

Teolinda Bolívar y Jaime Erazo Espinosa
Coordinadores

Los lugares del hábitat y la inclusión



FLACSO
ECUADOR



CLACSO



MIDUVI

**MINISTERIO DE
DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA**

Índice

© De la presente edición:

FLACSO, Sede Ecuador

La Pradera E7-174 y Diego de Almagro
Quito-Ecuador
Telf.: (593-2) 323 8888
Fax: (593-2) 323 7960
www.flacso.org.ec

CLACSO

Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales
Estados Unidos 1168
Buenos Aires, Argentina
(54 11) 430 49145
(54 11) 430 49505
www.clacso.org.ar

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Av. 10 de Agosto y Luis Cordero
Quito - Ecuador
(593 2) 255 0881
Quito-Ecuador
<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/>

ISBN: 978-9978-67-392-8

Cuidado de la edición: Jaime Erazo Espinosa

Diseño de portada e interiores: FLACSO

Imprenta: Rispergraf C.A.

Quito, Ecuador, 2013

1ª. edición: mayo de 2013

El presente libro es una obra de divulgación y no forma parte de las series académicas de FLACSO-Sede Ecuador.

Presentación	9
Prólogo	11
<i>Jaime Erazo Espinosa</i>	
CAPÍTULO I	
INFORMALIDAD INCIDENTE EN BRASIL Y MÉXICO	
Mercado informal y producción del hábitat: la nueva puerta de acceso a los asentamientos populares en América Latina	29
<i>Pedro Abramo</i>	
La ciudad informal: ¿precariedad persistente o hábitat progresivo?	59
<i>Emilio Duhau</i>	
CAPÍTULO II	
DIMENSIONES DE LA EXCLUSIÓN	
Nota introductoria al capítulo II.	89
<i>Franklin Solano</i>	
Pobreza, exclusión y precariedad en las ciudades bolivianas.	93
<i>Sonia Elizabeth Jiménez Claros</i>	
Hábitat popular en la ciudad de México: entre la producción habitacional masiva y la exclusión social.	123
<i>Victor Delgadillo</i>	

Programas de vivienda mínima: ¿factor de inclusión social o reproducción de la exclusión? Los programas de vivienda en El Salvador	145	Actores colectivos e instituciones: el nacimiento de la política social de vivienda en el área metropolitana de Monterrey (1970-1980).	323
<i>Xiomara Beatriz Hernández e Iris Alberto</i>		<i>Verónica Martínez-Flores</i>	
Efectos de inclusión/exclusión: políticas y procesos de regularización en el área metropolitana de Buenos Aires (AMBA).	169	Políticas públicas de vivienda en Panamá. Análisis y revisión histórica	345
<i>María Carla Rodríguez y María Mercedes Di Virgilio</i>		<i>Magela Cabrera Arias</i>	
CAPÍTULO III HABITANTES PRODUCTORES DE HÁBITAT Y VIVIENDA		Entre hechos y derechos: políticas públicas y normativa hacia las villas de Buenos Aires	
Nota introductoria al Capítulo III	205	<i>Pablo Vitale</i>	369
<i>Walter Fernando Brites</i>		CAPÍTULO V VISIONES PANORÁMICAS Y RECONOCIMIENTOS (PARTE I)	
La experiencia de producción social del hábitat del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI): sus luchas por el derecho a la ciudad, por el acceso a la vivienda y sus efectos en los roles sociales de género en el marco urbano.	211	Nota introductoria al Capítulo V	393
<i>Julia M. Ramos</i>		<i>Magela Cabrera Arias</i>	
Demandas y prioridades habitacionales de mujeres que comparten vivienda o lote en Chile: un ejercicio replicable.	233	La informalidad institucionalizada en México.	399
<i>Paola Siclari Bravo</i>		<i>Laura Carrillo Martínez</i>	
Viviendas autoconstituidas: la satisfacción de los moradores en relación a la calidad de la edificación	281	El problema de la vivienda, la renovación y la expansión urbana en Bogotá	417
<i>I. Miriam Chugar Z.</i>		<i>Olga Lucía Ceballos Ramos</i>	
CAPÍTULO IV POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN CUATRO PAÍSES DE LATINOAMÉRICA		Ciudad de Guatemala: centralidad urbana y exclusión social, el caso del asentamiento La Limonada	
Nota introductoria al Capítulo IV	301	<i>Ninotchka Matute R.</i>	433
<i>Victor Delgadillo</i>		Reflexiones acerca de las fronteras técnico-científica y política en el campo de la planificación urbana y regional en Brasil: el caso de la operación de reintegración de la posesión en Capão Redondo, São Paulo (2009).	
Construyendo viviendas y destruyendo ciudades	307	<i>Cintia Portugal Viana</i>	447
<i>Franklin Solano Castro</i>			

CAPÍTULO VI

VISIONES PANORÁMICAS Y RECONOCIMIENTOS (PARTE 2)

Nota introductoria al Capítulo VI	467
<i>María Mercedes Di Virgilio</i>	
Programa Paso a Paso: alianzas estratégicas para una vivienda digna	471
<i>Silvana Ruiz Pozo, Nancy Sánchez Romero y Vanessa Pinto Valencia</i>	
Diagnóstico de las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad de Bogotá y la gestión de la ciudad para el período 2003-2008	517
<i>Andrés Forero Perilla</i>	
La isla Santay: entre la informalidad y la regeneración urbana de Guayaquil	545
<i>Gabriela Navas Perrone</i>	
Las fronteras de la ciudad: construir viviendas para las víctimas de las inundaciones en Cabaret.	565
<i>Ilionor Louis</i>	
ANEXOS	
Mesas “Trabajo y políticas de vivienda en la Región Andina” y “Gobiernos locales, democracia y ciudades andinas” en el marco del Segundo Congreso Latinoamericano y Caribeño de Ciencias Sociales, México DF, 26-29 de mayo de 2010	579
<i>Teolinda Bolívar y Jaime Erazo Espinosa</i>	
Taller “Transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas” . . .	587
<i>Teolinda Bolívar y Jaime Erazo Espinosa</i>	
Autores	591

Programas de vivienda mínima: ¿factor de inclusión social o reproducción de la exclusión? Los programas de vivienda en El Salvador

Xiomara Beatriz Hernández e Iris Alberto*

Resumen

La acelerada urbanización latinoamericana presenta retos a la gestión urbana que se profundizan en países con alta concentración de la población en una sola área central. En el Salvador –país representativo de esta situación–, uno de los retos urbanos más grandes es reducir el déficit habitacional cualitativo y eliminar la consecuente exclusión social en la que viven miles de familias en el área metropolitana de San Salvador. Históricamente, se han creado programas, proyectos e instituciones para solventar esta demanda, pero éstos no han abordado el análisis del mercado de suelo en conjunto con el mercado de vivienda. Éste y otros aspectos han generado una dinámica que no ha logrado cubrir el déficit existente y ha provocado que los apoyos, diseñados en principio para los grupos de más bajos ingresos, hayan sido usados en su mayoría por familias en condiciones económicas relativamente mejores, vulnerando así la posibilidad de mejorar la condición de excluidos de una alta proporción de la población de la mentada área metropolitana.

Palabras clave: mercado de suelo, exclusión, pobreza, ingreso, programas de vivienda, déficit cualitativo.

Abstract

The accelerated urbanization process in Latin America presents challenges to urban management that deepens in countries with high population concentration in one central area. In El Salvador, which is a representative example of this situation, one of the largest urban challenges is to reduce the qualitative housing deficit and to eliminate the social exclusion in which thousands of families of the San Salvador's metropolitan area live. Historically, the government has created programs, projects and institutions to address this problem, but those interventions have not tackled the analysis of land market in conjunction with the housing market. This approach and other issues have created a situation that has prevented the coverage of the existing deficits, moreover it has prevented that low income families have access to the subsidies and loans created with the programs. Thus, the possibility of reducing the exclusion of a large portion of the population in the mentioned metropolitan area has been reduced.

Keywords: land market, exclusion, poverty, income, housing programs, qualitative deficit.

* Universidad Centroamericana José Simeón Cañas (UCA).

Introducción

Al inicio de este nuevo milenio, el Programa de Desarrollo de la Naciones Unidas estima, en su segundo informe de Desarrollo Humano para Centroamérica, que en países como El Salvador el 55% de la población ya habita en zonas urbanas. En este caso específico, además, ocurre que el área metropolitana de San Salvador (AMSS) alberga al 48,1% del total de la población urbana del país (PNUD, 2003). Estos datos concuerdan con las estadísticas presentadas en el VI censo de población y el V de vivienda de la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC) para 2007.

Esta situación muestra la necesidad de un estudio integral en relación a las condiciones habitacionales de los pobladores del área metropolitana de San Salvador. Se busca vincular el análisis de las políticas, programas e instituciones relacionadas al sector vivienda con su capacidad de generar procesos inclusivos en el área de mayor población urbana de El Salvador.

Marco de análisis

El mercado de vivienda y suelo

Usualmente, la vivienda se considera como mercancía, y ciertamente no se podría calificar de otra manera; en primer lugar, porque es resultado del trabajo humano, y en segundo lugar, independientemente del tipo de vivienda, porque esta llega al mercado para ofrecerse y venderse (Montoya, 1997).

Toda vivienda posee al menos dos componentes que determinan su precio: la construcción y el suelo. El primero se considera con base en el costo de producción. Sin embargo, cuando se analiza la formación del precio del suelo, se observa que este no necesariamente tiene un costo de producción. Esto es así porque, para el caso salvadoreño, el suelo no es un suelo servido. Retomando la definición de mercancía antes mencionada, nos enfrentamos a un suelo que no puede considerarse mercancía porque, a pesar de que se permuta en un mercado por un precio determinado, no es producto de ningún esfuerzo humano, sino, más bien, un regalo brindado por la naturaleza.

Lungo (2001) enuncia que la vivienda está caracterizada por su vínculo con un bien que no es susceptible de ser reproducido a voluntad: la tierra. Por tanto, es vital retomar el comportamiento y funcionamiento del mercado del suelo si se pretende analizar cualquier situación de vivienda. Partiendo de lo expuesto por el autor, no trataremos únicamente de determinar la cantidad de familias en asentamientos ilegales o informales que se ven excluidos de los programas y las políticas en El Salvador, ya que un análisis de este tipo conllevaría solamente a proponer soluciones de tipo legalización/regularización de asentamientos, sin llegar a una solución integral de la problemática de la exclusión social manifestada en la precariedad de las condiciones habitacionales.

En El Salvador, la mayor parte del suelo, tanto el que se intercambia en el sector formal como aquel que se intercambia en el sector informal, carece de servicios. El costo de introducción de estos generalmente es asumido por quien adquiere la vivienda o el suelo. Esto quiere decir que se puede tener acceso a una vivienda adecuada siempre y cuando se tenga la capacidad de pago no solo del terreno, sino también de la introducción de servicios. Por otra parte, con la desregularización de los mercados durante la década del noventa se inició un proceso por el cual el acceso a vivienda digna sería un nuevo reto para las familias, pero también para el Estado.

Lo anterior es el resultado de, al menos, dos aspectos: en primer lugar, la eliminación de las instituciones gubernamentales como el Instituto de Vivienda Urbana (IVU), con lo que se disminuyó de manera drástica la construcción de vivienda de interés social; y un segundo aspecto se relaciona con la abolición del impuesto al patrimonio, acción emprendida a inicios de la década del noventa. En vista de que con esto se disminuía la cantidad de ingresos corrientes, se propuso la implementación del impuesto predial, pero este no se ha incorporado a la estructura fiscal salvadoreña hasta el día de hoy. En otras palabras, se ha desregulado también el mercado de suelo, y con ello se ha iniciado un proceso de especulación que ha provocado un incremento de precios.

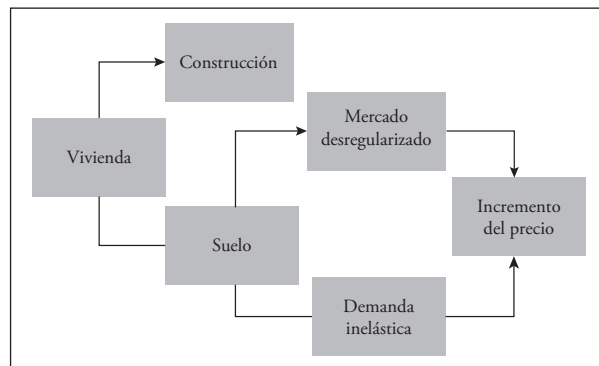
La especulación se debe a la naturaleza del suelo como bien, que es relativamente escaso, especialmente si tomamos en cuenta la concentración de la población en las áreas urbanas (cerca de dos millones de habitantes

en la AMSS), lo cual da como resultado una demanda inelástica. Sin un sustituto cercano, la demanda de este bien es poco sensible a los cambios en los precios.

Al no existir mecanismos de regulación en este mercado, los precios se irán incrementando, y, por ende, los ingresos de los oferentes se elevarán. Siguiendo a Topalov (1979), se tiene, entonces, que “el precio del terreno es el precio de una mercancía sin valor”. Dicho de otra forma, la tierra tiene un precio, mas no un valor. Por lo tanto, el precio del suelo vendrá dado por el costo de oportunidad que representa la venta del suelo para su propietario, quien sopesa la cantidad de renta que dejará de percibir en el futuro por el inmueble vendido, lo cual quiere decir que el inmueble es tomado como un activo capitalizable. Esto, además, está influido por las características de ubicación y territorialidad irreproducibles que dicho terreno posea.

En este sentido, diversas corrientes de pensamiento económico han enunciado que el mercado de tierra no se corresponde con el modelo competitivo de información perfecta y de gran cantidad de oferentes que no tienen incidencia individual sobre el precio del bien que poseen (o venden). Esto se cumple especialmente en el mercado de suelo en general, pero particularmente en el de suelo urbano.

Diagrama N.º 1
La vivienda y la formación de su precio



Fuente: elaboración propia

El mercado de trabajo

Por otra parte, el mercado de trabajo también ha sufrido el proceso de desregularización, lo que genera un deterioro de las condiciones de vida de los trabajadores a causa de una disminución de los salarios reales y la flexibilidad laboral (que conlleva a una nula seguridad social), entre otras cosas. Al tomar en cuenta la contracción de los salarios reales, se observa que la capacidad adquisitiva de los salvadoreños se ha deteriorado de manera constante, lo que arriesga la capacidad de reproducción de la fuerza de trabajo.

Cabe mencionar que la fuerza de trabajo, como cualquier mercancía, posee valor, y que esta se define de forma directa como la suma de las mercancías necesarias para su producción y reproducción. El valor de la fuerza de trabajo (es decir, sus posibilidades de reproducción), debería, entonces, ser cubierto por su salario, pero en El Salvador se observa un proceso de sobreexplotación. En otras palabras, la población trabajadora de El Salvador es, en términos generales, remunerada por debajo del valor de su fuerza de trabajo.

Por ejemplo, en el Código de Trabajo vigente en el país se enuncia que el salario se determinará de acuerdo al costo de vida, que a su vez es medido con base en el costo de una canasta de bienes. Por tanto, el salario debería cubrir las necesidades de reproducción de una familia típica del área urbana, pues en el código se establece que el salario no solo debe cubrir necesidades alimenticias, sino también las de vestido, vivienda, recreación, etc. para una familia promedio (artículos 145 y 146 del Código de Trabajo).

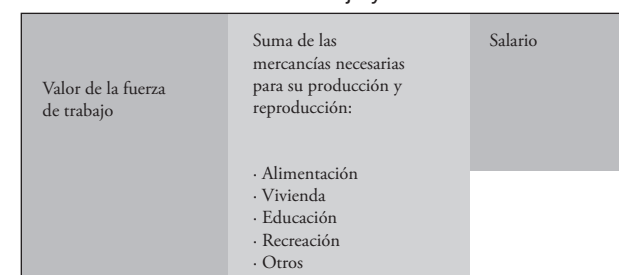
En este sentido, es necesario destacar que el costo de la canasta de mercado ha aumentado de 500 a cerca de 800 dólares en la década 1998-2008. Por su parte, los salarios nominales también han aumentado: para 1998, el salario nominal promedio del país era de \$224,93, y una década después era de \$266,11; es decir, se incrementó en \$41,18 en el transcurso de una década (DIGESTYC, 2008). Estos datos muestran un deterioro de las condiciones de vida de los trabajadores promedio, ya que el salario no cubre el costo de la canasta de mercado en la cual se incluye la vivienda. De ahí que sea necesaria la intervención estatal para solventar esta carencia de los hogares.

Debe acotarse que gran parte de la población salvadoreña no se encuentra dentro del “sector formal” de la economía, lo que quiere decir que no se trata de personas asalariadas. Esta parte de la población económicamente activa (PEA) se ve forzada a integrarse al sector informal, del cual se afirma que se encuentra subsumido de forma indirecta (Montoya, 1997). En otras palabras, sin encontrarse ligados al sector capitalista por una relación salarial, se observa que estas personas mantienen la conexión con este mediante otros tipos de relaciones no salariales. La no cobertura del valor de la fuerza de trabajo provoca, entonces, que los trabajadores procedan a otros mecanismos para solventar sus necesidades, lo cual explica el surgimiento del sector informal urbano, que es el que abre las puertas a toda la población trabajadora incapaz de insertarse en las formas de producción capitalista.

El mercado de trabajo en El Salvador, como en muchos países de Latinoamérica, se caracteriza por que alrededor de la mitad de la PEA se inserta en el sector informal urbano, lo que implica que la gente trabaja a cambio de remuneraciones que están por debajo del salario mínimo establecido, sin las mínimas condiciones de seguridad laboral y social, con incapacidad de mantener ingresos permanentes y, por lo tanto, marginada de posibles créditos para acceder a una vivienda.

Así, tenemos a cerca del cincuenta por ciento de la PEA subsumido directamente al capital, pero con su fuerza de trabajo pagada por debajo de su valor, y a otra parte subsumida indirectamente al capital. A la vez, el mercado de suelo desregularizado da lugar al incremento de los precios del suelo y, por tanto, a un aumento de los precios de la vivienda.

Diagrama N.º 2
La mercancía fuerza de trabajo y la mercancía vivienda



Fuente: elaboración propia

Dado que las familias (sometidas directa o indirectamente al capital) cuentan con ingresos muy bajos, es evidente que buscarán la forma de solventar sus diversas necesidades mediante otros mecanismos. Para el caso de la vivienda, buscarán establecerse en espacios cercanos a las fuentes de empleo, con lo cual se observa un crecimiento exponencial de la población dentro de las zonas urbanas (donde resulta más fácil insertarse en alguna actividad económica). Así, se ocupan espacios en la ciudad o en sus perímetros, donde, aunque se esté excluido de la ciudad, se está habitando en ella.

Se pueden diferenciar tres situaciones al respecto. En primer lugar, el caso de los trabajadores capaces de adquirir una vivienda en el sector formal. Estas familias adquieren una mercancía, una vivienda situada, por lo general, dentro del límite de la ciudad, construida con materiales adecuados y cercana a los centros de trabajo, estudio, salud, recreación y demás; en otras palabras, en esta situación existe una cobertura tal del valor de la fuerza de trabajo que sus beneficiarios pueden solventar su necesidad de vivienda. En segundo lugar, existen las familias subsumidas directamente al capital, remuneradas por debajo del valor de la fuerza de trabajo, por lo que no son capaces de adquirir la mercancía vivienda y no tienen más opción que asentarse en terrenos baldíos o en viviendas inadecuadas. Y en el tercer caso se ubican las familias no insertas dentro del sector formal de la economía (subempleados y familiares no remunerados, entre otros), que son incapaces de acceder a una vivienda digna por la falta de documentación que respalde sus ingresos.

Las condiciones iniciales de los asentamientos informales ciertamente representan menores costos para las familias, pues no se ven forzadas a asumir todos los gastos iniciales que implicaría la compra de una vivienda dentro del mercado formal de vivienda. En la informalidad, sin embargo, además de los inconvenientes iniciales derivados de asentarse en un área nueva, las familias se enfrentan a otros problemas, como el reconocimiento del sitio como propiedad, la construcción del hábitat y la introducción de servicios. Esto quiere decir que, aunque las familias ubicadas en los asentamientos informales urbanos cubran un menor costo de instalación, a lo largo de su permanencia en esos espacios tendrán que asumir un gasto mayor en comparación a los que enfrentan las familias que logran acceder a una vivienda dentro del mercado formal.

De esta manera se determina que parte de la fuerza de trabajo cubre su necesidad de alojamiento con la adquisición de una vivienda en el mercado, mientras que otras familias dan cobertura a su necesidad de vivienda al asentarse en suelos que deberán adquirir a un precio en el mercado, pero que ciertamente no son una mercancía, sino bienes brindados por la naturaleza.

Finalmente, se considera oportuno exponer lo que para efectos de este análisis se considera exclusión. Esta se define como la imposibilidad de ejecución de los derechos de las familias en el ámbito urbano, derechos que incluyen acceso a vivienda digna, empleo, educación, etc. y que están presentes en el marco legal del país, tanto en la Constitución como en el Código de Trabajo. Además, entendemos por exclusión social la acumulación y combinación de factores de desventaja vinculados a aspectos de la vida personal, social, cultural y política de los individuos (Subirats, 2006, citado en FUNDASAL – PNUD, 2009). Por tanto, la exclusión social va más allá de los indicadores de acceso a servicios, empleo y cobertura social, e impacta la forma y el nivel al que se vive la ciudad y se ejerce la ciudadanía, con énfasis en la exclusión urbana, que pone de manifiesto la realidad paradójica de conformar una ciudad sin estar incluido en ella por encontrarse en una situación de invisibilización y negación (FUNDASAL – PNUD, 2009).

De acuerdo al mapa de pobreza urbana y exclusión social, uno de los criterios que determinan la situación de pobreza de una familia urbana es

la cobertura de las necesidades básicas, la cual se mide por el método de las necesidades básicas insatisfechas (NBI). Este indicador amplía la visión de pobreza medida por ingreso al considerar la adecuación de la vivienda al tamaño de la familia, los materiales que la conforman (considerando piso, pared y techo), así como el acceso a infraestructura doméstica adecuada y a servicios educativos. La pobreza urbana es entendida como una forma de exclusión social y, por tanto, supera la carencia de ingresos monetarios abarcando otras privaciones estimadas por las NBI. Se ha calculado que el 57,2% del total de hogares urbanos presenta al menos una NBI. Además, el 24% obtiene ingresos por debajo de la línea de pobreza, a la vez que presenta al menos una NBI, con lo cual estas personas se catalogan como pobres crónicos (FLACSO, MINEC y PNUD, 2010). Con respecto a la infraestructura doméstica, el 84,9% de los hogares en pobreza crónica carece de uno o más de los siguientes servicios: alcantarillado, agua potable y letrina o inodoro. Asimismo, el 13,3% de los hogares en esta misma categoría habita en viviendas construidas con materiales inadecuados. En contraste, se encuentra que el 37% de hogares urbanos cuenta con un ingreso superior a la línea de pobreza y no se ve afectado por ninguna NBI (FLACSO, MINEC y PNUD, 2010). Este contraste ha de servir como punto de partida para mostrar los diferentes niveles de acceso a la ciudad y de satisfacción de necesidades en un mismo país, centrando la atención, de aquí en adelante, en el área metropolitana de San Salvador.

El rol del Estado

Aunque ya se ha mencionado la intervención estatal mediante mecanismos de regularización del mercado del suelo, existen otras formas de participación del Estado en el sector vivienda. El tipo de intervención está directamente relacionado con el modelo económico implementado. Como ejemplo, podemos observar la intervención del Estado en la economía social de mercado a través de la construcción de viviendas para las familias que las habían perdido a causa de la Segunda Guerra Mundial. En este marco, “en el espacio de seis años, se construyeron 2,4 millones de vivien-

das subsidiadas con fondos públicos y se apoyó el programa de vivienda propia” (Ibiate, 2005). Esto nos permite ver que la intervención estatal, en menor o mayor medida, permite cubrir el valor de la fuerza de trabajo mediante el gasto público.

Diagnóstico del déficit cuantitativo y cualitativo en el área metropolitana de San Salvador (AMSS)

Con base en el VI censo de población y el V de vivienda (DIGESTYC, 2007) se mostró la situación habitacional en El Salvador, y se identificó que, para el año 2007, el número de familias residentes dentro del territorio nacional llegaba a 1 406 485, concentrándose el 40% de esta población en los departamentos de San Salvador y La Libertad. Además se destacan los departamentos de Santa Ana y San Miguel, con un 9% y 8% de la población, respectivamente. Así, cuatro de catorce departamentos albergan a más del 50% de la población. Debido al porcentaje de la población que se concentra en los departamentos de San Salvador y La Libertad, y a que estos concentran la mayor superficie urbana del país, se ha tomado como referencia el área metropolitana de San Salvador (AMSS).

El AMSS es un conjunto de catorce municipios: Antiguo Cuscatlán, Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Ciudad Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, San Marcos, San Martín, San Salvador, Santa Tecla, Soyapango y Tonacatepeque. En ellos se concentra el 30% de los hogares de El Salvador, siendo, además, el área de mayor supremacía urbana del país, pues alberga al 48,1% de la población urbana total (PNUD, 2003).

A pesar de la existencia de programas que promueven la propiedad de vivienda para todos por medio de diferentes mecanismos, la respuesta al déficit habitacional cualitativo aún es una demanda social por resolver. El Cuadro N.º 1 presenta el número de familias asentadas en los municipios del AMSS.

Se inicia la descripción de la situación actual en el AMSS con el cálculo del déficit habitacional cuantitativo, es decir, del número de familias que carecen de vivienda. A nivel nacional, se estima que el 4% de las familias

no la tienen, lo que, en términos cuantitativos, significa 60 888 casos. En los municipios antes mencionados, 11 115 familias no poseen viviendas, lo cual representa un 3% del total de hogares residentes en el AMSS.

Por otro lado, es necesario tomar en cuenta, para el diagnóstico de la situación actual, el déficit habitacional cualitativo, que tiende a ser más profundo que el déficit cuantitativo. El primero se define como la carencia de las condiciones adecuadas tanto en materiales de construcción como en acceso a servicios. Con respecto a los primeros, se consideran los siguientes elementos como componentes de una vivienda adecuada:

1. Techo: losa de concreto, lámina de asbesto o de fibrocemento.
2. Paredes: concreto o mixto, bahareque.
3. Piso: ladrillo cerámico, losa de cemento, ladrillo de barro o cemento.

En cuanto al acceso a servicios, se han tomado en cuenta los siguientes aspectos:

1. Servicio sanitario: que posea inodoro privado, ya sea fosa séptica o alcantarillado.
2. Servicio de agua: que provenga de una cañería dentro de la vivienda, de una cañería de la vivienda ubicada dentro de la propiedad o de la cañería del vecino.
3. Servicio de alumbrado eléctrico.

De esta forma, se han de entender como viviendas inadecuadas todas aquellas que no cumplan con al menos uno de los requisitos antes mencionados.

Así, se tiene que 1 100 429 hogares, a nivel nacional, habitan en viviendas inadecuadas, lo cual indica que solo el 22% de los hogares habita en viviendas en buenas condiciones. En este sentido, el 61% de las viviendas se encuentra con déficit material, mientras que un 48% presenta una situación de déficit en el acceso a servicios. Por tanto, el problema primordial que aqueja a las familias no es la falta de vivienda, sino la carencia de una vivienda adecuada.

Cuadro N.º 1
Total de hogares y déficit cualitativo en el AMSS

Municipio	Hogares con déficit	Total de hogares	Porcentaje de hogares con déficit
Antiguo Cuscatlán	3 487	9 269	37,62
Apopa	15 923	34 320	46,40
Ayutuxtepeque	5 135	8 965	57,28
Ciudad Delgado	20 618	30 717	67,12
Cuscatancingo	8 782	17 296	50,77
Ilopango	13 158	27 707	47,49
Mejicanos	15 658	38 601	40,56
Nejapa	7 116	7 392	96,27
San Marcos	9 422	15 679	60,09
San Martín	13 112	18 266	71,78
San Salvador	38 592	87 186	44,26
Santa Tecla	14 337	31 855	45,01
Soyapango	27 417	64 352	42,60
Tonacatepeque	11 002	24 555	44,81
TOTAL	203 759	416 160	48,96

Fuente: elaboración propia con base en datos del VI censo de población y el V de vivienda (DIGESTYC, 2007)

Con respecto al AMSS, del Cuadro N.º 1 se infiere que allí están concentradas alrededor del 19% de las viviendas que presentan déficit cualitativo. Este dato indica que el 48% de las viviendas en el AMSS presenta alguna carencia en sus materiales o en el acceso a servicios.

En resumen, se puede indicar que si se pretende cubrir el déficit habitacional en El Salvador se deberán atender las carencias de las viviendas. Los programas habitacionales deberán orientarse hacia la mejora de viviendas más que a la construcción de las mismas. Se hace necesario, por tanto, retomar los instrumentos de intervención en el área de vivienda llevados a cabo por el Gobierno durante los últimos años.

Otros aspectos relevantes al momento de dar cobertura al déficit habitacional

De acuerdo a la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, este último es de carácter colectivo, principalmente cuando se trata de grupos vulnerables, pues se persigue el objetivo de que dichos grupos puedan ejercer su derecho a la autodeterminación y a un nivel de vida adecuado (HIC, 2005). Este derecho, en el caso de las intervenciones salvadoreñas, se ha reducido al de una vivienda digna, dejando de lado los aspectos cotidianos del habitar en la ciudad, ya que, como se ha visto, se ha dado apoyos principalmente en financiamiento y no tanto respecto al ejercicio de ciudadanía. En el caso de los proyectos habitacionales, estos han tendido a ubicarse en zonas con problemas de transporte público y de acceso a los servicios básicos. En este sentido, se plantea el derecho a la ciudad como interdependiente del resto de derechos humanos que los países están comprometidos a reconocer (lo cual incluye aspectos como seguridad social, salud pública, servicios, transporte público, alimentación, vestido y vivienda adecuada, entre otros).

Siguiendo el planteamiento de Habitat International Coalition (2005), las políticas públicas han contribuido a la limitación o privación de las personas en las ciudades al generar dinámicas de segregación que atentan contra el pleno disfrute de la ciudad. Dicha privación se evidencia por las limitantes mismas de las políticas y los programas llevados a cabo en El Salvador, los cuales, como ya se ha enunciado antes, siguen basándose en la idea de propiedad para todos como garantía de dignidad habitacional y ejercicio de ciudadanía mediante el acceso al crédito. Esto es así a pesar de que la vivienda cuenta con la misma importancia que la educación y la salud, como parte de los satisfactores sociales, cosa que no se refleja en los recursos que el Estado asigna para este sector ni en la estrategia para solventar problemas de vivienda y ciudadanía.

Es necesario considerar que la cobertura del déficit habitacional no corresponde únicamente a la construcción de viviendas, sino que además es necesario tomar en cuenta, en las políticas estatales, la mejora de las condiciones de dichas viviendas. Es necesario, en definitiva, considerar la vivienda no como una unidad aislada, sino como parte de un todo, como elemento de la ciudad.

El caso de El Salvador

Los programas habitacionales en El Salvador surgieron a partir de la campaña política por la presidencia de 1930. Durante la dictadura de Martínez se creó por primera vez en El Salvador un programa habitacional, principalmente con el fin de aplacar el descontento producido por la crisis económica del momento. Una de las intervenciones fue la distribución de casas baratas a pocos beneficiarios (FUNDASAL, 2005). En el transcurso de la década se creó la Junta Nacional de Defensa Social, con el objeto de contribuir a la cobertura de necesidades por medio de la construcción de viviendas. Para lograr este objetivo también se creó el Fondo de Mejoramiento Social, que durante su existencia construyó cerca de 500 viviendas. De acuerdo a FUNDASAL, las unidades se produjeron a un alto costo, situación que impidió el acceso a los segmentos de bajos ingresos, y por lo que se ha afirmado que el programa no fue encausado hacia las mayorías populares. Sin embargo, la participación estatal significativa se comenzó a dar en la década de 1950, cuando la economía externa y nacional comenzó a crecer.

Por otro lado, el primer censo de población y vivienda de los años treinta y las reformas a la Constitución de la República de la década de 1950 dieron lugar a la formación de la Dirección de Urbanismo y el Instituto de Vivienda Popular y Colonización, a la vez que se determinó de manera formal que se habría de “construir vivienda como interés social”. Por otra parte, en 1950 nació el Instituto de Vivienda Urbana (IVU), con la función específica de desarrollar y ejecutar proyectos habitacionales de carácter social (FUNDASAL, 2005). La intervención de IVU era de carácter de subsidio, tanto en forma de pago como en intereses. Además de viviendas, el IVU también trabajó con lotes servidos y en proyectos de mejoramiento y renovación de tugurios (FUNDASAL, 1992-1993), siendo de más de treinta mil el agregado general de construcción de viviendas. El IVU se cerró en 1992 a raíz del retiro de los recursos destinados a causa de la crisis económica y la guerra civil de la década de 1980, además de los procesos de privatización que se iniciaron en la década de 1990.

Cabe destacar que ya en 1977 se determinó que cerca de la mitad de los habitantes del AMSS habitaba en colonias ilegales, mesones y tugurios, en-

tre otras soluciones precarias, y que este estrato de población era el que más estaba creciendo (Lungo, 1996). Con lo anterior se confirma que el déficit habitacional se concentra en el AMSS, así como en las zonas “marginales”.

De hecho, la mayor cantidad de viviendas deficitarias se ubica en los departamentos de San Salvador, La Libertad y Santa Ana, que concentran al 40,8% de las viviendas deficitarias a nivel nacional (DIGESTYC, 2007), mientras que el área metropolitana de San Salvador contiene al 68% de las zonas marginales del país (FLACSO, MINEC y PNUD, 2010).

Esta información debería ser el punto de partida para focalizar acciones, intervenciones o programas, ya que la exclusión que viven los habitantes de las zonas marginales puede observarse desde varios aspectos: acceso a servicios básicos, vialidad, ubicación en zonas de riesgo, etc. En otras palabras, se debe rescatar que la pobreza y la marginación de la población se viven independientemente del hecho de estar inmersa, o no, en la ciudad, pues estas se dan, justamente, siendo parte de la ciudad pero permaneciendo excluida de ella.

Para comprender el rumbo de las intervenciones del Estado salvadoreño en el sector de la vivienda es necesario retomar brevemente los programas que están en funcionamiento en el presente, con el objeto de analizar si estos han mejorado o no la situación habitacional de los ciudadanos de bajos ingresos. Actualmente, son dos las instituciones financieras que, bajo una intervención estatal, ofrecen financiamiento para viviendas de interés social.

Política Nacional de Vivienda (PNV)

Esta política, lanzada en junio de 2005, reconoce que la carencia de vivienda apropiada es un reclamo estructural constante y que es deber de los entes estatales y los liderazgos privados atenderlo. De hecho, el objetivo explícito de la PNV es “contribuir sustancialmente al desarrollo humano y económico del país, asumiendo la responsabilidad constitucional, social, política y moral de que toda familia salvadoreña habite y llegue a ser propietaria de una vivienda adecuada a sus posibilidades, dentro de un entorno sostenible” (GS – VVDU, 2005).

Para cumplir con este objetivo, la PNV cuenta con acciones principalmente diseñadas para mejorar el acceso al financiamiento y lograr que todas las familias salvadoreñas sean propietarias de vivienda, de tal forma que se estipula que “el acceso a la vivienda debe sustentarse primordialmente sobre la base de la ayuda estatal en la forma de un subsidio habitacional directo combinado con algún componente de esfuerzo familiar y de acceso al crédito” (PNV, 2005). En este sentido, es importante hacer notar que no se ha cambiado la visión de “país de propietarios” de la década de 1990, programa con el que se buscaba “contribuir a la legalización de los derechos de propiedad [y] generar condiciones de igual acceso a los sectores sociales más reprimidos, posibilitando el progreso económico y social” (Lungo y Oporto, 1996).

Las líneas de acción de la PNV, al estar primordialmente vinculadas al crédito y el financiamiento, dejan de lado la vinculación con el mercado de suelo, que es indispensable para ofrecer vivienda. De hecho, la intervención que la política establece con relación al mercado de suelo se limita a la regularización/legalización de parcelas y a un incremento de la oferta de vivienda/tierra vinculado con aumentos en la densidad y la promoción de vivienda en altura (condominios y apartamentos), siguiendo con la visión de “país de propietarios”.

Otro aspecto importante de la PNV es la falta de un claro acercamiento a otras entidades de gobierno, lo cual es clave para coordinar acciones de políticas o programas desde la Secretaría de la República o el Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local, con las acciones del Viceministerio de Vivienda, que podrían dar resultados más acertados. Por otra parte, el país aún está a la espera de la Estrategia Nacional de Desarrollo Urbano planteada en la PNV.

Además, esta política, como esfuerzo de nación, a pesar de hacer énfasis en la necesidad de solventar el déficit habitacional, no está diseñada con mecanismos de participación social que logren un sentido de pertenencia y autodeterminación, a no ser los derivados de las familias que, eventualmente, tendrán acceso a crédito o a programas de financiamiento.

Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO)

FONAVIPO es el fondo nacional que financia la vivienda mínima en El Salvador. Fue creado en 1992 y tiene como objetivo facilitar el acceso a una solución habitacional para las familias salvadoreñas que perciben ingresos por debajo de los cuatro salarios mínimos. Para esto, FONAVIPO maneja una línea para la concesión de créditos y además da subsidios complementarios. El otorgamiento de créditos y subsidios no se realiza de forma directa, sino a través de una red de 35 instituciones financieras autorizadas. En otras palabras, FONAVIPO se clasifica como banco de segundo piso.

Mediante las instituciones autorizadas, el FONAVIPO atienden los siguientes destinos de crédito:

1. Crédito/contribución
2. Construcción y mejoramiento de vivienda
3. Compra de vivienda nueva o usada
4. Compra de lotes
5. Proyectos habitacionales de interés social
6. Construcción, mejora de vivienda e instalación de servicios básicos
7. Créditos/contribución para usuarios del ex IVU
8. Línea de crédito rotativo para reestructurar saldos de créditos

En el año 2008, FONAVIPO concedió créditos para la adquisición de vivienda a 7 653 familias, y subsidios a 5 177. Estos últimos fueron financiados mediante fondos propios y fideicomisos (en suma, 47,62 millones de dólares entre créditos y subsidios).

Dentro de las líneas de crédito para el año 2008, el 83,7% se destinó a mejoramiento de vivienda, el 6,7% a la construcción de vivienda y 6,5% a la adquisición de vivienda. El resto fue distribuido entre la adquisición de lotes y la construcción de viviendas. Como se ha apuntado, FONAVIPO atiende a personas con ingresos por debajo de los cuatro salarios mínimos, insertos ya sea dentro del sector formal o en el informal de la economía.

Durante el año 2008, 7 453 familias se beneficiaron con el otorgamiento de créditos mediante esta institución. Del total de familias, un 13%

alcanza ingresos iguales a un salario mínimo, el 33,1% reporta ingresos iguales a dos salarios mínimos, el 30,2% cuenta con ingresos equivalentes a tres salarios mínimos y el 26,3% de las familias manifiesta recibir ingresos iguales a cuatro salarios mínimos. Estos datos indican que son las familias con mayores ingresos las que obtienen un crédito dentro de esta institución, lo que refuerza lo expuesto en el marco teórico: las familias que perciben menores ingresos son las que menos acceden a estas soluciones financieras.

Por otro lado, el FONAVIPO cuenta con un programa de contribuciones que consiste en subsidios directos para la adquisición o mejora de la vivienda. Estos fondos son otorgados mediante un único desembolso y de manera directa a las familias. En este caso, la población que se atiende se compone de familias que ya han sido reubicadas por parte del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano en los denominados “nuevos asentamientos organizados”, familias que poseen terrenos pero no vivienda, y familias que tienen casa pero que no reúne los requisitos mínimos para considerarse adecuada para habitación. Durante 2008, cerca de 1 945 familias se beneficiaron de estos programas. El 66,6% de estas familias reportaron ingresos iguales a un salario mínimo, el 23,4% alcanzaba los dos salarios mínimos y el 8,7% y 1,3% de las familias captaban los tres y los cuatro salarios mínimos, respectivamente. A pesar de que este programa abarca principalmente a las familias de más bajos recursos, sus alcances no son los necesarios para dar cobertura al déficit habitacional en el corto plazo.

Si bien el FONAVIPO beneficia a una parte de la población que no puede acceder a una vivienda adecuada, este alcance se ve limitado por la dinámica de trabajo de la institución. De acuerdo a consultas directas al personal de FUNDASAL, una institución de segundo piso incrementa el costo de los créditos otorgados, pues estas entidades, en mayor o menor cuantía, cobran un porcentaje por el manejo del financiamiento.

Fondo Social para la Vivienda (FSV)

El FSV es una institución financiera de carácter semiautónomo que tiene el propósito de brindar soluciones habitacionales a las familias salvadoreñas. Su financiamiento está orientado a los empleados que se encuentran laborando en sector formal de la economía. Durante el año 2008, el FSV mantuvo el 58% de los créditos hipotecarios a nivel nacional, de acuerdo a la Superintendencia del Sistema Financiero (FSV, 2008).

Para el año 2008, el financiamiento otorgado por el FSV se orientó de la siguiente manera: cerca del 64% de los créditos otorgados se destinó a la adquisición de una vivienda nueva, un 28,3% fue para financiar la compra de activos del FSV, y el 7% restante a otras líneas financieras, tales como reparación, ampliación y mejoras, adquisición de lotes e instalación de servicios, construcción, etc. En este punto, se hace necesario recordar que la mayor necesidad de las familias salvadoreñas no consiste en la adquisición de una vivienda, sino en la mejora de las condiciones de las que tienen.

Actualmente, el FSV concede créditos hasta por un 100% del valor de los inmuebles y financia montos de hasta \$75 mil, con una tasa de interés activa que oscila entre el 7,5% y el 9,25%. Sin embargo, es preciso advertir que, aunque las familias cuyos ingresos dependen del sector informal de la economía podrían acceder a un crédito hipotecario con esta institución, la tasa de interés que deben asumir puede superar el 14%. El plazo en el que se otorga el crédito es de 25 años en el caso de una vivienda nueva o usada para los trabajadores del sector formal, y de 15 años en el caso de que el crédito sea otorgado a trabajadores que se desempeñan dentro del sector informal. Es decir, pese a que dentro de los objetivos de la institución se encuentra solventar la necesidad habitacional de la población con menores recursos, la población que es atendida como sector informal es considerada bajo condiciones desiguales respecto de los trabajadores del sector formal.

Por tanto, al adoptar programas de ajuste estructural y de estabilidad económica, la economía salvadoreña se convierte en un facilitador. Esto se ve reflejado en la forma de dar cobertura a la necesidad de vivienda. Si bien los programas de vivienda y financiamiento se concentran en el área central del país, donde se encuentra la mayor parte de la población salvadoreña,

estos no pueden considerarse programas de vivienda mínima que tienen por objeto ser accesibles a toda la población, pues excluyen a las familias que obtienen menores ingresos. Por un lado, FONAVIPO lanza su línea de créditos, de la que son beneficiarias, en mayor proporción, las familias que cuentan con ingresos equivalentes a los tres y cuatro salarios mínimos; y por otro, el plan de subsidios no posee los fondos suficientes para considerarse una verdadera medida que dé cobertura al déficit habitacional.

El programa de subsidios también se concentra geográficamente en la zona central del país, donde reside la mayor cantidad de familias. Sin embargo, es necesario aclarar que las condiciones de vivienda en la zona rural del país son generalmente deficientes. A pesar de esto, se considera que la cantidad de familias beneficiadas con este programa no es la necesaria para solventar un déficit habitacional creciente.

Con relación al FSV, la exclusión se hace evidente de manera más explícita, de acuerdo a la memoria de labores de dicha institución (FSV, 2008), porque el financiamiento otorgado a los trabajadores del sector informal es más caro, es decir, las personas que trabajan en las condiciones más adversas, con bajas remuneraciones, y sin prestaciones de seguridad laboral y social deben pagar más por concepto de intereses. Con esto se evidencia la condición de exclusión de la clase trabajadora en El Salvador y cómo el sistema la ubica en un circuito incluso cada vez más excluyente.

Plan Casa para Todos

Durante el año 2009, el nuevo Gobierno comenzó el programa Casa para Todos, el cual prevé construir 25 mil viviendas, tanto en zonas rurales como urbanas. Este plan surge, principalmente, como una medida de reactivación económica ante la crisis internacional que ha golpeado la economía salvadoreña, pero además se presenta como una medida de apoyo a los sectores pobres.

Además del déficit, ha de tenerse en cuenta la participación social, ya que se está hablando de autodeterminación. La participación brindará, entonces, la apropiación de procesos de reforma en el sector vivienda. Debe

reconocerse la importancia de factores como “la identidad y los valores culturales en torno a los asentamientos humanos y la vivienda, aspectos rara vez abordados en las políticas de vivienda pero que constituyen una base fundamental para impulsar procesos de participación social” (Lungo, 2001).

Por otra parte, con la actual Política Nacional de Vivienda, al no vislumbrarse un acercamiento a otras entidades de gobierno que no estén directamente ligadas a este sector, se podrían generar esfuerzos inconexos con iniciativas como Casa para Todos. Por tanto, como se ha apuntado arriba, no se observa una coherencia con las políticas económicas y sociales que el Gobierno central busca impulsar, entre las que se encuentra el apoyo a comunidades urbanas (que incluye componentes de infraestructura de barrios, pero no apoyo a mejoras en viviendas) y el de otras entidades que trabajan directamente con el sector. Así, parece que el país sigue en el rumbo de impulsar programas más que planes o estrategias de nación que solventen el problema basándose en un análisis que integre vivienda y suelo, y que supere una solución basada únicamente en financiamiento. Finalmente, se trata de programas no participativos, que tienden a ser de emergencia, principalmente ante un desastre natural.

Por último, es importante destacar que los programas de vivienda desarrollados en el país dependen de financiamiento externo. De hecho, el plan Casa para Todos no se encuentra reflejado en el presupuesto ordinario del Estado. Algunos investigadores (Martínez, 1999) han encontrado que, dentro del presupuesto nacional, la parte que se destina a vivienda se contrajo en 22% durante la segunda parte de la década del noventa, lo que refuerza la idea de que la solución a la vivienda no se ha construido como un plan de nación, sino como una medida paliativa.

Conclusiones

La dinámica que genera el mercado imperfecto de suelo (derivado de la demanda por vivienda), al carecer de intervención o regulación, pasa por “la insatisfacción por las contradicciones crecientes entre el potencial de

las ciudades y la satisfacción de las necesidades de sus habitantes [que] ha reactivado la reflexión sobre las ciudades reales de hoy” (Sánchez, 2006).

Se trata de un llamado a un análisis integral que, como punto de partida, busque comprender la formación del precio de la mercancía vivienda y que analice la cobertura del valor de la fuerza de trabajo mediante el acceso a una vivienda digna. Será con el esclarecimiento de estas dinámicas que las políticas estatales se podrán orientar de una mejor manera hacia la solvencia del déficit habitacional. Exponer el mecanismo de financiamiento de la vivienda mínima mediante instituciones estatales permite dar una visión panorámica de las formas en las que la clase trabajadora de El Salvador es excluida de un derecho básico para su desarrollo.

En este punto se debe señalar que la intervención estatal debe no solo integrar aspectos como la construcción de la vivienda, sino, además, y por encima de lo anterior, invertir en mejoras de la infraestructura y el acceso a servicios de la vivienda. Asimismo, la intervención estatal debe ir más allá de la vivienda, focalizando políticas que permitan la regulación del mercado del suelo urbano.

Por otro lado, debe señalarse que es importante dejar de lado la cultura de programas de vivienda y se debe empezar a gestionar políticas que no vayan de la mano de los cambios de gobierno, sino que se planteen como estrategias a largo plazo. También es necesario mencionar la importancia de la participación ciudadana en dichos planes, para que las familias sean coparticipes de las soluciones y que, por lo tanto, adopten las estrategias como parte de sus objetivos personales. Esto, además de incluir a las familias, permitirá que las intervenciones estatales sean más eficientes.

Bibliografía

- DIGESTYC (Dirección General de Estadísticas y Censos) (2007). *Censo de población y vivienda 2007*. San Salvador: Ministerio de Economía.
- (2008). *Encuesta de hogares de propósitos múltiples 2007*. San Salvador: Ministerio de Economía.
- FLACSO, MINEC y PNUD (2010). *Mapa de pobreza urbana y exclusión social*. Volumen 1. *Conceptos y metodología. El Salvador*. San Salvador: FLACSO / MINEC / PNUD.
- FSV (Fondo Social para la Vivienda) (2008). *Memoria de labores 2008*. San Salvador: Fondo Social para la Vivienda.
- FUNDASAL (Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima) (1992-1993). “1950, las reformas del Estado y la vivienda”. *Carta Urbana 1992-1993*.
- (2005). “FUNDASAL ante la nueva Política Nacional de Vivienda”. *Carta Urbana* N.º 125, junio.
- FUNDASAL – PNUD (Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima) (2009). *Escenarios de vida desde la exclusión urbana: una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador*. San Salvador.
- GS – VVDU (Gobierno de El Salvador, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano) (2005). *Política Nacional de Vivienda*. San Salvador: Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano de El Salvador.
- HIC (Habitat International Coalition) (2005). *Carta mundial por el derecho a la ciudad*. Quito: HIC.
- Ibisate, Francisco Javier S.J. (2005). *Historia económica. Apuntes guías*. San Salvador: UCA editores.
- Lungo, Mario (1996). “La gestión de la tierra urbana en El Salvador”. *Prisma* N.º 20. En <http://www.prisma2.org.sv/contenidos/svrdocumentos/178.archivo>
- (2001). “Economía política de la vivienda en El Salvador”. Documento preparado para el Seminario Internacional Producción Social del Hábitat y Neoliberalismo: el capital de la gente versus la miseria del capital en Montevideo, Uruguay.

- Lungo, Mario y José Francisco Oporto (1996). “Vivienda y acceso a la tierra urbana: los programas de FONAVIPO y el Instituto Libertad y Progreso”. *Alternativas para el desarrollo* N.º 34. En <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/amlun.html>
- Martínez, Edín (1999). “La vivienda urbana en el mejoramiento de los asentamientos precarios”. En www.flacso.org.ec/docs/sfccmartinez.pdf
- Montoya, A. (1997). *Economía crítica*. San Salvador: Editores Críticos.
- PNUD (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo) (2003). *Segundo informe sobre desarrollo humano en Centroamérica y Panamá*. San José: PNUD.
- Sánchez, Anna (2006). “Del derecho a la vivienda al derecho a la ciudad”. En http://www.fundacionhenrydunant.org/documentos/ciudad_territorio/del_derecho_a_la_vivienda_al_derecho_a_la_Ciudad.pdf
- Topalov, Christian (1979). “La formación de los precios del suelo en la ciudad capitalista: introducción al problema de la renta”. *La urbanización capitalista*. En <http://etnografiaurbana.files.wordpress.com/2010/02/la-formacion-de-los-precios-del-suelo-christian-topalov.pdf>