplios sectores de la población habiten en viviendas de carácter informal.

En ese orden de ideas es necesario recalcar que la problemática habitacional en lo que a déficit respecta no es un problema de demanda mayor que oferta, sino su dimensión es otra; es un problema de demanda potencial que no tiene la capacidad ni los medios económicos para mutar a demanda efectiva, y por lo tanto, tener **acceso** real a una vivienda digna y humana.

Finalmente, queremos dejar constancia que el terremoto del 10 de Octubre ha sido un **catalizador adicional**, inesperado si se quiere, que ha venido a sobredimensionar y a tornar todavía más dramática, la ya precaria y deficiente situación habitacional del AMSS; tal como lo demostraremos más adelante en la evaluación del impacto del sismo sobre la vivienda; por lo tanto dado que este problema es pertinente principalmente a los sectores más pobres de este país, tradicionalmente marginados y excluidos de los beneficios del progreso económico, es una responsabilidad de todos pensar en mecanismos concretos, insertos en una estrategia de reconstrucción nacional, que tiendan a superar este ingente problema.

#### BIBLIOGRAFIA

1. Dada Hirezi, Héctor, "Las soluciones planteadas al problema habitacional", en **"Estudios Centroamericanos"**, 1974, 308-309.
2. Morales, Oscar A. "Los desplazados: una manifestación de la crisis actual", en **Boletín de Ciencias Económicas y Sociales**, 1983 278-291.
3. Departamento de Economía (UCA), "Dinámica y crisis de la economía salvadoreña", en **Estudios Centroamericanos (ECA)**, 1986, 447-448.
4. Flores Pérez, María Dolores y María Eugenia Vargas Rosales, "La política económica hacia el sector construcción: subsector vivienda en el proceso de reconstrucción nacional", San Salvador, 1985. Tesis UCA.
5. López, Carlos Roberto, **"Industrialización y urbanización en El Salvador, 1969-1979"**. San Salvador: UCA Editores, 1984.
6. Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social. MIPLAN. Estudio de Desarrollo urbano y regional, **"Programa para mejoramiento integrado de áreas críticas metropolitanas"**. San Salvador, Mayo de 1978.
7. Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social. MIPLAN. **"Características de los hogares y de las viviendas"** (unidad de investigaciones muestrales). San Salvador, Agosto de 1976-Julio de 1977.
8. Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social. MIPLAN. **"Política nacional de producción del sector construcción"**. San Salvador: Junio de 1986.
9. Salegio, Oscar René, "La vivienda marginal" en **"Estudios Centroamericanos (ECA)**, 1974, 308-309.