

VIVIENDA MÍNIMA OBRA MÁXIMA

Historia de la Fundación Salvadoreña
de Desarrollo y Vivienda Mínima
1968 - 1980



VIVIENDA MÍNIMA OBRA MÁXIMA

Historia de la Fundación Salvadoreña
de Desarrollo y Vivienda Mínima
1968 - 1980

VIVIENDA MÍNIMA OBRA MÁXIMA

Historia de la Fundación Salvadoreña
de Desarrollo y Vivienda Mínima
1968 - 1980

Dirección

Alberto Harth Deneke

Consejo editorial

Mauricio Silva
Claudia Blanco

Editor jefe

Joaquín Fernández Ballester

Colaboradores especiales

Francisco Altschul (QEPD)
José Roberto Samayoa
Francisco de Sola
Guadalupe Álvarez
Porfirio Cerritos

Vivienda Mínima. Obra Máxima

Título de un estudio
del Dr. Ignacio Martín Baró, S.J.
publicado en 1978 por la editorial ECA.

Expresamos nuestro sincero agradecimiento
a todas las personas que han contribuido
con fotografías, planos, documentos y otros
valiosos aportes para preservar la memoria
histórica de la Fundación Salvadoreña de
Desarrollo y Vivienda Mínima, así como la
información proporcionada por fundadores,
beneficiarios, exdirectores y funcionarios de
la institución.

ISBN 978-99923-62-74-7

Derechos Reservados.

Permitida la reproducción citando la fuente.

© 2023 Fundación Salvadoreña
de Desarrollo y Vivienda Mínima



Edición, diseño y producción

Alejandría Comunicaciones, S.A. de C.V.
www.editorialalejandria.com
info@editorialalejandria.com
(503) 7854-9740









VIVIENDA MÍNIMA OBRA MÁXIMA

Historia de la Fundación Salvadoreña
de Desarrollo y Vivienda Mínima
1968 - 1980

CONTENIDO

Introducción

7

Agradecimientos

Arq. Alberto Harth Deneke

10

Capítulo I

De un sueño a modelo mundial

13

Capítulo II

Desafíos para replicar el sueño

29

Capítulo III

De plan piloto a programa nacional

37

Capítulo IV

Innovaciones técnicas

63

Capítulo V

Modelo de acción social

71

Capítulo VI

Arquitectura financiera

75

Capítulo VII

Aprendiendo en el camino

79

Epílogo

85

Miembros de juntas directivas

1970 - 1980

87

Bibliografía

89



«Nuestro objetivo es servir a la persona, a la familia y a la comunidad. La vivienda es solo un instrumento para ese fin»

Este libro relata los primeros doce años de la historia de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, que se crea con el objetivo de servir a las comunidades más pobres. La Fundación inicia con una calamidad hace cincuenta y cinco años, en 1968, cuando el padre Antonio Fernández Ibáñez, S. J., y un grupo de señoras voluntarias que apoyaban obras sociales en La Chacra, a orillas del río Acelhuate en San Salvador, asistieron a 32 familias cuyas precarias viviendas fueron arrasadas por una fuerte correntada.

Desde un principio, este grupo involucró a la comunidad en la construcción por medio de la ayuda mutua y el esfuerzo propio, instrumentos participativos que apenas se comenzaban a utilizar en el país. Un año después, el nuevo asentamiento se bautizó con el nombre de Colonia 1º de Septiembre. En la inauguración, los beneficiarios propusieron seguir apoyando a más familias pobres y crearon una fundación «Pro Vivienda Mínima».

En 1973 se dio un primer salto de escala, al lograr multiplicar por diez el número de familias beneficiadas. Se construyó con 525 familias la colonia San José del Pino en Santa Tecla, con el apoyo de la Fundación Interamericana. Allí profundizamos el concepto de desarrollo progresivo de la vivienda e innovamos una serie de normas urbanísticas y habitacionales, que lograron que las autoridades de entonces transformaran las regulaciones en forma dramática. Un segundo salto de escala se dio en 1974, cuando se logró el financiamiento para un programa quinquenal para 7,000 familias con el Banco Mundial, algo inaudito para una ONG en ese entonces. Tres años después el Banco Mundial proporcionó financiamiento para 8,000 familias adicionales. Con ello, la Fundación logró producir más de la mitad de las viviendas urbanas para los sectores de bajos recursos en el país.

Hay que destacar que, además del gran crecimiento en escala, la Fundación experimentó con importantes innovaciones: En el modelo social, la organización de las familias, antes, durante y después del proyecto, poniendo

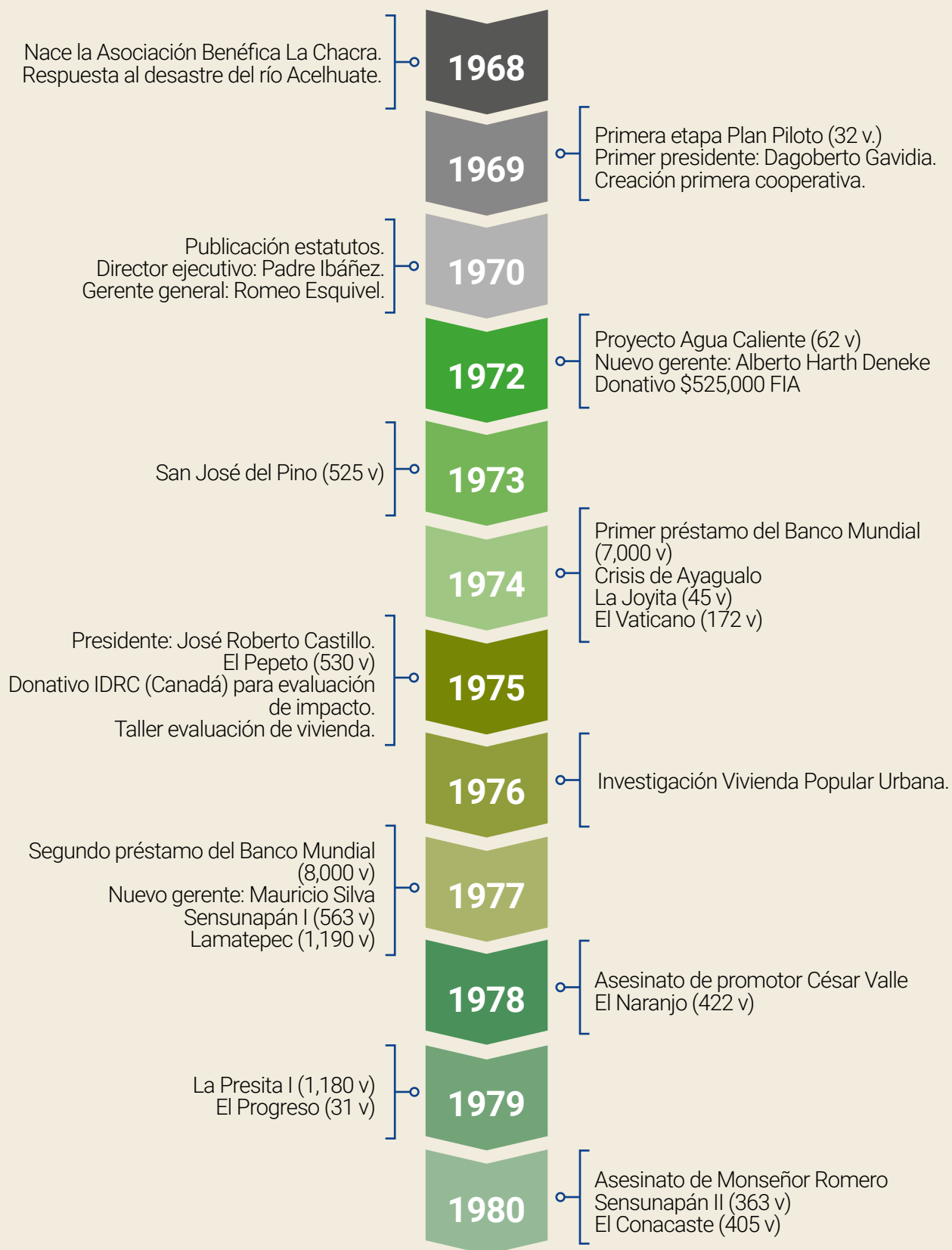
énfasis en la participación de las mujeres para lograr construir viviendas y crear comunidades organizadas. Todo esto antes de que la equidad de género fuera promovida.

En el área técnica, se introdujo nuevas normas urbanísticas con énfasis en el peatón, dotando de equipamiento comunitario y miniparques. Además se introdujeron nuevas normas habitacionales construyendo casas por etapas con el concepto de desarrollo progresivo. Se introdujo una arquitectura financiera: se promovió el autofinanciamiento sin subsidio con cuotas diferenciadas según el tipo de vivienda y la capacidad de pago. Se crearon cooperativas de ahorro y producción. Por primera vez en el país se lograba dar acceso sostenible a los estratos populares para la adquisición de su vivienda, manteniendo una mora de menos del 3%.

La Fundación también publicó una serie de investigaciones importantes, algo inusual para una ONG, como fue el análisis sectorial denominado *La Vivienda Popular Urbana en El Salvador*, la evaluación de impacto físico, económico y social de sus proyectos y un estudio sobre la conversión de mesones en condominios, entre otros.

Este libro recoge los logros y las lecciones aprendidas de esos doce años que influyeron en el sector habitacional del país. Con ellas, la Fundación siguió su objetivo de «servir a la persona, a la familia y a la comunidad».

Línea de tiempo 1968 – 1980



AGRADECIMIENTOS

La inspiración de esta historia es el padre Antonio Fernández Ibáñez, S.J., quien afirmaba que el Evangelio se predica con obras y, medio en broma, decía: *«Si la necesidad de los pobres fuera la falta de sombreros, seríamos una fundación de sombreros. Pero la necesidad de los pobres es vivienda, por eso somos una Fundación de vivienda»*.

Por ende, me toca agradecer a las decenas de miles de familias que participaron en nuestros proyectos, porque fueron la inspiración y la razón de ser de la Fundación. Sin el entusiasmo, la confianza y la solidaridad que nos dieron no existiría la Fundación hoy en día.

Al menos cuatro personas influyeron en mi trayectoria en la Fundación: Francisco de Sola, quien me propuso interrumpir mis estudios de doctorado en 1972 para tomar la gerencia general, apoyando al padre Ibáñez en la entonces incipiente Fundación; Dagoberto Gavidia y José Roberto Castillo Paredes, presidentes de la Junta Directiva, quienes me apoyaron incondicionalmente durante los cinco años de mi gerencia. Finalmente, mi esposa Nadine, que también interrumpió sus estudios para acompañarme en lo que solo era el sueño de una institución.

Del lado de los donantes, Charles Reily, de la Fundación Interamericana, nos apoyó con un donativo que impulsó el primer salto de 92 a más de 500 familias en dos años. El segundo salto cuántico nos permitió pasar a beneficiar de 500 a 7,000 familias con el primer préstamo del Banco Mundial y a 8,000 familias más con el segundo. Kim Jaycox, director del recién creado Departamento de Proyectos Urbanos del Banco Mundial, y su equipo, Franz Kaps y Jeffrey Balkind, nos otorgaron dos préstamos por \$18 millones, una suma inaudita para una naciente ONG en los años setenta.

Fueron varios los pilares que fortalecieron la institución en sus orígenes. Los ingenieros Mauricio Escobar y Mauricio Silva, que montaron un singular equipo en el departamento de proyectos, que fue la fuente de muchas innovaciones técnicas. Blanca de Acosta y Porfirio Cerritos construyeron un comprometido equipo de promotores sociales que desarrollaron modelos participativos esenciales para la misión de la Fundación. Por su parte, Guadalupe Álvarez preparó el primer plan quinquenal con innovaciones financieras, que fue la base para el primer préstamo del Banco

Mundial, así como Miguel Ángel Vega, que se encargó del seguimiento del plan. Por último, Michael Bamberger confirmó la unidad de investigación para evaluar el impacto de los programas de la Fundación.

Quiero agradecer al comité que me apoyó en el diseño del contenido de este libro: Mauricio Silva, Francisco de Sola, Francisco Altschul (QEPD), Guadalupe Álvarez, Porfirio Cerritos y Roberto Samayoa, apoyados por Claudia Blanco, actual directora ejecutiva de la Fundación, quien organizó a beneficiarios para relatar la historia de sus comunidades y proporcionó documentos, planos y fotografías de esa época. A Mauricio Silva le agradezco también haber tomado mi puesto cuando me retiré de la gerencia general, en 1977.

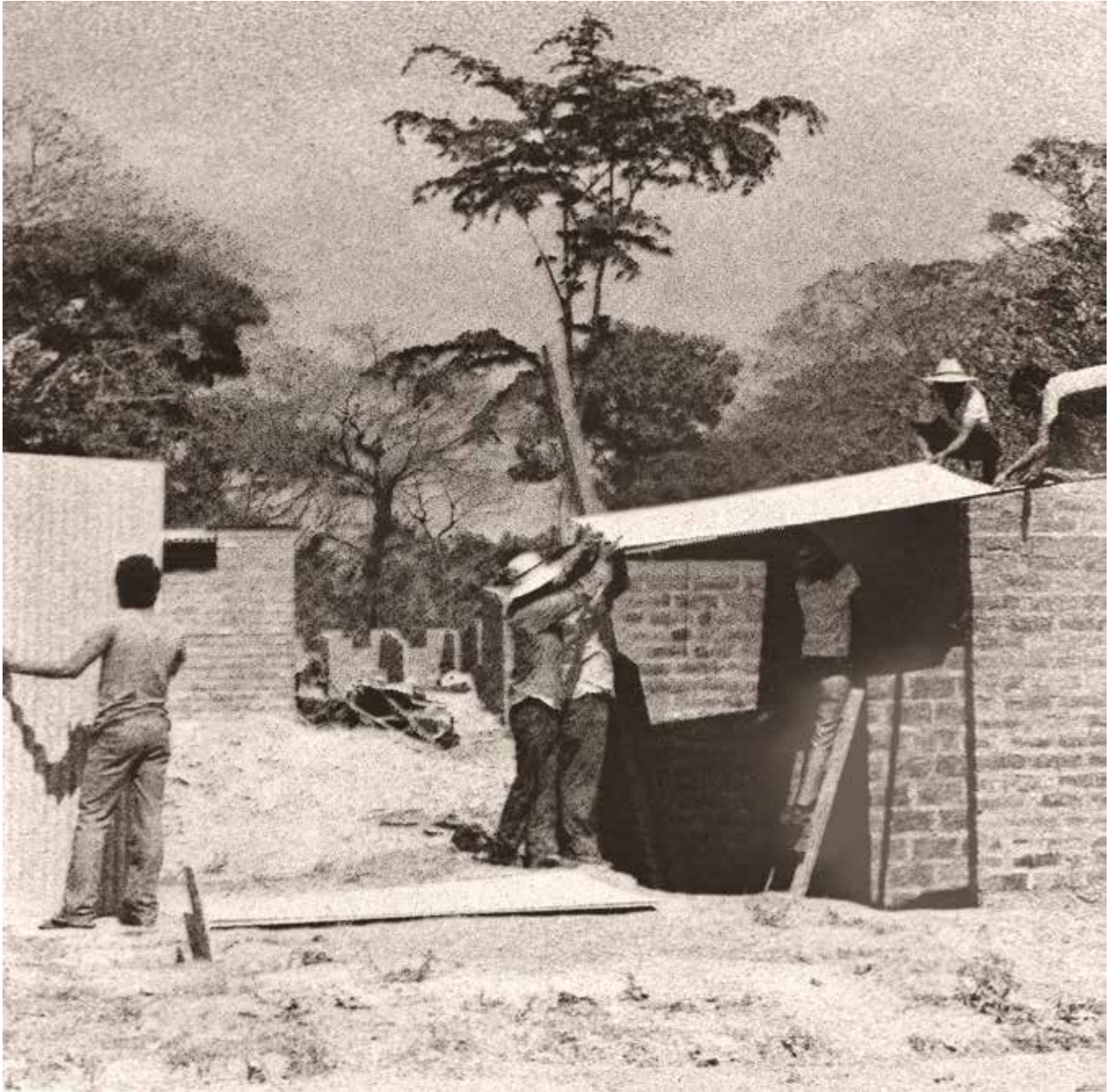
Así mismo, expreso mis agradecimientos a los especialistas Franz Kaps, Jeffrey Balkind, Harry Strachan y Alain Bertaud por las notas que nos enviaron para hacer memoria y enriquecer el contenido.

Finalmente, quiero agradecer a los profesionales y empresas constructoras que nos apoyaron con las obras de terracería y de infraestructura primaria.

Este libro no sería posible sin la creatividad de Joaquín Fernández Ballester, de Editorial Alejandría, quien ha guiado al comité mencionado durante seis meses de largas jornadas de reuniones de trabajo, entrevistas e investigación.

Esta historia termina en el año 1980 al comienzo de la guerra civil, la cual nos cambió la vida a muchos. Algunos se unieron a la guerrilla, otros fueron asesinados, muchos emigraron a otros países y varios acabamos en organismos internacionales. En mi caso, la extraordinaria experiencia de la Fundación me permitió terminar mi doctorado y fue la base de mi carrera en el Banco Mundial, en tres continentes durante veinte años.

Alberto Harth Deneke
Gerente general 1972 - 1977
Director 1978 – 1980



CAPÍTULO I

DE UN SUEÑO A MODELO MUNDIAL

La semilla de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima fue sembrada por un hombre excepcional, un sacerdote jesuita que vino a El Salvador en 1967 motivado por un fuerte sentimiento de solidaridad con los pobres y que imprimió en la Fundación sus ideales.

Esta es la historia del origen y los primeros doce años de la Fundación que creó el padre Antonio Fernández Ibáñez junto con un grupo de voluntarios que lo apoyaban, realizando obras sociales en la zona conocida como La Chacra. Comenzó como la respuesta espontánea ante la inundación del río Acelhuate y se transformó en una Fundación que se convirtió en un modelo admirado y replicado por organismos nacionales e internacionales.

El evangelio haciendo obras

El padre Ibáñez, entonces de 34 años, pidió a las autoridades relevarlo de responsabilidades académicas, porque no quería dejar en las aulas su propósito de consagrar su vida a trabajar por las comunidades pobres en El Salvador.

La comunidad marginal de La Chacra llamó especialmente su atención por las precarias condiciones de aquel tugurio de cientos de champas, levantadas a la buena de Dios en medio de la contaminación del río Acelhuate.



Padre Antonio Fernández Ibáñez, S. J.

El sacerdote comenzó a frecuentar la comunidad para conocer sus inquietudes y necesidades y no tardó en ganarse el aprecio y la confianza de las familias.

La misión de trabajar al lado de los pobres tenía que ser cumplida, por lo que de inmediato el padre Ibáñez se dio a la tarea de integrar un equipo de voluntarias, dispuestas a acompañarlo en su obra.

Pocos días después, ellas acompañaron al padre Ibáñez a La Chacra, para empaparse de una realidad que representaba una pequeña muestra de la pobreza del país.

Conmovidas por la precariedad que habían visto y por el carisma del padre Ibáñez, las señoras animaron a sus amigas cercanas, esposas de arquitectos, para formar la Asociación Benéfica La Chacra, con la finalidad de trabajar con entusiasmo y energía en beneficio de esa comunidad.

Manos a la obra

El padre Ibáñez y las señoras de la Asociación se propusieron instalar un taller de costura, para que las mujeres de la comunidad pudieran vender prendas de vestir y conseguir trabajo en las empresas textiles de la zona. La visión era rescatar de las garras de la extrema pobreza a las jóvenes y adolescentes.

En menos de tres semanas, las señoras de la Asociación habían conseguido doce máquinas de coser, las cuales instalaron en un espacio cedido por la Alcaldía de San Salvador, dentro del área recreativa de la comunidad.

El taller de costura impartía cursos gratuitos durante todo el día y logró capacitar a un número significativo de mujeres. El modesto taller experimentó un rápido crecimiento y finalmente fue entregado a la asociación Fe y Alegría, una institución de educación popular que recientemente había comenzado a operar en El Salvador, bajo la dirección del padre Joaquín López y López, otro jesuita comprometido con la comunidad de La Chacra, donde había fundado una pequeña escuela.

En los meses siguientes, las voluntarias realizaron diversas actividades de ayuda, como donaciones de ropa, reparto de alimentos y festejos infantiles, eventos que cada vez crecían en cantidad de donativos y personas colaboradoras.



La noche del 10 de septiembre de 1968 una violenta correntada del río Acelhuate arrasó las humildes viviendas de la comunidad La Chacra.

Cuando todo parecía estar encarrilado, la naturaleza se encargó de imponer una prueba durísima, que retó el ingenio y forjó el temple de aquellas mujeres bondadosas que compartían el ideal y la mística del padre Ibáñez.

Un desastre que transformó vidas

A pesar de la llovizna persistente que había estado cayendo desde la madrugada, los vecinos de la comunidad La Chacra asistieron el 1º de septiembre de 1968 a la misa que oficiaba el padre Ibáñez todos los domingos. Aunque el clima no era favorable y un denso manto gris se imponía en el paisaje, aquellas personas humildes estaban acostumbradas a vivir al filo de las inclemencias de la naturaleza.

Ante la urgencia de proveer vivienda a las 30 familias afectadas, el padre Ibáñez se puso en contacto con el arquitecto Romeo Esquivel, esposo de doña Silvia; el ingeniero José Roberto Castillo, esposo de doña Ivette; y el arquitecto Adalberto Morales, entre otros, para involucrarlos en la reconstrucción junto a las voluntarias de la Asociación y los afectados de la comunidad.



A medida que avanzaba el día, el sonido de los truenos comenzó a resonar en la distancia, presagiando que la lluvia continuaría intensificándose. Grandes charcos dificultaban el paso sobre el lodo y la gente se había resguardado en sus humildes covachas para ponerse a salvo de la tormenta.

La lluvia se transformó en un aguacero furioso. Las gotas golpeaban con violencia los tejados y rebotaban en el suelo. El río Acelhuate comenzó a desbordarse. Sus aguas arrastraron todo lo que encontraron a su paso.

Unas 32 endebles champas no resistieron la brutal correntada y fueron arrasadas. La comunidad amaneció de luto, llorando la pérdida de varios niños y adultos en esa noche trágica. Los periódicos de la época retratan escenas conmovedoras en varias zonas de la capital, donde hubo derrumbes en colonias y mesones, personas soterradas e inundaciones.

«Daba compasión. A nadie le deseo que le pase algo así. Me da nervios cuando me acuerdo de ver tanto damnificado en la casa comunal», recuerda Ana Colocho, una de las sobrevivientes del desastre.

A primera hora del día siguiente, el padre Ibáñez llegó a la comunidad

para constatar los daños causados por la correntada y conversar con las familias que habían quedado a la intemperie. Movilizó de inmediato a las señoras de la Asociación Benéfica La Chacra y otros voluntarios para llevar ayuda de emergencia, distribuir alimentos, agua, colchones y otros suministros básicos.

Ante la urgencia de proveer vivienda a las 32 familias afectadas, el padre Ibáñez se puso en contacto con el arquitecto Romeo Esquivel, esposo de doña Silvia; el ingeniero José Roberto Castillo, esposo de doña Ivette; y el arquitecto Adalberto Morales, entre otros, para involucrarlos en la reconstrucción junto a las voluntarias de la Asociación y los afectados de la comunidad.

Cuando aún se respiraba el temor y la incertidumbre que dejó la correntada, los arquitectos se encargaron de ayudar al padre Ibáñez a conseguir un terreno en la zona y a elaborar los planos para el nuevo asentamiento y las viviendas. Mientras tanto, las señoras se las ingeniaban para gestionar donaciones de materiales y fondos necesarios y las familias damnificadas se organizaban para ayudar en la construcción de sus propias casas.

Todavía sin un proyecto concreto y sin un centavo para financiarlo, los arquitectos,



El arquitecto Romeo Esquivel con uno de los beneficiarios del Plan Piloto.

los representantes de las familias y el padre Ibáñez se reunieron con la propietaria de un terreno cercano de 15,000 varas cuadradas que tenía en venta desde hacía algún tiempo.

El padre y sus colaboradores comenzaron la negociación con la propuesta de la donación del terreno, pero después de varias reuniones la dueña se mantenía firme en su postura de venderlo al precio de mercado. Cuando parecía que el sueño de adquirir el terreno era imposible, una de las damas de la Asociación se atrevió a formular la oferta que resultó ser la ganadora:

—Necesitamos con urgencia ese terreno para devolver la esperanza a esas familias que lo perdieron todo. Le ofrecemos un tercio del valor en efectivo y el resto en oraciones. Dios la va a bendecir.

Después de unos segundos de silencio, la dueña dirigió su mirada hacia el padre Ibáñez y con una sonrisa aceptó la oferta.

Así quedó sembrada la semilla de la organización que un año después se convertiría en la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, nutrida desde su origen por una inspiración cristiana.

«Si la necesidad de los pobres fuera la falta de sombreros, seríamos una fundación de sombreros. Pero la necesidad de los pobres es vivienda, por eso somos una fundación de vivienda».

Padre Antonio Fernández Ibáñez



El arquitecto Esquivel había sido parte del equipo del Instituto de Vivienda Urbana (IVU) que planificó la construcción de varios proyectos de viviendas de interés social desde 1961, ejecutados con la participación de mano de obra de las personas beneficiadas.

Los pioneros de la Fundación planificaron la reconstrucción bajo la modalidad de ayuda mutua y esfuerzo propio, basados en el concepto de participación comunitaria.

Grabada en el ADN de la Fundación, esta modalidad fue la primera de las muchas innovaciones que realizó la institución a lo largo de su fructífera trayectoria, que se mantiene vigente hasta el día de hoy, 55 años después de su creación.

En el terreno recién comprado se construyó una galera para albergar a los damnificados mientras se finalizaban los planos. Desde un principio se involucró a la comunidad tanto en la planificación



Proyecto Plan Piloto 1º de Septiembre. Etapa I. San Salvador, 1969.

del nuevo asentamiento como en la construcción por medio de la ayuda mutua y el esfuerzo propio, instrumentos que generaban cohesión social y la base para la futura organización comunitaria.

En el proceso se capacitó a electricistas, fontaneros, carpinteros y albañiles para sumarse a la construcción de los pasajes y las 32 viviendas de la primera etapa. Ninguno sabía de quién iba a ser la vivienda que estaba construyendo: eso se decidiría al final por medio de un sorteo en el que participarían todas las familias beneficiadas. Se compró suficiente terreno para una segunda etapa de 37 viviendas adicionales.

El objetivo del padre Ibáñez iba más allá de construir viviendas: estas fueron concebidas como un instrumento para crear comunidad. Hombres y mujeres llenos de ilusión y entusiasmo se arremangaron sus camisas para preparar el terreno rústico, arrancando raíces, zacate y arbustos. La participación de los afectados fortaleció el sentido de comunidad, redujo costos y preparó a los futuros líderes comunales.

«Vine cargando mis cosas en la cabeza, jalando mis cajoncitos viejos. Cuando ya estábamos aquí se formaron los grupos de trabajo», recuerda una de las beneficiarias, al referirse a su esposo, quien se encargó de instalar la luz eléctrica.

Mientras la construcción de la nueva colonia y las viviendas avanzaba a toda máquina, las dinámicas señoras de la Asociación Benéfica La Chacra organizaban fiestas, exposiciones de pintura, cenas, bazares de ropa y un sinnúmero de actividades de recaudación de fondos, en las que daban a conocer los alcances del proyecto.

También fueron realizadas campañas en colegios católicos de la capital, con el fin de involucrar a los estudiantes en la donación de una vara de terreno para los más desfavorecidos, a cambio de un



Damnificados por el desbordamiento del río Acelhuate en jornadas de ayuda mutua en el proyecto Plan Piloto 1º de Septiembre.

simbólico billete con la leyenda «Una vara para tu hermano».

Para lograr mayor visibilidad y obtener más recursos, las señoras de la Asociación recurrieron al publicista Rubén Rossel, considerado como el maestro de la publicidad en El Salvador. Don Rubén, esposo de una de las integrantes de la Asociación, contribuyó a posicionar en la opinión pública la situación de La Chacra y la obra del padre Ibáñez, a través de la difusión de la causa en los medios de comunicación.

A mediados de julio de 1969, a escasas seis semanas de la fecha programada para



El 1º de septiembre de 1969, exactamente un año después del desastre que transformó vidas, las familias de la comunidad La Chacra recibían las llaves de sus viviendas.

la entrega de las casas, se desató la Guerra de las Cien Horas entre El Salvador y Honduras, que provocó el rompimiento de las relaciones diplomáticas y la interrupción del comercio entre ambas naciones. Doña Gloria de Pérez, beneficiaria del proyecto, recuerda que «*las primeras casas que se construyeron fueron de madera, pero por la guerra con Honduras se tuvo que cambiar por ladrillos*».

Plan Piloto

Había transcurrido exactamente un año después de la desgracia causada por el río Acelhuate, por lo que el nuevo asentamiento fue bautizado con el nombre de colonia «Plan Piloto 1º de Septiembre», cuyas calles llevan los nombres de ingenieros y arquitectos

que donaron su tiempo y su talento para la realización del nuevo asentamiento.

Los carpinteros, electricistas, albañiles y fontaneros del equipo de ayuda mutua guardaron sus herramientas aquel 1º de septiembre de 1969, para asistir con sus familias a la inauguración de la colonia y la entrega de sus viviendas con sus escrituras de propiedad.

El evento tuvo como invitado especial al presidente de la República, Fidel Sánchez Hernández, quien, junto con su esposa entregaron las llaves a las familias beneficiadas, de acuerdo con los resultados del sorteo que adjudicó al azar las viviendas. Todos recibieron también una placa con el nombre de cada familia para ser colocada junto a la puerta principal.

El padre Ibáñez, las señoras de la Asociación Benéfica La Chacra y el equipo de ingenieros y arquitectos se dispusieron a continuar la construcción de comunidades, organizados bajo el nombre de «Fundación Pro-Vivienda Mínima», nombre propuesto por las familias beneficiadas.



«Trabajábamos bajo el sol, bajo el agua, bajo la noche... hasta que logramos tener las casitas», recordó doña Ana Colacho, quien recibió su vivienda hace más de cinco décadas y continúa viviendo en la comunidad.

«Tener una vivienda propia transformó nuestras vidas. Un año hice una pared, el siguiente hice la otra y así hasta que la coroné. Con la ayuda que Dios nos daba la fuimos mejorando, cambiando las estructuras, haciendo la pilita más grande...», manifiesta otra de las beneficiarias.

El padre Ibáñez, las señoras de la Asociación Benéfica La Chacra y el equipo de ingenieros y arquitectos se dispusieron a continuar la construcción de comunidades, organizados bajo el nombre de «Fundación Pro-Vivienda Mínima», nombre propuesto por las familias beneficiadas el día de la inauguración del Plan Piloto. Popularmente, la institución era conocida como *«la Mínima»*.

La asociación emprendió de inmediato la ejecución de su segundo proyecto denominado *«Agua Caliente»*, en ciudad Delgado, para beneficiar a 62 familias, cuya primera piedra fue colocada el 15 de enero de 1970.

En ese proyecto se fue mejorando el modelo de construcción por ayuda mutua y esfuerzo

propio, para construir viviendas accesibles a las familias de bajos ingresos.

En vista de que los fondos obtenidos de donantes locales no eran suficientes para cubrir las necesidades de los ambiciosos proyectos que se configuraban en las mentes de los pioneros de la Fundación, el padre Ibáñez, el sociólogo Andrés Gregori y los arquitectos Adalberto Morales, Romeo Esquivel y Dagoberto Gavidia, emprendieron visitas a instituciones involucradas en la solución de la problemática habitacional en otros países de América Latina, incluyendo al BID, entre otras. Las instituciones contactadas manifestaron su intención de apoyar la obra y recomendaron que la Fundación fuera legalizada como una entidad de utilidad pública.

El proceso de legalización ya había sido iniciado. Los estatutos fueron publicados en el Diario Oficial, el 19 de junio de 1970. La primera junta directiva estaba integrada de una manera muy diversa, por cuatro arquitectos, un ingeniero, un publicista, un sociólogo y cinco señoras voluntarias, que compartían los ideales del Padre Ibáñez, quien fungía como Director Ejecutivo.

Los estatutos de la nueva institución establecieron como sus objetivos:

- a. Promover el desarrollo comunitario e individual de quienes luchan por superar sus condiciones de vida en las zonas marginales de nuestras ciudades y en el agro.
- b. Propiciar o ejecutar la construcción de colonias y viviendas tipo «mínimo» y obras de mejoramiento social y servicio comunitario, en beneficio de las familias de escasos recursos económicos, a fin de facilitar el acceso al derecho de propiedad y más dignas condiciones de vida.
- c. Fomentar la educación cooperativa y apoyar económica y moralmente la creación de cooperativas de consumo, vivienda, ahorro y crédito, a cargo de los beneficiarios de las mismas.
- d. Crear nuevas fuentes de trabajo en beneficio de las personas más humildes y del campesinado en general, con el objeto de estabilizar e incrementar el ingreso familiar de los mismos.
- e. Estimular la cooperación comunitaria, el sentido de solidaridad cívica, el interés de todos en la lucha por el desarrollo integral y el espíritu de responsabilidad ciudadana.
- f. Desarrollar toda clase de actividades que tiendan a promover el bienestar espiritual, moral, cultural, intelectual y material de nuestro pueblo.

Estos estatutos marcaron el rumbo de la Fundación, que a lo largo de estos 55 años ha cumplido plenamente su misión de servir al hombre, a la familia y a la comunidad, concibiendo la vivienda como un instrumento para ese fin.



Vistas aéreas actuales del Plan Piloto, comunidad 1° de Septiembre. 32 viviendas en la primera etapa.

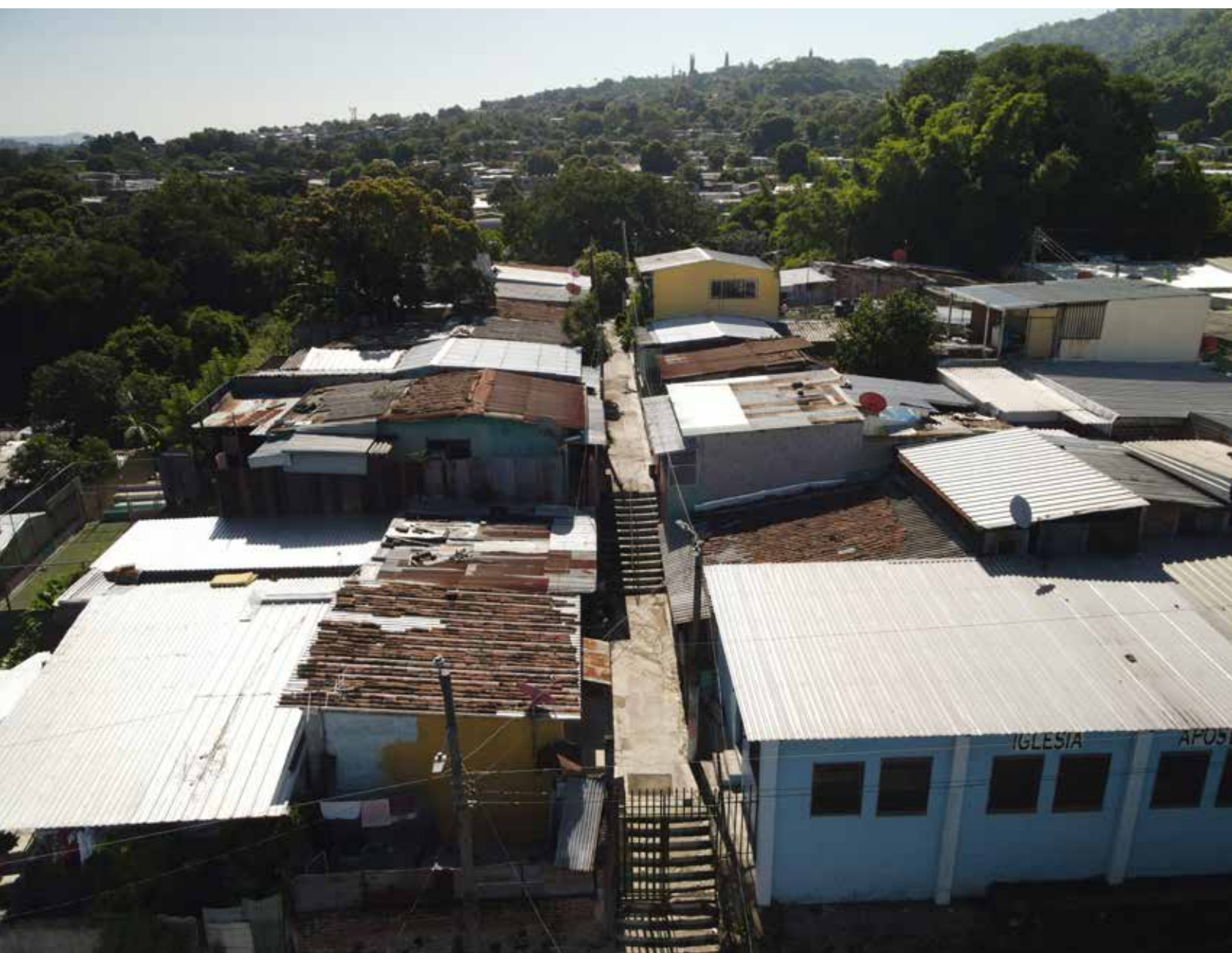




FOTO AEREA DE PLAN PILOTO



An aerial photograph of a town, likely in a Spanish-speaking region, showing a river flowing through the center. The town is characterized by dense residential buildings with light-colored roofs. Large, dark, irregularly shaped areas represent forested or wooded regions. The river is a prominent feature, winding through the landscape. The overall tone is sepia or aged black and white.

PLAN PILOTO - 1o. DE SEPTIEMBRE - 1969

ESC: 1:1250





El Pepeto. Ayuda Mutua. 1975.

CAPÍTULO II

DESAFÍOS PARA REPLICAR EL SUEÑO

El logro de los objetivos institucionales enfrentó a la Fundación con el agudo problema del déficit habitacional urbano, tanto cuantitativo como cualitativo, que a principios de la década de 1970 mostraba un incremento progresivo.

Este fenómeno se debió al crecimiento demográfico, la migración del campo a las ciudades, la baja capacidad de pago, la falta de financiamiento para vivienda popular y una normativa urbanística que no permitía construir vivienda accesible para el 50% de la población.

Contexto urbano y habitacional

De acuerdo con cifras del tercer Censo de Vivienda, en 1971 el hacinamiento en El Salvador era tan grave que el 61% de las familias cocinaban, comían y dormían en un solo cuarto; el 43% carecía de servicio domiciliar de agua potable y el 57% no tenían servicio sanitario.

El 55% de las viviendas existentes necesitaban ser sustituidas o mejoradas. De ellas, cerca de dos tercios estaban ocupadas por hogares que ganaban menos del equivalente a 100 dólares al mes. Aunque la mayoría de las viviendas urbanas (84% en 1975) disponían de electricidad, solo el 31% tenían suministro individual de agua y solo el 38% estaban conectadas a la red de alcantarillado. Además, los materiales de baja calidad y los métodos de

construcción deficientes habían contribuido al deterioro físico del parque de vivienda. La construcción de mala calidad tendía a concentrarse en las zonas de invasión, donde la concesión de títulos de propiedad tenía complicaciones legales.

El estudio *La Vivienda Popular Urbana*, realizado por la Fundación en 1975, verificó que el mercado de vivienda urbana estaba dividido en varios submercados: tugurios, colonias ilegales y mesones. El estudio estimó que el crecimiento de la población en estas zonas superaba al de la ciudad en su conjunto, alcanzando del 15 al 20% anual en algunos de los municipios que componen el área metropolitana de San Salvador.

Los tugurios se definían como barrios contruidos normalmente en zonas no aptas para otro tipo de construcciones, como barrancos y derechos de paso de las vías férreas. Se estimó que en 1977 vivían en tugurios 38,000 personas, es decir, solo el 4.8% de la población total de San Salvador. Pocos tugurios de San Salvador tenían más de 1,000 familias y muchos tenían menos de 100. La mayoría carecían de servicios sanitarios. A veces se podía obtener agua de grifos públicos o de particulares que la vendían.

Los mesones consistían en casas de 5 a 30 habitaciones donde los propietarios alquilaban piezas agrupadas en torno a un



Las colonias ilegales albergaban el 20.5% de la población y consistían en subdivisiones periurbanas vendidas sin servicios básicos ni cumplimiento de las normas de urbanización.

Los pioneros de la Fundación estaban conscientes del gran desafío que implicaba replicar a escala nacional la experiencia adquirida, para lo cual había que buscar nuevas fuentes de financiamiento y reorganizar la institución.



patio central. En la mayoría de los casos, una familia alquilaba una sola habitación y tenía que compartir el agua y los servicios sanitarios con otras familias. En la mayoría de los mesones, los residentes recibían agua y electricidad sin pagar nada más que el alquiler mensual.

Los mesones se concentraban en el centro de la ciudad. En 1977, se calculaba que el 23.4% de la población total de San Salvador vivía en mesones. El acceso al agua solía estar controlado por el administrador y podía ser de tan solo 2 horas al día. El número de habitantes por servicio sanitario y ducha era de una media de 15 a 16 personas. La electricidad estaba más fácilmente disponible en la mayoría de los mesones. En 1975, el 80% de los inquilinos tenían ingresos que les situaban entre los percentiles 17 y 39 de la lotificación de ingresos de la ciudad.

Las colonias ilegales consistían en subdivisiones periurbanas vendidas sin servicios básicos ni cumplimiento de las normas de urbanización. La tenencia se realizaba normalmente mediante el sistema de alquiler con promesa de venta, a través del cual el comprador asume la titularidad con el pago final del alquiler. Si el comprador incumple el pago, podría perder todo su capital, ya que técnicamente solo tiene un contrato de alquiler.

Las colonias ilegales albergaban al 20.5% de la población que vivía en asentamientos informales en San Salvador. El tamaño de las parcelas oscilaba entre 80 y 200 metros cuadrados, con una variedad igualmente amplia de materiales y sistemas, en su mayoría contruidos por sus ocupantes.



Los tugurios albergaban solo el 4.8% de la población y se definían como barrios contruidos normalmente en zonas no aptas para otro tipo de construcciones, como barrancos y derechos de paso de las vías férreas.

La mayoría de los hogares compraba agua a camiones cisterna, mientras que algunos utilizaban grifos comunitarios. La electricidad solía obtenerse más fácilmente de las empresas privadas de distribución, que no exigen la tenencia legal antes de proporcionar la conexión. Muchos de los

ocupantes originales de las colonias eran muy pobres, aunque la creciente presión por la tierra y el tiempo han transformado la mayoría de las colonias más antiguas en asentamientos consolidados de tipo clase media.



Los mesones eran el término local que designaba casas de 5 a 30 habitaciones donde los propietarios alquilaban piezas agrupadas en torno a un patio central. Albergaban el 23.4% de la población.



Los mesones se concentraban en el centro de la ciudad. En 1977, se calculaba que el 23.4% de la población total de San Salvador vivía en mesones.



Fracaso de los enfoques convencionales

En los años setenta, la política de vivienda adolecía de cuatro debilidades. En primer lugar, la producción total de vivienda y el financiamiento habían sido inadecuadas con relación a las necesidades: la construcción de vivienda formal promedió solo 2,600 unidades por año durante el período 1960-1970, mientras que 10,000 nuevos hogares se formaban anualmente en las áreas urbanas.

En segundo lugar, incluso el limitado financiamiento comercial y público disponible para la adquisición de vivienda y provisión de servicios solo era accesible a los grupos de ingresos medios y altos.

En tercer lugar, el gobierno no había afrontado el problema de la oferta de suelo urbano y su impacto en la vivienda y los servicios urbanos. Por último, no existía una política explícita de mejora de la oferta de vivienda informal, conformada por los mesones, los tugurios y las colonias ilegales.

El problema habitacional se había intentado resolver con la creación de instituciones y sistemas de financiamiento: el Instituto Salvadoreño de la Vivienda Urbana (IVU), en 1950; el desarrollo de un sistema de ahorro y crédito (Financiera Nacional de la Vivienda), en 1965; y el sistema de contribución obligatoria a partir del salario (Fondo Social para la Vivienda), en 1973. El IVU fue financiado a través de transferencias del gobierno y préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo.

En sus primeros 28 años de existencia, el IVU construyó unas 23,000 unidades en viviendas unifamiliares y edificios multifamiliares. Sin embargo, el grueso de su programa solo había sido asequible a grupos de renta media.

El segundo enfoque, referido al sistema de ahorro y préstamo de la FNV, se creó para canalizar el ahorro privado hacia

la construcción de viviendas a través del sistema bancario especializado. Durante sus primeros 31 años, el sistema financió 26,600 viviendas unifamiliares completas a un costo unitario medio de 20,000 dólares, beneficiando a familias del 30% superior de la distribución urbana de ingresos. En 1978, sin embargo, había elevado aún más su techo de precios y financiaba apartamentos en condominio de hasta 48,000 dólares.

El tercer enfoque, y probablemente el más efectivo para atender a los pobres urbanos, fue la creación de una organización de desarrollo comunitario para proporcionar instalaciones en zonas urbanas de bajos ingresos: el programa de Fomento y Cooperación Comunal (FOCCO). Aunque FOCCO no financió viviendas propiamente dichas, sí amplió las instalaciones y servicios comunitarios a muchas zonas de ocupación y colonias ilegales sin servicios. Más que cualquier otro organismo, estuvo sujeto a influencias políticas y su papel potencial en la política urbana nunca se realizó plenamente.

El último enfoque, el FSV, fue diseñado como una extensión del sistema del Seguro Social, basado en el modelo de México y Brasil, en forma de cotización retenida sobre planillas destinada a la vivienda. Su fuente automática de fondos convirtió al FSV en el organismo de vivienda con mayor estabilidad financiera del país. Las cabezas de familia cubiertas por el sistema ganaban en 1978 menos de 280 dólares al mes.

Durante sus primeros 4 años, el FSV financió unas 5,000 viviendas unifamiliares convencionales a un costo unitario de entre 4,000 y 10,000 dólares, lo que las hacía accesibles a aproximadamente el 30% de las familias con más recursos que participaban en el sistema del Seguro Social y que supuestamente reunían los requisitos para beneficiarse de los programas del FSV.

Ante ese contexto, los pioneros de la Fundación estaban conscientes del gran desafío que implicaba replicar a escala nacional la experiencia adquirida, para lo cual había que buscar nuevas fuentes de financiamiento y reorganizar la institución.



Sin embargo, los autónomos y cabezas de hogar que trabajaban en establecimientos no vinculados al sistema del Seguro Social no tenían acceso por definición. A principios de 1978, el FSV anunció también que iba a duplicar los precios máximos. (Véase en el capítulo 7 el cuadro comparativo de tres proyectos de la Fundación, uno del IVU y uno del FSV).

El aspecto más olvidado de la política urbana había sido el problema de la oferta de suelo y, hasta la fecha, El Salvador todavía no ha desarrollado ningún enfoque específico y eficaz para el suelo urbano *per se*. Esto ha exacerbado los problemas de oferta de vivienda debido a la escasez general de suelo urbanizado en el país y ha generado importantes beneficios para los propietarios de terrenos pequeños y grandes, en la periferia urbana, donde el valor del suelo aumenta por la proximidad a las infraestructuras públicas.

Transformación institucional

Ante ese contexto, los pioneros de la Fundación estaban conscientes del gran desafío que implicaba replicar a escala nacional la experiencia adquirida, para lo cual había que buscar nuevas fuentes de financiamiento y reorganizar la institución.

Con el aval de la junta directiva y del padre Ibáñez, en 1971 Francisco de Sola se comunicó con el arquitecto y urbanista Alberto Harth Deneke, quien se encontraba finalizando sus estudios de posgrado en Estados Unidos, para ofrecerle la gerencia general de la Fundación.

El arquitecto Harth tomó la propuesta como uno de los grandes desafíos de su vida: expandir la institución para beneficio de los más pobres de su país.

Él asumió la gerencia general de la Fundación en enero de 1972, cuando la institución estaba instalada en un sencillo garaje dentro del local de Fe y Alegría, en la Colonia Miramonte. La Fundación solo contaba con un equipo de seis personas: el Padre Ibáñez, director ejecutivo; el arquitecto Harth, gerente general; un ingeniero, un promotor social, una secretaria y un chofer. Posteriormente, la Fundación se trasladó a un edificio donado por la señora Elena Wright de Ávila en el centro de San Salvador, donde había funcionado un hospital.

La nueva administración inició un proceso de transformación institucional con la visión de convertirse en un actor importante del sector habitacional, lo cual implicaba retar las normas urbanísticas vigentes en aquel momento para lograr que la vivienda fuera asequible para las familias de menores ingresos.

Por otra parte, replicar el modelo a nivel nacional hacía imprescindible conseguir el apoyo de organismos financieros internacionales y desarrollar relaciones con instituciones de gobierno como el Consejo Nacional de Planificación del Desarrollo Económico y Social (Conaplan), el Ministerio de Obras Públicas (MOP) y la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA), y la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA).



Comunidades en labores de ayuda mutua en varios proyectos de la Fundación.

CAPÍTULO III

DE PLAN PILOTO A PROGRAMA NACIONAL

Primer salto de escala

Con las lecciones aprendidas en los primeros proyectos, en 1972 la joven Fundación se propuso dar un primer salto de escala, lo que significaba pasar de menos de 100 familias a beneficiar a más de 500 con el proyecto San José del Pino, en Santa Tecla, en el que multiplicó por cinco lo que se había beneficiado en tres años.

Consolidando innovaciones

San José del Pino tuvo el propósito de reubicar a 525 familias que vivían en tugurios localizados al margen del camino al volcán de San Salvador en Santa Tecla. Iniciado en 1973, fue el primer proyecto ejecutado en el país bajo el esquema de desarrollo progresivo, en el cual la Fundación consolidó las innovaciones iniciadas años antes. El desarrollo progresivo y el esfuerzo propio se aplicaron en la vivienda mientras que la ayuda mutua se aplicó tanto a la vivienda como a la infraestructura.

La Fundación ofreció a los beneficiarios tres opciones, todas con infraestructura de agua, alcantarillado y drenajes pluviales: lotes con unidades sanitarias; lotes con una unidad sanitaria más una habitación; y lotes con una unidad sanitaria y dos habitaciones, esta última considerada una vivienda completa de 45m². Los lotes eran de 60m² y rompían con las normas urbanísticas del momento. (Véase en el capítulo IV las figuras que describen el desarrollo progresivo).

El término «solución habitacional» fue acuñado por la Fundación para abarcar una gama de tipos de vivienda desarrollados en forma incremental o progresiva. San José del Pino fue posible gracias a un donativo de \$623,000 otorgado por la Fundación Interamericana (FIA), un organismo de asistencia del gobierno de Estados Unidos creada para apoyar el desarrollo comunitario en América Latina, que recién había sido fundado en 1969.

La FIA quebró dos de sus propias reglas para efectuar este donativo: que no financiaba vivienda y que los donativos no pasaban de \$50,000. Esta excepción es una muestra de la confianza que generaba la visión y la trayectoria profesional de los pioneros de la Fundación, que comenzaba a abrir las puertas de organismos internacionales.

Teniendo en mente el objetivo de promover el bienestar de la persona, la familia y la comunidad, en San José del Pino la Fundación rompió las normas urbanísticas, consolidó el modelo de acción social y diseñó una nueva arquitectura financiera, con el fin de lograr que la vivienda fuera asequible a familias de bajos recursos.

Innovaciones técnicas

Las innovaciones urbanísticas y habitacionales fueron múltiples y radicales para su tiempo. En cuanto a normas urbanísticas, este proyecto emblemático

introdujo por primera vez en el país nuevos estándares como el énfasis en la movilidad peatonal, dotando a la colonia con solo una calle de acceso vehicular y un parqueo común ubicado en la zona de equipamiento comunitario.

En lugar de un parque tradicional, se introdujo una serie de miniparques, hoy día conocidos como parques de bolsillo. El diseño mismo, así como el mantenimiento, eran autogestionados, resultando como aglutinantes comunitarios por parte de los beneficiarios.

Además de dotar la zona de equipamiento comunitario con una escuela y casa comunal, se proporcionó lotes para microempresas y viviendas en alquiler para jóvenes y adultos mayores, que no podían pagar la cuota de una hipoteca. El padre Ibáñez llamaba a estas viviendas «mis mesoncitos».

Las normas habitacionales que se introdujeron en Santa Tecla también fueron radicales en esa época. El área de los lotes era de tan solo 60m, lo que resultó difícil de aprobar por parte de la Dirección de Urbanismo y Arquitectura. Para bajar costos se introdujeron acometidas de agua potable compartidas entre dos lotes y las llamadas «*unidades húmedas*», que consistían en un pequeño baño con una pila y lavadero de 4 m². A ella se le podía agregar una habitación de 16 m² o dos habitaciones de 32 m², resultando en una vivienda de solo 52 m². El Banco Mundial recién había adoptado el término de «*lotes con servicios*» para este tipo de programa. La Fundación lo denominaba «*desarrollo progresivo*» y se describe con mayor detalle en el capítulo IV. Eran dos los objetivos que se buscaban: adaptar la unidad habitacional a la capacidad de pago de cada familia, garantizando la accesibilidad económica y, al mismo tiempo, desarrollar el proceso de organización de la comunidad.

Innovaciones en acción social

En San José del Pino la Fundación consolidó el modelo de acción social basado en las lecciones aprendidas en los proyectos anteriores. Una de ellas era promover la organización de las familias antes del traslado, durante la construcción y después del traslado. Antes del traslado, las familias participaron en la selección del sitio en Santa Tecla, en los diseños preliminares de la colonia y de las soluciones habitacionales. Todas las familias aportaron tiempo y energía para construir su nueva comunidad.

La vivienda se concibió principalmente como un instrumento para fomentar el desarrollo de las comunidades. Ese objetivo se lograba por medio de un proceso de concientización, organización y recuperación de la confianza en sí mismos y de su viabilidad como fuerza social. Una de las innovaciones en el área social más radicales para la época fue el fomento a la equidad de género, con el fin de apoyar la participación de las mujeres en el diseño, construcción y, muy especialmente, en la tenencia de la propiedad. Fueron adaptados los procesos constructivos al horario y a las capacidades de las mujeres, logrando su participación tanto en la construcción de la infraestructura pública como de la vivienda misma, así como en las juntas directivas de las comunidades.

En paralelo, fueron ejecutados programas de formación de líderes, alfabetización de adultos, fortalecimiento de la organización comunal y gestión de cooperativas. Estas promovían la producción, el ahorro y crédito, así como la venta de productos básicos de consumo. Al mismo tiempo, las cooperativas abrían oportunidades de acceso a la propiedad de los medios de producción y autogestión. El modelo de acción social se describe con mayor detalle en el capítulo V.



Vistas aéreas del proyecto San José del Pino, Santa Tecla. 525 viviendas.





FOTO AEREA DE SAN JOSÉ DEL PINO



QUEBRADA ALL

AREA VERDE
COMUNIDAD
DIVINA PROVIDENCIA

CALLE DE
ACCESO

AVENIDA SUR

SAN JOSE DEL PINO - 1973

ESC: 1:1250

PASAJE 'D'



PASAJE 'D'

PASAJE 'C'



PASAJE 'C'

PASAJE 'B'



PASAJE 'B'

PASAJE 'A'



PASAJE 'A'



PASAJE "G"

PASAJE "U"

QUEBRADA ALL

AREA EDUCATIVA

AREA COMUNAL

AVENIDA EL VOLCAN

CALLE EL PROGRESO

PASAJE "B"

PASAJE "B"

PASAJE "B"

PASAJE "A"

PASAJE "A"

PASAJE "C"

PASAJE "D"

PASAJE "D"

PASAJE "E"

PASAJE "E"

PASAJE "E"

PASAJE "E"

PASAJE "F"

PASAJE "U"

PASAJE "D"

PASAJE "D"

PASAJE "D"

PASAJE "C"

PASAJE "C"

PASAJE "C"

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

AREA VERDE

Innovaciones financieras

También fue puesta en práctica una innovadora arquitectura financiera, basada en un esquema crediticio ajustado a la capacidad de pago de cada familia. Los préstamos fueron otorgados sin subsidios, a bajas tasas de interés y con cuotas diferenciadas según el tipo de vivienda y la capacidad de pago. Se instituyó el controversial subsidio cruzado, donde los de mayores ingresos pagaban una tasa de interés superior a los de menores ingresos. Además, se desarrolló la modalidad de viviendas en alquiler para hacerlas asequibles a los adultos mayores y jóvenes sin familia.

Como parte del esquema, se diseñó un programa para otorgar créditos en materiales de construcción destinados a ampliar las viviendas y de acuerdo a las necesidades y capacidades de cada familia. Los créditos fueron acompañados de asistencia técnica y promoción social.

Para fortalecer la capacidad financiera de las cooperativas, hasta el día de hoy la Fundación continúa recibiendo el apoyo de la cooperación internacional, lo cual ha permitido mantener las cuotas asequibles a los sectores de más bajos ingresos.

La base para el crecimiento exponencial de la Fundación se había establecido por su demostrada capacidad de ejecución, el manejo eficiente de sus recursos y la consolidación de las innovaciones técnicas, sociales y financieras.

Crecimiento exponencial

Enterados de que Robert McNamara, presidente del Banco Mundial, recién había pronunciado en Nairobi el discurso donde anunciaba una nueva estrategia en la que se abría a los sectores sociales con proyectos de educación, salud y vivienda, el padre Ibáñez y el Arq. Harth solicitaron una cita con un funcionario de esa institución, obteniendo

como respuesta que el Banco estaba enfocado en proyectos de infraestructura y desarrollo económico, y que no otorgaba préstamos a ONG.

Sin embargo, hicieron contacto con un funcionario del Banco que se encontraba en el país, quien accedió a visitar proyectos de la Fundación. Un mes después, el Banco Mundial anunció la llegada de la primera misión a El Salvador para la preparación de un proyecto habitacional. El Banco únicamente había financiado dos proyectos habitacionales en Senegal y Zambia, los cuales no habían llenado las expectativas del prominente organismo financiero.

Al conocer las innovaciones de desarrollo progresivo implementadas por la Fundación en San José del Pino, el Banco encontró un modelo de la nueva estrategia habitacional de desarrollo progresivo que ya funcionaba en El Salvador. Es decir, que lo que ellos querían demostrar a nivel mundial ya lo estaba ejecutando la Fundación. La experiencia técnica, financiera y social innovadora de San José del Pino facilitó llegar a un acuerdo con el Banco Mundial para armar un programa en dos etapas de gran escala: 15,000 lotes con servicios en dos etapas. La primera, de 8,000 unidades, fue aprobada por el directorio del Banco en tiempo récord, en 1974. Esto multiplicó por 16 veces lo que se había logrado en San José del Pino.

El monto del préstamo para esta primera etapa ascendió a 12 millones de dólares, de los cuales el Banco financiaría 7 millones y el resto provendría de programas sectoriales con instituciones de gobierno, fondos propios y bancos locales. El Banco Mundial dirigió al gobierno una carta en la que expresaba su respaldo al proyecto de la Fundación, mientras envió varias misiones financieras, técnicas y sociales, integradas por un jefe de misión y un grupo de expertos.

Entre 1972 y 1975 trabajé como oficial de préstamos para El Salvador en la División de América Central del Banco Mundial. Durante este periodo, tuve el privilegio de que me pusieran al frente de una de las operaciones más apasionantes en las que he trabajado durante toda mi carrera en el Banco Mundial: el Primer Proyecto de Lotes con Servicios de El Salvador.

Se trataba, en muchos aspectos, de un programa innovador. FUNDASAL, la beneficiaria del proyecto, era una organización no gubernamental con poca trayectoria, dirigida por un sacerdote jesuita, el padre Antonio Ibáñez, y un reducido equipo de jóvenes arquitectos, ingenieros y trabajadores sociales. Alberto Harth era el gerente general.

Hubo un largo debate sobre si FUNDASAL tenía suficiente experiencia y recursos financieros para implementar un proyecto mucho mayor que cualquier otro en el que hubiera participado antes. Por suerte, la alta dirección «creyó» en nuestras afirmaciones de que Fundasal estaba a la altura de la tarea.

Unos 50 años después de mi primera visita a El Salvador, guardo muy gratos recuerdos. FUNDASAL figura entre las actividades más apasionantes en las que participé durante mis 37 años de servicio al Banco Mundial.

Franz Kaps
Jefe de Misión, Banco Mundial

Munich, 2023

Hace cincuenta años, en 1972, visité San Salvador con un pequeño equipo de expertos del Banco Mundial para evaluar la solicitud del Gobierno de El Salvador de preparar un préstamo que financiara la construcción de 7,000 viviendas de interés social en el país. El proyecto se denominaba «Lotes y Servicios», un concepto que incorporaba un enfoque innovador e inusual en muchos frentes.

El Gobierno de El Salvador asignó el proyecto a la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, una organización no gubernamental de vivienda y desarrollo urbano dirigida por un sacerdote jesuita, el padre Antonio Ibáñez, cuyo objetivo era ofrecer soluciones habitacionales alternativas a los hogares urbanos de bajos ingresos.

Pero había un problema: resultaba que el Banco Mundial nunca se había asociado con una ONG, por lo que había que darle muchas vueltas antes de que el proyecto pudiera hacerse realidad.

El proyecto consistiría en la construcción e instalación de infraestructuras básicas en varias parcelas grandes de San Salvador y otras ciudades secundarias. Muchos de los beneficiarios eran familias jóvenes que estaban al principio de su vida laboral, pero algunas eran familias mayores que habían caído en tiempos difíciles, con trabajos informales mal pagados que no les proporcionaban ingresos estables con los que pudieran contar. Se desarrolló un sistema de subsidios cruzados para las rentas más bajas.

Como jefe del equipo de trabajo del Banco para este proyecto, pasé muchas horas discutiendo el concepto y las modalidades de implementación con el gerente general. Nuestras conversaciones versaron sobre los mecanismos necesarios para el funcionamiento del proyecto y el diseño de los sistemas financieros que se adoptarían para facilitar el flujo de fondos a los pequeños contratistas y a los beneficiarios del proyecto. En mi equipo había un arquitecto que, junto con el ingeniero de FUNDASAL, Mauricio Silva, elaboró los planos físicos y los diseños de las viviendas de los distintos lotes del proyecto.

Debido al éxito del primer proyecto y a mitad de su ejecución, se preparó un segundo proyecto consistente en otras 8,000 lotes con servicios. Estos dos proyectos dieron lugar a otros más del Banco Mundial en varios países de todo el mundo.

Jeffrey Balkind
Jefe de Proyecto, Banco Mundial

Washington, D. C. 2023

Los gerentes de la Fundación trabajaron hombro a hombro con las delegaciones del Banco para preparar el proyecto. Hubo tres controversias en las difíciles negociaciones que hubo que realizar con el gobierno. La primera era por qué el Banco Mundial otorgaría un préstamo a la Fundación en vez de concederlo a una entidad de gobierno, como el IVU. La segunda se refería a una ONG que nunca había sido sujeto de crédito del Banco Mundial.

«En el gobierno nos decían que si era un préstamo del Banco Mundial debía ir al gobierno; y con el Banco Mundial era el mismo debate, porque nunca le había dado un préstamo a una ONG, lo cual era inaudito», apunta Mauricio Silva, gerente del Departamento Técnico de la Fundación.

La tercera controversia giraba alrededor de las tasas de interés a cobrar a los beneficiarios de bajos ingresos. El tema de las tasas de interés tenía tres componentes. Primero, el Banco Mundial no estaba de acuerdo con que la Fundación subsidiara los

intereses a las familias, debido a que, como principio, el Banco no creía en los subsidios a menos que fueran focalizados.

El segundo nivel de la controversia fue de carácter interno, debido a que la Fundación no iba a conceder subsidios en los proyectos financiados con fondos del Banco Mundial, por lo que dentro de la innovadora arquitectura financiera se desarrolló el concepto de «subsidios cruzados», que consiste en cobrar una cuota más alta a las familias de mayores ingresos, es decir a las que adquirirían la vivienda completa, y una cuota menor a las familias que adquirirían el lote solo con unidad sanitaria. El tema de las tasas de interés fue muy debatido entre los promotores sociales.

Finalmente, el gobierno pretendía cobrar a la Fundación un interés mayor que el del Banco Mundial, por lo que se tuvo que negociar que no se incrementara, tanto por ser una ONG como por el tipo de beneficiario que manejaba la institución.



La comunidad de San José del Pino en trabajos de ayuda mutua. 1972.

Primera ONG en obtener un préstamo del Banco Mundial

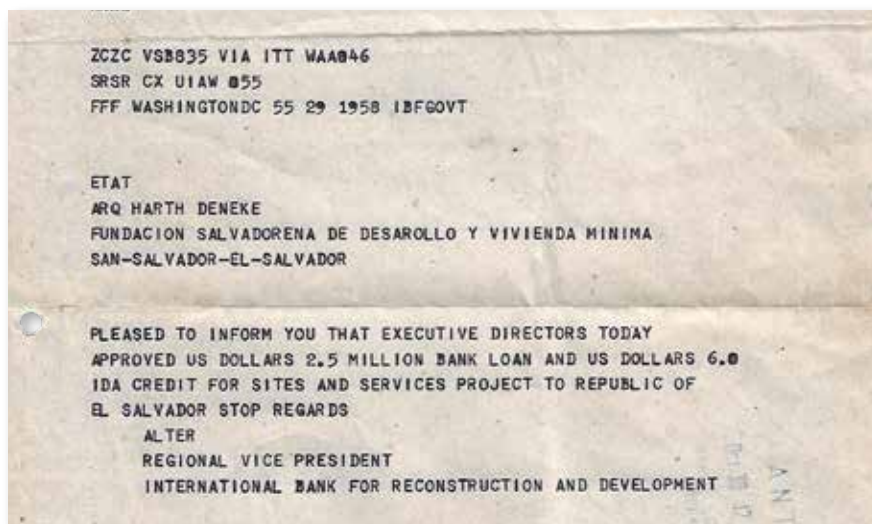
Sorprendido por la capacidad de la institución, el equipo del Banco Mundial solicitó la elaboración de un plan quinquenal de la Fundación para el período 1972–1977, tarea que la gerencia general encomendó al Departamento Administrativo y Financiero, dirigido por la Dra. Guadalupe Álvarez de Vega. El plan requirió la programación de los proyectos habitacionales con detalle de los desembolsos, así como el proceso de recuperación de los préstamos a las familias beneficiarias. El objetivo era demostrar la factibilidad financiera del proyecto. Cabe hacer notar que era solo el tercer préstamo de esa naturaleza en el mundo, después de los financiados en Senegal y Zambia, que no llenaron las expectativas del Banco.

«Trabajábamos hasta altas horas de la noche, motivados por el compromiso de ayuda a los futuros beneficiarios. Nadie de mi equipo protestó nunca y todos estábamos contentos cuando a las diez de la noche terminábamos cansaditos. Es una mística que no he vuelto a ver en ninguna parte», relata Guadalupe Álvarez de Vega al hacer memoria de aquellos días, cuando no existía Excel ni computadoras personales. Todo había que hacerlo a puro papel y lápiz, con el auxilio de alguna calculadora básica.

El 30 de octubre de 1974, el Banco Mundial comunicó a la Fundación la aprobación del préstamo, cuyo contrato fue firmado el 4 de noviembre, por un monto de 8.5 millones de dólares. Como parte de la negociación, el gobierno se comprometió a ejecutar las obras viales externas, necesarias para el acceso a las urbanizaciones, así como las redes externas de drenaje de aguas lluvias, agua potable y aguas negras, además del financiamiento de centros comunales, clínicas y canchas deportivas, compromiso que se cumplió parcialmente.

La Fundación también logró que el Banco Central de Reserva, a través del Banco Hipotecario, proporcionara créditos a la institución destinados exclusivamente a la adquisición de tierras para el programa.

«Hubo un largo debate sobre si la Fundación tenía suficiente experiencia y recursos financieros para implementar un proyecto mucho mayor que cualquier otro en el que hubiera participado antes — recuerda Franz Kaps, jefe de misión del Banco Mundial que jugó un papel clave en el proceso de aprobación del préstamo—. Por suerte, la alta dirección creyó en nuestras afirmaciones de que la Fundación estaba a la altura de la tarea».





Vistas aéreas del proyecto El Pepeto, Soyapango. 530 viviendas.



FOTO AEREA EL PEPETO





CALLE DE
ACCESO

AREA
MINED

AREA
VERDE

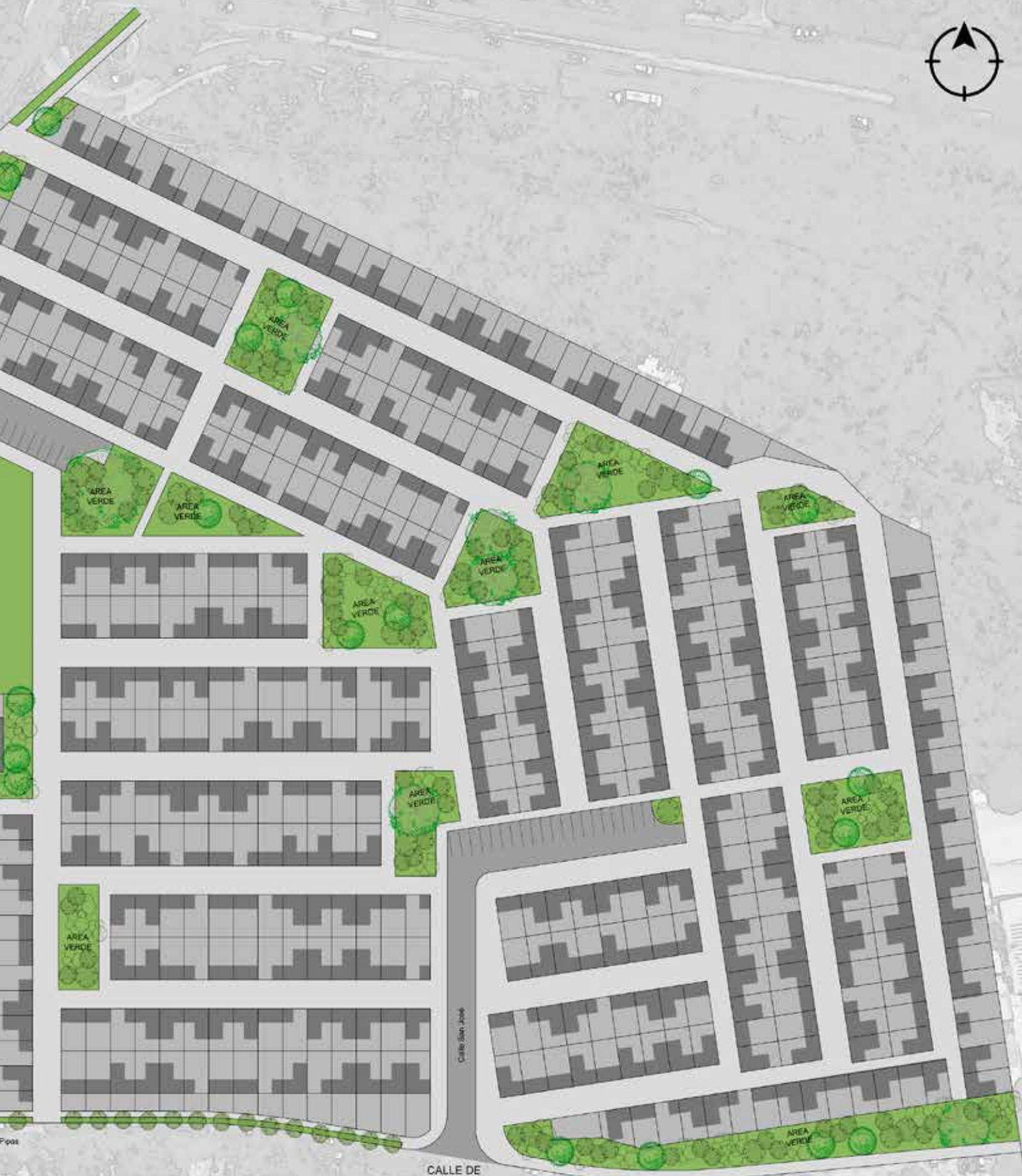
AREA
VERDE

AREA
VERDE

EL PEPETO - 1974

ESC: 1:1250

Calle Los



CALLE DE
ACCESO

CALLE SAN JUAN



Reunión en el Centro Salesiano de Retiro Ayagualo entre directivos y miembros de la Fundación, con la mediación del académico de Harvard e INCAE, Harry Strachan.

La crisis de Ayagualo

El salto cuántico que dio la Fundación con el primer préstamo del Banco Mundial ocasionó una crisis interna, sobre todo en los promotores sociales que temían que la Fundación perdiera su naturaleza para ajustarse a los requisitos del préstamo millonario.

La preocupación por la pérdida de los valores esenciales que dieron origen a Fundación era compartida por el padre Ibáñez. «Una vez lo encontré llorando, me dijo que iba a renunciar porque la Fundación se estaba desvirtuando. Definitivamente, fue un conflicto para muchos», recuerda el Arq. Harth de aquellos días tan difíciles.

A la crisis interna se sumó la convulsión social que vivía El Salvador en el preámbulo de la guerra, cuando cada día la polarización ideológica se traducían en mayores niveles de violencia. Mientras la Fundación se manejaba con los criterios de una institución

sostenible con enfoque social, algunos de sus promotores sociales eran considerados «comunistas».

«Las tensiones internas se encendían por los costos de producción de viviendas y el cobro de intereses a los beneficiarios. Algunos colaboradores recordaban que nuestro objetivo era desarrollar comunidades y no cargar con gastos innecesarios a las familias humildes olvidadas por el Estado», sostiene el licenciado Porfirio Cerritos, jefe del Departamento de Promoción Social en esa época.

Animado por el propósito de resolver la crisis, el gerente general de la Fundación organizó un taller en el Centro Salesiano de Retiro Ayagualo, con la mediación del reconocido académico de Harvard e INCAE, Harry Strachan, quien con su habilidad negociadora logró la conciliación de las diferencias relativas a la escala del préstamo del Banco Mundial y los objetivos sociales.

Siendo profesor de INCAE, a principios de la década de 1970 supe de una nueva ONG llamada Fundación de Vivienda Mínima, cuyo presidente era el ingeniero José Roberto Castillo.

La Fundación era inusual porque estaba compuesta por personas que representaban ideologías distintas. El líder era el padre Antonio Ibáñez, un sacerdote jesuita influenciado por la Teología de la Liberación. El gerente general y el gerente de proyectos eran dos técnicos: Alberto Harth, arquitecto, y Mauricio Silva, ingeniero. Algunos de los trabajadores sociales se consideraban «comunistas».

Por otro lado, la Fundación había reclutado en la junta directiva a tres jóvenes empresarios con maestrías de Harvard: Bobby Murray, Francisco de Sola y Ricardo Poma. Se había desarrollado una crisis interna sobre si la Fundación debiera o no contratar un préstamo del Banco Mundial. Los trabajadores sociales decían que el Banco cambiaría la naturaleza de la institución.

Me invitaron a mediar entre las dos partes organizando un seminario estratégico, en un centro de retiro llamado Ayagualo. Cuando Mauricio Silva me recogió en el aeropuerto me dijo:

—Harry, tenemos un pequeño problema. Un grupo de trabajadores sociales han decidido boicotear el seminario porque usted viene de Harvard y suponen que es capitalista. Alberto está tratando de persuadirlos de que, por lo menos, asistan a la primera sesión.

Al comienzo de la reunión, un joven de nombre Carlos me dijo que la crisis no se resolvería sin un previo acuerdo filosófico, refiriéndose a la lucha de clases que expresó en una confusa declaración marxista. Después de escuchar los argumentos de Carlos y José Roberto, pronuncié mi más elocuente defensa de la libertad individual y la democracia, la propiedad privada y la eficiencia del mercado. Fue muy valioso haber leído el Manifiesto Comunista en mis años de juventud.

Al final de mi argumentación pregunté a los presentes si querían dedicar los tres días a discutir filosofías políticas o a trabajar en una estrategia para la Fundación. La respuesta fue unánime: hacer un plan para construir miles de viviendas con un nuevo préstamo del Banco Mundial, proyecto que llevó a la Fundación a ser un modelo admirado e imitado en toda América Latina.

El dividendo para mí fue hacer amigos para toda la vida.

Harry Strachan

Texto tomado del discurso pronunciado en la ceremonia de Graduación en la Escuela Superior de Economía y Negocios (ESEN), en 2018.

En marzo de 1977, año en que el Banco Mundial aprobó el segundo préstamo, se produjo el asesinato del sacerdote jesuita Rutilio Grande, junto a dos acompañantes. Monseñor Romero exigió una investigación exhaustiva y anunció que no asistiría a ningún evento gubernamental ni ceremonias de Estado mientras el homicidio no fuera esclarecido.

El siguiente domingo canceló todas las misas de la arquidiócesis y las substituyó por

una sola, concelebrada con 150 sacerdotes en la catedral de San Salvador, a la que asistieron más de 100,000 personas.

La situación tensó la relación de la Iglesia con el Gobierno y los sectores militares más radicales. Monseñor Romero fue asesinado en 1980. El padre Ibáñez se vio obligado a abandonar el país en 1981.



Monseñor Romero con el padre Ibáñez en la celebración del décimo aniversario de la Fundación. El Pepeto, 1978.

«Tengo también otras denuncias. Nos ha extrañado la captura del Lic. César Valle, mientras estaba trabajando en nombre de Vivienda Mínima para llevar 26 familias que allá en Colima, están ya llegando a la inundación del Cerrón Grande y que urge instalarlas en otras casas. Vivienda Mínima les ha dado lugar allá en la colonia de Usulután y César Valle andaba en este trabajo. La Guardia lo captura y hasta anoche todavía no sabíamos más que estaba en la Guardia Nacional. Ojalá se comprenda que se está trabajando por el bien del pueblo, ¡que no se estorbe siquiera!»

Fuente: Monseñor Romero. Su Pensamiento III, página 5, apartado «La Iglesia de la Esperanza», 3er párrafo.

Desarrollo institucional

La ejecución del plan quinquenal requirió el crecimiento de la estructura orgánica de la institución, que aumentó de 50 a más de 100 empleados en 1975.

Los resultados de la primera etapa fueron tan convincentes, que en 1977 el Banco Mundial concedió a la Fundación un segundo préstamo por 10.3 millones de dólares destinados a la construcción de 8,000 lotes con servicios, equipamientos comunitarios y créditos para ampliación de viviendas.

La cooperación internacional fortaleció su apoyo con importantes préstamos y donaciones por parte de instituciones como Misereor, Campaña Contra el Hambre en el Mundo, Vastenacktie y Cebemo, entre otras, además de valiosos aportes de personas, empresas y entidades locales.

La Fundación también participó en importantes eventos internacionales relacionados con el sector habitacional, en varios países latinoamericanos, Malasia, Dinamarca y Alemania, entre otros. En 1975, fue anfitriona del Seminario Mundial sobre Evaluación de Proyectos, con sede en San Salvador.

La evaluación demostró que los proyectos de la Fundación eran accesibles a la población de bajos ingresos; generaron importantes impactos económicos para los beneficiarios; tuvieron la tasa de rendimiento económico más alta y produjeron más beneficios por dólar que cualquier otro proyecto habitacional, tanto en el sector formal como en el informal; fomentaron la participación de las mujeres y fortalecieron la organización comunitaria.

Véase el recuadro en la página siguiente.



Seminario de evaluación de impacto de proyectos urbanos patrocinado por el IDRC del Canadá, llevado a cabo en Dakar, Senegal.

HALLAZGOS CLAVES DE LA EVALUACIÓN DEL BANCO MUNDIAL

Esta nota, escrita por Mike Bamberger, resume los hallazgos claves del estudio *Evaluación de proyectos de lotes y servicios: Hechos y datos del proyecto en El Salvador*, financiado por el Centro Internacional de Investigaciones para el Desarrollo de Canadá, por medio de la Oficina de Evaluación de FUNDASAL.

- **Infraestructura interna, equipamiento y terrenos.** La Fundación construyó la infraestructura física que se había contemplado: vías, energía, agua y alcantarillado, pero con algunos retrasos. Por otra parte, el equipamiento estaba fuera del control de la Fundación; por lo tanto, no todas las escuelas, clínicas y centros comunitarios planeados fueron proporcionados por las respectivas instituciones. El mayor desafío fue adquirir terrenos para los proyectos, ya que la Fundación competía con empresas constructoras buscando adquirir tierras escasas.
- **Accesibilidad a la población de bajos ingresos.** La Fundación fue exitosa en la construcción de viviendas de buena calidad que eran asequibles y accesibles para las familias de bajos ingresos, que no tenían acceso a viviendas formales del sector privado o público. Casi todas las familias habían habitado en viviendas informales y de calidad muy inferior: asentamientos informales (colonias ilegales), viviendas para el inquilinato (mesones) y barrios marginales (tugurios). La Fundación hizo todo lo posible para asegurar que solo los hogares genuinamente de bajos ingresos fueran aceptados, así que los beneficios reales para la población de bajos ingresos fueron mucho mayores que en muchos otros países con proyectos financiados por el Banco Mundial, tal como en El Salvador: los programas de vivienda del gobierno y la gran mayoría de las viviendas sector privado solo eran accesibles para el 40% de las familias de más poder adquisitivo.
- **Impactos económicos en los beneficiarios.** Uno de los beneficios económicos potencialmente importantes era el valor económico y la ubicación de las viviendas. Debido a que no se permitió alquilar o vender la casa durante los primeros 5 años, estos beneficios no pudieron evaluarse. Sin embargo, dada la escasez de viviendas para alquiler y venta en todas las ciudades, el valor económico de las viviendas de la Fundación sería considerable. Ser propietario de una vivienda en una ubicación reconocida facilitó la obtención de préstamos bancarios, la compra de bienes al crédito y, posiblemente, el acceso a mejores escuelas. Algunos residentes dijeron que era mucho más fácil conseguir un trabajo una vez que tenían

una dirección en una colonia reconocida. Esto facilitó a los empleadores potenciales comunicarse con los solicitantes de empleo (muy pocas personas tenían acceso a un teléfono), a la vez que mejoraba la imagen de los solicitantes de trabajo como respetables y honestos.

- **Participación y beneficios para las mujeres.** Al inicio del proceso de construcción de autoayuda se asumió que las mujeres no serían capaces de participar directamente en el proceso de construcción, por lo que se limitaron a preparar alimentos para los trabajadores masculinos. Más adelante se involucraron directamente en el proceso de construcción, mejorando su autoconfianza y su papel en la gestión del proyecto. Como la mayoría de los hombres trabajaban a cierta distancia de la comunidad, las mujeres también asumieron gradualmente un papel más importante en la gestión comunitaria y en la negociación con los proveedores de servicios gubernamentales. Una vivienda bien construida con aceras pavimentados y alumbrado público aumentó la sensación de seguridad física, que fue muy valorada.
- **Fortalecimiento de la organización comunitaria.** El proceso de construcción de autoayuda, mediante el cual las familias trabajaron juntas durante más de 20 semanas en la construcción de las viviendas básicas, desarrolló habilidades organizativas, así como vínculos sociales con los vecinos. Los promotores sociales de la Fundación utilizaron este proceso para fortalecer el sentido de representación entre los hogares y aumentar su confianza para presionar a las agencias de servicio público para que proporcionen y mantengan servicios como electricidad, agua y vialidad. Estas habilidades organizativas resultaron importantes durante la guerra civil, ya que ayudaron a mantener la solidaridad de la comunidad durante los tiempos difíciles.
- **Recuperación de costos.** El programa se compara muy favorablemente con casi cualquier programa de vivienda de bajo costo en el mundo en términos de recuperación de costos. En 1980, solo el 2.3% de los hogares estaban atrasados, la mayoría por menos de 90 días.

EL PROBLEMA HABITACIONAL

Banco Mundial da 21 millones a Vivienda Mínima

Por lo menos 42 mil salvadoreños se beneficiarán con los 21 millones y medio de colones que el Banco Mundial le otorga a la Fundación de Vivienda Mínima.

El proyecto, cuyo costo total se estima en más de 42 millones de colones, informa el Centro de Información de las Naciones Unidas.

Las construcciones se concentrarán en un 60 por ciento en la zona metropolitana de San Salvador, y el resto en zonas más urbanas. El proyecto de las viviendas básicas mejorará el nivel de vida de los habitantes.

Más adelante se expresa que el proyecto comprende también la construcción de escuelas y centros comunitarios y de salud, el establecimiento de un fondo para la adquisición de materiales de construcción para facilitar la ampliación de las viviendas básicas mejorando el nivel de vida de los habitantes.

Según cable recibido en el Centro de Información de la ONU, directamente desde el Banco Mundial, el préstamo se otorgó en consideración de que estas construcciones de diseño básico son una alternativa práctica y más efectiva que las viviendas convencionales.

Por Correntada del Acelhuate Nació Fundación de Vivienda

Una correntada del río Acelhuate que destrozó treinta champas, el 10. de septiembre de 1968, fue "la casualidad" originadora de la hoy "Fundación salvadoreña de desarrollo y vivienda mínima".

LAS FAMILIAS ACUDEN EN BUSCA DE AYUDA

Las familias habitantes de la "champas" destruidas, los damnificados, acudieron al padre Fernández Ibáñez para que interpusiera sus influencias par-

LA PRENSA GRAFICA Jueves 28 de Nov., 1974

Donativo a Vivienda Mínima da un organismo del Canadá

El Centro Internacional de Investigaciones del Desarrollo (IDRC) del Canadá, institución afiliada a la CIDA, Canadian International Development Agency, ha otorgado un donativo equivalente a \$ 81,925 a la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, para financiar un estudio de diagnóstico institucional de la fundación.

Gerente de Vivienda Mínima asiste a Seminario en Malasia

El Gerente General de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, Alberto Harth Déncke, ha sido invitado a partici-

salvadorense, director de la misma sociedad, y Gerente General de Vivienda Mínima.

El seminario es de gran relevancia

LA PRENSA GRAFICA Jueves 31 de Oct., 1974

Más de 21 millones del Banco Mundial para Vivienda Mínima

Washington. (Especial). El Banco Mundial y su afiliado (AIF), suscriben un proyecto de vivienda mínima en San Salvador, El Salvador, Martes 26 de Febrero, 1974.

Millón 600 mil Cls. para la vivienda

Millón 600 mil Cls. dan para la vivienda

Millón 600 mil.....

— Viene de la Página 3 —

Las actividades de instituciones privadas no lucrativas para prestar un servicio de recuperación

contactos con instituciones internacionales que canalizan recursos económicos hacia instituciones latinoamericanas que trabajan en la solución de los problemas de la marginalidad.

La Fundación Salvadoreña de De-



Más de un millón 600 mil colones han sido donados por el gobierno de los Estados Unidos este año, pero están cada vez más preocupados por la nueva ley de comercio de los Estados Unidos, dice hoy el "Journal of Commerce". El diario neoyorquino, es especializado en cuestiones económicas y financieras, añade en un artículo fechado en México que esa preocupación es expresada abiertamente por el Director General del Instituto Mexicano de Comercio, Julio Faesler. Según el diario, Faesler, "uno de los arquitectos de la política de rápida expansión comercial de México", considera que hay elementos que no son buenas señales para el ambiente comercial en general.

UN TELEVISOR RCA
Llévese por el precio y RADIO ELECTRICA
colabora también en la fabricación de
CARGO 1000, 1000, 1000, 1000
RADIO ELECTRICA, S.A.
Frente al costado Poniente del parque
Libertad, o en su sala de ventas en
METROCENTRO.

AÑO VIII No. 2509. PRECIO 15 CENTAVOS. San Salvador, Miércoles 5 de Febrero de 1975.

7 MIL CASAS HARA VIVIENDA MINIMA

Donativo a Vivienda Mínima da un organismo del Canadá

El Centro Internacional de Investigaciones del Desarrollo (IDRC) del Canadá, institución afiliada a la CIDA, Canadian International Development Agency, ha otorgado un donativo equivalente a \$ 81.925 a la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, para financiar un estudio de diagnóstico habitacional en las ciudades donde la citada fundación ejecutara el programa de lotes con servicio.



A MANZANAS DE TERREÑO. La firma H. de Sola y Hija, Suceesor, donó a la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, para financiar un estudio de diagnóstico habitacional en las ciudades donde la citada fundación ejecutara el programa de lotes con servicio.

Vivienda Mínima construirá en este año 2 mil 750 casas

Construcción de 2,750 viviendas comprende el programa de trabajo para este año, de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima. El plan de acción se aprobó, se informa, durante el acto de elección de la nueva junta directiva. También se aprobó el presupuesto para la ejecución de ese programa de viviendas. La fundación señala su programa de trabajo para 1975, así:

La terminación de 500 viviendas destinadas principalmente a la

LA PRENSA GRAFICA Sábado 15 Mayo, 1976

Honduras invita salvadoreños dar charlas sobre vivienda

Serie de conferencias sobre el papel de los programas de lotes con servicio en la política habitacional nacional, dictarán en Honduras técnicos salvadoreños. El arquitecto Alberto Harth, e ingeniero Mauricio Silva, gerente general y jefe de la División de Operaciones, respectivamente, de la

Mil viviendas mínimas construirán en Santa Ana

El programa de lotes con servicio en la política habitacional nacional, dictarán en Honduras técnicos salvadoreños. El arquitecto Alberto Harth, e ingeniero Mauricio Silva, gerente general y jefe de la División de Operaciones, respectivamente, de la



EL MUNDO. San Salvador, Jueves 14 de Noviembre de 1974.

Dotan de vivienda a 40 familias damnificadas

Cuarenta familias damnificadas del temporal "Fifi", que provisionalmente se encontraban alojadas en un pabellón de la Universidad Centroamericana (UCA), han sido alojadas en vi-

viviendas temporales que les han proporcionado de parte de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima.

La dotación de viviendas provisionales a las 40 familias, se informa, ha sido posible mediante la colaboración de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima.

«La Fundación comprobó que la comunidad organizada funciona. Los esfuerzos disciplinados y eficaces en los proyectos experimentales fueron tan exitosos, que derivaron en una política nacional de vivienda», manifiesta Francisco de Sola, miembro de la junta directiva de 1971 a 1977.

La Fundación logró uno de los mejores historiales de pago de préstamos en todos los programas habitacionales financiados por el Banco Mundial, especialmente en los proyectos donde la cooperativa de la comunidad cobró las cuotas de las viviendas.

«La mora en los proyectos de la Fundación era del 2.8%, mientras que el mismo indicador en los proyectos del gobierno andaba por el 80%. La diferencia es que en los proyectos de la Fundación las familias participaron antes, durante y después de la construcción de las viviendas. Las cuotas no eran cobradas por un banco, sino por medio de cooperativas de la comunidad beneficiada. Eso hizo que la mora fuera mucho más baja, porque la cobraron ellos mismos para ellos mismos», sostiene el arquitecto Alberto Harth.

«Todos los préstamos han sido honrados. Las familias pagaron la cuota a la que se comprometieron a partir de estudios socioeconómicos. El cumplimiento permitió a la Fundación pagar el crédito al gobierno de El Salvador, que a la vez lo pagó al Banco Mundial. En otras palabras: ya no hay deuda. Esta es la mejor certificación del éxito de las innovaciones técnicas, del modelo de acción social y de la novedosa arquitectura financiera», asevera Claudia Blanco, directora ejecutiva actual de la Fundación.

El gran salto de escala del proyecto de 525 familias de San José del Pino, en Santa Tecla, a un programa nacional de 15,000 viviendas, fue posible gracias a las innovaciones técnicas, sociales y financieras adelantadas a su tiempo, que perduran hasta hoy día.



CAPÍTULO IV

INNOVACIONES TÉCNICAS

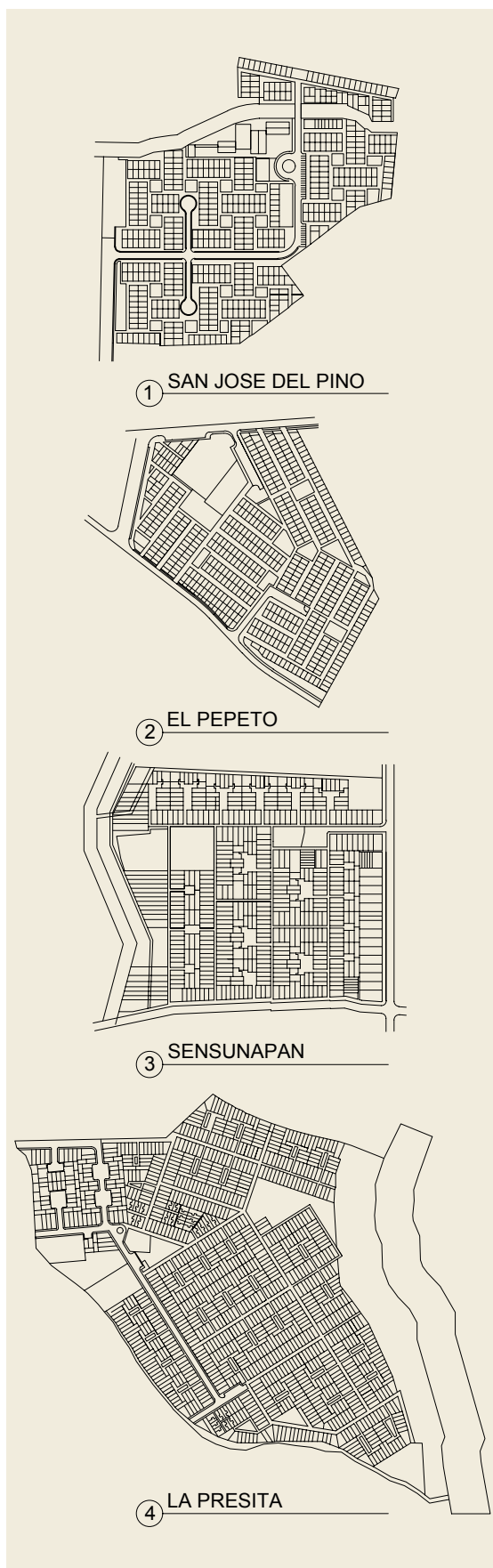
Como se menciona en el capítulo 3, la Fundación introdujo múltiples innovaciones técnicas urbanísticas y habitacionales. Los objetivos de esas innovaciones eran, principalmente, lograr una solución habitacional accesible a los estratos de menores ingresos del país, pero también construir comunidades con espacios más humanos, que los habitantes pudieran disfrutar y aprovechar más.

Ante esos retos y para dar accesibilidad a los más pobres, la Fundación opta por revolucionar las normas urbanísticas en varias dimensiones, con el objetivo de lograr mayor eficiencia en el diseño urbano, uso del suelo e infraestructura.

1. Se rompe con la tradición de que cada casa debía tener acceso vehicular (los pobres no tenían carro en ese entonces).
2. Se introduce la norma de que ninguna casa estuviera más lejos de 100 metros de una calle vehicular para asegurar acceso en caso de emergencia, y para acceso a lotes se introducen pasajes peatonales, dándole prioridad a la movilidad no motorizada.
3. Igualmente, se dedican las áreas centrales y de mayor acceso del proyecto a uso comunal, como escuelas, casas comunales, comercios, etc.
4. Se logra, después de arduas batallas con los organismos reguladores, cambiar los estándares de infraestructura: se pasa de una acometida de agua por casa a una para cada dos casas.
5. Se cambia la dimensión mínima de lote de 80 a 60 m², con un frente mínimo de lote de 8 m, pasando a 6 y 5 m.
6. Se reduce drásticamente el espacio para estacionamiento por número de viviendas, entre otros.

Todo esto lleva a la aprobación por parte de las autoridades de una nueva categoría de regulaciones de urbanización para los estratos populares, que se llamó «la R8». Décadas después, esas modificaciones que la Fundación introduce permitieron a la empresa privada producir viviendas para estratos más populares y a mayor volumen.

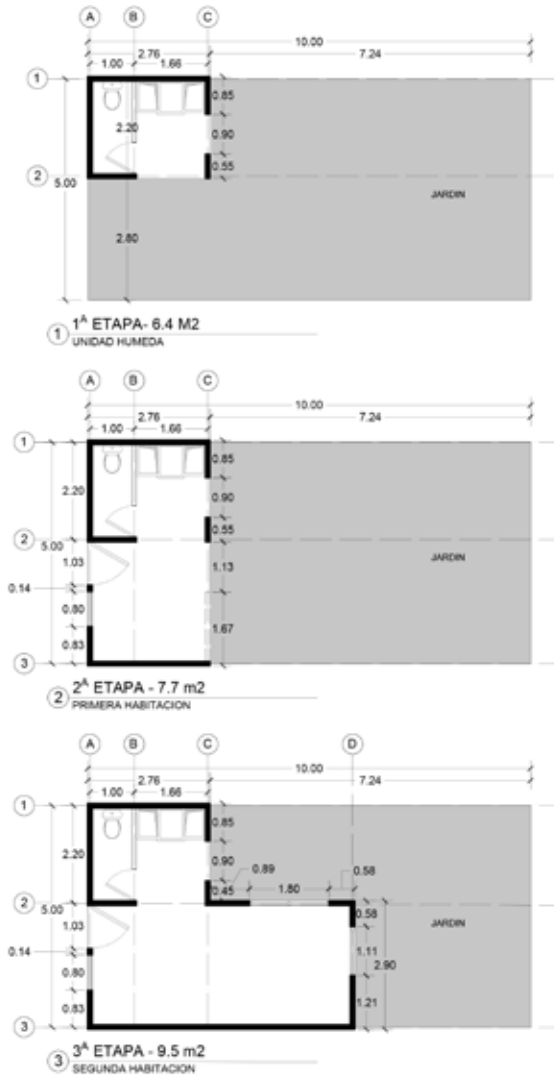
Lo anterior lleva también a un mejor aprovechamiento del muy escaso suelo urbano. Las densidades de soluciones habitacionales por manzana son mayores que los proyectos tradicionales del Estado e incluso mayores que las que logran algunos edificios en altura.



En las innovaciones en el área habitacional es donde se hacen más evidentes los cambios que introduce la Fundación en sus primeros años para lograr una solución habitacional accesible a los estratos de menores ingresos. Estas innovaciones son:

1. Introduce varios tipos de vivienda adaptándolas a las capacidades de pago de la población que se quería servir, pero también a preferencias de ciertas familias (las que querían construir ellas mismas su vivienda).
2. Se capacita a los beneficiarios en técnicas constructivas que posteriormente les permite encontrar oportunidades en el mercado laboral.
3. Se introduce y perfecciona el desarrollo progresivo de la vivienda por etapas, según la capacidad de pago de las familias: Primera etapa: la unidad húmeda (6.4 m²); Segunda etapa: la unidad húmeda más un cuarto común (7.7 m²); y tercera etapa: la unidad húmeda más un cuarto común y dos cuartos adicionales (9.5 m²). Véase la ilustración de la página siguiente.
4. Todas las soluciones habitacionales se entregaban sin acabados en las paredes, con piso de concreto y techo de lámina (sin cielo falso).
5. Se introdujo la equidad de género en los procesos constructivos, adaptándolos al tiempo y destrezas de las mujeres.
6. Igualmente, en los documentos legales de compraventa se le da igual derecho a la mujer.
7. A diferencia de las urbanizaciones del Estado y la empresa privada, se introdujeron viviendas en alquiler para adultos mayores y jóvenes.

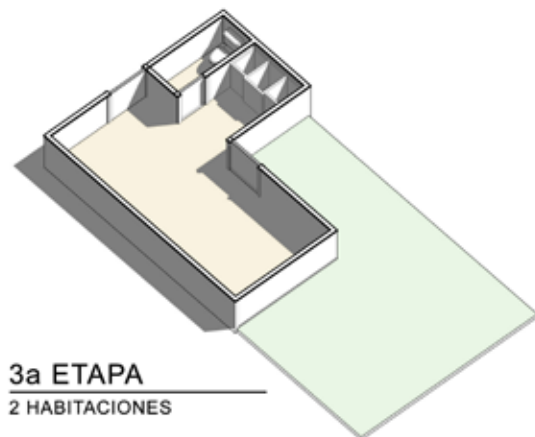
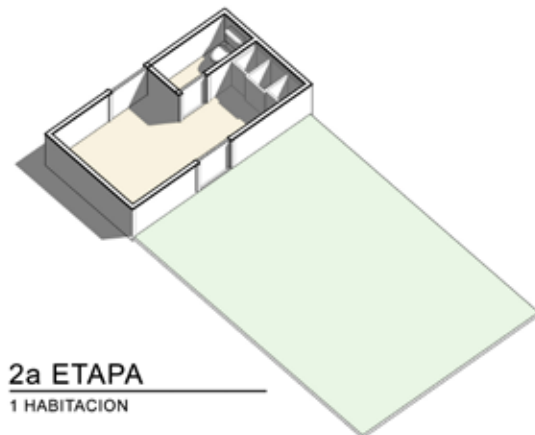
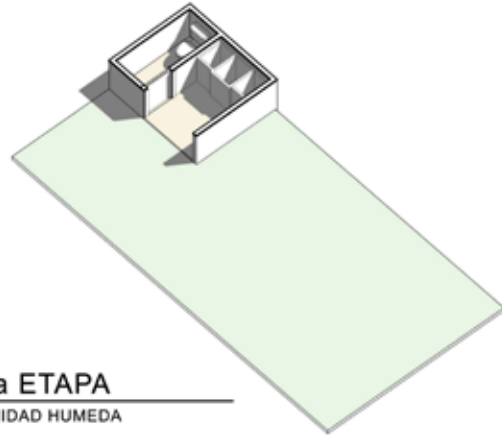
8. También se crearon cooperativas de ahorro y crédito, en gran parte para facilitar la compra de materiales para ir mejorando las viviendas incompletas.



CONCEPTO LOTES CON SERVICIOS / DESARROLLO PROGRESIVO

Cabe destacar dos importantes investigaciones sobre los proyectos la Fundación. El primero lo llevó a cabo el consultor Arq. Alain Bertaud, quien corroboró por medio de un modelo que los proyectos de lotes con servicios de la Fundación son más eficientes y asequibles a los sectores de bajos ingresos. Este se desarrolló décadas antes de las computadoras.

Véase el recuadro de la siguiente página.



MODELO PRECURSOR DEL AUTOCAD

Décadas antes de que existieran las computadoras, un arquitecto construyó en una calculadora de mano un «modelo» para medir la eficiencia y asequibilidad de los proyectos de la Fundación.

Por primera vez visité un proyecto de lotes con servicios en El Salvador en 1976. Llegué a San Salvador con mi esposa y socia profesional Marie-Agnès, contratados por una empresa consultora para preparar un «Estudio de Desarrollo Urbano y Regional de El Salvador» para el gobierno. El estudio tenía un componente para legalizar y mejorar los barrios marginales de San Salvador.

El concepto de lotes con servicios para alojar a familias de bajos ingresos era la nueva política promovida por el Banco Mundial. Había estudiado proyectos de este tipo y apoyado, sin éxito, su construcción en una misión anterior en Puerto Príncipe (Haití). Sin embargo, nunca había visto uno sobre el terreno. En las primeras semanas de la consultoría, visitamos la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima que lleva varios años construyendo proyectos de lotes con servicios. Un miembro del personal de la Fundación nos guio en nuestra visita a San José del Pino en Santa Tecla, al oeste de San Salvador. Nos impresionó mucho el diseño del proyecto.

Recordemos que era una época en la que los arquitectos dibujaban los proyectos con tinta sobre papel y calculaban los costos midiendo a mano cada longitud y superficie. Los sistemas CAD para diseñar y presupuestar proyectos sólo estarían disponibles varias décadas después.

Sin embargo, pensé que sería interesante diseñar un proyecto para llegar a una mezcla de hogares con un rango de ingresos más amplio. Esta diversidad podría lograrse mezclando diferentes tamaños de lotes y anchos de calles y pasajes peatonales. Pero diseñar un proyecto de este tipo por ensayo y error sería difícil y requeriría muchas iteraciones que llevarían mucho tiempo. El diseño de San José del Pino, con tamaños de parcelas uniformes, una única calle de circulación y pasajes peatonales también uniformes presentaba la ventaja de poder diseñarse y presupuestarse con rapidez.

Tenía a mi disposición la más moderna calculadora programable HP de mano en la que podía crear un modelo. Empecé a escribir las fórmulas para diseñar el proyecto con diferentes tamaños de lotes y anchos de calles y pasajes peatonales, incluyendo los costos unitarios del terreno y las infraestructuras. Este modelo nos permitió calcular rápidamente el costo total del proyecto y cuánto pagaría mensualmente cada hogar para pagar su hipoteca. Una vez probado y depurado el modelo, resultó práctico repetir rápidamente variaciones de diseño utilizando distintos tamaños de parcela y anchos de calle y pasajes. El uso de este rudimentario modelo ahorra tiempo a la hora de lotes con servicios, pero seguía siendo muy primitivo comparado con lo que sería posible cuando, en 1981, Hewlett Packard comercializaría su primera computadora de escritorio. Con ella sí sería posible producir tablas de asequibilidad con valores explícitos para las cerca de 200 variables. En 1982, el Banco Mundial adoptó este modelo y lo llamó el «Modelo Bertaud».

El desarrollo del modelo fue posible gracias a la colaboración de los técnicos de FUNDASAL, quienes proporcionaron costos unitarios y comentarios durante la primera fase conceptual del modelo. Nada estimula más la mente que ver un proyecto sobre el terreno. Agradezco a la Fundación que con sus primeros proyectos de lotes con servicios hayan hecho posible el desarrollo del modelo.

Alain Bertaud

Autor del libro: «Orden sin diseño: cómo los mercados dan forma a las ciudades», MIT Press (2018).

La segunda fue una investigación sobre cinco décadas de la vivienda incremental dirigida por un exfuncionario de la Fundación, Arq. George Gattoni, entre otros, que demostró los beneficios de los proyectos de vivienda incremental autoproducidos. El estudio comparó la evolución de los proyectos de desarrollo incremental de la Fundación con los asentamientos ilegales y el sector formal.

Este capítulo ha tratado de mostrar el impacto que tuvo la Fundación en el sector habitacional con la introducción de normas técnicas innovadoras, tanto urbanísticas como habitacionales para los sectores populares, así como en los proyectos del sector público y privado.

El Salvador: Autoayuda y vivienda incremental: posibles direcciones y políticas futuras

Los objetivos de este estudio fueron evaluar las viviendas autoconstruidas y recomendar opciones para apoyar y hacer más eficientes las estrategias de vivienda incremental; y determinar cómo los procesos de vivienda incremental pueden ser incluidos en políticas nacionales para la vivienda de bajos ingresos en países en desarrollo, que sufren de grandes déficits en vivienda urbana. Las conclusiones principales de la investigación fueron las siguientes:

- A diferencia de los sectores público y privado, los proyectos de la Fundación estaban 100% habitados.
- Las organizaciones comunitarias manifestaron haber tenido momentos difíciles, pero seguían activas treinta años después.
- No hubo desalojos, ni viviendas destruidas por abandono.
- Ningún terremoto ni otro fenómeno natural había causado daño alguno ni en la infraestructura, ni en el equipamiento, ni en la vivienda misma.
- Se analizó el efecto de las remesas en la vivienda incremental, además del costo y la accesibilidad de los materiales de construcción.
- El 80% de las familias había pagado el 100% del crédito, lo que permitió a FUNDASAL pagar el préstamo al Banco Mundial, por medio del gobierno de El Salvador.

El cuadro «*Tipología de los asentamientos y descripción de las etapas de las casas*» compara la vivienda incremental de la Fundación con el

mejoramiento de tugurios, lotificaciones sin servicios y casas completas del sector público y privado.

Tipología de asentamientos y descripción de las etapas de las casas

	Lotes con servicios (legales)	Asentamientos ilegales			Proyectos	
Tipos que se comparan	Lotes servidos y unidades básicas	Mejoramiento barrial (Tugurios)	Tugurios sin mejoras	Lotificaciones sin servicios	Casas completas sector público	Casas completas sector privado
Asentamientos encuestados	El Pepeto Sensunapán (FUNDASAL)	Las Palmas (FUNDASAL)	Jardines del Boulevard	Nueva Trinidad (ARGOZ)	Nuevo Horizonte (FSV)	Altavista (Grupo Roble)
INICIO Una casa o unidad al momento de posesión o cuando el asentamiento se construyó y antes de las mejoras.		Champa 				
FUNCIONAL Casa con mejoras para cerrarla y hacerla habitable. Inversión mínima para acomodar la familia. Pocas extensiones o mejoras. Nivel de inversión bajo.						
CONSOLIDADA Casa con cuartos agregados, mejoras y acabados para cumplir las necesidades y expectativas de la familia. Nivel de inversión medio.						
AMPLIADA Casa considerablemente ampliada en tamaño, número de pisos adicionales, detalles y acabados de calidad. Nivel de inversión alto.						

Fuente: Gattoni, George (1976). La utilización del terreno habitacional en el área metropolitana de San Salvador. La vivienda popular urbana en El Salvador.



CAPÍTULO V

MODELO DE ACCIÓN SOCIAL

En el capítulo 3 hemos apuntado que en San José del Pino la Fundación había consolidado su modelo de acción social participativo, con base en las lecciones aprendidas en proyectos anteriores. Ampliamos en este capítulo las innovaciones que implementó la Fundación desde los primeros proyectos de vivienda, ejecutados durante la década de los años 1970, en los que la vivienda se concibió principalmente como un medio para

fomentar el desarrollo de las comunidades, promoviendo lazos horizontales de solidaridad.

Entre las principales innovaciones destacan las siguientes:

1. El modelo de acción social inició con un diagnóstico tanto de las necesidades como de las capacidades de las familias que iban a formar parte de la nueva comunidad.



El padre Ibáñez escuchando a beneficiarios de un proyecto.

En los primeros proyectos ejecutados por la Fundación destacaron miembros de la comunidad que desarrollaron sus habilidades exponencialmente, como producto de la participación en la ayuda mutua. Cuando se hizo necesario dar mantenimiento al equipamiento e infraestructura comunitaria, las capacidades para realizarlo estaban ya instaladas.



2. El análisis de las necesidades incluía el perfil familiar, la participación en organizaciones comunitarias y la capacidad de pago, elemento crítico para lograr la accesibilidad de la vivienda.
3. El diagnóstico constataba la presencia de obreros, soldadores, carpinteros, electricistas y fontaneros, etc., además de las habilidades natas para la formación de equipos constructivos y comunitarios.
4. Las familias eran organizadas antes del traslado, durante la construcción y después de entregado el proyecto, con la asesoría de la Fundación.
5. Sobre esa base, se organizaban equipos de ayuda mutua fomentando las capacidades individuales y el espíritu colectivo.
6. Se llevaba a cabo una capacitación intensa de los promotores sociales previa a su incorporación a un proyecto.



Promotor social en reunión con beneficiarios de una comunidad.



Técnico de la Fundación explicando un proyecto.

7. El fomento a la equidad de género durante la construcción y titulación de la vivienda era un criterio totalmente ignorado en aquella época. Como resultado, hoy día existe una red nacional de mujeres constructoras.
8. La formación de líderes comunitarios, electos democráticamente, fue un factor importante durante la construcción y después de entregado el proyecto.
9. Fueron organizadas cooperativas de ahorro y crédito, así como de producción.
10. Algo inusual fue el desarrollo de programas educativos, como la alfabetización de adultos, entre otros.
11. El nuevo modelo anticipó el concepto de capital social, como insumo clave para la cohesión social, la convivencia y la formación de comunidad.
12. Se llevaba a cabo un proceso educativo para dar a conocer derechos y obligaciones, desarrollando una conciencia colectiva.
13. La integración del modelo de acción social con las innovaciones técnicas y financieras contribuyó a la accesibilidad de la vivienda para las familias de bajos ingresos.

Una de las premisas de la ayuda mutua era que todos los participantes debían trabajar sin importar el género. Tan indispensable era llevar agua, como mojar los ladrillos, tener un bocadillo listo para recuperar las fuerzas o preparar con alegría la rifa de las unidades terminadas al final del proceso. La ayuda mutua dejó como lección que la producción de las viviendas genera trabajo y energía comunitaria en abundancia.

En los primeros proyectos ejecutados por la Fundación destacaron miembros de la comunidad que desarrollaron sus habilidades exponencialmente, como producto de la participación en la ayuda mutua. Cuando se hizo necesario dar mantenimiento al equipamiento e infraestructura comunitaria, las capacidades para realizarlo estaban ya instaladas.

Este capítulo ha tratado de demostrar que la acción social, en particular la

organización de la comunidad en proyectos de vivienda para familias de bajos ingresos, es esencial para que la solución habitacional responda a las necesidades de los sectores populares.

Así mismo, el modelo de acción social ha servido para promover lazos horizontales de solidaridad para cumplir el objetivo último de crear y desarrollar comunidades.



Promotora social explicando a una comunidad los objetivos de la Fundación.

CAPÍTULO VI

ARQUITECTURA FINANCIERA

En el Capítulo 3 se menciona que con el fin de hacer accesible el sistema crediticio para las familias de los estratos de menores ingresos, la Fundación desarrollo esquemas financieros innovadores. A nivel de las comunidades también desarrolló cooperativas de diversa índole para la generación de empleo e ingresos, al mismo tiempo de crear sentido de comunidad.

Los elementos claves a nivel familiar incluyen los siguientes puntos:

1. Se partió de un diagnóstico detallado para conocer la capacidad de pago de las modestas y complejas economías familiares, lo cual sirvió para diseñar los tipos de vivienda que se construyeron: lote con servicios, lote con una habitación y con dos habitaciones.
2. Se elaboró un plan de cinco años con flujo de fondos para comprobar que los préstamos otorgados para la ejecución de los proyectos podrían cancelarse con las cuotas de pago asignadas a los participantes.
3. A diferencia de los proyectos interés social contruidos por el Estado con intereses fijos, los préstamos otorgados por la Fundación incluían subsidios innovadores con cuotas diferenciadas según el tipo de vivienda y la capacidad de pago.
4. Con el objetivo de favorecer a las familias de los estratos más bajos se instituyó el controversial subsidio cruzado, conforme el cual las familias con mayores ingresos pagaban cuotas mensuales superiores para subsidiar a las familias de menores ingresos.
5. La valorización de la labor constructiva por ayuda mutua, usualmente durante los fines de semana, constituía el pago inicial de cada familia al costo de su vivienda. Al mismo tiempo, la construcción por ayuda mutua creaba entre los participantes un verdadero sentido de comunidad.
6. Para hacer la vivienda asequible a personas mayores o parejas jóvenes que no tenían capacidad de pago para la adquisición de viviendas, se construyeron unidades habitacionales que se daban en alquiler. Las primeras fueron ejecutadas en San José del Pino.
7. Desde el inicio, los créditos fueron acompañados de asistencia técnica en paralelo a la promoción social.
8. Con fondos de la cooperación internacional, se conformó un fondo revolvente que consistía en un programa de crédito para que las familias más pobres puedan construir o mejorar su vivienda, además de financiar emprendimientos.
9. Se estableció el ahorro previo de los beneficiarios seleccionados de futuros proyectos, el cual se abonaba al precio de las viviendas al momento de escriturar.
10. En el transcurso de los primeros diez años, las innovaciones financieras fueron evaluadas, rediseñadas y retroalimentadas.

«La arquitectura financiera surge a partir de conocer a profundidad la demanda y la condición socioeconómica de las familias. Hoy, después de 55 años, se continúa diseñando una cuota asequible con el fin de asegurar que las familias más pobres tengan acceso al derecho humano a la vivienda»,

Claudia Blanco, directora ejecutiva de FUNDASAL.



Además del crédito familiar y con el objetivo de fortalecer la economía de las familias, se formaron talleres de producción, de ahorro y crédito. Posteriormente se formaron cooperativas de vivienda.

1. Previo a la constitución de la Fundación, en 1968 el Padre Ibáñez ya había organizado en la Chacra

una cooperativa de costureras con el objetivo de generar empleo e ingresos.

2. Con la construcción del primer proyecto, Plan Piloto 1º de Septiembre, se aprovechó para formar cooperativas de producción de materiales de construcción, como tubos de cemento, pilas y letrinas. Además de generar



Sorteo de las viviendas en La Presita.



Padre Ibáñez dirigiendo reunión en una comunidad.



Promotor social juramentando a la junta directiva de la comunidad.



Cooperativa de Consumo y Producción.

- empleo e ingresos, estas desarrollaron destrezas para los hombres de la Chacra.
 3. En San José del Pino, se formó una cooperativa de ahorro y crédito la cual se encargó del cobro de las cuotas mensuales de pago de cada vivienda. Como resultado, la mora se mantuvo al 2.3% comparado con el 80% del sector público.
 4. Considerando el éxito de las cooperativas de la Fundación, la cooperación internacional otorgó fondos para subsidiar la asistencia técnica de nuevas cooperativas.
 5. Mas recientemente, el modelo de cooperativas de ayuda mutua se ha ejecutado en tres edificios en el centro de San Salvador, beneficiando a XX familias del sector informal.
- Por el éxito de las cooperativas de la Fundación, hoy día sigue recibiendo apoyo de cooperantes internacionales de Alemania, Bélgica, Suecia, Francia, entre otros.

CAPÍTULO VII

APRENDIENDO EN EL CAMINO

La publicación de una serie de importantes investigaciones era extraordinariamente inusual para una ONG en los setenta. Las investigaciones tenían cuatro objetivos: 1) analizar el sector y proponer políticas habitacionales orientadas a los sectores de menores ingresos; 2) investigar el impacto físico y socioeconómico de los proyectos de la Fundación; 3) estudiar la conversión de un mesón en condominio como ejemplo para mejorar el stock de vivienda popular; y 4) medir y comparar la eficiencia de proyectos de la Fundación con los sectores público y privado.

Las investigaciones más significativas fueron las siguientes:

La Vivienda Popular Urbana en El Salvador. El mercado habitacional: análisis del acceso de los pobres a vivienda en las ciudades principales del país.
FUNDASAL, 1976.

Los objetivos de esta investigación eran analizar el sector vivienda y proponer políticas habitacionales orientadas a beneficiar a los sectores de menores ingresos. Los temas medulares del primero de cuatro volúmenes son: 1) asentamientos de los pobres en El Salvador; 2) contexto nacional y urbano salvadoreño; 3)

estructura, funcionamiento y papel de los asentamientos populares; 4) aspectos estructurales del consumo y producción de vivienda popular urbana; y 5) hacia una política urbana equitativa (la cual proponía la regulación de la tierra en la periferia de las ciudades).



Evaluación de Proyectos de Lotes y Servicios: Hechos y datos del proyecto en El Salvador. FUNDASAL, Banco Mundial y el IDRC, Canadá. (1980)

Para esta investigación se realizaron tres tipos de estudio: de corto plazo sobre temas como la demanda del proyecto y motivos de la rotación de participantes; de mediano plazo como para evaluar la eficiencia e impacto de los componentes del proyecto; y de largo alcance como estudios de políticas para estimar el impacto del proyecto en los participantes.

El primero de cuatro volúmenes cubre tres temas: 1) los proyectos de la Fundación y su contexto; 2) evaluación de la efectividad de los proyectos; y 3) evaluación de la eficiencia de los proyectos. Ejemplos de componentes evaluados son: la ubicación y dimensiones de los proyectos; el tamaño de los lotes; el sistema de construcción incremental; la participación de las mujeres; la inclusión de viviendas

en alquiler; los créditos para materiales; cómo funcionan los subsidios cruzados; la creación de cooperativas de producción y consumo, etc. La investigación concluía proponiendo una política nacional de vivienda urbana equitativa.

Proyecto Experimental: Mesón El Progreso. FUNDASAL, 1979.

En 1977 había 4,000 mesones que alojaban al 32% de la población urbana del área metropolitana de San Salvador. Los objetivos del proyecto eran: 1) estudiar la conversión de un mesón en condominio de propiedad común de los actuales inquilinos; 2) ampliar la oferta de vivienda cuyas cuotas estén al alcance del sector popular; y 3) regenerar las zonas céntricas con mesones mediante proyectos de renovación urbana. Para el experimento se adquirió, renovó, convirtió en condominio y se evaluó un mesón en Ciudad Delgado. La foto que sigue muestra el proceso constructivo por ayuda mutua.



Construcción del Mesón El Progreso bajo el modelo de ayuda mutua.

Programa de Investigación de Vivienda Popular. FUNDASAL y OEA, 1978.

Esta investigación evalúa tres proyectos de la Fundación, uno del sector privado y uno del sector público. La evaluación compara los siguientes factores: la utilización del terreno, los tipos de agrupamiento, los sistemas de

infraestructura, los costos e indicadores de eficiencia. Termina con recomendaciones sobre rangos de eficiencia para el desarrollo de proyectos habitacionales. El cuadro que sigue compara la eficiencia y costo de proyectos de la Fundación, del sector público (IVU) y el privado (CREDISA)

Proyecto		San José del Pino	El Pepeto	Sensunapán	Credisa	Zacamil (Edificios en altura)
Año		1972	1974	1975	1973	1967
INSTITUCIÓN		FUNDASAL	FUNDASAL	FUNDASAL	FSV	IVU
USO DEL TERRENO	Área (Ha)	7.3	644	8.61	21.9	143
	Unidades	513	510	522	796	1504
	Costo Unidad (colones)	266 - 1,161	893 - 1,152	1,062	8,763 - 12,840	4,967
	Área de venta %	48.8	50.6	66.7	60.3	15
	Área no vendible %	51.2	49.4	33.3	39.7	85
	Área residencial %	48.2	48.3	66.4	57.1	15
	Comercio %	0.6	2.3	0.3	3.1	0
	Lote tipo (m ²)	60	60	75	126	0
	Área construida (m ²)	5 - 36	5 - 34	25	40 - 60	75 - 80
	Densidad U/Ha	77.14	80.43	69.4	41.8	94

Otras publicaciones incluyen:

El carretón de los sueños. FUNDASAL, 1973.

Vivienda Mínima, una experiencia salvadoreña. Harth, A., 1974. ECA: Estudios centroamericanos. Págs. 453-463. San Salvador.

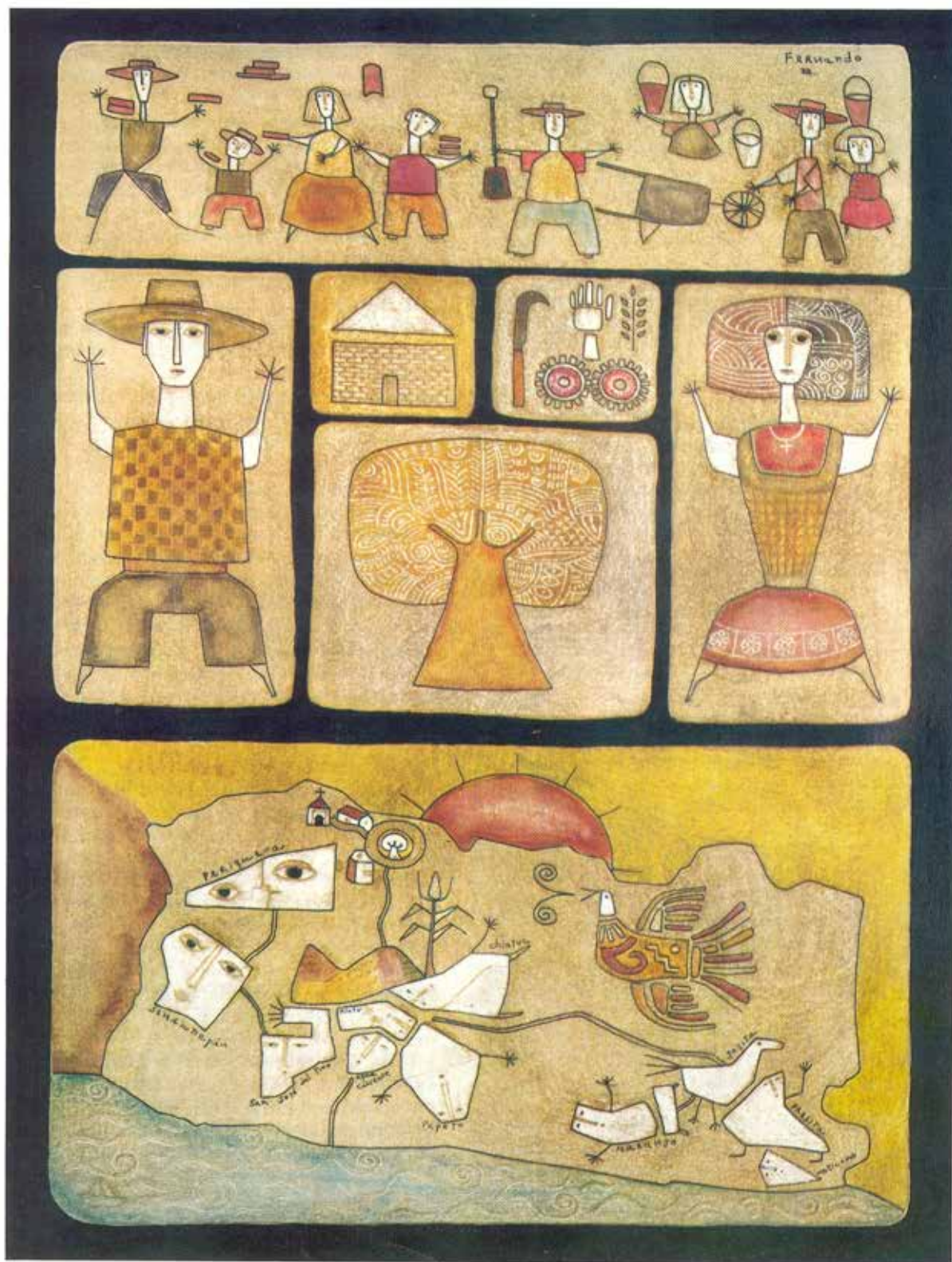
Vivienda Mínima – Obra Máxima. Martín-Baró, I., 1978. Estudios Centroamericanos, UCA, San Salvador.

Ayuda mutua y progresiva. Desarrollo de la vivienda: ¿para qué? Apuntes sobre la experiencia salvadoreña. P. M. Ward. (Ed.), Self-Help Housing, A Critique. Alexandrine Press, Oxford. Silva, M. Harth, A. 1982.

Desarrollo de la vivienda por ayuda mutua y en forma progresiva - ¿para qué propósito? 1982.

¿Pueden los programas habitacionales satisfacer las necesidades de las poblaciones de rentas bajas? La experiencia en El Salvador G. K. Payne. (Ed.), **La vivienda social en el mundo del desarrollo.** John Wiley & Sons. Bamberger, M.; Harth, A. 1984.

El Salvador: Autoayuda y vivienda incremental: Posibles direcciones y políticas futuras. Gattoni, G., Goethert, R., & Chávez. 2012.



Cuadro donado por el artista Fernando Llorca a la Fundación. La parte inferior de la obra es una representación del mapa de El Salvador donde el pintor ubica los proyectos de vivienda que la Fundación había desarrollado a nivel nacional hasta principios de la década de 1980. En la parte superior, el artista muestra a las familias trabajando en la ayuda mutua, con sus herramientas para la construcción.

UN LEGADO QUE TRASCIENDE

Desde 1968, la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima ha cumplido fielmente el objetivo trazado por el padre Antonio Fernández Ibáñez de servir a la persona, a la familia y a la comunidad.

A lo largo de sus 55 años de vida institucional, la Fundación ha dejado un valioso legado para los sectores más pobres de El Salvador, beneficiando a 80,700 familias y a 46,274 por ayuda mutua.

Con el objetivo de crear comunidad, la institución ha construido 67 casas comunales, 466 centros educativos y 73 canchas deportivas. Además de nuevas viviendas, también ha mejorado 53 barrios urbanos e instalado 54 sistemas de agua potable, 2,300 cocinas y 6,400 letrinas aboneras en comunidades rurales.

Se destaca la creación de 48 cooperativas para el fomento del ahorro y el crédito, a las que se suman 30 cooperativas de vivienda. Así mismo, ha liderado procesos de empoderamiento del derecho humano a la niñez y la juventud, con 56,236 niños, niñas y jóvenes.

En el capítulo 7 presentamos un resumen de las investigaciones realizadas por la Fundación en la década de los años setenta. Siguiendo la tradición, la Fundación ha publicado anualmente 4 documentos de estudio, 10 cartas urbanas y 3 boletines informativos.

El sueño que se convirtió en modelo mundial ha dejado un legado que trasciende. La Fundación ha asesorado a nueve países y su modelo ha sido replicado por importantes organismos financieros internacionales. La semilla que sembró el padre Ibáñez ha tenido influencia a escala global.

MIEMBROS DE JUNTAS DIRECTIVAS

1970 – 1980

Ernesto Arbizú Mata
Ramón Ávila Qüehl
Archi Baldocchi
Gloria Bonilla
Alfredo Candel Herodier
José Roberto Castillo
Mauricio Choussy
Eduardo Alfredo Cuéllar
Luis de Sebastián
Francisco R. R. de Sola
Mauricio Escobar
Marta Ivonne Galindo
Dagoberto Gavidia
Ana María Godoy
Alberto Harth Deneke
Osmín Magaña
Ramón Melhado
Adalberto Morales
Roberto Murray Meza
Ricardo Poma
Alfonso Rochac
Ricardo Salazar
Mauricio Santamaría
José Jorge Simán
Axel Soderberg
Atilio Vieytez
Adriano Vilanova
Elena Wright de Sola

BIBLIOGRAFÍA

- Balkind, Jeffrey. (2023). Jefe Técnico: *Nota sobre el proyecto Banco Mundial*.
- Bamberger, M., Sae-Imu, W., González Polío, E. (1980). *Evaluación de los sitios y servicios de El Salvador*. Departamento de Economía del Desarrollo de la División de Economía Urbana y Regional del Banco Mundial.
- Bamberger, M.; Harth, A. (1984). *¿Pueden los programas habitacionales satisfacer las necesidades de las poblaciones de rentas bajas? La experiencia en El Salvador*. G. K. Payne. (Ed.). La vivienda social en el mundo del desarrollo. John Wiley & Sons.
- Banco Mundial. (1974). *Convenio subsidiario de Préstamo entre el gobierno de la República de El Salvador y la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima*. Washington, D. C., EE. UU.
- Barahona, A. A. (2017). *La vivienda social en El Salvador (1940-1980)*. Realidad, *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*. 150, 65-90. San Salvador.
- Carta a las Iglesias: Cumpleaños 94 de San Romero*. (Julio 2011). Servicio Informativo del Centro Pastoral de la UCA. No. 615.
- Cuadro de indicadores de la eficiencia y repercusiones del proyecto*. En *Evaluación de Proyectos de Lotes y Servicios – Hechos y Datos del Proyecto de El Salvador*. (s. f.). Documento de Trabajo del personal del Banco Mundial. N.º 549 S, Washington, D. C., EE. UU.
- Estatutos de la corporación «Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima»*. (19 de junio de 1970). Diario Oficial, tomo N.º 227.
- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima. (1973). *El carretón de los sueños*. Documentación FUNDASAL, Ciudad Delgado, El Salvador.
- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima. (1970). *Memorias de Labores de 1968 a 1978*.
- FUNDASAL. (1976). *La Vivienda Popular Urbana en El Salvador*. IV Volumen, San Salvador.
- FUNDASAL. (2008). *FUNDASAL en la historia y la historia en FUNDASAL*. Miradas. Ciudad Delgado, El Salvador.
- Gattoni, G. (1976). *La utilización del terreno habitacional en el área metropolitana de San Salvador*. La Vivienda Popular Urbana en El Salvador.

Gattoni, G., Goethert, R., & Chávez, R. (2012). *El Salvador: Autoayuda y Vivienda Incremental*. Posibles direcciones y políticas futuras. BID, Washington, D. C., EE. UU.

Harth, A. (1974). *Vivienda Mínima, una experiencia salvadoreña*. ECA: Estudios Centroamericanos. 453-463, San Salvador.

Harth, A. et al. (2013). *Perfil del sector vivienda de El Salvador*. ONU-Hábitat. Nairobi.

Herrera, A., Altschul, F. (1979). *Proyecto experimental, rehabilitación del Mesón El Progreso*. Documentación FUNDASAL, Inter-American Foundation, San Salvador.

Kaps, Franz. (2023), jefe de Préstamos: *Nota sobre el proyecto Banco Mundial*.

Martín-Baró (1978). *Vivienda Mínima. Obra Máxima*. Estudios Centroamericanos, UCA, San Salvador.

Salazar Candel, R. (1995). *El Salvador: Política industrial, comportamiento empresarial y perspectivas*. Revista de la Cepal, 1995 (55), 165-182. <https://doi.org/10.18356/1e65f811-es>

Silva, M. (s. f.). *Edificios en altura, solución a la vivienda de los pobres*.

Silva, M., Harth, A. (1982). *Ayuda mutua y progresiva. Desarrollo de la vivienda: ¿para qué? Apuntes sobre la experiencia salvadoreña*. P. M. Ward. (Ed.), Self-Help Housing, A Critique. Alexandrine Press, Oxford.

Strachan, Harry. (2018). *Discurso de Graduación de la ESEN*, San Salvador.

Fundación Salvadoreña
de Desarrollo y Vivienda Mínima