

Nº 37

Documentos de Estudio FUNDASAL

Procesos metodológicos para el mejoramiento barrial



FUNDASAL

Procesos metodológicos para el mejoramiento barrial



Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
FUNDASAL



KFW



Gilma de Calvío

Coordinadora Unidad Ejecutora
Programa de Mejoramiento de Barrios

Equipo de redacción:

Gilma de Calvío
Claudia de Handal
Yanery Juárez

Revisión:

Pedro Fernando Cornejo Reyes

Coordinación General:

Claudia María Blanco

Directora Ejecutiva

Julio Eduardo Meléndez

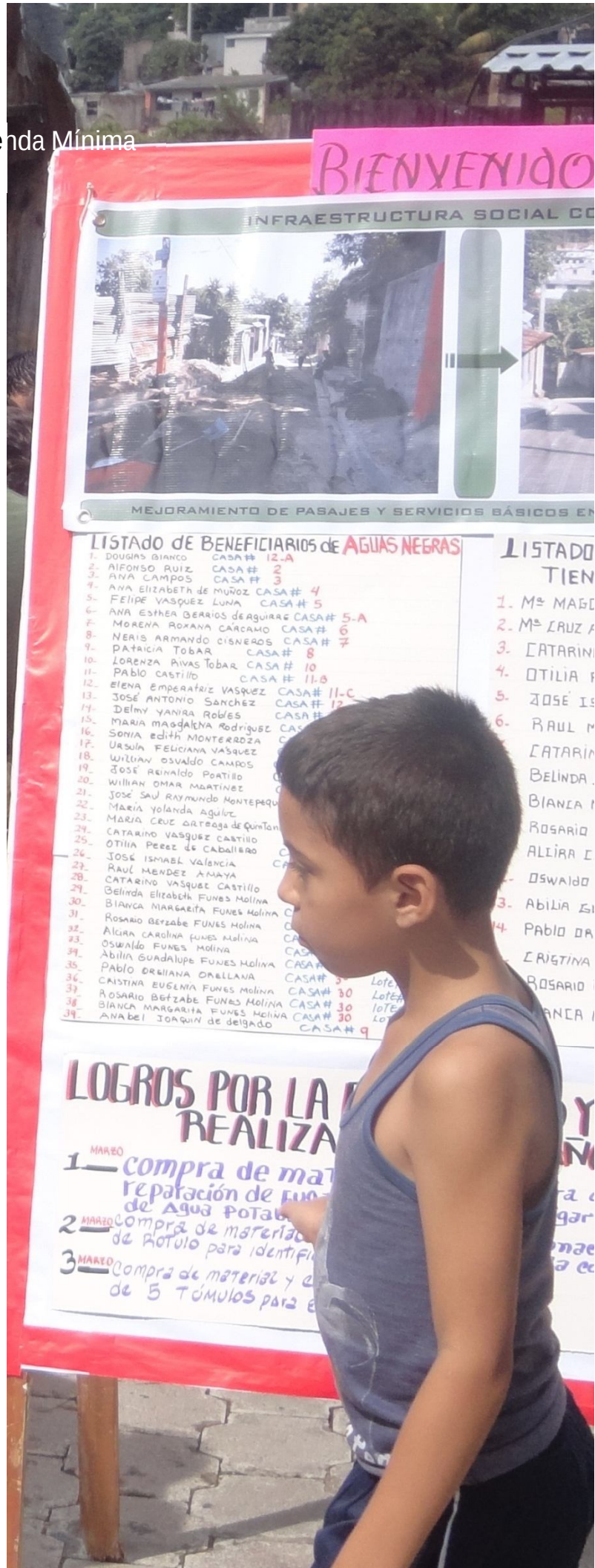
Subdirector Ejecutivo

Diseño y diagramación:

Pedro Fernando Cornejo Reyes

La presente publicación fue posible con el apoyo financiero del pueblo y Gobierno de la República Federal de Alemania a través del KfW

Ciudad Delgado, San Salvador, El Salvador, C. A.,
Abril de 2016



COMUNITARIA



EN COMUNIDAD SAN CAYETANO

DO DE PERSONAS QUE NO ENEN AGUA POTABLE

DALENA RODRIGUES ESCOBAR CASA# 13
Z ARTEAGA DE QUINTANILLA CASA# 21
RIND VASQUEZ CASTILLO CASA# 23-B
A PEREZ DE CABALLERO CASA# 23-C
ISMAEL VALENCIA CASA# 23-D
MENDEZ AMAYA CASA# 23-E
RIND VASQUEZ CASTILLO CASA# 23-I
DA ELIZABETH FUNES MOLINACASA#30 LOTE# 1
MARIARITA FUNES MOLINACASA#30 LOTE# 3
ID BETZABE FUNES MOLINA CASA#30 LOTE# 4
CAROLINA FUNES MOLINA CASA#30 LOTE# 5
DO FUNES MOLINA CASA#30 LOTE# 6
GUADALUPE FUNES MOLINA CASA#30 LOTE# 7
DRELLANA DRELLANA CASA# 30 LOTE# 8
YA EUGENIA FUNES MOLINA CASA#30 LOTE# 9
ID BETZABE FUNES MOLINA CASA#30 LOTE# 10
A MARGARITA FUNES MOLINACASA#30 LOTE# 11

Y DIRECTIVA NO 2013

de Gasolina y diesel para
ar la Comunidad y abastecer.
ción de perros y gatos
comunidad.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES DEL PROGRAMA

MEJORAMIENTO DE BARRIOS

1.1 Experiencia Las Palmas.....

1.2 Los Manantiales.....

2. EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE

BARRIOS.....

3. FASE DE INVESTIGACION DE ASENTAMIENTOS

PREARIOS EN PRINCIPALES CIUDADES DE EL

SALVADOR

3.1. Estudio de los APUS: "Escenarios de vida desde la excusión urbana una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador"

3.2. Base de Datos, para el Programa de Mejoramiento de Barrios 14

4. FASE DE SELECCIÓN DE MUNICIPIOS,

BARRIOS Y PROYECTOS

4.1. Preselección de municipios con aplicación de criterios a la base de datos

4.2. Selección de municipios factibles de intervenir

4.3. Selección de Barrios/comunidades – aplicación de criterios.....

4.4. Acuerdos de Cooperación con Alcaldías, instituciones y organizaciones comunales.....

4.5. Proyectos de Mejoramiento de barrios y "No Objeción" de KfW 24

5. FASE DE PREINVERSIÓN

5.1 Factibilidad, diseños y aprobaciones técnicas.....

Diseño participativo:

5.2 Legalidad, Investigación catastral y registral.....

5.3 Social, diagnóstico participativo de la organización, juventud y mujeres 31

5.4 Levantamiento de Línea Base.....

5.5 Marco Lógico del Proyecto

6. FASE DE EJECUCIÓN

6.1. Mejoramiento de la Infraestructura y entorno físico

6.1.1. Reducción de Riesgos	35
6.1.2. Reordenamiento vial y acceso	36
.....	36
6.1.3 Infraestructura de servicios básicos	36
6.1.4 Infraestructura social comunitaria	38
6.2 Medidas de promoción de la participación organizada y convivencia	39
6.2.1 Promoción de la organización y gestión comunal	39
6.2.2 Promoción de la participación comunal.....	40
6.2.3 Fortalecimiento del desarrollo social: Juventud y Equidad de Genero	41
6.3. Mejora de la calidad de la vivienda.....	43
6.3.1 Legalización de la tenencia de la tierra	43
6.3.2 Asesoría técnico-constructiva para el diseño de la vivienda	44
6.3.3 Créditos para la mejora de la vivienda	45
6.4. Incidencia en Políticas Públicas	46
6.4.1 Asociación de Comunidades y Barrios Urbanos de El Salvador (MAPUS).....	46
6.4.2 Difusión de la experiencia	47
6.4.3. Sistematización	48
7. FASE DE SEGUIMIENTO EX POST: CONSOLIDACIÓN Y ESTRATEGIA DE SALIDA	53
7.1 Operación y mantenimiento.....	53
7.1.2 Plan de Operación y Mantenimiento.....	53
7.1.3 Entrega de obras ante instancias y comunidades.....	53
7.2 Continuidad de la Organización comunitaria	54
7.3 Monitoreo y Evaluación	55
7.3.1 Monitoreo	55
7.3.2 Evaluación	55
8 ORGANIZACIÓN ESTABLECIDA PARA LA EJECUCIÓN.....	57
8.1 Creación de la Unidad Ejecutora del PMB	57

Anexos

PRESENTACIÓN

En la zona central de El Salvador, se concentra el 62% del total de los Asentamientos Precarios Urbanos (APU), en los cuales reside el 63% de la población salvadoreña¹, ya que las familias, en la búsqueda de soluciones habitacionales, se asientan en terrenos del Estado, y privados, en zonas de protección de quebradas, lotes colindantes a paredones o precipicios, rellenos, tierras abandonadas, zonas que no cuentan con los servicios básicos necesarios, lo cual conlleva a situaciones de precariedad en los APU del país. Ante esta situación, desde sus inicios en 1968, FUNDASAL orienta su accionar en los diferentes proyectos en apoyo a los sectores más vulnerables de la población salvadoreña, bajo un enfoque de Derechos Humanos, trascendiendo la mejora de infraestructura y entorno físico, al fortalecimiento de la participación comunitaria, formación de ciudadanía y apropiación del hábitat mejorado.

La ejecución de los proyectos Las Palmas y Los Manantiales fueron experiencias fundamentales que dieron paso en el año 2007 al Programa Mejoramiento de Barrios (PMB), el cual tiene como objetivo superior *“mejorarla calidad de vida de las familias en asentamientos precarios urbanos”* y *“potenciar la Producción Social del Hábitat y la integración de los APU a la ciudad”*.

Bajo una perspectiva integral, el programa cubre cinco resultados: 1) Mejorar las condiciones ambientales de infraestructura y entorno físico; 2) Potenciar la participación organizada y el protagonismo de las familias en la mejora de su hábitat; 3) Mejoramiento de la calidad de las viviendas; 4) Consolidar la cooperación interinstitucional; y 5) Incidir en políticas públicas. Con el cumplimiento de estos resultados, se realizan acciones para la mitigación de la pobreza concentrada en los APU de las zonas urbanas.

En este documento se presenta la metodología constituida por FUNDASAL para mejorar las condiciones de vida de familias habitantes de los barrios precarios urbanos a través del Programa Mejora-miento de Barrios, Programa que fue desarrollado gracias al apoyo solidario de la cooperación Alemana del KfW y otras agencias de cooperación internacional y nacionales como alcaldías municipales de Soyapango, Mejicanos e Ilopango), ANDA, Unidad de Salud, GTZ en las capacitaciones a jóvenes de las comunidades atendidas que sumaron esfuerzos para la mejora de la calidad de vida de las familias vulnerables de El Salvador.

Claudia María Blanco
Directora Ejecutiva de FUNDASAL

¹ FUNDASAL y PNUD. *Escenarios de Vida desde la Exclusión Urbana. Una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador*. 2009. p. 41.

INTRODUCCIÓN

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) comparte en esta publicación los diferentes procesos metodológicos del mejoramiento barrial, para el abordaje integral de la precariedad habitacional urbana, validados desde la práctica del Programa Mejoramiento de Barrios (PMB).

El contenido se divide en ocho capítulos

El primer capítulo o inicia con un breve recorrido del accionar de la institución desde el año 1986 hasta el 2015 en el mejoramiento de los Asentamientos Precarios Urbanos (APUS), y da cuenta de los proyectos Las Palmas y Mejoramiento de las comunidades de Los Manantiales, que antecedieron al PMB y de los cuales se retoman lecciones aprendidas en la tarea de mejorar la calidad de vida de las familias residentes de los APUS.

El capítulo 2, se presenta un resumen del concepto del Programa de Mejoramiento de barrios, desde su proceso de formulación, sus objetivos y resultados, financiamiento, plazo de ejecución y los procedimientos establecidos para su implementación.

El capítulo tercero relata el estudio de los APUS: *Escenarios de vida desde la exclusión urbana, una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador* que, constituyó el punto de partida para la selección de los municipios y barrios que serían intervenidos por el PMB.

En el capítulo cuatro se describe la metodología y procedimientos establecidos por el Programa, para la selección de los municipios y barrios que agrupados por proyectos, formaron parte del Programa; se describen y se aplican los criterios de selección referentes a la legalidad, servicios de agua potable y aguas negras, riesgo físico y sociales, aplicados en un primer momento a la preselección de municipios y en un segundo momento a la selección de los barrios.

En el capítulo quinto se describe la fase de Pre-inversión que incluye aplicación de la metodología de levantamiento de información, diagnósticos de la situación y posición social comunitaria de la juventud y mujeres, la investigación catastral sobre la tenencia de la tierra, preparación de los diseños participativos con las familias y la tramitología necesaria para la aprobación que permitió la ejecución de cada proyecto. Una vez iniciada la ejecución, se procedió al levantamiento de las líneas base para registrar el estado de los barrios antes de la ejecución, y finalmente, la construcción del marco lógico de cada intervención, sobre la base de los indicadores del programa.

El sexto capítulo está dedicado a describir las acciones realizadas en la fase de Ejecución de cada uno de los componentes que hicieron posible la mejora de los barrios en las medidas sociales, físicas, de legalización y apoyo crediticio para la mejora de la vivienda. Se describe también la complementariedad de aportes institucionales y los procesos de evaluación, sistematización y difusión.

En el capítulo séptimo se expone la fase de seguimiento ex-post o consolidación de la estrategia de salida. Esta, es la etapa de finalización de las actividades de las áreas involucradas desde FUNDASAL, y donde las familias ponen en práctica los conocimientos adquiridos en la implementación del Plan de operación y mantenimiento de las obras, creado participativamente desde la fase de la ejecución de los proyectos. Es también la etapa del cierre administrativo del proyecto. Se elaboran los productos de la sistematización de cada intervención en la que se reflejan sus logros y retos.

Finalmente en el capítulo ocho se presenta la estructura organizativa y procesos administrativos y financieros establecidos para la ejecución del Programa.

Con la presente sistematización de los Procesos Metodológicos para el Mejoramiento Barrial, FUNDASAL ratifica desde su inspiración cristiana, su compromiso de luchar junto a la población vulnerable para el cumplimiento de su Derecho a la Ciudad, a través del acceso a un hábitat que posibilite condiciones de vida con dignidad.

1. ANTECEDENTES DEL PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) inicio su primera acción de atención a familias habitantes de comunidades marginales en el año 1986 con el proyecto La Lupita, en Antiguo Cuscatlán. Un año después, continuó apoyando con el proyecto La Jardín en Mejicanos. En 1989, se rehabilitó la comunidad Tutunichapa; en 1992 y 1993, San Luis I; y en 1994 y 1996, San Luis – Éxodo. Todas las intervenciones detalladas se localizaron en San Salvador. Hasta este momento, el concepto de intervención era la renovación total, pues se trataba de demoler todo y urbanizar el terreno a través de la construcción de viviendas mediante la metodología de la Ayuda Mutua. La renovación fue posible ya que las familias habitaban en viviendas de lámina y madera, sin mayor inversión en obras de urbanización y vivienda.

Posteriormente, en 1997 FUNDASAL amplió su concepto de intervención con la ejecución del proyecto de rehabilitación integral del asentamiento urbano precario más grande del país: la comunidad Las Palmas de San Salvador; retomando las necesidades más sentidas de la población para la mejora de condiciones físico ambientales y su desarrollo organizacional. La rehabilitación buscó respetar lo que las familias habían construido con su propio esfuerzo. En el año 2001, FUNDASAL interviene en el sector conocido como La Chacra y El Coro con el proyecto de mejoramiento de las comunidades de Los Manantiales, conformado por 12 comunidades; ampliando su concepto al de Mejoramiento Integral con acciones de mejoramiento físico, desarrollo organizacional y de fortalecimiento del desarrollo social de la población.

1.1 Experiencia Las Palmas

La rehabilitación de Las Palmas fue un ejemplo de reivindicación de la seguridad de la tenencia, del espacio que los pobladores ocuparon durante mucho tiempo.

La intervención en Las Palmas dio cobertura a un total de 1,200 familias y 6,936 personas de los cuales el 52.44% eran mujeres y el 47.56% hombres², se realizó durante los años 1997 y 2001.

Las Palmas representó un verdadero reto tanto en los aspectos constructivos como en los aspectos socio-organizativos: fue un proyecto de gran envergadura que abrió la posibilidad de mejorar los asentamientos precarios urbanos en El Salvador, pues sentó un precedente nacional en el tratamiento del hábitat a través de la organización comunitaria y una intervención progresiva y participativa.

En cuanto al componente de capacitación, se generaron diversos efectos pues se motivó a los pobladores a coordinarse y gestionar. Esto contribuyó a la continuidad de una serie de procesos claves que minimizaron conflictos y, en la actualidad, la Junta Directiva continúa gestionando iniciativas para beneficio común de sus habitantes. Para la habilitación físico-ambiental se definieron 4 modalidades de trabajo: obras por contrato, administración directa, ayuda mutua y esfuerzo propio.

²FUNDASAL. *Las Palmas de la utopía al mejoramiento de barrios en El Salvador*. 2003. P. 54.

En la siguiente tabla se detalla una síntesis de la intervención en el proyecto:

Tabla N° 1
Síntesis de componentes del proyecto Las Palmas

Realineamiento de circulaciones	Anillo Vehicular: mantener trazo, edificar obras de protección al lado de la quebrada, unificar el rodaje, reubicar obstáculos, estabilizar suelos y adoquinar. Pasajes Peatonales: unificar cruces y ancho, diseñar rasantes, gradas y cordones afectando el mínimo de circulación, topografía y viviendas, reubicación de obstáculos, estabilizar el suelo. Según afectación de las viviendas, sustituir materiales o reubicar a la familia.
Instalación de infraestructura básica domiciliar	Abastecimiento de agua potable: Diseñar como urbanización formal. Drenaje de Aguas Lluvias: diseñar como urbanización formas, introducir nuevo material de PVC de alto diámetro. Alcantarillado de aguas servidas y negras: implementación por primera vez en El Salvador el sistema de Alcantarillado Sanitario de Pequeño Diámetro y Poca Profundidad (APD/PP) ³ . Abastecimiento de Energía eléctrica y alumbrado público: cubrir la demanda, implementar alumbrado público.
Construcción de viviendas nuevas	Albergue Provisional: albergue para familias a reubicar, albergues contruidos con madera y lámina en coordinación con la Municipalidad. Vivienda unifamiliar: construcción de viviendas de una planta con losa de entrepiso con posibilidad de ampliar una segunda planta, como alternativa de reubicación de familias y densificación del terreno
Mejoramiento de viviendas existentes	Establecimiento y desarrollo de un sistema de productos crediticios para mejoramiento de viviendas, introducción de servicios básicos, y saneamiento de letrinas.
Obras de protección de la quebrada	Proteger el área de la comunidad colindante con la quebrada La Lechuza, a través de muros de protección, guarda niveles, tensores entre muros y taludes estabilizados con la vegetación adecuada.
Mejoramiento de equipamiento comunal	Rehabilitar la infraestructura social y dotarla de equipamiento comunitario: lavaderos, clínica, casa comunal, escuela complejo deportivo áreas de juegos infantiles y biblioteca.
Tratamiento de desechos sólidos	Gestionar la evacuación de desechos mediante la llegada del tren de aseo municipal, instalar contenedores, clausurar botaderos, aplicar normativa.
Capacitación y educación comunitaria	Fortalecer el conocimiento de la comunidad sobre aspectos técnicos, organizativos y socioculturales: participación de las familias en la obra constructiva, uso y mantenimiento del sistema APD/PP, manejo comunitario de desechos sólidos, créditos, liderazgo, salud, Género, educación popular.
Legalización	Delimitar propietario del terreno, gestionar la delimitación de lotes y viviendas, asesorar titulación e inscripción de la propiedad en el Registro de Inmuebles, gestionar traspaso y venta, escriturar con dos propietarios para la preservación familiar del inmueble.

Fuente: FUNDASAL, *Las Palmas: de la utopía al mejoramiento de barrios en El Salvador*, 2003.

³ El Alcantarillado Sanitario de Pequeño Diámetro y Poca Profundidad (APD/PP) es un sistema que se puede implementar en pasajes peatonales con anchos reducidos y forma irregular, condiciones que limitan la instalación de un sistema convencional. Sustituye los tradicionales pozos de visita por cajas de registro, con este sistema cada vivienda cuenta con su propia caja para la descarga.

Este proyecto se constituye como una experiencia pionera que incorpora los conceptos de renovación (vivienda nueva a familias en mayor riesgo) y la rehabilitación, para la mejora la calidad de vida de sus habitantes y sobrepasó las expectativas planteadas en su formulación pues en la realidad el proyecto fue ejecutado de forma integral en beneficio de las familias, no solo se desarrolló la intervención física sino que se fortalecieron las capacidades del liderazgo.

1.2 Los Manantiales

Entre los años 1999 FUNDASAL realiza una investigación en el área metropolitana de San Salvador, para definir el proyecto que sucedería a la intervención en la comunidad Las Palmas

Luego de un proceso participativo con grupos comunitarios de comunidades del sector La Fosa, Las Iberias y la Chacra, y aplicación de criterios⁴, se seleccionaron las comunidades que formarían parte del Proyecto Los Manantiales una cobertura de 12 comunidades con un total de 1,417 familias y 7,085 personas; la planificación y estudios adicionales del proyecto en materia de gestión del riesgo⁵, se realizaron entre los años 2000 al 2002; la ejecución se realizó durante los años 2003 y 2007⁶.

Los Manantiales presentó grandes retos en el mejoramiento de la infraestructura, debido a su ubicación, sitio afectado por descargas de aguas negras de la ciudad de San Salvador, hacia el río Acelhuate; sitio de nacimiento de aguas subterráneas, con extracción para abastecer parte del AMSS; presencia de quebradas de topografía muy irregular. El efecto post guerra, la exclusión social de la población, era notoria en la presencia de jóvenes en delincuencia y jóvenes tratando de superar las adversidades que se presentaban. Uno de los principios del proyecto Los Manantiales, en términos físicos, fue el respeto a las preexistencias bajo un enfoque de costo beneficio y en términos sociales la promoción del desarrollo de la juventud y población en general, con participación y en coordinación interinstitucional.

El proyecto Mejoramiento de las comunidades de Los Manantiales fue un espacio importante en términos de habitabilidad, pues este asentamiento se encontraba inserto en la ciudad pero sin conexión adecuada los servicios básicos y vialidad de la ciudad. Esta realidad es resultado de procesos y condiciones históricas de exclusión y agudización de condiciones de precariedad.

La ejecución del proyecto, al igual que Las Palmas se perfiló entonces como un paso más hacia la consolidación del Programa de Mejoramiento de Barrios.

⁴ FUNDASAL Documento de Estudio No.29 Ulrike Schaebitz, año 1999. En este documento se presenta un resumen de los criterios establecidos para la selección de las comunidades que conformaron el Proyecto Los Manantiales.

⁵ Vulnerabilidad en las comunidades Los Manantiales y María Auxiliadora; HUD , FUNDASAL, 2002

⁶ FUNDASAL. El Programa Mejoramiento de Barrios. 2012. P. 17

Tabla N° 2
Síntesis de medidas de los manantiales

Componentes del mejoramiento de las comunidades de Los Manantiales y necesidades a las que respondieron	
Seguridad de la tenencia	• Apoyar legalización de la tenencia y traspaso de tierras del Estado a familias del asentamiento. • Facilitar créditos para la compra de lotes.
Reducción del riesgo físico. Familias y edificaciones en riesgo de inundación, derrumbe de taludes o vivienda bajo tendido eléctrico de alta tensión	• Construir obras de protección entre lotes y en el margen del río Acelhuate. • Desplazar líneas de alta tensión en coordinación con la empresa a cargo del suministro del servicio de electricidad. • Limpiar y canalizar aguas negras y lluvias las quebradas El Coro, Pocitos y Granjero; recuperando áreas para el esparcimiento.
Reordenamiento urbano	• Realinear calles y pasajes, para ordenar la circulación vial y peatonal y mejorar el acceso a redes principales de la ciudad. • Drenaje de agua lluvia superficial y por tuberías con descargas ordenadas hacia el río Acelhuate; para disminuir desbordamientos e inundaciones.
Infraestructura de servicios básicos urbanos. Familias con Limitación para el acceso a servicios básicos.	Mejorar la infraestructura de servicios básicos, con los siguientes servicios domiciliarios: • Abastecimiento de agua potable, administrados por ANDA • Alcantarillado de aguas negras domiciliar -mediante la construcción de colectores secundarios y conexión a colectores primarios existentes en la zona., para evitar descargas directas al río Acelhuate • Mejora en la calidad del abastecimiento de energía eléctrica. • Instalación de alumbrado público en coordinación con la Municipalidad. • Educación para el adecuado manejo de residuos sólidos.
Equipamiento Social Limitado acceso a equipamiento social, insuficientes área verdes y recreativas	• Rehabilitar locales comunales existentes. • Recuperar áreas degradadas, como márgenes de las quebradas y manantiales, para uso recreativo y productivo.
Mejoramiento de Viviendas precarias	• Construir unidades habitacionales para familias reubicadas por ubicación de riesgo o afectadas por el proyecto. • Ofertar créditos para mejoramiento de viviendas: introducción domiciliar de servicios básicos y construcción de áreas sanitarios en las viviendas, construcción de muros de protección entre lotes y efectuar ampliaciones.
Fortalecimiento de la Organización Comunitaria, Capacidad de gestión limitada	• Facilitar participación comunitaria en la planificación, ejecución uso adecuado y sostenibilidad de la rehabilitación. • Fortalecer capacidad de gestión y contraloría de la dirección comunal.
Fortalecimiento del Desarrollo social. Convivencia social afectada por la violencia, delincuencia, drogadicción y bajo ingreso familiar	• Ofertar créditos para actividades comerciales o empresariales y oportunidades de formación laboral, especialmente a jóvenes y mujeres. • Prevenir la violencia y drogadicción mediante la integración social, deportiva y cultural de la niñez y adolescentes.

Fuente: FUNDASAL, *Las Palmas: de la utopía al mejoramiento de barrios en El Salvador*, 2003.

La intervención en las comunidades de Los Manantiales se realizó entre los años 2003 al 2007. Actualmente las familias cuentan con acceso a servicios básicos domiciliarios, nuevos y variados espacios recreativos y edificaciones comunitarias construidos especialmente para la niñez y juventud. Una de las características de Los Manantiales es la existencia de fuentes de agua, de allí se deriva el nombre del Proyecto, la intervención permitió dejar en mejor condición de funcionamiento las áreas de manantiales existentes, entre ellas La poza los 3 chorros, la poza el cuilio y la poza Bolívar.

2. EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS

Las intervenciones realizadas en Las Palmas y Los Manantiales constituyeron el inicio del Programa de Mejoramiento de Barrios de FUNDASAL que los años subsiguientes pasaron de una intervención en comunidades concentradas a la intervención en escala municipal.

Dichas experiencias, fueron base para establecer el concepto del Programa de Mejoramiento de Barrios, propuesta detallada en documento denominado, Programa de Mejoramiento de Barrios, Informe final, editado el 07.12.2005 y en la que se establece entre otros los componentes y las líneas de corte financiero por familias; así como los criterios para la selección de municipios en un primer momento y criterios para la selección de barrios factibles de intervenir y procedimientos para la implementación del Programa.

El Programa de Mejoramiento de Barrios, se ejecutó en el Marco de la cooperación bilateral del Gobierno de la República de El Salvador y el Gobierno de la República Federal de Alemania, según Convenio Intergubernamental y Contrato de aporte financiero y de ejecución del Programa, ambos firmados el 21.12.2006. El Acuerdo Separado al Contrato de Aporte Financiero y de Ejecución del Programa se estableció entre el KfW y FUNDASAL el 09.02.2007, en dicho Acuerdo Separado, se establecen los detalles para la implementación del Programa.

El objetivo superior del Programa es “lograr la integración de las comunidades pobres a la ciudad” y el objetivo de proyecto es “Potenciar la producción Social del Hábitat en Asentamientos Precarios Urbanos”. El PMB buscó la consecución de cinco resultados: 1) Mejorar las condiciones de infraestructura de servicios y entorno físico; 2) Potenciar la participación organizada y el protagonismo y desarrollo social de las familias urbanas pobres; 3) Mejorar la calidad de las viviendas, con asesoría para la mejora y legalización de la tenencia; 4) Consolidar la cooperación interinstitucional, y concretar aportes institucionales (contrapartida); 5) Incidir en políticas públicas, desde la sistematización y difusión de la experiencia para aportar en políticas públicas.

El Programa está compuesto por una serie de proyectos que fueron definidos con base a los procedimientos y procesos de selección y establecidos en el contenido del Acuerdo Separado, y comprendió la ejecución de 8 proyectos, 5 de ellos de Mejoramiento Integral de Barrios, 2 de Mitigación de Riesgo; un total de 42 comunidades, en las que habitan 3,144 familias, una población de 13,461 personas; mas el Proyecto No. 8, de Documentación y Difusión de los contenidos del mejoramiento de Barrios.

El Costo Total del Programa, se estableció en 10413,485.00 Euros, equivalentes a US\$ 11975,507.00. El Costo Final del Programa, es por un monto de \$ 13.766.361, equivalentes a 10,168,836 Euros (\$1.3537/Euro, tasa de cambio promedio durante la vigencia del Programa); siendo el aporte de la Cooperación Financiera de Alemania por un monto de 8291,994,58 Euros. Con los fondos indicados se ejecutaron los Proyectos 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 y la fase de seguimiento del Proyecto 1 “Piloto”.

El plazo de ejecución del Programa de Mejoramiento de Barrios, fue de 90 meses, comprendidos de mes de septiembre de 2007 al mes de febrero de 2015, y como prueba piloto para la aplicación de los procesos y procedimientos establecidos, así como el control de costos de inversión por familia, se ejecutó el Proyecto 1, denominado “Piloto” del mes de junio de 2006 al mes de diciembre de 2007.

Para la implementación del Programa, en el año 2007, por Licitación Pública Internacional, se contrataron los servicios de Consultoría del consorcio Fitchner Water and Transportation y se conformó una Unidad

Ejecutora, que fue conformada por un “Equipo de Programa” a cargo de los procesos estratégicos del PMB, y un “Equipos de Proyectos”, a cargo de los procesos relacionados a la ejecución de cada proyecto.

En el **Anexo 01**, se presenta el “Esquema de Intervención del PMB”, responde al proceso lógico de práctica del mejoramiento de barrios, validado desde la sistematización de información relevada por el personal de FUNDASAL que participo en la formulación y la implementación del Programa de Mejoramiento de Barrios.

En el siguiente esquema, se listan los procedimientos establecidos, un primer paso lo constituyo la realización de un Estudio de asentamientos precarios Urbanos, a nivel nacional; a partir de los hallazgos se aplicarían los criterios para la selección de municipios y barrios.

Esquema N°. 1
Procedimiento de implementación del PMB



Fuente: FUNDASAL, elaboración propia

El contenido del presente documento, responde al proceso lógico de práctica del mejoramiento de barrios, obtenido desde la sistematización de información relevada por el personal de FUNDASAL que participó en la formulación e implementación del Programa de Mejoramiento de Barrios.

3. FASE DE INVESTIGACION DE ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN PRINCIPALES CIUDADES DE EL SALVADOR

3.1. Estudio de los APUS: “Escenarios de vida desde la exclusión urbana una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador”

Con el objetivo de profundizar en el conocimiento de las los APUs en el país, en el año 2006, con financiamiento del KfW, se realizó la investigación sobre existencia de APU en las principales 32 ciudades de El Salvador y sus niveles de precariedad habitacional. Se define a los APU como sitios de habitación de personas de escasos recursos económicos, localizados dentro de la ciudades, muchas veces autoconstruidos, y que presentan al menos una de las tres características siguientes: incertidumbre de la tenencia de los terrenos habitados, edificaciones con materiales de construcción precarios o deteriorados, y limitaciones en cobertura o calidad de servicios básicos, y en la accesibilidad de las vías de circulación.

La selección de las ciudades para el estudio, se realizó a partir de los siguientes criterios: ciudades que conforman áreas metropolitanas en el país, ciudades que constituyen cabeceras departamentales, y ciudades que en su departamento superan en población a la cabecera departamental.

El resultado de la investigación fue la identificación y estudio de 2,566 asentamientos precarios urbanos, entre comunidades (566), lotificaciones (191) y mesones (1809) con predominancia en el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), donde se concentra el 54% de estos asentamientos.

El estudio presenta los conceptos siguientes que caracterizan los tres tipos de asentamientos:



Comunidades

- Grupo de viviendas con gran densidad poblacional, localizadas en terrenos semi céntricos, de extensiones considerables, no siempre vinculados a la trama urbana en sus accesos. El tipo y calidad de los servicios y de las edificaciones no es homogéneo y depende de la antigüedad del poblamiento.



Lotificación

- Grupo de viviendas localizadas en terrenos periféricos, de gran extensión, subdivididos en lotes de trazo regular, de baja densidad poblacional, adquiridos en contratos de compra-venta sin amparo legal. Las familias no tienen vínculos previos, la calidad de las edificaciones es “buena” pero el acceso a servicios muy deficiente.



Mesones

- Vivienda subdividida en varias piezas de alquiler, habitadas por familias de escasos recursos, no propietarias, que al pagar la renta tiene derecho al uso compartido de servicios básicos colectivos y usualmente legales. Su ubicación es céntrica e integrada a la trama urbana.

Los alcances de la investigación comprendieron el levantamiento de la información física, legal y social de los asentamientos, con la siguiente metodología de investigación: a) Gestión de la información con las municipalidades y recorridos de verificación; b) Levantamiento de información de campo, siendo la unidad de análisis el asentamiento y el instrumento utilizado una ficha de sondeo, mapa catastral y fotografía; c) Procesamiento de la información, en base de datos; d) El análisis de resultados; y e) el mapeo de los asentamientos y análisis espacial de sus condiciones.

Los resultados obtenidos constituyeron la base para el desarrollo del Mapa de Pobreza Urbana realizado por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), Programa El Salvador, Ministerio de Economía (MINEC) y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) en el año 2010.

En un esfuerzo conjunto y respaldo del PNUD, se realizó el ejercicio de caracterizar la exclusión urbana en El Salvador como punto de partida para la comprensión profunda de los procesos que dieron lugar para la conformación de estos asentamientos acentuando así, las condiciones de pobreza y exclusión en el país.

El estudio de los APUS constituyó el punto de partida para la selección de los municipios y barrios en los cuales se realizó la intervención del PMB.

3.2. Base de Datos, para el Programa de Mejoramiento de Barrios

Del estudio de asentamientos precarios urbanos, se obtuvo la base estadística de la situación de las APU en 32 principales ciudades del país, para tres tipos de asentamientos: Mesones, Comunidades y Lotificaciones. La base estadística para el Programa, clasificó la información correspondiente a las Comunidades, y se incluyeron las Lotificaciones, por presentar este grupo carencias similares a las Comunidades en relación a su hábitat; la base de datos se conformó con la información de 757 asentamientos en 32 ciudades con las variables siguientes:

1. Datos Generales del Asentamiento: Tipo, nombre, dirección y ciudad.
2. Datos de Población: Número de viviendas, número de familias, número de habitantes.
3. Origen de la Población: año de llegada de los primeros pobladores y razón del poblamiento.
4. Clasificación del Suelo que habitan: Derecho de vía, reservas culturales y ecológicas, habitacionales.
5. Condición legal: Tenencia legal, tenencia no legal, propiedad (familia, comunal, privado, municipal, estatal).
6. Condición de la vivienda: Dimensión y estado y material en paredes, techos y pisos.
7. Riesgos y topografía: Topografía del terreno, lotes / viviendas expuestas a inundaciones, derrumbes, alta tensión.
8. Servicio de Agua Potable: Red Domiciliar, Red colectiva, otras formas
9. Servicio de drenaje de aguas negras: por tubería a red pública, por tubería hacia río o quebrada, fosas públicas o privadas, otras formas
10. Servicio eléctrico: domiciliar con pago, domiciliar sin pago, colectivo, etc.
11. Otras variables para conocer las condiciones de trazo y vialidad del asentamiento y la conducción del drenaje pluvial; así como el equipamiento social.
12. Situación organizativa, situación social – problemas sociales

4. FASE DE SELECCIÓN DE MUNICIPIOS, BARRIOS Y PROYECTOS

4.1. Preselección de municipios con aplicación de criterios a la base de datos

Para la selección de los municipios y barrios que formarían parte del Programa se establecieron los criterios de selección, metodologías e instrumentos de trabajo adecuados para la calificación de la precariedad de los asentamientos.

Los criterios de selección de los municipios donde se enfocaría el PMB fueron: la situación legal, la falta de servicios básicos de agua potable y aguas negras, la condición de riesgo físico y la condición social establecida en un primer momento, por el número de asentamientos y familias en APUs, así como la disposición expresa del gobierno local y sus pobladores para ser partícipes de la mejora de los barrios.

La Base de datos, se conformó con 757 asentamientos, en 32 ciudades, a los datos obtenidos, se le aplicaron los Criterios de Selección, siguientes:

Paso 1: Aplicación del Criterio Legal:

Factor excluyente: Se descartan los asentamientos ubicados en derechos de vía férrea, derecho de calles, zonas de reserva cultural y ecológica.

Factor Incluyente: Califican los asentamientos legales o factibles de legalizar.

Resultaron factibles 645 asentamientos, de los cuales 350 con posibilidad de legalizar y 295 legalizados.

Paso 2: Aplicación de criterios de selección a asentamientos factibles de legalizar.

Una vez depurada la base con los asentamientos factibles de legalizar, se procedió a la calificación de precariedad de los asentamientos por municipio, aplicando los criterios de selección siguientes:

Criterio	Factor a calificar	Factor excluyente No aplican en la calificación
Legal	Barrios Legales Barrios factibles de legalizar	
Servicios básicos	Servicio de Agua Potable por cantarera y otras formas	Servicio de agua potable domiciliar
	Drenaje de aguas negras por fosa u otras formas	Agua negra domiciliar a colector público
Riesgos físicos	Lotes en riesgo en relación al total del barrio	
	Condición Topográfica	
Social	Número de barrios y lotes por municipio	

Para obtener la calificación de precariedad, se estableció la siguiente escala de valores, por criterio:

Valor	Criterio Legal	Criterio Social		Criterio de Servicios básicos		Criterio de Riesgos Físicos	
	No. Lotes legales	No. de barrios	No. de familias	Sin acceso a Agua potable domiciliario	Falta de drenaje aguas negras	No. de lotes en riesgo	Condición topográfica
1	0-20	1 - 5	1-250	0-20	0-20	>80	%PF>50
2	21-40	6 - 10	251-500	21-40	21-40	61-80	%PMcr>50
3	41-60	11 - 15	501-750	41-60	41-60	41-60	%PLcr>50
4	61-80	16 - 20	751-1000	61-80	61-80	21-40	%PMsr
5	>80	> 21	>1000	>80	>80	0-20	%PLsr
Índice ponderación (IP)	3	2	3	4	4	2	2
Puntaje máximo	15	10	15	20	20	10	10

La calificación máxima a obtener por municipio fue de 5, se obtuvo de dividir la sumatoria de puntaje máximo (100) por la sumatoria del índice de ponderación (20). Resultaron 22 municipios con una calificación mayor a 3 puntos, de los cuales 13 municipios con número de familias mayor de 1000.

Municipio	Barrios	Familias	Criterio Social Puntaje obtenido	Criterio legal Puntaje obtenido	Criterio de Riesgo Puntaje obtenido	Criterio de servicios Puntaje obtenido	Suma de valores	Puntaje Máximo Suma de valores / 20 (Suma IP)
San Salvador 6 dist.	156	11,425	25	9	12	28	74	3.70
Mejicanos	87	6,479	25	9	10	20	64	3.20
Santa Ana	55	4,980	25	12	18	36	91	4.55
Soyapango	49	3,064	25	6	12	24	67	3.35
Ciudad delgado	38	1,472	25	12	14	28	79	3.95
Apopa	36	2,760	25	9	12	36	82	4.10
San Miguel	34	4,491	25	6	16	40	87	4.35
San Vicente	31	1,049	25	9	12	32	78	3.90
Ilopango	28	1,161	25	6	10	36	77	3.85
Cuscatancingo	26	1,431	25	12	8	36	81	4.05
Santa Tecla	21	1,989	23	6	20	16	65	3.25
San Martín	11	1,083	19	3	12	40	74	3.70
Ahuachapán	3	3,664	17	6	20	40	83	4.15

Obtenida la calificación, haciendo uso de los planos catastrales por municipio, planos que fueron la base del estudio de asentamientos precarios urbanos, se procedió a identificar por municipio las zonas que

presentaran mayor concentración de asentamientos; resultando relevantes los municipios de Mejicanos, Soyapango, Ciudad Delgado, Apopa, Ilopango, San Martín, San Vicente y Santa Ana y San Salvador.

El Municipio de San Salvador, se dejó por fuera, debido a que contaba con un fondo proveniente del Programa de Vivienda Fase I, Préstamo No. 1379/OC-ES, destinado al mejoramiento de barrios.

Hasta esta etapa, el proceso de selección de los municipios, fue en base a los resultados obtenidos del Estudio de Asentamientos Precarios Urbanos, procedía luego un trabajo de campo para verificar las condiciones in situ. **En el Anexo 02**, se presentan las Matrices resumen de aplicación de Criterios por municipio, para la calificación de precariedad de asentamientos a nivel municipal.

4.2. Selección de municipios factibles de intervenir

Paso 1: Difusión del Programa con municipalidades

El equipo de Programa, realizó los contactos iniciales con las municipalidades de Santa Ana, San Vicente, La Libertad, Soyapango, Mejicanos, Ilopango, Apopa, Ciudad Delgado y San Martín para dar a conocer los contenidos del Programa, conocer la voluntad política de trabajo conjunto e identificar in situ los asentamientos que cumplieran con los criterios del Programa, referentes a la Legalidad, Riesgos Físicos, Servicios Básicos y Sociales.

Paso 2: Recorridos en los municipios y obtención de información legal, social, física y de gestión

La información proporcionada por los líderes y las municipalidades y la inspección de campo se vaciaba por comunidad en una Ficha de Sondeo por Criterios. Se realizó un trabajo de oficina para consolidar por municipio los resultados de la inspección y valoración de las condiciones encontradas.

La Ficha de sondeo por criterios, contenía la siguiente información básica a identificar:

Criterio	Aspecto	Municipio / Comunidad
Legal	Nombre de la comunidad, tipo de asentamiento, ubicación, No. de lotes y la condición legal.	
Social	Contacto, No. de teléfono, organización comunal, vivienda, lotes baldíos, pobreza, situación de trabajo y proyectos previstos.	
Servicios	Agua potable, aguas negras, aguas lluvias, energía eléctrica, equipamiento y accesos.	
Riesgos	Topografía, bordes, barrancos, lotes en riesgo.	
Valoraciones		

Paso 3: Análisis de la información y selección de municipios

La información era presentada y se afinaba la selección de los municipios, mediante un análisis conjunto con la Dirección Ejecutiva de FUNDASAL, en las que se tenían en cuenta otras variables, como las posibilidades de gestión, aspectos administrativos y de visibilización de la intervención.

En Santa Ana fue difícil concretar acuerdos de contrapartida con el gobierno municipal. Por otra parte, a fin de lograr mayor impacto político del PMB y en consideración a que el Departamento de San Salvador concentra a más de la mitad de los asentamientos urbanos precarios del país, el PMB se concentró en este departamento.

Finalmente se seleccionaron los municipios con mayor número de asentamientos con necesidad y factibilidad de intervención: Soyapango, Mejicanos, Ilopango, Ilopango y San Martín.

Otros criterios de selección utilizados fue la pre-existencia de solicitud explícita de intervención que comunidades de estos municipios canalizaban hacia FUNDASAL, ejemplo el municipio de San Martín y la posibilidad de complementar las intervenciones iniciadas con pequeños financiamientos provenientes de otras agencias de cooperación.

4.3. Selección de Barrios/comunidades – aplicación de criterios

Para la selección de los barrios, en las diferentes zonas municipales preseleccionadas, se aplicó el procedimiento siguiente:

Paso 1: Coordinación Inicial:

Reunión con alcalde y su Concejo, municipal para informar sobre el PMB: 1) El concepto y alcance del Programa de mejoramiento de Barrios; 2) Las zonas municipales / comunidades preseleccionadas para intervenir; 3) Las condiciones de contrapartida municipal y definir condiciones para establecer convenio marco de cooperación; y 4) Solicitar la asignación de un Promotor para que acompañe el proceso de sondeo en las zonas /comunidades preseleccionadas; y 5) Proporcionar planos e información que dispongan de las comunidades.

Nota a Comunidades preseleccionadas, indicando proceso a seguir para que puedan formar parte del PMB, solicitar reunión y acompañamiento en recorrido de campo.

Paso 2: Sondeo e Historia de los Barrios con participación de las Directivas

Para la selección e identificación de necesidades, limitantes y potencialidades de los barrios se aplicó una Ficha de Sondeo que facilitó un levantamiento de información participativo, integral y multidisciplinario desde técnicos de FUNDASAL y liderazgos comunitarios.

La ficha de sondeo, fue aplicada a cada barrio, conteniendo la siguiente información:

- a. Identificación del asentamiento: Ubicación, entorno y condición legal.
- b. Población: razón del poblamiento y situación socioeconómica

- c. Organización de la comunidad: Tipo de organización y condición legal
- d. Características del asentamiento: Condición topográfica y morfológica del asentamiento
- e. Situación ambiental y riesgos: problemas ambientales, riesgos físicos.
- f. Servicios básicos y posibilidades de conexión: Agua potable, aguas negras, aguas lluvias, energía eléctrica.
- g. Equipamiento social: equipamiento en el entorno accesible a la comunidad y equipamiento interno.
- h. Características de la vivienda: Sistemas y materiales constructivos
- i. Proyectos ejecutados por la comunidad
- j. Proyectos en gestión y previstos
- k. Principales necesidades de la comunidad
- l. Presencia e intervención de otras instituciones en la comunidad

La información fue complementada mediante documentación proporcionada por las personas líderes en relación a los siguientes rubros⁷:

- Información de la Junta Directiva y su condición legal.
- Historia de la comunidad, situación de tenencia del terreno, sus orígenes y organización comunal (Formato 2)
- Información sobre la organización intercomunal.
- Presencia de instituciones que trabajan o se relacionan con la comunidad.
- Plano del asentamiento: a ser completado por Junta Directiva, conteniendo información sobre los lotes habitados y deshabitados, identificación de espacios sociales y los principales problemas que identifica. La comunidad es previamente capacitada para la interpretación y vaciado de la información en el plano.

El sondeo, se complementa mediante la observación y la verificación de condiciones del sitio y del entorno, que son plasmadas por personal técnico en planos de la comunidad, con información referente a la Infraestructura y los servicios básicos de agua potable, aguas negras, aguas lluvias, electricidad, así como la condición topográfica y condiciones de riesgo físico.

El sondeo, es un proceso que puede durar cuatro semanas, partiendo de la coordinación inicial con la comunidad, el levantamiento, vaciado y análisis de la información y la verificación de factibilidades de servicios básicos; siendo necesario realizar nuevos recorridos que faciliten la preparación de la propuesta técnica (planos, versión previa y planos de anteproyecto)

Paso 3: Selección de los Barrios, aplicando criterios de selección

⁷FUNDASAL. Documento de estudio. *Proceso de identificación y selección de zonas tugurizadas a rehabilitar*, 1999. P.13

La información obtenida en el sondeo de las comunidades era evaluada según criterios de selección de tipo Social, Legal y de servicios Básicos y Riesgos físicos, que fueron útiles para ponderar la factibilidad de intervención, según siguiente esquema:

Esquema No. 2
Criterios aplicados a los barrios

Criterio	Factores excluyentes	Factores incluyentes
Legal		Legalización en marcha o resuelta Al menos el 50% de los lotes en un barrio o Proyecto son legalizables
Riesgo Físico	No más de 10% de las viviendas en riesgo físico.	La necesidad de reubicación por riesgo afecta a menos del 5% de las viviendas. El costo de las obras de mitigación necesarias es menor del 25% de la inversión total prevista
Servicios básicos	Existe servicio domiciliario operado por ANDA	No más del 25% de las viviendas cuentan con servicio domiciliario.
	Existe red operada por ANDA	No más del 25% de las viviendas cuentan con servicio domiciliario.
Sociales	20% o más de los habitantes de la comunidad son inquilinos	Al menos el 20% de las viviendas son champas construidas con materiales de desecho o adobe 80% o más de los lotes están habitados en forma permanente por los propietarios de las viviendas
Contrapartida		Precondición: Convenio de compromiso de la municipalidad, disposición a asignar recursos y tomar responsabilidad para la mejora de los barrios.
		Precondición: Compromiso de participación en el proyecto.
		Precondición: Convenio con entidades, ejemplo ANDA. Existencia de proyectos previstos por el gobierno, municipalidad, u otras instancias en la comunidad.

Adicionalmente se evaluaban, otros factores de prioridad, que no descalificaban, pero eran necesarios identificar para definir y priorizar la intervención en los barrios.

Criterio	Situaciones	Factores potenciadores
Servicios básicos	Drenaje aguas lluvias Deficiente / insuficiente	Deficiente/ insuficiente
	Red energía eléctrica Deficiente; construida por la comunidad; no operada por las compañías eléctricas.	Deficiente; construida por la comunidad; no operada por las compañías eléctricas.
	Alumbrado domiciliario	Deficiente/ insuficiente
	Red Vial Deficiente/ falta de drenajes	Deficiente, falta de drenajes
	Equipamiento social y comunal Deficiente	Deficiente
Sociales	Pobreza	La evaluación de las condiciones físicas y de consolidación de la comunidad indica que se trata de familias de bajos ingresos.
Contrapartida	Gestión	Existencia de proyectos previstos por el gobierno, municipalidad, u otras instancias en la comunidad.

Fuente: FUNDASAL, elaboración propia.

Para realizar la evaluación y calificación de los barrios, se mantuvo la misma escala de valores (EV) aplicada para la selección de los municipios, con las condiciones siguientes, según Criterio

Escala de Valor (EV)	Criterio Legal	Criterio Social			Criterio de Servicios básicos		Criterio de Riesgos Físicos	
	% de Lotes legales al menos el 50%	No. Familias lo más alto	% de vivienda precaria, al menos el 20%	% de Habitabilidad, al menos el 80%	El 25% sin acceso a Agua potable domiciliario	El 25% con Falta de drenaje aguas negras	Menos del 5% de lotes a ser reubicados por riesgo	Costo de obras de mitigación no más del 25% de la inversión
1	0-10	25	0 - 5	20 - 35	41 - 45	41 - 45	21 - 25	41 - 45
2	10 - 20	-26 - 50	6 - 10	36 - 50	36 - 40	36 - 40	16 - 20	38 - 40
3	20 - 30	-51 - 75	11 - 15	51 - 65	31 - 35	31 - 35	11 - 15	31 - 35
4	30 - 40	-76 - 100	16 - 20	66 - 80	26 - 30	26 - 30	6 - 10	26 - 30
5	> 50	< 100	> 20	> 80	>25	>25	< 5%	<25
Índice ponderación (IP)	3	2		3	4	4	2	2
Puntaje máximo	15	10		15	20	20	10	10

Al igual que para la calificación a nivel municipal, la calificación máxima a obtener por municipio fue de 5, se obtuvo de dividir la sumatoria de puntaje máximo (100) por la sumatoria del índice de ponderación (20). Descalificaban los barrios que obtenían una calificación menor a 3 puntos, la que fue definida por la no factibilidad para la conexión de los servicios básicos.

La información levantada en el sondeo y la calificación por criterios, facilitó:

1. La selección de zonas municipales, con factibilidad de intervención:
 - En el municipio de Soyapango: La zona del cantón El Limón, la zona del Cerro San Jacinto y la zona Centro.
 - En el municipio de Mejicanos: La zona centro y la zona Montreal
 - En el municipio de Ilopango: La zona del cantón San Bartolo
2. La selección de los Barrios que formarían parte del Programa y su agrupación por Proyectos.
3. Realizar la caracterización de las comunidades y elaborar el documento de “Historia de gestión de las comunidades”.
4. La preparación de plano de anteproyecto, por comunidad o núcleo en el que se identificaban las medidas a intervenir
5. Establecer el presupuesto base de inversión, que no sobrepasara la línea de corte financiero establecido por componente a intervenir y por familia, de tal forma que fuera posible conocer el nivel de inversión, ejemplo en obras de mitigación para poder evaluar el criterio respectivo y las gestiones de contrapartida municipal.

En el **Anexo 3**, se presenta la Matriz resumen de aplicación de Criterios para la selección de barrios, caso típico de tres comunidades que formaron parte del Proyecto 2 de mejoramiento de barrios.

Una versión popular de los criterios de selección (Formato 4), que fue aplicado desde los mismos pobladores se presenta en el **Anexo N° 4** referente a los instrumentos utilizados por el PMB en el proceso de selección de los barrios.

4.4. Acuerdos de Cooperación con Alcaldías, instituciones y organizaciones comunales

El establecimiento de Convenio marco de Cooperación y Coordinación con las municipalidades, y otras instituciones fue una condicionante, para poder obtener por parte del KfW, la “no objeción para la ejecución de los proyectos.

Alcaldías: Por municipio, luego de realizarse el proceso de selección de los barrios, y establecer el presupuesto de inversión, se procedió a la presentación del Programa y sus Proyectos, al Alcalde y Concejo municipal en funciones, y las condiciones para el establecimiento del Convenio, en el que se describen las responsabilidades de ambas partes y el compromiso de contrapartida municipal para la ejecución de los proyectos.

Se firmaron Convenios Marcos de cooperación y Coordinación con la Alcaldía Municipal de Mejicanos, el 14.12.2007; con la Alcaldía Municipal de Soyapango y con la Alcaldía Municipal de Ilopango.

Instituciones en la zona de los barrios seleccionados: Las instituciones, entre ellas Unidades de Salud, Escuelas, que en la información de sondeo, las comunidades identificaron con presencia en sus comunidad y en el entorno, eran convocadas a un taller en el que se daba a conocer la propuesta de Proyectos para la mejora de las comunidades, y se identificaban los programas y proyectos que ellos desarrollaban en la zona y posibles aportes para la intervención.

De igual forma se estableció el Convenio Marco de Cooperación y Coordinación, con la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, para buscar soluciones y brindar atención al requerimiento de servicios básicos para las diferentes comunidades.

Para el seguimiento a este tipo de Convenios y Acuerdos, se establecen reuniones periódicas en las que se revisen los planes anuales de ejecución de las obras y de los procesos sociales que se coordinan con las Alcaldías Municipales y demás instituciones. Estas acciones permiten el cumplimiento de las contrapartidas comprometidas.

En la siguiente tabla se describen los aportes que las municipalidades, ANDA y otras instituciones brindaron durante la ejecución del PMB.



Tabla N°. 3
Aportes institucionales

Instituciones	Aportes
Alcaldías municipales Soyapango (26.11.07) Mejicanos (14.12.07) Ilopango (17.07.08)	Hasta el 13% de aporte financiero para el desarrollo de los proyectos.
ANDA	Facilidad y agilidad en las gestiones que se realicen ya sea desde las familias o de FUNDASAL. (Factibilidades, recepciones y aprobaciones)
Unidades de Salud	Aprobación y Recepción de sistemas de tratamiento de Aguas Negras con descarga por infiltración de líquidos.
GTZ	Capacitaciones a jóvenes de las comunidades que se atendieran de los proyectos de FUNDASAL.

Fuente: FUNDASAL, Elaboración Propia.

Acuerdos de participación con Organizaciones comunitarias: Con la premisa de que las familias son los principales actores en la transformación de sus comunidades, se establecen acuerdos de participación que se analizan y concretan en el diálogo con las comunidades a intervenir.

Existieron dos tipos de acuerdo que se tomaron con las familias participantes del PMB: uno de ellos el “Convenio inicial de participación y cooperación para el proyectos”, convenio requerido para sustentar el proyecto que se firma y anexa al Perfil del Proyecto que se remitía al a KfW.

Otro es el convenio que se firma con los equipos de ayuda mutua de las comunidades, este último se establecía cuando el proyecto estaba por iniciar su fase de ejecución; previamente se realiza la presentación del proyecto, de las implicaciones que conlleva la ejecución, y concluye con la lectura y firma de un Convenio de participación de las familias.

Para la participación de las familias en el proceso constructivo, conocido como Ayuda Mutua también se dejaba por escrito el establecimiento de horarios de trabajo el mejoramiento físico ambiental de la comunidad, la definición de montos y criterios de aplicación de sanciones en caso de incumplimiento, y el establecimiento de responsabilidades y derechos de las familias y de FUNDASAL en el proceso de ejecución de la obra.

En el **Anexo 4**, se presentan los instrumentos que se utilizaron para el proceso de selección de los barrios / comunidades, siguientes:

Instrumento	Contenido	Información por:
Formato 1	Ficha de Sondeo Preliminar	Juntas Directivas
Formato 2	Historia de consolidación de las comunidades	Juntas Directivas
Formato 3	Matriz resumen de aplicación de Criterios para la selección de barrios	Equipo PMB
Formato 4	criterios de selección, aplicados desde los pobladores	Juntas Directivas
Formato 5	Convenio de aceptación por los barrios	Juntas Directivas

4.5. Proyectos de Mejoramiento de barrios y “No Objeción” de KfW

La definición de los proyectos ameritaba contar previamente con los barrios identificados, realizar los recorridos necesarios para identificar las áreas de intervención y establecer una propuesta acertada de acuerdo a las necesidades de las familias.

A partir de la información de sondeo, con los diferentes procesos y pasos que se han detallado en los numerales anteriores, se procedió a definir los Proyectos y proceder a la elaboración del Perfil de Proyectos. Los Perfiles incluían una descripción detallada del proceso de selección de los municipios y los barrios, de las características físicas y sociales en cada barrios, la propuesta de intervención según componentes, una estimación preliminar de los costos, respetando la línea de corte financiero establecida por el Programa, así

como el cronograma de intervención por etapas que incluían los tiempos desde el proceso de selección de las comunidades, la formulación del proyecto, la ejecución y seguimiento al proyecto.

El Perfil del proyecto era elaborado por un equipo multidisciplinario, que aportaban insumos según su experticia y formación académica. Se trabajan las carpetas técnicas con las que se desarrollaría la intervención y se tramitaban los permisos ambientales correspondientes.

Los Perfiles de Proyectos, eran enviados al KfW para su “No objeción del KfW”, solicitud que se acompañaba de un “Informe de Verificación” emitido por parte de la Consultoría del Programa.

La línea de corte de inversión de la cooperación KfW por familia, en el año 2006, se estableció en \$ 2,750.00, dicho valor fue indexado en el año 2008, en \$3,444.00 / familia. Al cierre del Programa, año 2015, el costo promedio es de \$ 3,446 / familia, y corresponde a los 5 proyectos de mejoramiento integral ejecutados por el PMB. El costo promedio por familia, con la suma de todos los aportes resulta en \$4,287.00

Los Proyectos del Programa: El Programa Mejoramiento de Barrios, se ejecutó en beneficio de 3,144 familias en 42 comunidades, de 5 municipios del área metropolitana de San Salvador, según detalle a continuación:

Tabla 1: Detalle de proyectos, por municipios y total

Proyectos		Soyapango	Mejicanos	Ilopango	San Martín	San Salvador	Total intervención Barrios/ Fam/ Población		
Proyectos de Mejoramiento Integral de Barrios									
Proyecto 1	Barrios	3					3		
	Fam	287						287	1372
P2	Barrios	8	3				11		
	Fam	574	340					914	4424
P3	Barrios	2	8				10		
	Fam	160	440					600	2340
P4	Barrios			14			14		
	Fam			1100				1100	4290
P5	Barrios	1	1		1		3		
	Fam	26	54		100			180	720
S.Total	Barrios	14	9	14	1		41		
	Fam	1047	834	1100	100			3081	
	Población	4,878	3578	4290	400				13,146
Proyectos de mitigación post tormenta Ida									
P6	Barrios	3*		2*			5*	55*	
	Fam	25*		30*					
P7	Barrios					1	1	63	315
	Fam					63			
Nota: Los barrios y familias del Proyecto 6, no se suman al total, ya que los 3 barrios de Soyapango formaron parte del Proyecto 2 y los 2 de Ilopango del Proyecto 4.									
Total							42	3144	13,461

Los barrios del primer proyecto -o proyecto piloto- tres barrios en el municipio de Soyapango, se seleccionaron a partir de una investigación realizada entre los años 2004 al 2005 en los catorce municipios del Área Metropolitana de San Salvador, investigación que también fue base para caracterizar la situación socio

económica del grupo meta, descrita en el Estudio de Factibilidad. – Programa de Mejoramiento de Barrios, Informe final, editado el 07.12.2005

La intervención en los proyectos 6 y 7, no responde en todos sus componentes a los criterios de selección establecidos para el Programa, los proyectos surgieron a consecuencia de los daños de desbordamiento de taludes, que causará la tormenta Ida del mes de noviembre de 2009; en la comunidad Las Palmas en su colindancia con la quebrada La Lechuza.

Las comunidades, según su cercanía, fueron agrupadas en núcleos de intervención, organización que facilitó la preparación del Perfil de Proyecto, los diseños y planos de Proyectos, y la etapa de ejecución y seguimiento de los proyectos.

Tabla 2: Detalle de Proyectos por municipio y núcleo de intervención

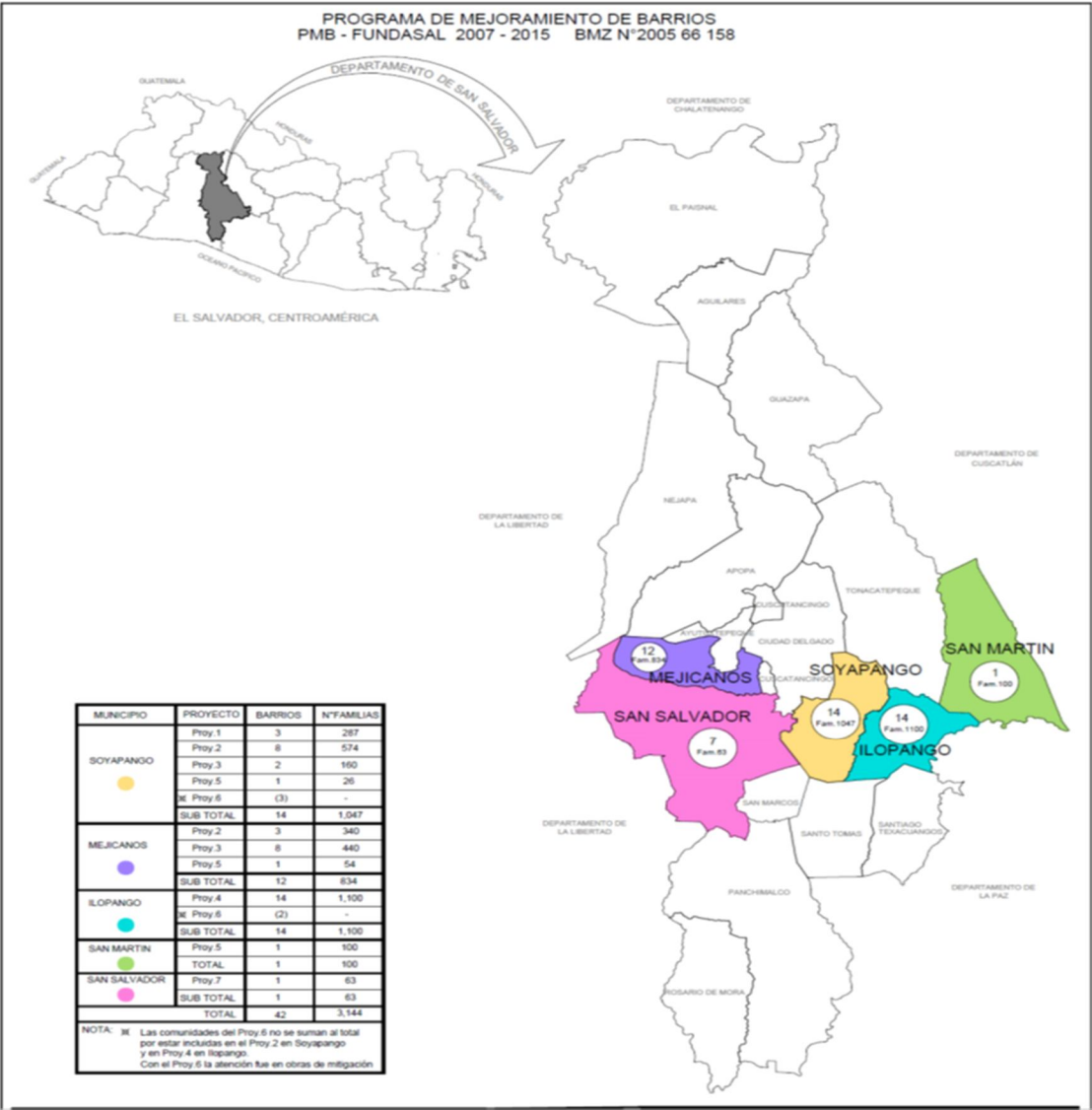
Proyecto	Núcleo /Municipio	Comunidad	Familias	Total
Proyecto1	“Piloto”, en Soyapango	Lomas del Río Norte 2	104	287
		Los Nardos	28	
		Villa de Jesús III y IV Etapa	155	
Proyecto 2	El Cerro, en Soyapango	Emiliani	30	285
		Girasoles	130	
		10 de Octubre	125	
Proyecto 2	El Limón, en Soyapango	Montecristo	59	289
		Nueva Esperanza	86	
		Madrid	41	
		Las Margaritas	78	
		San Carlos	25	
Proyecto 2	El Porvenir, en Mejicanos	24 de Julio	40	340
		5 de Mayo	50	
		El Progreso	250	
Total			914	
Proyecto 3	Soyapango	Vista Hermosa	90	160
		Santa Rosa Meléndez II	70	
Proyecto 3	Montreal, en Mejicanos	Aquino	36	301
		San Cayetano	54	
		San Juan	13	
		Pje. Bambu, 4 y 5	25	
		Cantizano	98	
		Artiga	18	
		Quinta Vera	57	
Proyecto 3	Santa Rosa, en Mejicanos	Santa Rosa No.2	139	139
Total			600	
Proyecto 4	Las Pavas, en Ilopango	Bendición de Dios 15 de Julio	88	135
		Nuevo Amanecer I	20	
		Nuevo Amanecer III	27	

Proyecto	Núcleo /Municipio	Comunidad	Familias	Total
Proyecto 4	San Bartolo Oriente, en Ilopango	Horizontes de San Bartolo	80	251
		Santa Leonor	45	
		Nueva San Felipe	126	
Proyecto 4	San Felipe, en Ilopango	Altos de San Felipe I	105	333
		San Felipe II	115	
		San Felipe IV	30	
		Jerusalén	83	
Proyecto 4	Panamericano, en Ilopango	Nueva Trinidad	126	381
		Rivas San Jorge	64	
		Monte Alegre	95	
		El Arenal	96	
Total			1100	
Proyecto 5	Mejicanos	El Milagro	54	54
Proyecto 5	Soyapango	Montecarmelo, sector El Cerrito	26	26
Proyecto 5	San Martín	Los Olivos Poniente	100	100
Total			180	
Proyecto 6	Mitigación, El Cerro, Soyapango	Emiliani	30	
		Girasoles	130	
		10 de Octubre	125	
Proyecto 6	Mitigación Las Pavas, Ilopango	Bendición de Dios 15 de Julio	88	
		Nuevo Amanecer I	20	
Total			393	
Proyecto 7	Mitigación San Salvador	Las Palmas	63	63
Totales			3,144	3,144

Nota: Las comunidades del Proyecto 5 y 6, se atendieron de forma individual

Las comunidades del Proyecto 6, no se contabilizan el en total, ya que 3 de ellas formaron parte del Proyecto 2 en Soyapango y 2 de ellas del Proyecto 4 en Ilopango.

Gráfico N° 1: Mapa de ubicación de los Proyectos, por municipio



5. FASE DE PREINVERSIÓN

En esta fase, se prepara la información necesaria para la ejecución de los Proyectos que comprende: el levantamiento de la línea base socio-económica, la obtención de factibilidades técnicas, el diseño de medidas y las aprobaciones de obra; las estimaciones de costo detalladas, la concreción de acuerdos inter-institucionales y con la comunidad. La fase tuvo una duración de entre 6 a 12 meses, y no necesariamente para todas las comunidades que conforman un proyecto, se concluye en la misma fecha, esto depende de la complejidad de las obras y los tiempos de factibilidades y aprobaciones técnicas.

5.1 Factibilidad, diseños y aprobaciones técnicas

Como estrategia se realizaban recorridos a los barrios para identificar necesidades y recursos, como insumos para la generación de propuestas de diseño más concretas y acorde a las expectativas de la comunidad. Los datos del levantamiento topográfico permiten identificar puntos críticos y generar los planos de base, además, se identificaban las servidumbres de paso, las posibles afectaciones a lote en el asentamiento y sus colindantes, con su respectiva verificación catastral.

Factibilidades:

Para la dotación de los servicios básicos de agua y drenaje, se gestionaron las respectivas factibilidades (pre-factibilidad y factibilidad si el sistema estaría conectado a redes públicas o pre diseños de sistemas de tratamiento) y factibilidad ambiental de sistemas de tratamiento. La obtención de factibilidad para el desarrollo de las obras es de suma importancia para poder intervenir un barrio, ya que de esta documentación dependen las mejoras a realizar.

Para obtener la factibilidad de servicios básicos se presentan las solicitudes a las instituciones competentes. Posteriormente, se realizan las inspecciones de campo en las que también deben participar los líderes comunitarios. Finalmente, la institución competente emite un dictamen autorizando las obras propuestas.

Diseño participativo:

Especialmente para la mejora y construcción de espacios y edificios públicos y obras de mitigación de riesgos se aplicó la metodología de Diseño Participativo con grupos de comunidades según zona, con el objetivo que la infraestructura social comunitaria propuesta cumpla las expectativas de las familias, y, así como el afianzamiento de los compromisos de operación y sostenibilidad ambiental.



Talleres de Diseño Participativo con las familias de las comunidades

Los diseños elaborados deben ajustarse a los estudios de factibilidad técnica, económica, social y legal, para que se adecúen a las demandas de la población.

Para el diseño de las redes de servicios básicos, se realizaba el cálculo hidráulico utilizando parámetros técnicos, normativas de ANDA, especificación de materiales, memoria de cálculo, elaboración de planos de propuesta de redes de abastecimiento, y delimitación de servidumbres. En el caso de que sean sistemas de tratamiento, se determina el tipo de sistema según la demanda calculada en base a normativas y a sistemas ya aplicados. Las intervenciones permitieron la construcción de diferentes sistemas de drenaje según las características de las comunidades y la disponibilidad de redes primarias: fosas sépticas, tanques, biodigestores o tratamientos primarios.

Aprobaciones y permisos: Para someter a aprobación de planos por parte de las instituciones competentes, se realizan las consultas con técnicos para su revisión y aceptación de parámetros modificados. En el caso de los sistemas de tratamiento de aguas negras, se realizan las coordinaciones con Unidades de Salud y Ministerio de Medio Ambiente.

5.2 Legalidad, Investigación catastral y registral

La investigación catastral y registral se realiza para establecer la relación entre el propietario (“sujeto activo”), la propiedad (“objeto”), y la comunidad (“sujeto pasivo”).

Desde el área jurídica de FUNDASAL se acompañó a la UE-PMB para la identificación de la situación de la tenencia de la tierra en las comunidades, ya que uno de los criterios de selección establece que, si la comunidad no tiene posibilidad de legalizarse, no puede ser intervenida porque los resultados del proyecto quedarían en manos de terceros y favorecerían la especulación de la tierra.

Para ello, se realizó un diagnóstico para conocer la situación de la tenencia de la tierra de las familias y la posibilidad de que legalicen su propiedad en caso estuviera en litigio.

Las primeras consultas se hacen por medio de un sondeo en la alcaldía municipal y posteriormente en las comunidades y comprende.

- La identificación de propietarios en registro de la propiedad.
- Obtención de alguna documentación como fichas catastrales o certificaciones del CNR
- Inicio de la negociación del traslado de terrenos a favor de las comunidades
- La actualización del avance en la escrituración de comunidades que ya han resuelto el problema de terreno a su favor.
- Establecimiento de acuerdos con las instituciones involucradas en el proceso de legalización.

En el capítulo correspondiente a la Fase de Ejecución, se describe la asesoría que se brinda a las familias para los trámites de legalización de la tenencia de los lotes.

5.3 Social, diagnóstico participativo de la organización, juventud y mujeres

La formulación de cada proyecto incluyó el abordaje social, con tres medidas: 1) Fortalecimiento de la gestión comunal dirigida a las Juntas Directivas comunales y líderes potenciales; 2) Promoción de la participación comunal dirigida a Juntas Directivas, líderes y familias organizadas en equipos de Ayuda Mutua; y 3) Fortalecimiento del desarrollo social dirigido a la juventud y mujeres líderes en grupos semilla y grupos de expansión.

Los contenidos específicos, resultados y acciones a incorporar se definieron de manera participativa con la población, en un proceso inicial de formación.

Se coordinó desde el inicio con las juntas directivas comunitarias, respetando la organización pre existente en las comunidades.

En esta fase se realiza un diagnóstico del estado organizativo del liderazgo comunitario y el desarrollo de las capacidades de las mujeres y jóvenes. Este proceso inicia el diseño de la intervención social dirigida a fortalecer su resiliencia ante entornos de riesgo social. La intervención social busca la restauración del tejido social mediante espacios de interacción entre los diferentes sectores poblacionales de las comunidades.

5.4 Levantamiento de Línea Base

Para obtener la situación en las que se encontraban los barrios antes de la intervención del PMB, se realizó el levantamiento de las líneas base de cada proyecto, en las que se identificaron las condiciones socioeconómicas, físico-ambientales y habitacionales de las familias, además de su nivel de organización y participación, y capacidad de demandar y adquirir créditos.

5.5 Marco Lógico del Proyecto

Para la ejecución ordenada y oportuna del PMB, se conceptualiza un Marco Lógico por Proyecto, que identifique la problemática barrial a resolver mediante un proceso racional de elaboración de objetivos, con sus respectivas estrategias e indicadores que pueda medir el nivel de cumplimiento tanto de los objetivos de las intervenciones barriales puntuales, así como de los PMB.

El Marco Lógico contiene tanto parámetros de medición del logro de la integración de las comunidades urbanas empobrecidas a la ciudad, como del trabajo realizado para potenciar la producción social del hábitat. Para su diseño, es necesaria la participación de todo un equipo multidisciplinario que pueda garantizar el cumplimiento de dichos objetivos mediante un abordaje integral de la problemática y, por ende, mayores posibilidades de éxito en las intervenciones.

6. FASE DE EJECUCIÓN

La Fase de Ejecución: Es el momento de la concreción de las obras de mejoramiento y el desarrollo de procesos para fortalecer capacidades de la población; el seguimiento a la tenencia de los lotes a favor de sus poseedores; la metodología de ejecución de las obras combina la participación organizada de las familias en equipo de ayuda mutua y la contratación de mano de obra calificada, para las obras que lo requieran; así como la contratación de especialistas según la complejidad de las mismas. En la ejecución debe darse cumplimiento a las condiciones de diseño, especificaciones técnicas, control de calidad, y la seguridad ocupacional de todos los participantes. Esta fase tiene una duración entre 6 a 24 meses, por comunidad, un proyecto puede prolongarse dependiendo de la complejidad de las obras y obtención de las aprobaciones.

Un equipo formado por profesionales de diversas disciplinas, ejecuta las medidas del Programa, las que se articulan entre sí para la integralidad del Mejoramiento.

- Asesoría a la legalización de la tenencia del suelo a favor de las familias habitantes.
- Fortalecimiento del liderazgo y capacidad de gestión e interrelación comunitaria y de participación en las diferentes fases del Proyecto. Promoción de convivencia en paz y con equidad de género, dinamización de los sectores infantil, juvenil y femenino.
- Mejoramiento barrial, con un menú de soluciones que incluyen: obras de mitigación de riesgos físico, infraestructura de servicios básicos, equipamiento social, mejoramiento vial.
- Mejora de la vivienda, a través de asesoría y apertura de líneas de créditos, y la construcción de unidades habitacionales con modalidad de crédito-subsidio sólo para familias reubicadas por condición de riesgo físico.
- Seguimiento permanente, sistematización y difusión de los resultados esperados e impactos.

En esta etapa, se llevan a cabo todas las obras de mejoramiento físico planificadas en etapas previas con la participación organizada y activa de las familias de los barrios, a través de la aplicación de las metodologías de trabajo por:

Ayuda Mutua: en esta metodología se trabajó con mano de obra comunal poco o no calificada, agrupada por equipos de vecinos.

Administración directa: se realizó con el objetivo de reducción de costos y adquisición de la experiencia acumulada en FUNDASAL.

Obras por contrato: se recurrió a empresas constructoras debido a la necesidad de maquinaria especializada, mano de obra calificada y para el cumplimiento de los tiempos críticos.

Además del mejoramiento físico, se desarrolla un proceso socioeducativo junto a las Asociaciones de Desarrollo Comunal (ADESCO), grupos juveniles y de mujeres con el fin de fortalecer la estructura y funcionamiento de la organización comunal y motivar la participación de las familias en la Ayuda Mutua.

6.1. Mejoramiento de la Infraestructura y entorno físico

Para la ejecución de las obras de mejoramiento físico, se establecieron una serie de criterios y procesos, a efectos de determinar la secuencia de atención de los diferentes barrios, entre ellos:

- 1 La obtención de factibilidades, diseños y aprobaciones; priorizando el inicio en las comunidades que contaban con avance en las aprobaciones técnicas. Los barrios / comunidades con mayor complejidad, para la realización de los diseños y obtención de las aprobaciones, quedaron en la ruta final de ejecución.
- 2 La intervención en un barrio, no debía durar más de 15 meses, es decir los Proyectos, llegaron a tener entre 24 a 48 meses de ejecución, pero por barrio, las obras no debían durar más de 15 meses.
- 3 La ejecución de obras de drenaje pluvial de mayor diámetro y obras de protección, debieron desarrollarse prioritariamente, en la época seca.
- 4 Las obras de Contrapartida Municipal, se establecieron para obras de retiro de desechos sólidos en cauces colindantes a comunidades, mejora de calles principales y complementos de espacios comunitarios; dichas obras fueron ejecutadas de forma coordinada con la Unidad Ejecutora, que proporcionó la dirección técnica.
- 5 Los sitios para las instalaciones provisionales, acopios de materiales, fueron puntos centralizados a una o varias comunidades, proporcionados y vigilados por miembros de la comunidad.
- 6 La modalidad de ejecución de las obras, según complejidad, fue obras por ayuda mutua y obras por administración. Las acciones de ayuda mutua para las obras al interior de las comunidades y las obras por administración con personal especializado, para obras de mayor magnitud, como las redes de drenaje pluvial y obras de protección en colindancias.
- 7 Antes de iniciar con la ejecución de las obras, se deben realizar procesos preparatorios: revisión y aprobación de planos por parte de las instancias correspondientes, programación de actividades, cálculo de materiales y elaboración de presupuesto, gestión de compra de materiales, y capacitación a las familias para involucrarse a las actividades constructivas.
- 8 En cada núcleo y/o Proyecto, se tenía una reunión previa con las familias para dar a conocer las medidas del Proyecto, los alcances y limitantes, tiempos de intervención y compromisos esperados de la comunidad y alcaldías.
- 9 La comunidad establecía la organización de los equipos de ayuda mutua y el control de tiempo de aporte semanal por familia. La ayuda mutua se empleó para tareas de limpieza, demoliciones, excavaciones y compactaciones diversas; encementados de gradas y pasajes, así como para realizar obras en parques y espacios públicos.

Para el control de la ejecución de obras, se estableció un “Cronograma por núcleo de intervención” y un “Cronograma integrado por proyecto”, cuyos resultados a la vez se integraban al “Cronograma General del Programa”. En el Cronograma General del Programa, a cada Proyecto se le asignó un %, según el monto financiero asignado.

6.1.1. Reducción de Riesgos

Muchas de las comunidades están ubicadas en zonas de riesgo, ya sea por ubicación cercana a ríos o quebradas, bajo líneas de electricidad de alto voltaje, construcción de viviendas sobre o bajo talud, y más. FUNDASAL interviene en la constante búsqueda de soluciones a este tipo de riesgos:

- **Riesgo de deslizamiento entre lotes:** se construyen obras de mitigación, como muros de contención y taludes, y se sanean y recuperan áreas que son utilizadas, por lo general, como basureros.
- **Líneas eléctricas:** si se encuentran líneas de alta tensión cercanas a viviendas, se coordina con las empresas distribuidoras de energía eléctrica el traslado del sistema eléctrico a zonas más seguras.
- **Reubicación de viviendas en riesgo:** en coordinación con las juntas directivas, las familias y la Municipalidad, se busca un nuevo espacio para las viviendas que se encuentran en riesgo extremo. Este nuevo espacio debe estar en lugares aledaños al asentamiento original. La vivienda nueva para familias que se han reubicado se impulsa bajo un criterio de progresividad, es decir, se dota a las familias de una unidad habitacional a ser mejorada con el esfuerzo de las familias a través del tiempo.

Las obras de Reducción de Riesgos Físicos, contribuyeron a disminuir las condiciones de riesgo para familias afectadas por amenazas de desbordamiento y erosión de taludes; para ello, el Programa construyó 4,287 metros lineales de muros de protección, y 21,980 m² de estabilidad de taludes; reubicó a las familias en mayor riesgo y construyó las obras de drenaje pluvial con descarga controlada hacia cauces existentes.



Obras de mitigación en la comunidad Bendición de Dios, Ilopango. Foto de la izquierda muestra el frente de viviendas antes de proyecto y foto a la derecha después de las obras desde la zona alta atrás de las viviendas

6.1.2. Reordenamiento vial y acceso

En ocasiones, es necesario realinear o reconstruir fachadas de las viviendas para cumplir con los requisitos de amplitud que una calle o pasaje exige en cuanto a línea de construcción. De esta forma se mejoran y recuperan los accesos abriendo un espacio mínimo suficiente para la introducción de servicios básicos y dar seguridad vial a los peatones y conductores. Se incluye obras como construcción o mejoramiento de calles y pasajes.

Con las obras de reordenamiento, en 41 barrios, para 3081 familias, se ha mejorado la trama comunitaria, se ha obtenido una circulación vehicular y peatonal más ordenada y fluida, también en algunos barrios, el ordenamiento ha permitido la introducción de infraestructura y mejora de la condición ambiental de las comunidades. Se construyeron 21,834 m² de mejoramiento de calles, 22,470 m² de mejoramiento de pasajes y 30,140 metros lineales de cordón cuneta.



Mejora de acceso en comunidades de Soyapango.

6.1.3 Infraestructura de servicios básicos

Con la mejora e introducción de los servicios básicos, se han mejorado las condiciones de higiene y salubridad de las familias por medio de:

Aguas Negras: Servicio domiciliar de **aguas negras** para 2,239 familias por medio de la construcción y conexión de tuberías hacia colectores administrados por ANDA; para 265 familias por medio de la construcción de sistemas de fosas sépticas, por estar sus lotes a un nivel menor que no permitió la conexión a colectores existentes.

Agua Potable: consta de la introducción de redes de Agua Potable domiciliar desde puntos de abastecimiento establecidos por ANDA, quién realizó la recepción de los sistemas. Construidas 1235 acometidas domiciliarias, las familias realizan gestiones y el pago de la recepción y habilitación

Aguas Lluvias: generalmente las Aguas Lluvias son canalizadas de forma superficial en las vías peatonales; de ser necesario se introducen tuberías, según el caudal. Las Aguas Lluvias se conducen hasta su descarga final por medio de gradas disipadoras, evitando así la erosión de los terrenos.

Para las 42 comunidades, se realizó la mejora de pasajes y calles para la canalización superficial de la escorrentía, la obra construida acumula 3,520 mts. de tuberías con sus correspondientes pozos de visita y cajas tragantes, y 4,571 mts. de canaletas para el drenaje.

Energía eléctrica: Además de los trabajos antes mencionados, se brinda la asesoría a las familias para la gestión ante las empresas de energía eléctrica para la mejora de la red, en caso de ser necesario. Durante la ejecución del programa CAESS mejoró la red eléctrica en 6 comunidades.



Imágenes que demuestran la introducción de infraestructura de servicios básicos

Para la ejecución de los sistemas, se debe contar con un equipo calificado en las áreas de trazo, excavación, instalación de tuberías, pozos, cajas de registro, cajas domiciliarias, compactación, pruebas de hermeticidad y, si aplica, construcción de sistemas de tratamiento.

Durante el proceso de ejecución de cada uno de los proyectos, se realizaron entregas parciales por tramos construidos, hasta las recepciones finales, en las que se realiza el levantamiento y elaboración de planos de obra ejecutada, incluyendo la delimitación de servidumbre, la recolección de datos de las familias y sus directivas, la gestión de recepción final y habilitación.

Con ANDA se procede a obtener una pre-recepción de obra, tras la cual la autónoma realiza visitas de campo en obra y emite observaciones. Una vez estas han sido incorporadas, se obtiene la aceptación del sistema técnico por parte de ANDA y se concluye la recepción final. Con las Unidades de Salud y Medio Ambiente, se obtiene la entrega de pequeños sistemas de tratamiento de aguas negras y, de manera complementaria, se capacita a las familias para su mantenimiento.

Para las entregas de servidumbre, se realiza la revisión de planos técnicos con el área de registro catastral del Centro Nacional de Registros (CNR), y se entrega el Registro Público al área legal de ANDA para que ésta solicite la información de antecedente registral y, posteriormente, elabore la escritura. Por lo general, esta información ya se ha obtenido antes desde el área legal de FUNDASAL. En los casos en los que no hubo servidumbre, se procede directamente a la habilitación de las familias de los sistemas de provisión de servicios.

6.1.4 Infraestructura social comunitaria

Este componente tiene por finalidad recuperar o construir nuevos edificios y espacios públicos en el interior de las comunidades. Se realiza obras como casas comunales, parques, plazas, y otro tipo de áreas recreativas. En las comunidades en las que ya existen estas obras pero no funcionan por ausencia de acciones o recursos para vitalizarlas y darles mantenimiento, además de mejorarlos física y ambientalmente, se incentiva a las Juntas Directivas a que se capaciten en darles mantenimiento y gestionar nuevos proyectos para su revitalización.

El Programa ha contribuido a la integración de las comunidades, el saneamiento ambiental, el esparcimiento de la población y promoción de la sana convivencia. Para el diseño de los espacios se coordinó con la academia el apoyo de estudiantes Universitarios quienes desarrollaron el análisis y propuesta del uso del espacio, en talleres participativos desarrollados con las comunidades. Se construyeron 15 casas comunales y 4 fueron reparadas, 15 canchas deportivas, 18 juegos infantiles, y 13 accesos o plazas. Como resultado del saneamiento y la canalización de los cauces y colindancias a quebradas, se recuperaron 4,251 m² de terrenos para el equipamiento social.





Infraestructura social comunitaria construida en comunidades intervenidas por el PMB

6.2 Medidas de promoción de la participación organizada y convivencia

La implementación de las medidas sociales dio como resultado que el liderazgo comunitario cuente con habilidades para el manejo de herramientas pedagógicas, de gestión e incidencia hacia el mejoramiento y preservación de su hábitat, de manera que asumió protagonismo continuo en la solución de las problemáticas físicas y sociales para que las familias cuenten con un hábitat adecuado seguro y propicio para mejorar las condiciones de vida.

Además, se potenció el intercambio de experiencias de mejoramiento entre barrios y la participación organizada e interrelacionada de las familias en el mejoramiento y conservación del asentamiento.

Con los sectores femeninos, juvenil e infantil se trabajaron medidas para la prevención de la violencia, fortalecimiento del tejido social entre generaciones y con instituciones que trabajan en la zona, se procuró la apropiación y vitalización de los espacios públicos construidos y la participación de jóvenes en la organización comunitaria.

6.2.1 Promoción de la organización y gestión comunal

El objetivo de esta medida es el fortalecimiento de las organizaciones comunitarias para que desarrollen liderazgo comunitario, mejoren sus capacidades de gestión, y logren empoderarse de la búsqueda de soluciones a las diversas problemáticas que les afectan en términos de vivienda y hábitat. Los procesos educativos parten desde el diagnóstico de la organización comunitaria hasta la identificación de factores de interrelación e incidencia para la elaboración de nuevas proyecciones de trabajo post intervención. A su vez, se fortalecen los vínculos con instituciones y otros barrios.



Fortalecimiento de organizaciones

La temática educativa, comprendió tres grandes apartados:

1. Organización y participación ciudadana, regulación de las organizaciones sociales, liderazgo a favor de las mujeres y de la juventud.
2. Herramientas de la organización comunal: herramientas pedagógicas, consulta y la toma de decisiones, los roles de las representantes de las organizaciones, la planificación del trabajo comunal, el diagnóstico participativo, gestión y ejecución de proyectos.
3. Convivencia comunitaria: tratamiento de la violencia y transformación de conflictos.

El PMB concretó la formación de un poco más de 10 líderes en cada barrio intervenido, más 420 en total. Estos líderes capacitados replicaron los conocimientos y reflexiones en capacitaciones dirigidas a otros líderes y se involucraron en procesos de coordinación intersectorial por la mejora del hábitat de sus comunidades con alcaldías, administración nacional del abastecimiento de agua y alcantarillados, organizaciones no gubernamentales y centros de salud nacional.

6.2.2 Promoción de la participación comunal

Cada barrio que ha sido intervenido por el PMB presenta precariedad en cuanto al abastecimiento domiciliar de los servicios básicos, calidad de vivienda y espacios de esparcimiento para la juventud y comunidad en general, vías de acceso en malas condiciones y el problema de la legalización de la tenencia de la tierra.

Las intervenciones que se realizan no solo mejoran las condiciones físicas o ambientales y de tenencia, sino que también fortalecen los tejidos sociales existentes, pues se trabaja para promover la participación del liderazgo comunitario y las familias en el mejoramiento de su hábitat. El barrio participa en todas las fases del proyecto, desde la planeación y diseño de las obras hasta la ejecución de aquellas factibles de asumir por

Ayuda Mutua. Esta participación potencia las intervenciones barriales de FUNDASAL en procesos de producción social del hábitat comunitario que inicia antes y continúa después del proyecto en sí.



Familias brindas su aporte de Ayuda Mutua en la construcción de equipamiento social comunitario.

Bajo este enfoque de intervención, antes de la ejecución de las obras, se desarrolla una serie de capacitaciones para garantizar la seguridad laboral comunitaria, se incentiva la participación equitativa de hombres y mujeres por medio de capacitaciones para desempeñar cargos en áreas administrativas de toma de decisiones (coordinaciones y secretarías) y trabajar en las tareas de construcción de obra. Se fomenta el aprendizaje de las mujeres de oficios de los que tradicionalmente están excluidas, y la asignación de tareas complejas que suelen realizar exclusivamente los equipos técnicos. También se promueve la participación rotativa de las familias de acuerdo al tiempo de ejecución y obras a realizar, según acuerdos previamente

tomados entre toda la comunidad. Finalmente, las familias también se involucran en la evaluación del proceso y la administración y mantenimiento de las obras

Como producto de este proceso, más del 75% de familias participaron en la ejecución de obras en 220 equipos de ayuda mutua, cada equipo tuvo un promedio de 11 personas, entre las que se eligieron y formaron 4 representantes para la administración de la ayuda mutua.

La temática educativa impartida con los aproximadamente 880 representantes de equipos (4 por cada uno de 220 equipos) y miembros de las juntas directivas, incluyó los siguientes temas:

- Precariedad habitacional en los asentamientos urbanos
- Participación comunal para el mejoramiento físico-ambiental
- La ayuda mutua como modalidad de Producción Social del Hábitat
- Apropiación, conservación y sustentabilidad del mejoramiento
- Gestión de riesgo que subsisten al mejoramiento: sismos, inundaciones e incendios

Terminado el proceso constructivo, el equipo ejecutor asesora y acompaña a las familias en la actualización de diagnósticos de las amenazas físico-ambientales y vulnerabilidades sociales, elaboración de mapas de riesgo y planes de alerta temprana por las amenazas no resueltas para el mejoramiento.

La sostenibilidad de las obras se promueve a través de la elaboración participativa de un Plan de Operación y Mantenimiento, el cual es implementado posteriormente, con participación de la Municipalidad. Asimismo, se incentiva a las familias al mejoramiento y a la conservación de un medioambiente saludable, tanto dentro de las viviendas como a nivel comunitario.

6.2.3 Fortalecimiento del desarrollo social: Juventud y Equidad de Género

El fortalecimiento del tejido social con la participación de los sectores juvenil y femenino en los procesos de mejoramiento social y físico-ambiental de los diferentes barrios implica desarrollar un proceso educativo para el fortalecimiento de los factores protectores y la prevención del riesgo social, mediante el reconocimiento de los derechos ciudadanos, generalmente vulnerados, de los que estos sectores deben gozar.

Se fortalecen las capacidades de reflexión y conciencia crítica sobre las problemáticas que enfrenta la juventud en su desarrollo psico-social, tales como la falta de oportunidades laborales y la estigmatización social.



Familias brindando su aporte en los trabajos socio constructivo.



Participación de la juventud en acciones de incidencia por el hábitat.

También se promueve la formación de comunidades de práctica través de talleres, foros y festivales artístico-culturales que conjuntan y enlazan a diferentes generaciones y géneros. En términos organizativos, se promueve la formación de comités y su integración a las estructuras de dirección comunitaria.

Algunos de estos procesos, por ejemplo programas de formación laboral de juventudes, son desarrollados junto a instituciones especializadas. La formación incluye ejercicios posteriores de réplica a pares.

Con los grupos juveniles se fomenta también la sana recreación mediante el desarrollo de actividades orientadas a la promoción de la cultura y el deporte, como campamentos y giras recreacionales orientadas a reivindicar su derecho al sano esparcimiento.

El trabajo por fomentar la equidad de género implica un proceso educativo que fortalecen los vínculos entre mujeres de diferentes comunidades y que es orientado al crecimiento personal y familiar donde se cuestionan los estereotipos de género y sus consecuencias en la convivencia social. Grupos masculinos también fueron parte de este proceso.

Las mujeres también participan en la gestión y ejecución de proyectos productivos y de formación laboral que apoye sus perspectivas de emprendimiento. Esta medida propició la consolidación de grupos semillas que finalmente formaron alrededor de 200 mentores juveniles (al menos 5 por comunidad) e igual número de lideresas formadas en la temática de equidad de género. Estos grupos desarrollaron una labor de réplica pedagógica hacia sus comunidades con otros jóvenes y mujeres. La temática educativa comprendió:

- El panorama de la situación de la juventud y diferentes enfoques de abordaje de la promoción juvenil
- Salud sexual-reproductiva,
- Habilidades para la vida y el trabajo,
- Resiliencia, identidad y otras.



Proceso de fortalecimiento de capacidades de la juventud comunitaria



Realización de festivales artístico-culturales



Jornadas de reflexión con grupos por la equidad de género

6.3. Mejora de la calidad de la vivienda

6.3.1 Legalización de la tenencia de la tierra

Para la realización de un proyecto de mejoramiento barrial es necesario tener asegurado que los resultados serán aprovechados por las familias del asentamiento, por ello, debe de ser factible su legalización la tenencia de la tierra. Para tal efecto, se realiza una investigación catastral y registral en la que se identifica el estado legal de los terrenos en los que se ubican las comunidades a intervenir.

El 83% de las familias en treinta y cuatro comunidades seleccionadas, poseían título de propiedad, Ocho comunidades presentaban dificultades para la legalización, para tres de las comunidades, un total de 171 familias obtuvieron su título de propiedad entre los años 2011 al 2014, las otras 5 continuaran las gestiones para la legalización de sus lotes.

FUNDASAL reconoce la importancia de legalizar la tierra a favor de las comunidades que la ocupan, por medio de una estrategia que incluye una primera fase de dignificación del hábitat de los actuales ocupantes. Para lograr este objetivo, es necesario asegurar el acceso al suelo en condiciones financieras acordes al nivel de ingresos de los pobladores, como parte de la reivindicación de su derecho a la ciudad y al suelo habitable. En anexo N°5 se encuentra el Marco Legal aplicado al PMB

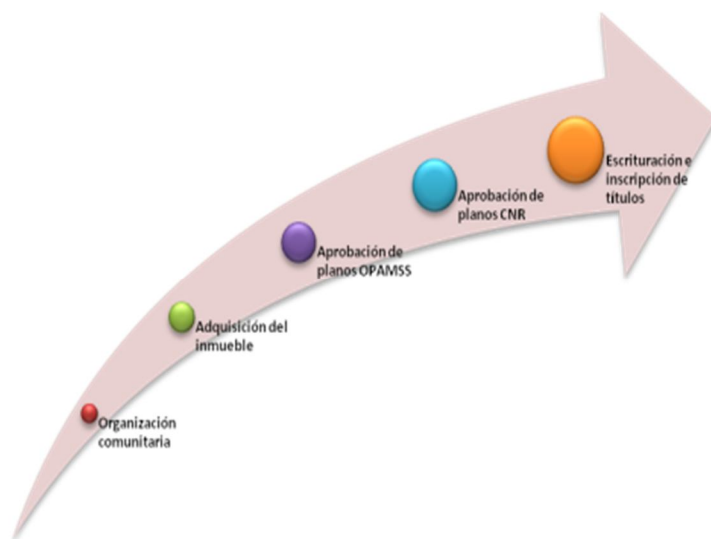
Bajo estos principios del marco jurídico, se busca asesorar a las familias para la investigación de su situación legal y acompañarles a lo largo de los diferentes procesos que garanticen su tenencia. Los fondos para la realización de este proceso deben de ser otorgados por las Alcaldías Municipales y las mismas familias. De parte de FUNDASAL es posible otorgar créditos para legalización de propiedad a las familias que más lo necesiten.

Los apoyos puntuales para el trámite de la legalización del suelo son:

- Identificación del propietario legalmente inscrito en el Registro Nacional de Inmuebles.
- Asesorar la negociación de compra del inmueble a un precio asequible para las familias y por los canales correspondientes.
- Apoyar a la familia en definir a las personas titulares para asegurar la vivienda en protección de la niñez y la juventud.
- Realización del levantamiento topográfico de cada lote dentro del asentamiento barrial.
- Tramitación de la elaboración e inscripción de las escrituras y pagos catastrales correspondientes.

En el siguiente esquema se presentan los procesos de escrituración en las intervenciones que FUNDASAL realiza:

Esquema No. 3



Proceso de escrituración en las intervenciones barriales de FUNDASAL

Fuente: FUNDASAL elaboración propia.

FUNDASAL acompaña a las familias de los barrios en sus gestiones ante instituciones competentes en el tema de la legalización de tierras durante el desarrollo de los proyectos. Al finalizar, la resolución de los casos en los que no se logró la legalización de la tierra queda a cargo de las familias; son éstas las que continúan la interrelación con las instituciones para la obtención de la legalidad de las tierras.

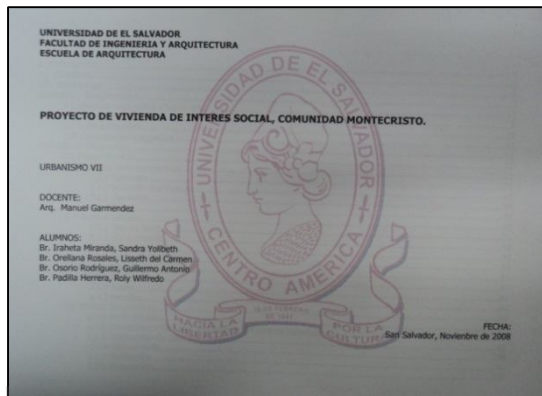
No obstante, el área legal continúa brindando asesoría a las familias en casos no resueltos que implican procesos jurídicos especiales.

6.3.2 Asesoría técnico-constructiva para el diseño de la vivienda

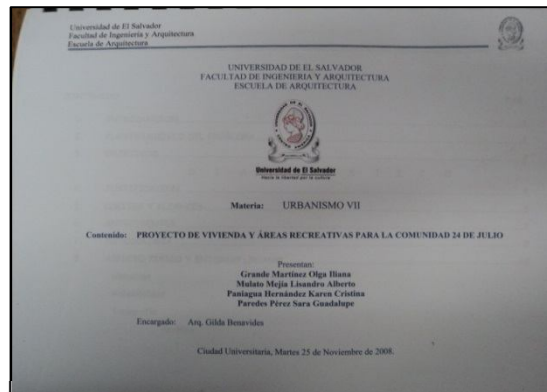
En el mejoramiento barrial se procura llevar a cabo el mínimo posible de reubicaciones de vivienda; se realiza únicamente en casos de riesgo extremo y, de ser posible, dentro de la misma comunidad. En estos casos, se establece una alianza con la Municipalidad para la obtención de terrenos. El proyecto destina un subsidio a la construcción de carácter progresivo de una unidad habitacional y su respectiva unidad sanitaria. Por su condición de riesgo, 98 familias que corresponden al 3.1% del total de familias del Programa fueron reubicadas y se les doto de una solución de vivienda.

También se motiva a las familias a organizarse colectivamente para gestionar y maximizar el beneficio de sus recursos propios. Un ejemplo de esta gestión es la comunidad Montecristo, municipio de Soyapango que, terminado el mejoramiento barrial, gestionaron subsidio para vivienda con el “Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO). Durante el desarrollo del PMB, profesionales universitarios se sumaron al proceso de

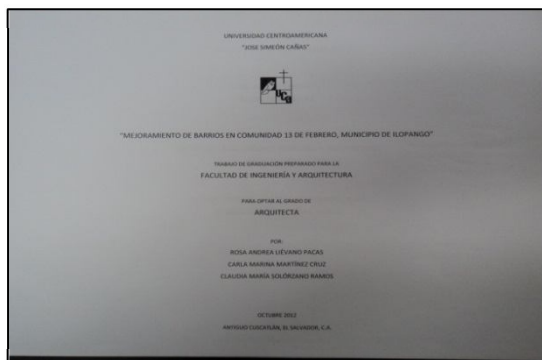
asesoría técnica constructiva y elaboración de Carpetas Técnicas conteniendo los diseños de la Vivienda Tipo definidas en procesos participativos desarrollados con las comunidades.



Proyecto de vivienda de interes social, Comunidad Montecristo, estudiantes de Arquitectura cursando materia de Urbanismo VIII, UES, Noviembre 2008.



Proyecto de vivienda y areas recreativas para la Comunidad 24 de julio, estudiantes de Arquitectura cursando materia de Urbanismo VII, UES, Noviembre 2008.



Mejoramiento de barrios en comunidad 13 de febrero, municipio de Ilopango, estudiantes de Arquitectura, UCA, octubre 2012.



Diseño de equipamiento social y mejoramiento de las condiciones de accesibilidad universal en el sector el cerrito de la comunidad Montecarmelo, Soyapango, estudiantes de Arquitectura, UCA, octubre 2012.

6.3.3 Créditos para la mejora de la vivienda

El otorgamiento de financiamiento crediticio a las familias para la mejora de su vivienda es un componente importante dentro del PMB, ya que de esta forma las familias pueden cubrir gastos de legalización de las propiedades, introducción de servicios básicos y para la mejora continua de la vivienda.

Las familias que deben ser reubicadas, o a un colectivo organizado de éstas, se les otorga un crédito para financiar la construcción, una vez se tienen los planos y presupuesto de la nueva obra.

El otorgamiento de créditos también puede apoyar diferentes emprendimientos productivos de las familias de las comunidades intervenidas por el PMB.

El programa de crédito cubre a familias que no son sujetos de crédito por parte de las financieras por que no cuentan con empleo formal -son del sector informal, ingresos bajos e inestables-, y que han sido excluidas de la cobertura de otros sistemas financieros por habitar en zonas de alto riesgo social.

El Programa de CREDEHABITAT de FUNDASAL, ha colocado a la fecha 381 créditos, mayoritariamente destinados a Mejoramiento de vivienda y para compra de lote, compra de vivienda y productivo; un monto acumulado de \$465,253.35. Este fondo ha sido destinado para la construcción de las áreas húmedas de las viviendas, ampliaciones de viviendas, entre otras.

6.4. Incidencia en Políticas Públicas

6.4.1 Asociación de Comunidades y Barrios Urbanos de El Salvador (MAPUS)

En todo proceso de mejoramiento comunitario se fue organizando un tejido social con las estructuras organizativas orientadas a la construcción de una conciencia colectiva de lucha por superar juntos la exclusión y fomentar la producción continua de su hábitat, este proceso derivó en la organización de los pobladores de los barrios intervenidos por el PMB, es decir, en la Asociación de Pobladores de Comunidades y Barrios Urbanos de El Salvador (MAPUS). Esta estructura florece a partir del reconocimiento común de las vulnerabilidades de los pobladores, como una alianza entre las comunidades para luchar en conjunto por la mejora de su hábitat.

La organización participa en un proceso intenso de capacitación activa y trasmite los conocimientos adquiridos a habitantes de diferentes comunidades, hayan sido o no atendidas por el PMB.

Además, acompaña a los liderazgos de las Juntas Directivas en gestiones particulares de mejoramiento de su hábitat, tales como trámites de permisos y factibilidades ante instituciones competentes.

Líderes de la organización MAPUS, integrados en una Comisión Nacional de Pobladores, participaron en la formulación de un anteproyecto de Ley de Vivienda de Interés Social, (ALVIS), que con el acompañamiento de FUNDASAL fue entregada a la Asamblea Legislativa el 16.11.2010, con el respaldo de 11,300 firmas.

El objeto de la propuesta de ley es desarrollar los principios y normas legales relacionadas con la organización institucional y las acciones públicas para enfrentar y reducir el déficit habitacional acumulado, cualitativo y cuantitativo, a mediano y largo plazo, y establecer las condiciones para dar respuesta estructural a las necesidades de vivienda de interés social para la población salvadoreña con ingresos familiares mensuales inferiores o iguales al monto de cuatro salarios mínimos.

Posteriormente, han participado en la formulación de la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH), éste fue un proceso de formulación sin precedentes en El Salvador pues, es la primera experiencia de política que ha sido construida con un enfoque de participación y apropiación de los actores involucrados y sobre todo interesados en el tema de vivienda.



Foros, conversatorios y acciones de incidencia realizada por los pobladores.

6.4.2 Difusión de la experiencia

El accionar del PMB se ha dado a conocer en una diversidad de estrategias de difusión:

- Eventos: foros nacionales y regionales, intercambios y recorridos de campo con expertos, talleres de transferencia a la Academia e instituciones del Estado, festivales artístico-culturales y más.
- Publicaciones: incluye documentos de las series permanentes de FUNDASAL -cartas urbanas, documentos de estudio, libros, boletines de noticias- y documentos especiales.
- Proyecto de transferencia de conocimientos. El último de los proyectos del PMB consistió en una serie de eventos y generación de publicaciones para dar a conocer los procesos que conlleva la implementación de un proyecto de mejoramiento barrial. Bajo este marco, se desarrollaron una serie de actividades de carácter nacional e internacional, las cuales generaron espacios que sirvieron como una forma de intercambiar experiencias con otros expertos en el tema.
- Divulgación continua a través de publicaciones especiales y entrevistas en medios de comunicación impresos, televisivos y radiofónicos, las redes sociales y el sitio web institucional.



Eventos de transferencia de conocimientos sobre mejoramiento barrial con instituciones internacionales, estatales y liderazgo comunitario

6.4.3. Sistematización

El proceso de sistematización de las intervenciones de mejoramiento barrial ha documentado las dos experiencias previas a la implementación del PMB, los proyectos Las Palmas y Los Manantiales.

El PMB como tal han generado múltiples documentos sobre la experiencia obtenida en las distintas áreas de intervención, entre las que figuran libros, Cartas Urbanas, Documentos de Estudio, textos que sistematizan el instrumental pedagógico en versiones técnica y popular, entre otros. Cada documento sistematizado implicó un trabajo multidisciplinario de investigación y recopilación de información tal que sus resultados ahora dan cuenta de las múltiples contribuciones que el accionar del PMB ha tenido en términos de potenciar procesos de Producción Social del Hábitat, en una cantidad importante de asentamientos urbanos del AMSS.

La metodología social empleada se registra en una serie de documentos populares y técnicos cuyo propósito es orientar el accionar institucional en otras experiencias similares, en cuanto a desarrollar procesos organizativas con Juntas Directivas Comunes, grupos juveniles y de mujeres.

A continuación se muestra el material bibliográfico que versa sobre el quehacer del PMB de FUNDASAL:

Videos:

Video titulado “Programa Mejoramiento de Barrios FUNDASAL”, video que demuestra la intervención del Programa en sus medidas sociales y técnicas, sobre todo el aporte de las familias que son parte de la intervención a través de la metodología de la ayuda mutua y en los procesos de formación de capacidades a jóvenes, hombres y mujeres.

Video titulado “Aportes al modelo integral de mejoramiento de barrios de FUNDASAL”, video que sistematiza el aporte del Programa a la prevención de la violencia y promoción de la convivencia pacífica comunitaria.

Libros sobre Mejoramiento de Barrios



- Escenarios de vida desde la exclusión Urbana, una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador.
- Las Palmas, de la utopía al mejoramiento de barrios en El Salvador.
- El Mejoramiento barrial un campo de la producción social del hábitat, la experiencia de FUNDASAL y las comunidades en el proyecto Los Manantiales.
- Documento de Programa Mejoramiento de Barrios, FUNDASAL
- Foto libro: Una mirada a la transformación de los barrios, Programa Mejoramiento de Barrios de FUNDASAL 1997-2014.

Documentos de Estudio



- Documento de estudio N° 22: Vivir en Las Palmas 1, una documentación básica espacial, económica y social de hogares de la parcela 5 Bis.
- Documento de estudio N° 29: La situación de las comunidades tugurizadas en el AMSS, ensayo y caracterización.
- Documento de estudio N° 36: Marco Legal para el mejoramiento de Asentamientos Precarios Urbanos y la participación comunitaria en municipios del AMSS.

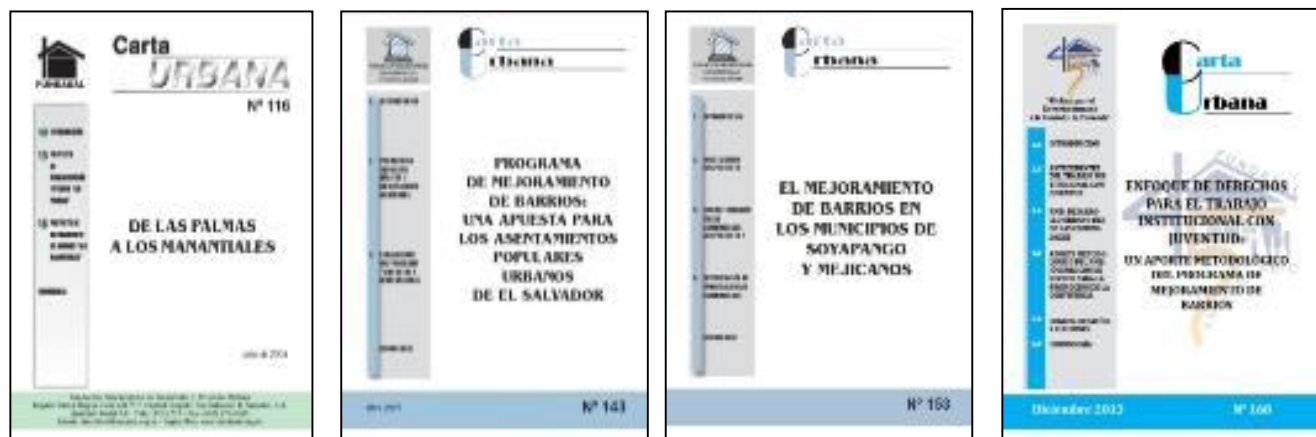
Instrumental pedagógico de las medidas sociales del PMB



Versiones Técnicas y Populares:

- Programa Mejoramiento de Barrios
- Promoción del fortalecimiento del desarrollo social de la juventud
- Fortalecimiento de la organización interrelación y gestión comunal
- Promoción de la participación comunal
- Promoción del fortalecimiento del desarrollo social con equidad de género

Cartas Urbanas



- C. U. 115:** Mejoramiento de barrios: aporte de FUNDASAL
- C. U. 116:** De Las Palmas a Los Manantiales
- C. U. 130:** Empoderamiento y prevención: estudio sobre la juventud y la delincuencia en el proyecto Los Manantiales
- C. U. 133:** La identificación del escenario de riesgo de desastres bajo el programa de mejoramiento de barrios de FUNDASAL: el caso de Los Manantiales
- C. U. 134:** La propuesta de gestión integral de riesgo de desastres bajo el programa de mejoramiento de barrios de FUNDASAL: el caso de Los Manantiales
- C. U. 140:** Investigación sobre asentamientos populares urbanos en El Salvador. Primero resultados
- C. U. 143:** Programa de Mejoramiento de Barrios: una apuesta para los asentamientos populares urbanos de El Salvador
- C. U. 145:** Caracterización de los asentamientos populares urbano en El Salvador
- C. U. 153:** El mejoramiento de barrios en los municipios de Soyapango y Mejicanos
- C. U. 159:** Espacios públicos: medio para la prevención de la violencia en los proyectos de mejoramiento de barrios de FUNDASAL
- C. U. 162:** Movimiento de Asentamientos Populares Urbanos (MAPUS): una expresión de la organización social.
- C. U. 168:** Enfoque de derechos para el trabajo institucional con juventud: un aporte metodológico del programa de mejoramiento de barrios.

Boletines y Noticias



7. FASE DE SEGUIMIENTO EX POST: CONSOLIDACIÓN Y ESTRATEGIA DE SALIDA

Esta fase concentra su atención en la preparación de la comunidad para administrar y conservar lo mejorado, la conclusión de los procesos de legalización de los asentamientos, la sistematización, documentación y transferencia de las experiencias, el monitoreo y evaluación de la experiencia y el cierre administrativo y contable del proyecto. Esta fase por proyecto puede durar entre seis meses y un año, y se mantuvo vigente, en los últimos tres años de ejecución del Programa.

7.1 Operación y mantenimiento

7.1.2 Plan de Operación y Mantenimiento

El Programa, y sus proyectos, fueron preparados e implementados con participación de las comunidades y en un marco de coordinación y cooperación con las Alcaldías referentes e instancias estatales a cargo de la administración de los servicios, situación que facilitó la definición de medidas y establecimiento de compromisos para la operación y sostenibilidad del mejoramiento realizado.

Como una forma de garantizar la sostenibilidad de las obras construidas, junto a representantes de los diferentes grupos de las comunidades (juventud, mujeres, Ayuda Mutua y Juntas Directivas), se trabaja un documento que brinde las orientaciones para el cuido, sostenibilidad y mantenimiento de las obras realizadas, el cual es entregado a la Municipalidad y Juntas Directivas comunitarias. En él van contenidas las acciones a realizar, así como las figuras comunitarias e institucionales responsables de su implementación.

El documento se trabaja a través de talleres participativos con todos los actores involucrados –comunidad y municipalidad. En ellos se hace una memoria histórica del estado inicial de las comunidades hasta después de la intervención del PMB; además se actualiza en estado de las amenazas y vulnerabilidades tanto del área técnica como social. Se trabaja también en el establecimiento de normas, acciones y actores involucrados el mantenimiento a las obras realizadas. Finalmente estas normas y acciones son presentadas y validadas a la asamblea comunitaria para su aplicación.

La construcción del manual es participativa y retoma los saberes de las familias que se han involucrado en la construcción de las mejoras.

7.1.3 Entrega de obras ante instancias y comunidades

Para la finalización de proyectos del PMB se realiza un acto simbólico de entrega de obras tanto a la Alcaldía Municipal como a las comunidades intervenidas. A estas entidades se hace entrega de carpetas técnicas que sistematizan la información referida al proyecto y a las que el liderazgo comunitario debe dar seguimiento constante para garantizar el cumplimiento oportuno de los compromisos de sostenibilidad. A su vez, se revisa el cumplimiento de las contrapartidas de las Municipalidades en beneficio de las familias de los barrios.

Las carpetas técnicas, contienen los planos de obra construida, ya que en el transcurso de la ejecución de un proyecto, se dieron eventuales variaciones en las condiciones del suelo, puede conllevar a la realización de pequeñas modificaciones en la obra con respecto a los planos inicialmente propuestos. Cuando finalizan los proyectos, se trabajan los planos según la obra que se ha realizado en campo para documentar los cambios realizados durante la ejecución.

7.2 Continuidad de la Organización comunitaria

Al finalizar la fase de ejecución de los proyectos, con cada una de las comunidades, se realizan los siguientes procesos:

Diagnóstico organizativo

Una de las actividades que permite visualizar las intervenciones de mejoramiento barrial con las bases sociales y que por ende, motiva la sostenibilidad de los proyectos, es la actualización del diagnóstico socio-organizativo comunitario. Esta acción contribuye a identificar factores y actores para la formulación de nuevas proyecciones de trabajo. Realizada en coordinación con las instituciones competentes, el diagnóstico se puede convertir en una forma de reforzar vínculos entre las comunidades e instituciones.

Planes de trabajo comunitario

Se trabaja junto al liderazgo comunitario en un Plan de Trabajo que guíe las acciones de sus estructuras organizativas para beneficio de las familias. Este proceso implica motivar a la comunidad a la realización de una planificación estratégica que les conduzca a construir colectivamente un análisis FODA de su organización; una misión, una visión, objetivos, y estrategias de acción. Complementaria a la planificación estratégica, se trabajan ejercicios de planificación operativa en los cuales se establecen las actividades específicamente encauzadas a alcanzar los objetivos estratégicos en el marco de un período de un año, por lo general.

En la elaboración de ambas planificaciones se involucra liderazgo comunitario de varios asentamientos para favorecer la interrelación y mutuo aprendizaje. A la asesoría social le corresponde orientar y facilitar el proceso.

Historia de la gestión de la comunidad

Consiste en el levantamiento de información con las Juntas Directivas sobre la historia de la comunidad desde su asentamiento hasta el momento previo a la intervención. Se documentan los procesos de gestión que se han llevado a cabo para mejorar el barrio, y las proyecciones que le darán continuidad a la incidencia ante instituciones competentes para la mejora de sus condiciones habitacionales.

La documentación generada y los planes de trabajo, son una herramienta para la gestión de las comunidades en acciones de mantenimiento y operación de su hábitat y para nuevas gestiones de trabajo comunitario. La asesoría y legalización de las organizaciones comunales compete, por ley, a las Alcaldías Municipales. A ellas se les recomienda continuar la asesoría al liderazgo y a las asambleas comunitarias para el cumplimiento de normativas de administración comunal.

La municipalidad, junto con otros actores locales, pueden continuar los procesos educativos dirigidos a la cualificación de los líderes: Actualizar diagnóstico organizativo comunal, identificación de factores de interrelación e incidencia y formular nuevas proyecciones de trabajo. Es competencia municipal también continuar el fortalecimiento de vínculos entre comunidades e instituciones.

7.3 Monitoreo y Evaluación

7.3.1 Monitoreo

Durante el desarrollo del programa se realizó un seguimiento sistemático al progreso de los proyectos con fin de obtener la consecución de los objetivos.

El seguimiento se desarrolló anualmente con las familias participantes de los trabajos socio constructivos, juntas directivas de las diferentes comunidades, grupos juveniles y de género con quienes se sondeó el cumplimiento de las actividades planteadas además, del nivel de aprendizaje de la labor social que se desarrolló en cada proyecto. En los procesos de monitoreo se desarrolló la verificación y medición de avances y divergencias se realizan por medio de monitoreos sistemáticos, de los cuales se extrae un informe que refleja y profundiza en los principales hallazgos, dificultades y recomendaciones que contribuyan a superar vacíos de la ejecución. Todos los procesos se desarrollaron con participación de las familias que gozaron de los beneficios del PMB.



Jornadas de evaluación con las familias participantes de los Proyectos de Mejoramiento de Barrios.

7.3.2 Evaluación

El PMB fue acompañado por un proceso de constante monitoreo y sobre todo evaluación en relación al cumplimiento de los objetivos propuestos, en contraste con las actividades realizadas y los impactos generados en vida de la población.

Finalizada la intervención en los proyectos se realizaron líneas de cierre para medir resultados obtenidos en el proceso de intervención, según se detalla a continuación:

Líneas de cierre

Una vez finalizada la intervención física y social, se realiza el levantamiento de las líneas de cierre y se contrasta con la información plasmada en la línea base para medir resultados e impactos que se ha generado con la intervención del Programa en la calidad de vida de las familias de las comunidades intervenidas.

En este levantamiento es imprescindible la participación de los sectores comunitarios que participaron directamente en la planificación, diseño y ejecución del proyecto.

La etapa de levantamiento de información se ejecuta en coordinación con el equipo técnico y los líderes comunitarios. Se convoca a líderes y familias participantes del proyecto en los espacios comunitarios para la realización de entrevistas aplicación de encuestas, análisis de contenido y grupos focales.

Para el procesamiento de la información obtenida se establecen mecanismos de almacenamiento, procesamiento y análisis para darlo a conocer a través de tablas, gráficos y matrices comparativas para mejor entendimiento de los impactos generados.

El sistema PME aplicado al proyecto consideró:

- Planificación operativa anual
- Monitoreos sistemáticos de campo y con equipo técnico. – trimestralmente durante la fase de ejecución y posteriormente semestrales y anuales en las siguientes fases.
- Evaluaciones internas con la base de los insumos generados en el monitoreo a partir de los indicadores del marco lógico.

Las evaluaciones al PMB se enfocaron en evidenciar los aportes generados desde todas las áreas de intervención del Programa en cuanto a mejoras en la salud, disponibilidad y uso de lugares de recreación, fortalecimiento organizativo y de su tejido social, y la instalación de capacidades en los liderazgos comunitarios para la prevención de la violencia.

El PMB fue evaluado externamente en dos momentos a solicitud de KfW como principal aportante: primeramente, se realizó una evaluación de impacto titulada “Evaluación de impacto del aporte del Programa Mejoramiento de Barrios a la convivencia y prevención de la violencia juvenil” en el año 2012, la cual tuvo como objetivo comprobar el impacto generado en conocimientos, actitudes, prácticas y nivel organizativo de la juventud de los barrios intervenidos por FUNDASAL.

Posteriormente, en el año 2014, se realizó una evaluación para conocer el estado de las conexiones domiciliarias, la infraestructura social comunitaria y obtener testimonios de las familias participantes en los proyectos. Esta evaluación arrojó resultados positivos en cuanto a la atención integral de los barrios y sobre todo a la juventud pues a través del programa se propicia la inclusión de los jóvenes en los diferentes procesos de capacitación así como también, en los procesos de ayuda mutua, entre los cuales están:

- La calidad de vida de las personas mejoró significativamente con las obras.
- La calidad de las obras realizadas por FUNDASAL con el apoyo de la mano de obra comunitaria es alta.
- Existe una alta satisfacción e identificación de la gente con las obras realizadas.
- La convivencia comunitaria mejoró con la ejecución del proyecto.
- Los comunitarios sienten un alto aprecio por el trabajo realizado por FUNDASAL y el apoyo brindado por el KfW.

Un importante impacto generado desde el PMB es que a través del proyecto gubernamental “*Consolidación y promoción de los procesos del Programa de Mejoramiento de Barrios*” el Estado inicia intervenciones de Mejoramiento de Barrios que progresivamente han ganado integralidad con la inclusión de la gestión social, además de la introducción de infraestructura básica y mejoramiento vial. Este componente social se ha dirigido a la promoción de la organización a familias que habitan en las zonas de intervención.

8 ORGANIZACIÓN ESTABLECIDA PARA LA EJECUCIÓN

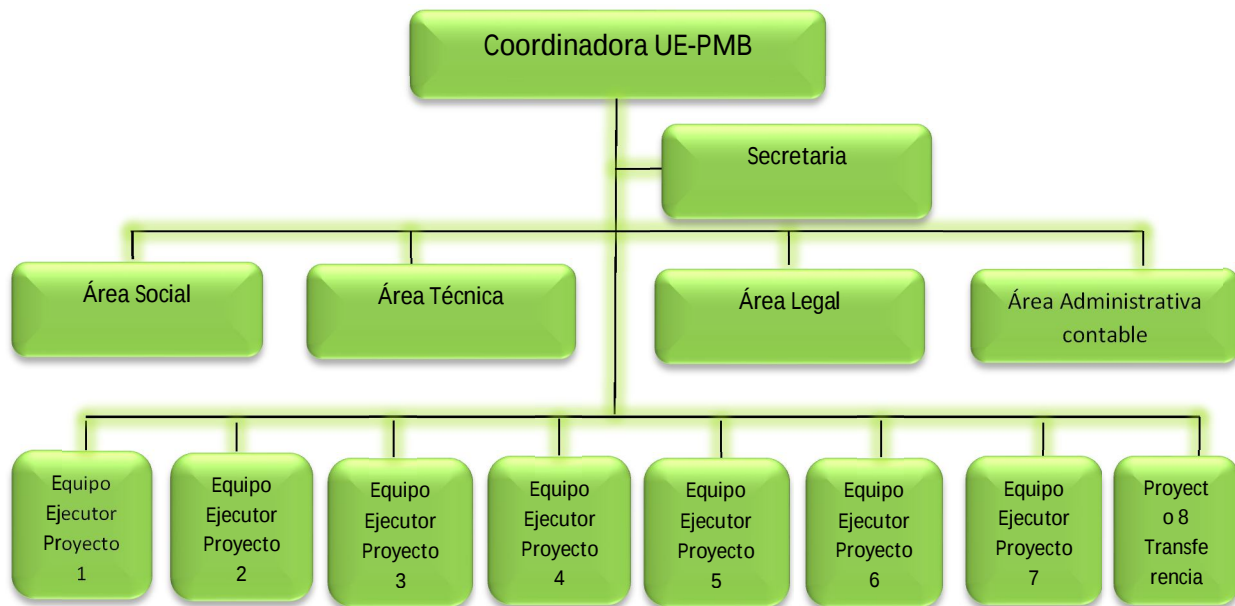
8.1 Creación de la Unidad Ejecutora del PMB

En el año 2007 en FUNDASAL se nombró la Unidad Ejecutora de Mejoramiento de Barrios (UE-PMB), con dependencia directa de la Dirección Ejecutiva de la institución y bajo la dirección de una Coordinadora y una Sub Coordinadora del área social del Programa. El personal de esta UE varió durante la ejecución, llegando a conformarse por 30 profesionales en el año 2011.

La coordinación de la Unidad Ejecutora estuvo a cargo de una profesional del área de ingeniería, quien fue responsable de orientar la ejecución del Programa. Dependían directamente de la coordinadora el personal del área de ingeniería y arquitectura. El personal social, administrativo y de planificación, dependen directamente de las jefaturas de Unidades y Departamentos, quienes son responsables de asesorar a su personal para la ejecución del Programa.

La UE-PMB se fortaleció a través de la incorporación de profesionales con amplia experiencia en los campos de las Ciencias Sociales, Jurídicas, Económicas, Ingeniería y Arquitectura además, de los colaboradores en el trabajo de campo: maestros de obra, bodegueros, fontaneros, albañiles, operarios de maquinaria, entre otros; sin el importante apoyo de las personas mencionadas no hubiera sido posible el correcto desarrollo del PMB.

* ORGANIGRAMA DE LA UNIDAD EJECUTORA DEL PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS



Unidad Ejecutora del Programa Mejoramiento de Barrios

La unidad ejecutora tuvo dos vertientes: 1. El equipo Operativo y 2. El equipo estratégico (Equipo de Programa). El primero fue el encargado de desarrollar los compromisos que implicaba la ejecución

de cada proyecto y, el segundo del seguimiento en función estratégica del programa, quienes se encargaban de realizar los análisis para la colocación de los proyectos de Mejoramiento de Barrios y de la interrelación institucional.

8.1 Apoyo institucional

Los departamentos y unidades centrales de FUNDASAL brindaron a la UEPMB la asesoría requerida para la implementación del Programa y complementaron permanentemente las tareas de la UE, la que a su vez contó con el apoyo y asesoramiento de la Consultoría del Programa.

El control Financiero y Contable, estuvo a cargo del Departamento Financiero,

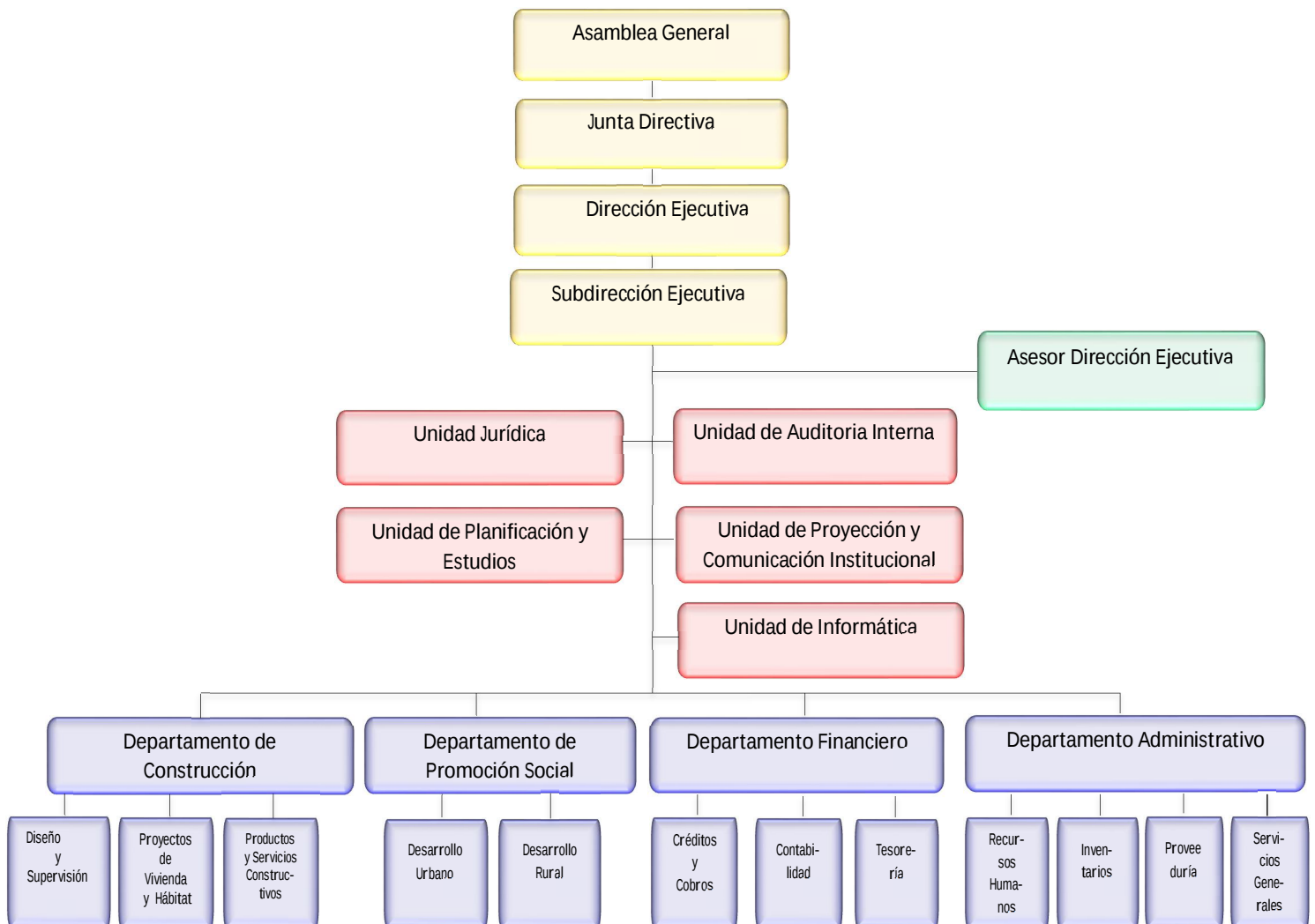
Al inicio de la ejecución de los proyectos del PMB, el área financiera crea una estrategia para el seguimiento presupuestario de todas las intervenciones a realizar, en las áreas de **a)** control y manejo de disponibilidad de fondo, acorde a los procedimientos de desembolsos establecidos en el Acuerdo Separado, manteniendo los principios financieros y técnicos según lo acordado con el KFW; **b)** control de costos y registros, con el propósito de generar estados financieros independientes de forma mensual y anual, sirviendo de base para la revisión de la auditoría externa del proyecto; **c)** contratación de auditores independientes para revisar anualmente la situación económica, utilización del aporte financiero, manejo del fondo de disposición, así como la disposición de enviar los informes en el tiempo establecido. Se mantienen los libros y documentos en los que se señala claramente los gastos por bienes y servicios financiados con cargo al aporte financiero.

El área contable se encarga de registrar las transacciones periódicamente para generar reportes trimestrales sobre los aportes al proyecto, por fuentes de financiamiento, que pueden ser del financiador del Programa, comunitarios, institucionales (de las Municipalidades y otras entidades) y de FUNDASAL.

Cada una de las actividades mencionadas se realiza en conjunto con la persona encargada del proyecto, en este caso, la coordinación.

El Departamento Administrativo: El departamento tuvo a su cargo las áreas de: **a)** contratación y planillas del recurso humano, conforme normas y leyes vigentes; planillas de campo generadas con la información de obra y tiempo proporcionada por la UE; **b)** compra de materiales y otros servicios requeridos para la ejecución, cumpliendo procedimientos con la obtención de tres cotizaciones, las que eran revisadas por el Comité de Licitaciones Institucional, para proceder a la adjudicación; y proceder al suministro y control de inventarios; **c)** apoyo en el control de salidas de vehículos y el mantenimiento preventivo y correctivo, y en las comunicaciones por medio de red móvil entre la unidad ejecutora y las oficinas centrales.

ORGANIGRAMA DE FUNDASAL



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FUNDASAL y PNUD. Escenarios de vida desde la exclusión Urbana, una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador, 2009, Blanco, C., Velásquez, C., Ciudad Delgado, El Salvador.

FUNDASAL. Programa de Mejoramiento de Barrios de FUNDASAL. julio 2012.

Recinos, Carla y Rivera, L. El mejoramiento barrial. Un campo de la producción social del hábitat. La experiencia de FUNDASAL y las comunidades en el proyecto Los Manantiales. Ciudad Delgado, El Salvador, FUNDASAL 2009.

FUNDASAL. Las Palmas: de la utopía al mejoramiento de barrios en El Salvador. Ciudad Delgado, El Salvador, 2003.

Zschaebitz, Ulrike. La situación de las comunidades tugurizadas en el AMSS. Ensayo de caracterización. FUNDASAL, El Salvador, 1999. (Documento de Estudio No. 29)

Zschaebitz, Ulrike. Proceso de identificación y selección de zonas tugurizadas a rehabilitar. Método y resultado. FUNDASAL. El Salvador: 1999 (documento de Estudio No. 30)

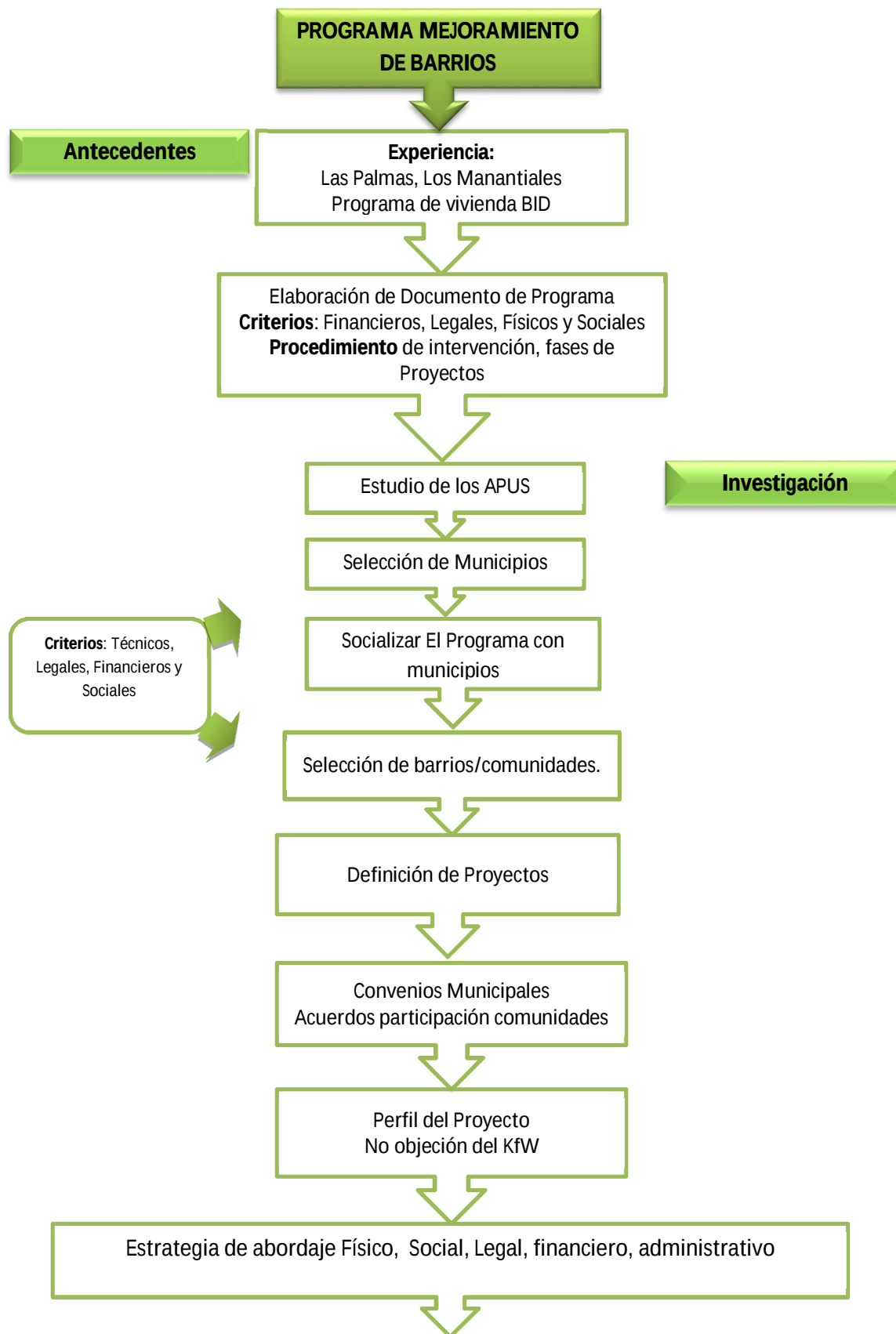
SIGLAS

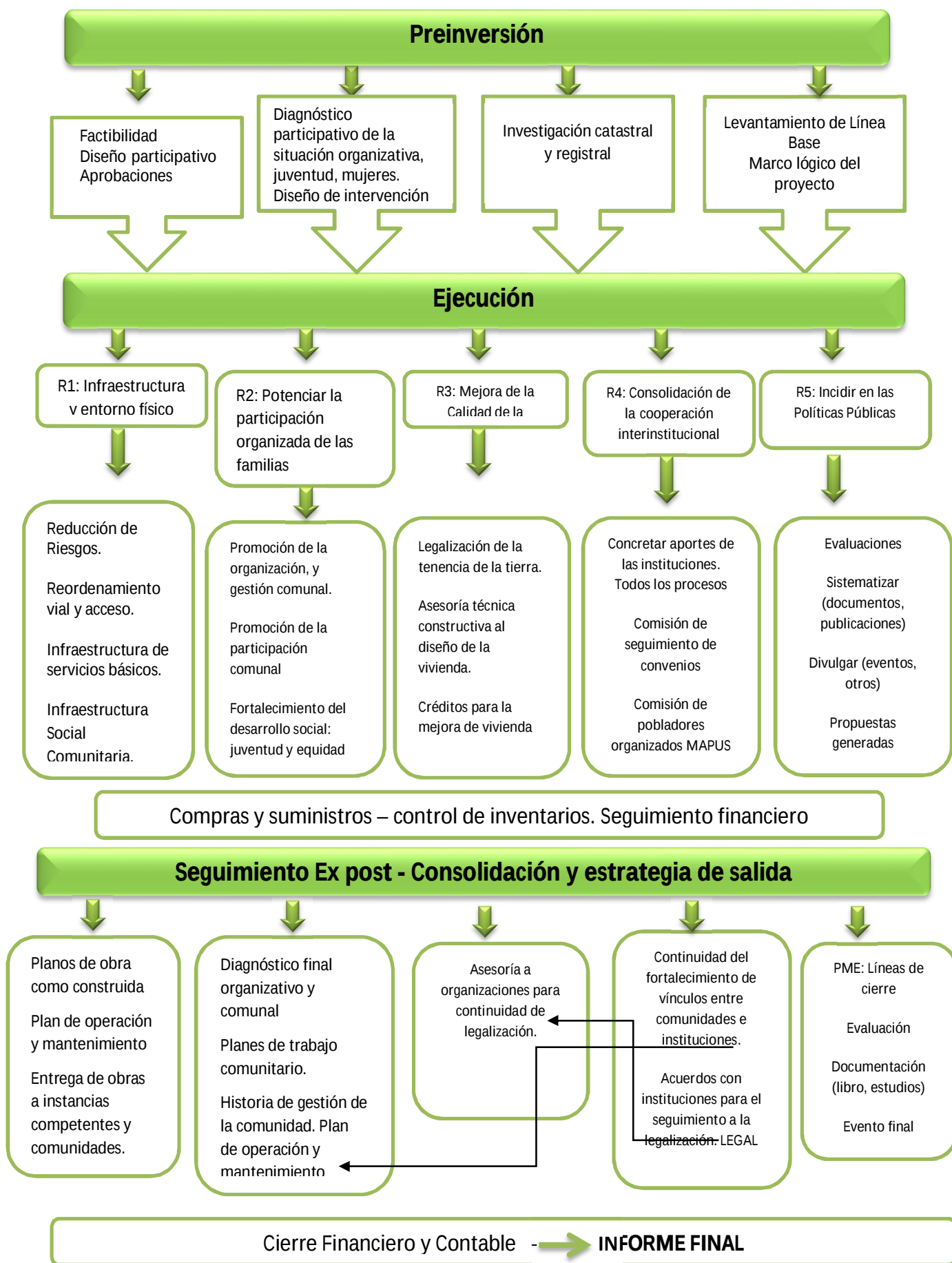
ADESCO	Asociación de Desarrollo Comunitario
AMSS	Área Metropolitana de San Salvador
ANDA	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
APU	Asentamiento Precario Urbano
APD/PP	Alcantarillado Sanitario de Pequeño Diámetro y Poca Profundidad
CNR	Centro Nacional de Registros
CU	Carta Urbana
FONAVIPO	Fondo Nacional de Vivienda Popular
FUNDASAL	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
FLACSO	Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales
KFW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
MAPUS	Asociación de Comunidades y Barrios Urbanos de El Salvador
MINEC	Ministerio de Economía
OPAMSS	Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador
PMB	Programa de Mejoramiento de Barrios
PME	Planificación Monitores y Evaluación
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
UE-PMB	Unidad Ejecutora del Programa Mejoramiento de Barrios

ANEXOS

ANEXO 1

Esquema de intervención del PMB





ANEXO 2

ANEXO 3

MATRIZ DE CRITERIOS POR BARRIOS

joramiento de Barrios		Consolidado de evaluación: Núcleo .									ANEXO 3	
Selección de barrios, por Criterios		Comunidades: 10 de octubre, Los Girasoles y Emilliani.										
Factor excluyente	Factor incluyente	(IP)	Escala de valores (EV)					Puntaje IP *EV	Valoraciones	Información de respaldo	Aplica	
			1	2	3	4	5				Si	No
		IP =	Indice de Ponderación									
	Al menos el 50% de los lotes es factible de legalizar	3	0-10%	10-30%	30-40%	40-50%	50-100%		En las 3 comunidades, los 293 lotes son factibles de legalizar. En la com. 10 de Octubre el 15% en proceso de legalizar.	Plano de legalización de las comunidades. Verificación in-situ, costo de obras de mitigación.		
							5	15				
sgos												
No más del 10% de las viviendas en riesgo físico	La necesidad de reubicación por riesgo afecta a menos del 5% de las viviendas.	2	21 - 25%	16 - 20%	11 - 15%	6 - 10%	> 5%		El conjunto de comunidades agrupa a 293 lotes, 237 familias. 55 lotes (19%) pueden ser afectados por estar el riesgo, se harán obras de mitigación para protegerlas.	Plano de legalización de las comunidades. Verificación in-situ, costo de obras de mitigación.		
				2				4				
	El costo de las obras de mitigación necesarias es menor del 25% de la inversión total prevista	2	41 - 45%	36% - 40%	31 - 35%	26 - 30%	> 25%		El costo de obras de mitigación del conjunto de 293 lotes no sobrepasa el 25% de la inversión.	Presupuesto de obra		
							5	10				
1												
estructura												
Existe servicio domiciliar operado por ANDA	No más del 25% de las viviendas cuentan con servicio domiciliar.	4	41 - 45%	36% - 40%	31 - 35%	26 - 30%	> 25%		Una de las tres comunidades, la más numerosa, no cuentan con servicio domiciliar de agua potable: 43.7 % de la población del núcleo	Ficha de sondeo a grupos focales, Fotocopia de recibo colectivo de A.P Fotocopia de documento de factibilidad de servicio		
							5	20				
Existe red operada por ANDA	No más del 25% de las viviendas cuentan con servicio domiciliar.	4	41 - 45%	36% - 40%	31 - 35%	26 - 30%	> 25%		El 100% de las familias carecen de sistema de drenajes. Con factibilidad de drenaje en las tres comunidades.	Fotocopia de documento de factibilidad de servicio		
						4		16				
	Deficiente insuficiente Factible drenar y conectar a redes y drenes naturales existentes.								Deficiente en las tres comunidades, amerita la construcción de drenaje superficial y por medio de colectores; es factible encauzar las aguas hacia sitios permisibles en las comunidades y su entorno.	Fotografías de la situación encontrada Plano de infraestructura existente en el entorno.		
	Deficiente; construida por la comunidad; no operada por las compañías eléctricas.								Sistema domiciliar operado por CAESS en las tres comunidades. Infraestructura en mal estado, se gestionará desde las comunidades la mejora de las instalaciones.	Cada recibo por familia.		
	Deficiente/ insuficiente								Deficiente en las tres comunidades, a gestionar con la municipalidad.			
	Deficiente, falta de drenajes								Deterioro de pasajes, la mayoría conformados en tierra y convertidos en canales de drenaje de agua servida, excepto 10 de octubre.	Fotografías de la situación encontrada		
	Deficiente								Con espacios en las tres comunidades que pueden ser mejorados y equipados para el esparcimiento comunitario.	Plano de legalización. Entrevista a grupos focales.		

Continúa en sgte. página

son factores de prioridad; no descalifican

ANEXO 4

FORMATOS

FORMATO 1: FICHA SONDEO PRELIMINAR

FUNDACION SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MINIMA

UNIDAD DE PLANIFICACION Y ESTUDIOS

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS

FICHA SOBRE DATOS BASICOS DE ASENTAMIENTOS POPULARES URBANOS

ENTREVISTA A GRUPO FOCAL

FICHA Nº ____/____/____/

ZONA ____/____/____/

EQUIPO _____

CODIGO: ____/____/____/

A. IDENTIFICACION ASENTAMIENTO

1. NOMBRE

2. TIPO DE ASENTAMIENTO

- 1 = COMUNIDAD
2 = LOTIFICACIÓN
3 = MESON

☐
☐
☐

3. LOCALIZACION Y DIRECCION:

DEPARTAMENTO: _____

MUNICIPIO: _____

CIUDAD _____

DIRECCION: _____

SECTOR: _____

ZONA: _____

DISTRITO: _____

4. TIPO DE UBICACIÓN DEL TERRENO:

- 1 = LINEA FERREA
2 = ZONA VERDE
3 = ZONA DE PROTECCION
4 = ZONA DE RESERVA CULTURAL
5 = SERVIDUMBRE DE ALTA TENSION
6 = DERECHO DE VIA
7 = URBANIZABLE

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

5. ENTORNO DEL ASENTAMIENTO

- 1 = ZONA INDUSTRIAL:
2 = CENTROS COMERCIALES
3 = ZONAS RECREATIVAS
4 = CENTROS DE SALUD
5 = ZONAS EDUCATIVAS
6 = BOSQUES
7 = OTROS

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

6. No. DE LOTES

Número total si se sabe:

Estimación/clasificación

- 1 - DE 5 a 25
2 = DE 25 a 100
3 = MAS DE 100

☐
☐
☐

7. PROPIETARIO TERRENO:

MUNICIPAL

ESTATAL

PRIVADO:

FAMILIAS:

ASOCIACION COMUNAL:

OTRO _____

☐
☐
☐
☐
☐

8. SITUACION LEGALIZACION TERRENO:

- 1 = NEGOCIACION CON PROPIETARIO
2 = EN TRAMITE DE LEGALIZACION: SI
2 = NO

☐
☐
☐

SI SÍ, ANTE QUIEN

3 = EN LITIGIO

4 = NINGUNA DE LAS OPCIONES

☐
☐

B. POBLACIÓN Y SITUACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

9. AÑO DE LLEGADA DE LOS PRIMEROS POBLADORES:

10. AÑO DE LLEGADA DE LOS ULTIMOS POBLADORES:

11. RAZONES PREDOMINANTES DEL POBLAMIENTO DE LA MAYORÍA DE LAS FAMILIAS:

- 1 = GUERRA
2 = DESASTRE
3 = REUBICACION
4 = MIGRACION ESPONTANEA

☐
☐
☐
☐

12. No. DE VIVIENDAS

13. No. FAMILIAS

14. POBLACION TOTAL ESTIMADA

15. CÓMO ES LA SITUACIÓN DE TRABAJO DE LA POBLACIÓN?

16. CUÁL ES EL NIVEL DE INGRESO DE LAS FAMILIAS?

C. ORGANIZACIÓN COMUNAL:

17. NOMBRE DE LA ORGANIZACION:

18. SITUACION LEGAL:

- 1 = EN TRAMITE
2 = SIN PERSONERIA JURIDICA
3 = CON PERSONERIA JURIDICA
DESDE CUANDO

☐
☐
☐

19. REPRESENTANTE:

NOMBRE
TELEFONO

20. OTRO TIPO DE ORGANIZACIÓN:

- 1 = COMISIONES
2 = COMITES
3 = MESA INTERCOMUNAL

☐
☐
☐

D. CARACTERISTICAS DEL TERRENO				
21. EXTENSION:				
HECTÁREAS	MANZANAS	VARAS CUADRADAS	M2	
22. TOPOGRAFIA:	1 = PENDIENTE LEVE 2 = PENDIENTE MODERADA 3 = PENDIENTE FUERTE	☐ ☐ ☐	OBSERVACION DIRECTA Y RECOMENDACIONES (FORMA DE TRAZADO DE LOTES)	
23. PRESENCIA DE:	1 = RIOS 2 = QUEBRADAS 3 = OJOS DE AGUA	☐ ☐ ☐		
24. TIPO DE ACCESOS:	1 = VEHICULAR 2 = PEATONAL	☐ ☐		
25. ESTADO DE REDES VIALES INTERNAS:	1 = DE TIERRA 2 = DE CEMENTO, BUENAS 3 = DE CEMENTO, DETERIORADAS 4 = OTRAS	☐ ☐ ☐ ☐		
26. TIENE AREAS VERDES	1 = SI 2 = NO	☐ ☐		
E. SITUACIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS				
27. PROBLEMAS AMBIENTALES:	1 = RESIDUOS QUIMICOS 2 = RUIDOS 3 = GASES TOXICOS	☐ ☐ ☐	OBSERVACION DIRECTA Y RECOMENDACIONES	
28. RIESGOS FÍSICOS:	1 = INUNDACIONES 2 = DESLIZAMIENTOS 3 = OTRO	☐ ☐ ☐		
29. RIESGOS SOCIALES	1 = SI CONTROL TERRITORIAL POR GRUPOS CONFLICTIVOS 2 = NO	☐ ☐		
F. SERVICIOS BASICOS CON QUE CUENTAN LA COMUNIDAD				
30. AGUA POTABLE:			OBSERVACION DIRECTA Y RECOMENDACIONES (DE DONDE LES LLEGA EL AGUA POSIBLE PUNTO OBTENCION AGUA)	
1 = TIPO DE ABASTECIMIENTO	1 = CAÑERÍA DOMICILIAR 2 = CAÑERÍA A CANTARERAS 3 = POZO PUBLICO 4 = NACIMIENTO 5 = OTRO	☐ ☐ ☐ ☐ ☐		
2 = PAGO DEL SERVICIO	1 = DIRECTIVA 2 = ANDA 3 = OTRO	☐ ☐ ☐		
31. AGUAS NEGRAS			OBSERVACION DIRECTA Y RECOMENDACIONES (POZO O RED CERCANA PARA CONEXIÓN % DE LOTES QUE PUEDEN SER CONECTADOS A RED)	
1. SISTEMA DE EVACUACION	1 = FOSA PRIVADA 2 = FOSA PUBLICA 3. SERVICIO LAVAR COLECTIVO 4. SERVICIO LAVAR PRIVADO	☐ ☐ ☐ ☐		
2. SISTEMA DE DRENAJES	1. = TUBERIA A RED PUBLICA 2 = TUBERIA A RIO O QUEBRADAS	☐ ☐		
3. SI HAY TUBERIAS	1 = LAS ADMINISTRA LA COMUNIDAD 2 = LAS ADMINISTRA ANDA	☐ ☐		
32. DRENAJE AGUAS LLUVIAS			OBSERVACION DIRECTA Y RECOMENDACIONES	
1 = SISTEMA DRENAJE	1 = SUPERFICIE PASAJE 2 = EN CANALETAS 3 = TUBERÍAS	☐ ☐ ☐		
2 = FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA	1 = BUENO. REDES FUNCIONAN 2 = DETERIORADO, HAY PROBLEMAS	☐ ☐		
33. ENERGIA ELECTRICA			34. EL SERVICIO DE BASURA ES	
1 = POSEEN ENERGIA EN LAS VIVIE	1 = SI 2 = NO	☐ ☐	1 = SERVICIO MUNICIPAL 2 = SERVICIO PARTICULAR 3 = LA QUEMAN 4 = LA ENTIERRAN 5 = LA TIRAN	
2 = HAY ALUMBRADO PUBLICO	1 = SI 2 = NO	☐ ☐		
3 = LA RED ES ADMINISTRADA POR	1 = MUNICIPIO 2 = LA COMUNIDAD 3 = COMPAÑÍA ELECTRICA	☐ ☐ ☐	35. TELEFONIA	
4. ESTADO DE LA RED	1 = BUENO	☐	1 = PUBLICA 2 = DOMICILIAR	

G. EQUIPAMIENTO COMUNAL / SOCIAL ACCESIBLE A LA POBLACION**36. EDUCACION****1. EQUIPAMIENTO MAS CERCANO**

ESCUELAS

☐

COLEGIOS

☐

INSTITUTOS

☐

UNIVERSIDADES

☐

CUALES:

2. ACCESIBILIDAD PARA LA POBLACION

A pie, menos de 15'

☐

A pie, más de 15'

☐

Requiere transporte público

☐**37. SALUD.****1. EQUIPAMIENTO MAS CERCANO**

UNIDADES DE SALUD

☐

HOSPITALES

☐

CLINICAS

☐

CUALES

2. ACCESIBILIDAD PARA LA POBLACION

1=A pie, menos de 30'

☐

2=A pie, más de 30'

☐

3=Requiere transporte público

☐**OBSERVACION DIRECTA****H. EQUIPAMIENTO INTERNO****38. EQUIPAMIENTO INTERNO**

1 = CASA COMUNAL

☐

2 = GUARDERIA-CDI

☐

3 = OTROS

☐**OBSERVACION DIRECTA****I. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA****39. VIVIENDA PREDOMINANTE:**

1 = SISTEMA MIXTO

☐

2 = MATERIAL PRECARIO

☐

1 = LAMINA

☐

2 = ADOBE

☐

3 = BAHAREQUE

☐

4 = DESECHOS

☐**OBSERVACION DIRECTA****J. PROYECTOS EJECUTADOS POR LA COMUNIDAD**

1 = LEGALIZACION

☐

2 = MUROS

☐

3 = AGUA POTABLE

☐

4 = AGUAS NEGRAS

☐

5 = AGUAS LLUVIAS

☐

6 = PAVIMENTOS

☐

7 = ELECTRICIDAD

☐

8 = CASA COMUNAL

☐

9 = PORTONES

☐

10 = VIVIENDA

☐

11 = OTROS

☐**OBSERVACION DIRECTA****K. PROYECTOS EN GESTION Y PREVISTOS**

L. CUALES SON LAS TRES PRINCIPALES NECESIDADES MÁS URGENTES EN LA COMUNIDAD

M. INTERVENCION DE OTRAS INSTITUCIONES**INSTITUCIONES ACTIVAS EN LA ZONA**

	TIPO DE INTERVENCION

FECHA DE ENTREVISTA Y RECORRIDO:

FORMATO 2

HISTORIA DE CONSOLIDACIÓN DE LAS COMUNIDADES

HISTORIA DE COMUNIDAD

Historia de consolidación de la comunidad _____ **Municipio de**

a) Ubicación, origen, legalización y consolidación del asentamiento.

La comunidad _____ se localiza en el municipio de

_____, su ubicación es

El nombre de la comunidad se obedece a

_____ La comunidad
alberga a _____ familias, alrededor de _____ personas en _____ lotes.

El asentamiento se formó a raíz de

_____ con _____ familias. Los primeros
pobladores eran procedentes de

_____, los lotes fueron
adquiridos por las primeras familias a un precio de \$ _____ mensual. Actualmente el
precio de los lotes se cotiza en \$ _____

El terreno que habita la comunidad tiene una superficie aproximada de _____ m²,
equivalentes a _____ manzanas, se encuentra subdividido en _____ lotes;
de éstos, _____ lotes son para vivienda y _____ lotes están destinados para
equipamiento comunal. Predomina el trazo _____ (regular o irregular) en
la ubicación de los lotes

De los lotes de vivienda, _____ no están siendo habitados, debido a

El terreno es propiedad de las familias y cada una cuenta con escritura de propiedad.

Nivel de organización y experiencias de gestión.

La primera directiva de la comunidad se formó en 1982; las necesidades que los llevaron a organizarse son: colocar la energía eléctrica, agua potable y arreglar la calle por que antes no existía, eran veredas. Para la consolidación del asentamiento la comunidad ha gestionado los siguientes proyectos:

Proyecto	Entidad cooperante.	Año o período de ejecución	Costo aproximado

Actualmente solo reciben apoyo de las siguientes instituciones: Unidad de Salud de Cuscatansingo, en la ejecución de las siguientes acciones: fumigación para erradicar los zancudos.

Actualmente la comunidad se reconoce como asociación comunal ACO _____. Obtuvo su personería jurídica en _____. La junta directiva en funciones fue electa en fecha 11 de julio de 2008 y está integrada por las siguientes personas:

Cargo	Nombre	Edad	Ocupación	Teléfono
Presidente				
Vicepresidente				
Tesorero				
Secretaria				
Sindico				
Vocal				
Vocal				
Vocal				
Vocal				
Vocal				
Vocal				
Vocal				

A nivel de intercomunales la comunidad se encuentra asociada a Intercomunal Montreal.

c) Características demográficas y socioeconómicas

Se estima que en la comunidad habitan _____ hombres adultos, _____ mujeres adultas, _____ jóvenes y _____ niños y niñas.

El ingreso familiar promedio se calcula en \$ _____ mensuales. Las ocupaciones usuales entre los hombres son:

 _____ Las mujeres se emplean

en _____
_____.

El equipamiento productivo interno en la comunidad consiste en _____

El equipamiento productivo en el entorno está a una distancia de _____ minutos en bus.
Algunas de los sitios del entorno de la comunidad en el que trabajan algunas personas son: _____

Los principales problemas que afrontan las mujeres son: _____

Los centros educativos que reciben a la población infanto juvenil son:

Nombre de la institución	Turnos	Cobertura en grados

Las instituciones de salud a las que asisten las familias son:

Los lugares que más frecuentan las familias en la comunidad son:

_____ Las familias en sus ratos libres suelen divertirse con las siguientes actividades: _____

A las familias lo que más les gusta de vivir en su comunidad es la privacidad, la tranquilidad y que no hay maras y lo que menos les gusta es que las calles y los pasajes no se encuentran `pavimentados.

Para resolver los principales problemas sociales en la comunidad, los líderes priorizan los siguientes proyectos:

Tipo de proyecto y período de ejecución	Instituciones aportantes	Costo aproximado

b) Situación física del asentamiento.

El lote promedio de vivienda tiene una dimensión de _____ por _____ metros, un área de _____ m². La vivienda tipo tiene paredes de _____, suelo de _____ y techos de _____.

La construcción de la vivienda fue hecha por _____.

La comunidad es accesible por _____. Los pasajes presentan un ancho de _____ metros. El revestimiento de las calles es de _____.

El terreno presenta una topografía con desniveles de hasta _____ metros, con pendiente hacia _____ metros. Aproximadamente _____ lotes están en riesgo por _____.

El suministro de agua potable es

_____. El sistema lo administra _____. Para el suministro cada familia cancela \$ _____ mensual por el servicio. El pago del servicio se hace con _____. El abastecimiento de agua potable se recibe _____ horas diarias.

La evacuación de las aguas negras es por medio

_____.

La evacuación de aguas servidas se realiza por medio de _____

_____ y la de aguas lluvias se realiza _____

El sistema de distribución de redes de energía eléctrica se encuentra en _____ estado, y fue construido por _____ en el año _____. El abastecimiento hasta las casas ha sido construido por _____. La calidad del servicio es _____.

El pago promedio es de \$ _____ mensuales por vivienda. El número de viviendas que aún no cuentan con energía eléctrica es _____.

Existe alumbrado público en la comunidad _____ lámparas, y su estado es _____.

La forma de evacuación de los desechos sólidos en la comunidad es por medio de _____ cada _____ días. Las actividades para la limpieza de la comunidad que se realizan son _____ cada _____

El equipamiento social en la comunidad este consiste en

d) Necesidades de mejoramiento priorizadas.

Las necesidades de mejoramiento del barrio fueron priorizadas por sus líderes de la siguiente manera: 1) _____

2) _____

3) _____

FORMATO 3

**MATRIZ RESUMEN DE APLICACIÓN DE CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE
BARRIOS**

[illegible]

Programa de Mejoramiento de Barrios										Formto 3			
Matriz resumen: Selección de barrios, por Criterios													
Criterio	Factor excluyente	Factor incluyente	(IP)	Escala de valores (EV)					Puntaje IP *EV	Valoraciones	Información de respaldo	Aplica	
				1	2	3	4	5				Si	No
Criterios sociales				IP =	Índice de Ponderación								
Familias / comunidades a intervenir		Lo más alto posible	2	25	26 - 50	51 - 75	76 - 100	< 101					
Viviendas		Al menos el 20% de las viviendas son champas construidas con materiales de desecho o adobe	1	0 - 5%	6 - 10%	11 - 15%	16 - 20%	> 20%					
Habitabilidad		80% o más de los lotes están habitados en forma permanente por los propietarios de las viviendas	2	20 - 35%	36 - 50%	51 - 65%	66 - 80%	> 80%					
Inquilinos		20% o más de los lotes están habitados en forma permanente											
Pobreza		La evaluación de las condiciones físicas y de consolidación de la comunidad indica que se trata de familias de bajos ingresos.											
Violencia	Control de zona por maras u otros grupos conflictivos y delincuenciales	Posibilidad de establecer control por directivos para desarrollar el proyecto.											
Contrapartida													
Compromiso de la comunidad		Precondición: Compromiso de participación en el proyecto.											
Cooperación interinstitucional. Convenio		Precondición: Convenio con Municipalidad											
Gestión	Existencia de proyectos previstos por el gobierno, municipalidad, u otras instancias en la comunidad.												
Sumatoria de valores													
Calificación numérica obtenida			Puntaje / IP										
Calificación máxima				5									
Criterios en <i>itálico</i> son factores de prioridad; no descalifican				Descalifica, valores abajo de 3									

FORMATO 4
CRITERIOS DE SELECCION

CRITERIOS DE SELECCIÓN APLICADOS
HOJA DE CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANOS PRECARIOS

Municipio	
Nombre de la comunidad	
Número Lotes	
Número Familias	

N	Criterio		Definición	Calificación
1	Legalización de tenencia		Terreno legalizado a favor de las familias que lo habitan; o es propiedad del Estado o un privado y hay voluntad manifiesta de traspaso	Situación
				Nota: 1-5
2	Número lotes en riesgo		El costo de obras de mitigación necesaria es menor al 25% de la inversión total	Situación
				Nota: 1-5
3	Número familias a reubicar		No más del 5% de viviendas necesitan reubicarse	Situación
				Nota: 1-5
4	Agua potable		No más del 25 % de vivienda cuentan con el servicio domiciliar	Situación
				Nota: 1-5

N	Criterio	Definición	Calificación
5	Aguas negras		Situación
			Nota: 1-5
6	Aguas lluvias		Situación
			Nota: 1-5
7	Red vial		Situación
			Nota: 1-5
8	Equipamiento social		Situación
			Nota: 1-5
9	Vivienda		Situación
			Nota: 1-5

N		Criterio	Definición	Calificación
10	Habitabilidad		80% o más de lotes están habitados	Situación Nota: 1-5
11	Pobreza		La situación física de la comunidad indica que se trata de familias con bajos ingresos.	Situación Nota: 1-5
12	Contrapartida		Compromiso de participación en el proyecto desde la Alcaldía y las familias	Situación Nota: 1-5

Puntaje final (suma criterios 1-12)

Observaciones

FORMATO 5

CONVENIO DE ACEPTACION POR LOS BARRIOS

CONVENIO DE ACEPTACION DEL PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS

Comunidades del núcleo: _____

Municipio _____

Reunidos el día _____ de _____ del dos mil _____, a las _____ horas, en el local de _____ de la comunidad, representantes de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) y familias de las comunidades del núcleo _____, del municipio de _____ del departamento de _____, con el propósito de ratificar los compromisos que como beneficiarios del Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB) a ejecutarse con FUNDASAL están dispuestos a cumplir.

El número de familia a beneficiar es de _____, que organizadas en junta directiva, comités y equipos de trabajo desarrollarán procesos sociales y obras con el propósito de incidir en el mejoramiento del hábitat comunal. Las obras a ejecutar en cada comunidad serán definidas por FUNDASAL, según criterios de costo y beneficios. Por tanto, para garantizar el buen desarrollo del proyecto y la apropiación del mismo como obra de interés comunal, las familias acuerdan lo siguiente:

DEBERES

1. Participar activamente en talleres de capacitación y jornadas de trabajo para la autoconstrucción de la obra que sean requeridas por el Programa de Mejoramiento de Barrios.
2. Atender las orientaciones de los técnicos, albañiles, maestros de obra y bodeguero de Fundasal así como de la junta directiva, representantes de equipos.
3. Presentarse puntualmente a las capacitaciones y jornadas de trabajo, previamente establecidas en días y horarios definidos
4. Hacer buen uso de los recursos que se les asigne para el desarrollo del proyecto (material didáctico, mobiliario, herramientas, equipo y/o recursos financieros)
5. Promover la práctica de buenas relaciones interpersonales, respeto mutuo, acciones de cooperación y solución de problemas entre los responsables del proyecto (comunidad e instituciones)
6. En casos de ausencia a talleres o jornadas de trabajo, la familia deberá notificar a Fundasal, a los representantes de equipos de ayuda mutua y junta directiva la razón de la ausencia y el día que repondrá el tiempo adeudado.
7. En caso de ausencias por periodos prolongados y como requisito para ser beneficiados del proyecto en todos sus componentes, las familias deberán acordar con la junta directiva y representantes de equipo la reposición del trabajo en tiempo, dinero o especies.
8. Devolver al final del proyecto el equipo, herramientas y cualquier otro recurso asignado en calidad de préstamo y/o reponerlo en caso de pérdida o daño.

9. Al concluir el proyecto, las familias deberán incorporarse a los procesos de cuidado, operación y mantenimiento de los procesos sociales y las obras mejoradas.
10. A través de la junta directiva, garantizar el aporte y participación de otras instituciones, tanto en el desarrollo como en la sostenibilidad de procesos sociales y obras.
11. La junta directiva deberá promover la incorporación continua de personas con espíritu de participación y colaboración en los procesos sociales y constructivos.

DERECHOS

1. Recibir asesoría y capacitación para el fortalecimiento del liderazgo comunitario, la gestión de proyectos, el fortalecimiento de la red social comunal e intercomunal y la coordinación inter institucional
2. Recibir asistencia técnica-constructiva y capacitación para la administración comunal de la ayuda mutua, la promoción de la convivencia vecinal y trabajo en equipo y el uso y conservación de obras.
3. Recibir por inventario los recursos para el desarrollo del proyecto (material didáctico, mobiliario, herramientas, equipo y/o recursos financieros) y ser informados sobre su asignación en calidad de donación o préstamo.
4. No asumir responsabilidades sobre el desgaste de herramientas o equipo si su uso ha sido correcto, ni por los materiales que no hayan sido entregados con la documentación correspondiente.
5. Recibir asesoría para la identificación y capacitación de líderes de los sectores femenino, juvenil.
6. Participar en modalidades de promoción deportiva, cultural y laboral destinadas para el sector femenino y juvenil.
7. Recibir asesoría y capacitación para el reconocimiento y valoración de los sectores femenino, juvenil e infantil comunitarios
8. Recibir apoyo de FUNDASAL en procesos que favorezcan una mejor y pronta realización del proyecto.

CONCLUSIONES

De acuerdo a todo lo mencionado anteriormente, las familias de las comunidades integradas al núcleo _____ manifestamos nuestra disposición a asumir las responsabilidades detalladas en este documento y cumplir fielmente lo acordado. Por lo tanto solicitamos a FUNDASAL nos considere participantes del Programa de Mejoramiento de Barrios.

En constancia de lo anterior, y por nuestra libre voluntad firmamos el presente documento a los _____ días del mes de _____ de 200_____

Nº	Nombre	Comunidad	Cargo en la junta directiva	Documento Único de Identificación	Firma
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

Sellos de las asociaciones comunales firmantes:

ANEXO 5

MARCO LEGAL APLICADO AL PMB

Constitución de la República de El Salvador:

Art. 1. Se reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, que está organizado para la consecución de la justicia, de la seguridad jurídica y del bien común. En consecuencia, es obligación del estado asegurar a los habitantes de la República, el goce de la libertad, la salud, la cultura, el bienestar económico y la justicia social.

Art. 2. Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos.

Art. 10. Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social. Esto significa que la propiedad de las personas sobre sus bienes no es absoluta. Si es necesario, el Estado puede intervenir los bienes de los particulares con el objeto de que éstos sirvan para la utilidad pública o para un interés social, para que satisfaga necesidades de las mayorías.

Art. 104. Los bienes inmuebles propiedad del Estado podrán ser transferidos a personas naturales o jurídicas dentro de los límites y en la forma establecida por la ley. Esto significa que, el Estado, al igual que los particulares, puede vender o dar como pago de sus deudas, las tierras, casas y edificios de los que es propietario.

Código Civil en el Título VII, Capítulo I:

Profundiza en las tres formas o procedimientos para la obtención del dominio de bienes inmuebles:

Tradición: Según el Art. 651, es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y, por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. La Tradición se verifica a través de la Compraventa, Permuta, Donación, Sucesión, entre otras. Esto aplica para los inmuebles de propiedad privada y públicos, y es la forma más utilizada por ser la más práctica.

Prescripción Extraordinaria: Esta forma se encuentra regulada en el Art. 2231, el cual establece que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, en concurrencia de los demás requisitos legales. Uno de los requisitos indispensables para adquirir este derecho es la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida por treinta años. Este proceso se realiza en terrenos privados, a través de un proceso judicial.

Expropiación: No obstante que la propiedad y posesión son derechos individuales y fundamentales protegidos por la Constitución de El Salvador en el Art. 2, esta misma establece en su Art. 106 la potestad del Estado para poder expropiar tierras por causas de utilidad pública o interés social, legalmente comprobados, y previa indemnización. Cuando la Expropiación sea motivada por la construcción de viviendas, la indemnización podrá no ser previa. Este proceso es realizado por el Estado en terrenos privados.

Ley sobre Títulos de Predios Urbanos:

Esta ley establece que todo poseedor de inmuebles o predios urbanos situados en las poblaciones de la República, que, según las leyes comunes, sea poseedor de buena fe (esta posesión es la que se demuestra a través de los Título VII, capítulo I del Código Civil), y carezca de título de dominio, solicitará por escrito, en papel común, al Alcalde del lugar donde estuviere situado el inmueble o ante notario, se le extienda título de propiedad, el cual debe de ser inscrito en el Registro de Propiedad correspondiente.

Código Municipal:
Los Concejos Municipales de cada Alcaldía están facultados a transferir tierras propiedad de la Municipalidad, que comúnmente suelen ser áreas verdes ocupadas por población de escasos recursos económicos, ya que el Artículo 62 de esta Ley establece: “Los bienes de uso público del municipio son inalienables e imprescriptibles, salvo que el Concejo con el voto de las tres cuartas partes de los miembros acordare desafectarlos”; es decir, acordar la transferencia en concepto de venta y/o donación.

Las estipulaciones legales anteriormente expuestas se complementan con otra serie de tratados internacionales que también se refieren al derecho de propiedad, de la siguiente manera:

Declaración Universal de los Derechos Humanos:
Establece en su artículo XVII que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente, y que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.
Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre:
Según el artículo XXIII, toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa que contribuya a mantener la dignidad de la persona y el hogar.
Convención Americana sobre Derechos Humanos Artículo XXI:
De acuerdo al artículo XXI toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social, ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y las formas establecidas por la ley.



FUNDASAL

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima

Reperto Santa Alegría, Calle L-B No. 7, Ciudad Delgado, San Salvador, El Salvador, C. A. Apartado Postal 421,

Teléfono: (503) 2536-3500

Fax: (503) 2276-3953

E-mail: direccion@fundasal.org.sv

Facebook: Fundasal El Salvador

YouTube: Fundasal_El Salvador

Twitter: @fundasalsv