

Resistencias por el derecho a la ciudad: El caso del cooperativismo de vivienda en El Salvador

Resistance for the right to the city: The case of housing cooperativism in El Salvador

DOI: 10.17981/mod.arq.cuc.27.1.2021.03

Artículo. Fecha de Recepción: 27/01/2021. Fecha de Aceptación: 08/03/2021.

Natalia Beatriz Quiñónez Portillo

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) (El Salvador)
nabqui@gmail.com

Sofía Beatriz Rivera García

Departamento de Organización del Espacio, UCA El Salvador (DOE-UCA) (El Salvador)
srivera@uca.edu.sv

Para citar este artículo:

Quiñónez, N. y Rivera, S. (2021). Resistencias por el derecho a la ciudad: El caso del cooperativismo de vivienda en El Salvador. *MODULO ARQUITECTURA CUC*, 27, 61–80, 2021. <http://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.27.1.2021.03>

Resumen

El Centro Histórico de San Salvador (CHSS), ubicado en el corazón de la ciudad capital de El Salvador, se ha configurado a partir de procesos de disputa por el suelo, los espacios públicos, la vivienda y otros servicios esenciales para la vida productiva y reproductiva. El presente artículo pretende darle visibilidad al papel desarrollado por habitantes del Centro en su lucha por vivienda adecuada, en un proceso ejemplar de cómo la gente puede colocar las balanzas de poder a su favor a través de la organización, específicamente cooperativa, en ciudades tan desiguales como las hay en América Latina. Cooperativistas habitando la ciudad en condiciones altamente precarias han reivindicado, en un contexto aparentemente favorecedor de ciertas tendencias gentrificadoras, su derecho a ser parte de las transformaciones urbanas. Para ello, han propuesto que la colectivización de la propiedad del suelo y la toma democrática de decisiones desde las bases cooperativas sean pilares innegociables del proceso. Pese a que el gobierno central ha enfrentado múltiples retos en su intención de asimilar y apoyar las propuestas de las cooperativas de vivienda, la coordinación conjunta ha dado sus resultados. Compartir la tarima del poder a la participación plena de los habitantes, precisamente al nivel que se formula e implementa la política pública, les ha permitido a las cooperativas de vivienda convertirse en potenciales contendientes de quienes se lucran de un reducido mercado informal y especulativo de suelo y vivienda en la zona. Los resultados a la fecha constituyen un acierto sin precedentes hacia la concepción de la vivienda adecuada como derecho humano, no como mercancía. Con este fin, las cooperativas de vivienda del CHSS ofrecen su propia historia de resistencias.

Palabras clave: Política habitacional; cooperativas de vivienda; revitalización urbana; centros históricos; El Salvador

Abstract

The Historic Center of San Salvador (CHSS), located at the heart of El Salvador's capital city, has been historically shaped by conflicts over land, public spaces, housing and other fundamental services for the reproduction of life. The present article aims to shed a light on the role played by the Center's inhabitants in their struggle for adequate housing, as an example of how people can tilt the power balance to their favor by organizing, in cooperatives specifically, in cities as unevenly developed as Latin American. Cooperative members inhabiting the city in highly precarious conditions have claimed back, in a context apparently in favor of certain gentrifying trends, their right to be part of urban transformations. In order to do so, they have proposed that collectivization of land tenure and democratic decision-making at the cooperative assemblies remain their non-negotiable principles throughout the process. Although the central government has faced several challenges in their attempt of assimilating and supporting the proposals coming from the housing cooperatives, joint coordination has paid off. To share a common political platform among government bodies and the inhabitants, precisely at the level of policy design and implementation, has allowed cooperatives to transform into potential opponents of those who extract wealth from a reduced, informal and speculative market of land and housing in the area. Results to this day constitute an unprecedented success towards conceptualizing adequate housing as a human right, not a commodity. It is with this purpose that housing cooperatives from the CHSS offer their own stories of resistance.

Keywords: Housing policy; housing cooperatives; urban revitalization; historic centers; El Salvador

INTRODUCCIÓN

El objetivo de este artículo es contribuir a la discusión sobre los procesos de lucha y resistencia por la vivienda y el hábitat adecuado liderados por organizaciones populares en Centroamérica. Dichos procesos han detonado transformaciones urbanas desde varios niveles tanto en El Salvador como en otros contextos latinoamericanos. El artículo relata la experiencia de las cooperativas de vivienda en el Centro Histórico de San Salvador (CHSS), quienes han logrado llevar su propuesta política de regeneración habitacional y urbana al plano de debate y coordinación con el Estado. El cooperativismo de vivienda se presenta como un modelo alternativo de concebir y construir vivienda, al cual la institucionalidad vigente del país no ha cedido el espacio que en otros contextos latinoamericanos sí ha ganado. En Centroamérica, desde las organizaciones populares, ¿es posible abrir brecha a favor de los derechos humanos en este tipo de esquemas institucionales?

En el seno del cooperativismo de vivienda que se desarrolla en el CHSS reside además una modalidad de producción social del hábitat capaz de resistir a las presiones locales por la gentrificación de la ciudad. Gradualmente, las cooperativas de vivienda han evolucionado en actores importantes para la revitalización del CHSS, abogando por el mejoramiento de las condiciones de vida para sus habitantes de más escasos recursos. Al mismo tiempo, el valor cultural y patrimonial que guarda su capital construido

obtiene un reconocimiento cada vez mayor por parte del gobierno local al convertirse en capital turístico. En este sentido, los procesos de gentrificación emergen y colocan en una situación de mayor exclusión y riesgo de desplazamiento a quienes lo habitan.

Un proceso de revisión bibliográfica sobre las temáticas mencionadas, así como el análisis cualitativo de ocho entrevistas realizadas previamente a representantes del Estado salvadoreño y a cooperativistas de vivienda que han desempeñado roles de liderazgo en distintos niveles del proceso, permitirá profundizar en la relevancia de este caso para aportar al debate. Al respecto, conviene aclarar que seis de estas entrevistas fueron realizadas en el marco de la recopilación de historias de vida de cooperativistas de vivienda, por parte de [We Effect & la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima-FUNDASAL \(2018\)](#); mientras que el resto, surgen de la investigación titulada “La rebeldía de permanecer: Un estudio del apego al espacio urbano en el caso de las cooperativas de vivienda del Centro Histórico de San Salvador” ([Rivera, 2020](#)). Para el análisis, se han utilizado las respectivas transcripciones.

El CHSS en particular se revela a través de la experiencia de lucha de sus habitantes, quienes ofrecen una serie de lecturas, cartografías y vivencias diarias como nadie más: habitantes de mesones, familias de escasos recursos, vendedores ambulantes de la zona. Desde la lectura y análisis de conversaciones abiertas con liderazgos cooperativistas y diversos materiales que

han sistematizado la experiencia, se buscarán extraer reflexiones que permitan profundizar en los aspectos innovadores del modelo, en sus ánimos de solventar la carencia de vivienda popular desde un marco conceptual y operativo de política pública contrapuesto al actual.

MARCO ANALÍTICO

Un acercamiento a los procesos de regeneración urbana y gentrificación en América Latina

Para obtener una aproximación analítica a la problemática particular de la vivienda en el CHSS, en vinculación con lo que es posible entender por gentrificación, es necesario comprender las interacciones entre la ciudad informal y las fuerzas que puján por su regeneración, a conveniencia de intereses sumamente diversos. En tiempos neoliberales, las políticas relacionadas a la configuración del espacio urbano pueden caracterizarse por tener a la propiedad privada como forma predominante de tenencia, la preeminencia de los mecanismos de mercado para acceder a suelo y demás componentes urbanos, la reducción de la capacidad y rol del Estado, frente a la progresiva superposición del sector privado, en términos de planificación y producción de la ciudad (Imilan, Olivera y Beswick, 2016). Dentro de este marco, los procesos de regeneración urbana operan en aras de que lo ‘recuperado’ pueda albergar y funcionar eficientemente a favor de los intereses de quienes poseen los medios para ello: propietarios, sea privados o públicos, de

suelo y de capital para invertir en la transformación física y dinamización socioeconómica de la ciudad.

De la lista de prioridades de los procesos de regeneración suelen quedar fuera las necesidades de los sectores que les habitan y no poseen ninguno de los medios mencionados, sobre todo en ciudades latinoamericanas. En consecuencia, surgen tensiones por el espacio construido que pueden derivar en una amplia gama de escenarios. En el caso de este artículo, dichas tensiones han contrapuesto sobre todo a comerciantes, tanto formales como informales, las autoridades municipales, en representación de los intereses del sector privado, y a grupos habitantes del CHSS. Los intereses enfrentados se disputan la ciudad como medio de subsistencia en múltiples sentidos, o de acumulación de ganancias, abriendo posibilidades para que fenómenos de gentrificación ocurran, clara o silenciosamente. Casgrain (2014) y Olivera (2014) explican la gentrificación, observada desde el estudio de ciudades como Santiago de Chile y Ciudad de México, respectivamente, como procesos de transformación de las morfologías urbanas de carácter socioeconómico, demográfico y espacial, las cuales entrañan movimientos migratorios o desplazamientos poblacionales provocados por la (re)conquista territorial de agentes dominantes, atraídos por nuevas inversiones en el entramado físico urbano.

De manera más acotada, Delgadillo (2015) describe procesos de ‘turistificación’ para referirse a la gentrificación reforzada por la mercan-

tilización del patrimonio tangible de la ciudad, con el fin de incentivar servicios, actividades comerciales y culturales vinculadas al turismo. Procesos de este tipo han sido evidenciados en ciudades latinoamericanas cuyo valor patrimonial es relevante. En este sentido, los centros históricos pueden convertirse en lugares de frágil coexistencia entre los consumidores de la ciudad mercantilizada y la población residente de más escasos recursos, para quienes los espacios y servicios turísticos quedan fuera del alcance, sea por la fuerza de la inaccesibilidad económica, la exclusión espacial o la violencia de la represión institucional. Esta modalidad de cómo las ciudades se gentrifican no siempre atrae a residentes de ingresos más elevados a vivir en los centros, pero sí está relacionada, como Hiernaux (citado en Delgadillo, 2015) lo explica, con el crecimiento o transformación de las desigualdades socioeconómicas y espaciales urbanas para mantener el atractivo ante potenciales turistas o visitantes de ingresos medios o altos.

Autores como Janoschka (2002) y López-Morales (citado en Delgadillo, 2015) sostienen que los sectores más vulnerados, en el largo plazo, se ven obligados a enfrentar el encarecimiento del costo de sus medios de subsistencia y de los servicios que la ciudad ofrece, limitando su derecho a acceder a espacios regenerados, sobre todo si sus vidas están permeadas por la informalidad. Los mercados habitacionales informales, además de extraer beneficio de la vulneración directa del derecho a una vivienda segura, refuerzan el estado de marginalidad, invisibilidad e indefensión

de las familias residentes (Gunter & Massey, 2017). Esto les coloca en mayor riesgo de sufrir abusos por parte de propietarios —o mesoneros, en este caso— o de ser desalojados (González, Marroquín y Rebollo, 2003; López-Morales, Gasic y Meza, 2014).

El derecho a la ciudad y la producción social del hábitat frente a la gentrificación

Incluir a los habitantes del CHSS en el proceso de recuperación implica un cambio en el balance de poderes que mantiene los intereses económicos de sectores minoritarios por encima de los de la población local. La planificación de acciones en esta dirección requiere de un Estado que juegue un rol de mediación y facilitación de condiciones garantes de derechos; el cual canalice recursos públicos hacia la creación de marcos regulatorios y de políticas para minimizar la apropiación de valores colectivamente producidos por parte de privados. En ausencia de tal, las plusvalías de la ciudad serán más propensas a ser concentradas y capturadas en áreas y manos reducidas, bajo intereses puramente rentistas o especulativos (Janoschka, 2002; Soares, 2011).

Como lo describe Harvey (2008), al conceptualizar la vivienda y la ciudad como derechos humanos, se hace referencia al derecho común de producir, proteger y usar colectivamente el hábitat urbano, en el marco del ejercicio también colectivo de transformar los procesos de urbanización según lo exija la reproducción de las necesidades y derechos comunes de la población

habitante y usuaria; es decir, que la ciudad se vuelva no solo accesible sino producida bajo dinámicas de poder más democráticas. De ello es posible deducir que la lucha por el derecho a la ciudad exige cambios en múltiples estructuras y escalas, desde donde se revierta la instrumentación de los espacios y dinámicas urbanas para reproducir desigualdades sociales, económicas y políticas. Para ello, que los sectores populares sean considerados como actores determinantes en los procesos de planificación y desarrollo de la ciudad es fundamental.

Un concepto que busca englobar el carácter transformador de diversas experiencias latinoamericanas, bajo un enfoque de derecho humano, es el de la producción social del hábitat: todo aquel proceso de aprendizaje sistemáticamente organizado a través del cual las personas se vuelven capaces de gestionar y manejar recursos, construir y cuidar su propio hábitat, en una suerte de desarrollo endógeno llevado a la práctica (Ortiz, 2012). Esto implica que la ciudad comienza a producirse, a partir de la vivienda y sus entornos, bajo una lógica de reproducción de la vida, a nivel individual y colectivo. El cooperativismo de vivienda es una de las modalidades que ejemplifica dicho proceso, teniendo por resultado un impacto relevante no solo en términos de concebir otra política de hacer ciudad, sino también, en el caso del CHSS, de construir y preservar la identidad y memoria colectiva de los pobladores urbanos. Al tener presentes estos aspectos medulares en el análisis de la experiencia que reconstruye este artículo, es posible com-

prender mejor la importancia de su proceso de escalabilidad hacia el plano de la política estatal.

*La vivienda precaria como
problemática urbana en el
Centro Histórico de San Salvador*

El CHSS ha venido enfrentando sucesivas décadas de abandono y deterioro. El impacto de un terremoto y doce años de conflicto armado durante la década de los ochenta provocó que las familias de renta alta, varias instituciones gubernamentales y comerciantes formales trasladaran sus actividades y residencia a las periferias suburbanas de la ciudad capital. La decadencia física y económica del CHSS también ha sido producto de la clara ausencia de políticas a favor de su recuperación, propiciando así la reproducción de desigualdades sociales y económicas en el territorio (Barba y Córdoba, 2001).

Aun así, existe un tejido socioeconómico que se sostiene de pobladores, comerciantes, microempresariado y transeúntes que circulan a diario. A diferencia de la generalidad de ciudades latinoamericanas, que experimentaron fuertes flujos de población local siendo desplazada de los centros urbanos por efecto de inversiones inmobiliarias (Casgrain, 2014), el CHSS ha mantenido una composición sociodemográfica esencialmente popular. Entre ellos, hay cientos de familias viviendo en condiciones precarias, inseguridad, hacinamiento y sin acceso a servicios básicos. La tipología de vivienda predominante son los mesones, edificaciones originalmente construidas

para albergar a familias de clase alta durante los siglos XIX y XX, carentes hoy del mantenimiento y cuidado necesario. Tres cuartos de los mesones del CHSS están contruidos con madera, lámina, plástico y otros tipos de material reutilizable en deterioro, altamente propensos a causar incendios. Las piezas individuales de dichos mesones son rentadas a grupos familiares completos, mientras que en las áreas comunes es donde el acceso al agua y a saneamiento se disputa entre las familias. Pese a ello, ocho de cada diez habitantes de mesones desean permanecer en el CHSS, por lo interconectado que se encuentra con múltiples servicios urbanos y las redes sociales construidas a nivel local (FUNDASAL, 2005a).

Para Ferrufino (2013), gracias a un marco neoliberal de formular política pública, el Estado ha permanecido mayoritariamente ausente ante dicha problemática, ofreciendo respuestas de reducido alcance y desempeñando un rol que más bien favorece la mercantilización del suelo urbano y la vivienda, en una economía de mercado ampliamente liberalizada. El paisaje habitacional emergente ha consolidado su posición en el mercado más como un bien patrimonial que de uso y goce de un derecho, al alcance de hogares con ingresos medios y altos, de cuya financiarización y comercialización se lucra exclusivamente el sector privado (constructoras, sector inmobiliario y banca). Pese a los esfuerzos realizados en crear marcos legales y de política que reorganicen cómo los esquemas de gobernanza y desarrollo territorial están estructurados, la institucionalidad competente permanece dispersa y sin recursos

suficientes para operar efectivamente (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humano, ONU-Habitat, 2013).

Bajo una lógica mercantilista, el Estado carece de las capacidades financieras e institucionales para competir con el sector privado como un agente proveedor de vivienda. Para quienes viven en las más graves condiciones de pobreza y marginalidad, solamente queda la informalidad. En la desregulación, las dinámicas especulativas del mercado informal de suelo y vivienda se convierten en ley, permitiendo que una minoría rentista extraiga beneficios a costa de las necesidades habitacionales de quienes conforman el grueso del déficit habitacional. Esta es la situación a la que se enfrentan los hogares más empobrecidos que persisten en el CHSS: los mesones son la única opción asequible, por un aproximado del 15% de sus ingresos mensuales que son dirigidos al pago de renta. Actualmente, un 95% de las familias de ingresos más escasos del CHSS, que conforman un tercio de su población total, vive en mesones (FUNDASAL, 2005b; FUNDASAL y PNUD, 2009).

Este reducido sector rentista dentro del mercado informal de vivienda se ha mantenido sobre la base de acuerdos orales, en lugar de contratos de renta formales, desalojos silenciosos (o amenazas de), acoso por parte de “administradores” de las propiedades, y la definición arbitraria de las cuotas y periodos que las familias deben pagar (Herrera y Martín-Baró, 1978). Estas condiciones de informalidad proveen de significativas rentas a pequeños grupos rentistas, propietarios de los

mesones, que pueden incrementar con plusvalías derivadas de prácticas especulativas sobre el suelo y las mejoras en la ciudad construida.

El CHSS también es disputado por su multifuncionalidad: aparte de un uso residencial, sus edificios y espacios públicos también pueden tener un valor patrimonial, comercial o que les hace propicios para servicios. Su área perimetral es hoy reconocida, gracias a un decreto legislativo emitido en 2008, como un “bien patrimonial” ([Decreto 680, 2008](#)). Desde ese momento, la Municipalidad de San Salvador ha puesto su atención en el CHSS y manifestado sus intenciones de atraer inversión a la zona. En décadas anteriores, diversos intentos por mejorar las condiciones físicas del CHSS contaron con recursos de la municipalidad e inclusive del gobierno central, asignados por medio de planes elaborados para su recuperación. En 1995, las primeras intervenciones pretendían realojar el comercio informal de las vías y espacios públicos hacia nuevos mercados; sin embargo, dichos proyectos tuvieron más obstáculos que resultados concretos tras su ejecución ([Araujo, 2015](#)).

Recientemente, el gobierno municipal realizó, entre 2016 y 2018, una serie de intervenciones orientadas a la regeneración urbana del CHSS que incluyen la restauración de la fachada de algunos edificios que se encuentran en el Inventario de Bienes Culturales Inmuebles del CHSS (Secretaría de la Cultura de la Presidencia de El Salvador, [SeCultura, 2013](#)), la remodelación de plazas públicas, la transformación de un perímetro reducido de calles en vías peatonales y

la instalación de sistemas de videovigilancia. Según la administración municipal de ese período, dichos proyectos han contado con recursos públicos y privados ([Alas, 2013](#); [Alfaro, 2017](#); [Guevara, 2014](#); [Lemus, 2019](#)). En el año 2019, la gestión municipal lanzó públicamente un programa de acciones más ambicioso: un *Corredor Urbano* que transforme parte de la red vial y renueve parques, plazas, mercados y museos, para conectarles con el Parque Cuscatlán, uno de los espacios verdes públicos más grandes de la ciudad.

¿Cuáles son los posibles escenarios de vida para los hogares que habitan en pobreza dentro de un CHSS cuya renovación ya está en la mira de las inversiones tanto públicas como privadas? Teniendo en cuenta que las familias de los mesones han sido sistemáticamente excluidas de los programas de regeneración urbana del CHSS, ¿qué posibilidades hay para que nuevos procesos de esta índole tengan en consideración las necesidades y derechos de quienes le habitan? Ante estas preguntas, la experiencia de las cooperativas de vivienda autogestionarias que han surgido de este contexto aporta elementos innovadores para discutir modalidades alternativas de habitar que contribuyan a revitalizar el CHSS con y desde sus pobladores.

El cooperativismo de vivienda emerge como alternativa

Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua emergen y crecen en la década de 1970 en Uruguay, en el seno de movimientos sociales que

opusieron resistencia a la represión sistemática ejercida por un Estado militar de corte dictatorial (Solanas, 2016). Al consolidarse como movimiento social, las cooperativas de vivienda exportaron su modelo hacia otros países latinoamericanos, con el apoyo de la cooperación internacional. Fue así como el modelo arribó a Centroamérica, específicamente a El Salvador, en el año 2004.

Con apoyo técnico, el cooperativismo se introdujo como un instrumento de formación, resistencia e incidencia para los sectores populares con necesidad de vivienda. En 2005 fue constituida la primera cooperativa de vivienda del CHSS, pionera en enfrentarse a un andamiaje institucional que todavía no comprende la figura de la propiedad colectiva como régimen de tenencia. A la fecha, existen más de 20 cooperativas en El Salvador, cuatro de ellas con vivienda construida. De esas cuatro, dos se encuentran en el CHSS, convirtiéndose así en testimonio del potencial del modelo cooperativo para dar solución a la precariedad habitacional a través del protagonismo de sus habitantes (FUNDASAL, 2005a; 2017).

De la construcción de redes de solidaridad hasta la definición colectiva de una agenda con propuestas de política claras, las cooperativas de vivienda en El Salvador se han fortalecido como un actor aglutinante de más de 700 familias, representadas por la Federación Salvadoreña de Asociaciones Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FESCOVAM). Aun así, pese al del crecimiento de las cooperativas de vivienda en la zona, las autoridades locales han mantenido una línea

de gestión tendiente a facilitar las condiciones para su posible gentrificación; es decir, hacia la atracción de inversión privada. Frente a ello, las cooperativas de vivienda del CHSS han resistido e incidido por la reconquista de su derecho a la ciudad, desde las trincheras de sus comunidades hasta llegar a los espacios institucionales donde se discute y formula la política pública.

El cooperativismo de vivienda en la política pública habitacional

El potencial de las cooperativas de vivienda autogestionarias para la revitalización urbana, a través de la producción social del hábitat, ha contado con el reconocimiento y promoción de múltiples actores en El Salvador. De parte del Estado, la apertura al modelo y su propuesta de política ha sido más reciente, no sin dificultades. En 2008, las primeras cinco cooperativas de vivienda del CHSS crearon una plataforma de coordinación para articular sus esfuerzos de incidencia por un mejor acceso a suelo urbano en la zona. Producto de ese trabajo, se elaboró un inventario de inmuebles públicos subutilizados o en abandono como instrumento popular de mapeo territorial con el cual discutir el desarrollo de vivienda cooperativa en el CHSS. Este, aunque se convirtió posteriormente en un anteproyecto de ley para transferencia de tierras que nunca fue discutido (FUNDASAL, 2005b), sirvió de respaldo a FESCOVAM para discutir con las instituciones sobre cómo elevar la propuesta política del modelo cooperativo al plano de las acciones estatales.

Asimismo, las dos cooperativas que ya construyeron tuvieron que realizar múltiples gestiones con actores locales, públicos y privados, para acceder a suelo, como negociar con la alcaldía la compra de un predio municipal a precio simbólico y resistir amenazas de desalojo para lograr, mediante prescripción adquisitiva¹, la transferencia de un predio habitado por familias cooperativistas (FUNDASAL, 2010; Martínez, 2006). Todas estas acciones estuvieron permanentemente acompañadas de demostraciones públicas, movilizaciones y la ocupación pacífica de terrenos baldíos, entre otras tácticas, por parte de las familias, en reivindicación de su derecho a acceder a suelo en la ciudad.

Todo lo anterior, junto al asesoramiento técnico, esfuerzos articulados entre múltiples actores, cabildeo interinstitucional y el fortalecimiento organizativo de FESCOVAM, hicieron posible el surgimiento en 2012 del programa de “Recalificación Socioeconómica y Cultural del Centro Histórico de San Salvador y de su Función Habitacional mediante el Movimiento Cooperativo”. Producto del trabajo conjunto del Estado y FESCOVAM, este programa es un esfuerzo pionero para asignar recursos estatales en función de la propuesta cooperativa para la regeneración integral de la zona. Fondos equivalentes a 12 millones de euros, provenientes de cooperación internacional, fueron asignados al Viceministe-

rio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), nueve de los cuales irán a la construcción de complejos habitacionales para aproximadamente 350 hogares cooperativistas. El plan operativo del programa define explícitamente como beneficiarios a hogares que subsisten, en su mayoría, de ingresos provenientes del comercio informal y perciben niveles de ingresos bajos. Siete de cada diez de estos hogares están encabezados por mujeres y muchos han residido en mesones del CHSS por una o más generaciones (VMVDU, 2018).

No obstante, el proceso de asimilación del modelo cooperativo que ha tenido que atravesar el aparato estatal salvadoreño para la implementación de dicho programa ha tomado su tiempo. Tanto el VMVDU como FESCOVAM y las bases cooperativas han tenido que sobrellevar dos retos en paralelo: uno, respetar la autonomía de propuesta y decisión del movimiento al que FESCOVAM representa, y dos, garantizar la ejecución de los fondos del programa en tiempos predefinidos y delimitados por la institucionalidad estatal. El decreto que permitió, en primer lugar, asignar dichos fondos al presupuesto del VMVDU debió pasar por diferentes procesos de revisión y ratificación dentro de la Asamblea Legislativa (Veredicto 271, 2014). Preparar el terreno institucional para la ejecución del programa, según lo acordado por el VMVDU y FESCOVAM, también requirió negociar condiciones complementarias con otras instituciones del Estado y conseguir avales legislativos.

¹ Acción legal que permite transferir los derechos de propiedad de un inmueble subutilizado o abandonado para garantizar su ‘función social’, a favor de sus ocupantes.

Defender cada uno de los principios fundamentales del modelo en el marco de un proceso gradual de discusión, coordinación y trabajo con el Estado ha consumido ánimos y tiempo valioso para las familias cooperativas. En circunstancias así, los pasos dados han forjado caminos alternativos que garantizan la aplicación del modelo en sus pilares fundamentales, con las adaptaciones necesarias. Se vuelve relevante destacar la forma en la que los apoyos estatales convenidos asegurarán que el programa implique la transferencia de suelo o inmuebles con servicios a las cooperativas, así como acceso a financiamiento asequible según las condiciones socioeconómicas de los hogares. Por ejemplo, la lucha de las cooperativas por retomar el inventario de inmuebles creado en 2008 implicaba grandes retos, ya que el número de los inmuebles enlistados que podía ser transferido era reducido, a lo cual se sumaba el requisito de cumplir con numerosos procedimientos legales e institucionales para el traspaso. El tiempo y esfuerzo que exigirían las negociaciones para hacer efectivas las transferencias de inmuebles públicos en este caso implicaban un costo mayor al avance que se obtendría comprando inmuebles a privados por parte del Estado, para luego ser transferidos en calidad de donación a las cooperativas. Según Gustavo Milán, en ese momento Director de Vivienda y Asentamientos Humanos del VMVDU, ello requirió modificaciones al presupuesto estatal dirigido al programa y además elaborar una propuesta de decreto legislativo que permitiera el cambio (Rivera, 2020).

Garantizar que las condiciones de financiamiento del programa fueran asequibles para las cooperativas también implicó analizar varios escenarios de subsidiarización estatal de los créditos y las cuotas a pagar por cada familia. Sin la complementariedad de los recursos públicos, el proyecto sería, para muchas familias, impagable. Para ello, se trabajó un esquema de definición de cuotas y asignación de subsidio estratificado, acorde al nivel de ingreso y tamaño de los hogares a ser beneficiados. La propuesta final contempla que, entre más numerosa sea una familia cooperativista, si los ingresos del hogar son bajos, recibe más subsidio. Adicionalmente, si el hogar depende económicamente de una mujer que ha sido víctima de violencia, el subsidio incrementa. En julio de 2018, el decreto legislativo que proponía las modificaciones necesarias para garantizar estas condiciones fue aprobado ([Decreto Constitucional 70, 2018](#)).

Nuevamente, los incesantes esfuerzos de incidencia, movilización y cabildeo por parte de FESCOVAM y sus bases han jugado un papel fundamental. A las puertas de la implementación del proyecto, conviene visitar la experiencia de quienes han asumido roles de liderazgo al frente de las cooperativas de vivienda del CHSS y la Federación, a lo largo de su lucha por posicionar al modelo como estrategia de rescate habitacionales y sociocultural del CHSS. Girar la mirada hacia las vivencias de los protagonistas permitirá profundizar en el análisis de las dinámicas sociales y organizativas que han caracterizado a este particular proceso de lucha y resistencia, por un

Estado que facilite las condiciones necesarias para que los sectores populares del CHSS le habiten dignamente.

Qué significa luchar por el derecho a la vivienda y a la ciudad en el Centro Histórico de San Salvador

En las secciones anteriores, se ha expuesto cómo ha tenido lugar la gesta y consolidación del modelo cooperativo como una alternativa a la problemática del hábitat precario en el CHSS, en manos de un sector poblacional con la necesidad de reivindicar su derecho a una vivienda adecuada y a la ciudad. Para ello, esta sección pretende navegar sobre el significado, personal y colectivo, que tiene liderar un proceso de lucha como este para hombres, mujeres y jóvenes organizados en cooperativas de vivienda, además de identificar matices en una historia que ha abierto brecha en los esquemas tradicionales del Estado sobre cómo definir políticas de vivienda social y recuperación de tejidos urbanos. Con este fin, se han retomado y analizado testimonios de cooperativistas que, además de tener (o haber tenido) experiencia en distintas áreas y niveles de liderazgo en el movimiento, reflejan la heterogeneidad de casos vivenciales que las bases cooperativas del CHSS contienen. Por ejemplo, hay membresía que ha crecido y vivido la mayor parte de su vida en el CHSS, así como quienes han emigrado o buscan residir en él, por trabajo o mejores condiciones de vida. Aun teniendo historias de vida distintas, sobresalen múltiples puntos comunes en los que los liderazgos entrevistados coinciden al explicar

por qué (i.e. motivaciones, proyecciones) y cómo han dirigido el proceso (i.e. estrategias, avances, logros, desafíos).

Su horizonte de lucha, por ejemplo, es en esencia el mismo: lograr construir y proveer a cada núcleo familiar una vivienda adecuada bajo el modelo cooperativo en el CHSS. La vivienda adecuada como derecho es dibujada por estos liderazgos en contraposición a los entornos habitacionales en los que han residido: ‘champas’, piezas de mesón o apartamentos alquilados con ambientes conflictivos, violentos, inseguros e insalubres, con múltiples limitaciones para satisfacer necesidades básicas. ¿Por qué bajo el modelo cooperativo? Este es defendido bajo una premisa recurrente: la noción de que el modelo permite lograr el objetivo desde la empatía por las carencias y dificultades del ‘otro’ (i.e. compañero cooperativista, vecino), no solo por las propias, y a partir de ello activar dispositivos colectivos en los que la puesta en práctica de la solidaridad se vuelva permanente, o la norma de la convivencia cotidiana en comunidad.

El sueño de uno como mamá y como tengo una hija de 21 años, es tener su casa digna para que los hijos no anden en mesones, que no me le digan: te voy a quitar el agua, la luz; o porque no la pague me quitaron el agua o la luz o viceversa, o que no me den permiso de lavar en el lavadero, porque también existe el egoísmo en esos lugares y la cooperativa es para eso, para fortalecernos en que somos familia, y su familia es que: si me duele a mí, le duele al otro; lo que al otro le duele, me duele a mí.

Laura Molina, asociada de la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua Familias Unidas (ACOVIAAMFU) ([We Effect](#) y [FUNDASAL](#), 2018).

La ciudad por la que se lucha a través del programa financiado por el Estado además complementa la idea de la vivienda con una dimensión de mejora en movilidad, en cómo las personas se conectarán con y se desplazarán dentro del CHSS, por la importancia de circular de manera más eficiente y segura hacia puntos de centralidad de importancia, como escuelas, centros de salud, lugares de trabajo e inclusive redes de apoyo familiar, comunitario o de otra índole.

El objetivo principal es de que (sic) la gente construya donde habita, porque sabemos las situaciones de movilidad que existen, las limitantes de movilidad que existen en nuestro país, entonces, hemos tratado de que las personas, todas las cooperativas en los diferentes lugares, los que van a construir, ha sido un proceso de trabajo en conjunto con ellos para que no salgan de sus barrios de origen.”

Wilberto Rosales, miembro de la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua Acción para la Obra (ACOOVALO) y del Consejo de Administración de FESCOVAM ([Rivera 2020](#)).

Las adaptaciones del modelo a la realidad habitacional del CHSS también han dado forma a reivindicaciones por una ciudad que funcione con mecanismos de gobernanza, entre instituciones estatales y sectores populares, que permitan diálogos incluyentes y un trabajo conjunto, en sustitución de la exclusión, la marginación e inclusive la represión. Asimismo, el componente de recalificación sociocultural del CHSS, de la

forma que ha sido retomado por las cooperativas de vivienda, también ha permitido que en su proceso regenerativo figure el involucramiento de la juventud local de la manera más visible posible. Detrás de este fenómeno, el mensaje del movimiento es que la ciudad a recuperar, por ser derecho humano inalienable, también es de quienes son sistemáticamente estigmatizados y criminalizados como reproductores de la violencia social ejercida por pandillas, por el único hecho de ser jóvenes de escasos recursos.

Hay ciertos momentos que parecen tener una relevancia central como ‘puntos de quiebre’ en la historia de lucha de estas cooperativas: cuando FUNDASAL decide comenzar un trabajo investigativo, de formación y organización con la población de los mesones en condiciones más precarias dentro de los perímetros del CHSS, a inicios de la década del 2000; cuando ACOVI-CHSS construye e inaugura sus complejos habitacionales, los primeros de matriz cooperativa en todo el CHSS, en 2009; y cuando se constituye FESCOVAM, en 2010. Estos hitos inspiraron a muchas personas con necesidades críticas de vivienda a movilizarse, a interesarse por el modelo cooperativo y a apostarle a algo que, hasta esa fecha, no existía en la realidad urbana salvadoreña, mucho menos en el CHSS. Su importancia reside en lo determinantes que han sido para inyectar fuerza y ánimos entre quienes ahora, en su mayoría, siguen sosteniendo el proceso desde las bases cooperativas, en tiempos en los que tampoco existían compromisos concretos del Estado por reconocer o apoyar el modelo.

Otro elemento clave para comprender las actitudes de perseverancia y constancia, a lo largo de una década de lucha, está en el valor del instrumento organizativo para dotar a cada cooperativista de una plataforma para adquirir conocimientos, intercambiar aprendizajes, pulir talentos, forjar relaciones de compañerismo basadas en el respeto, aportar recursos y fortalecer capacidades de utilidad social, no solo para el funcionamiento de las cooperativas y la participación en sus luchas. Esto les permite sobrellevar invaluable procesos de revalorización, re-dignificación a nivel personal con una resonancia intrínsecamente colectiva, en la que las satisfacciones individuales provienen de ayudar al 'otro', de crear redes horizontales de trabajo entre pares, de apoyar una causa que va más allá de los beneficios propios. Procesos de este tipo cobran aún más fuerza entre aquellos cooperativistas que han sido parte de la construcción de sus complejos habitacionales, por el grado de responsabilidad y sacrificio personal asumido (i.e. pérdida de oportunidades laborales, roces interpersonales, deterioro de la salud, descuido personal o familiar), por un lado, pero también por las dimensiones palpables o tangibles que adquiere, en el momento que se culmina y se habita la vivienda, toda una historia acumulada de toma de decisiones organizada, para el bien de un colectivo.

Ya cumplí seis años y me tocó entregar mi cargo, pero todo esto ha venido con muchas cosas que me han favorecido a mí y lo he hecho con todo amor, por trabajar por los compañeros.

William Morales, asociado de la Asociación Cooperativa de Vivienda del Barrio Concepción (ACOVICON) ([We Effect](#) y [FUNDASAL](#), 2018).

De manera más o menos clara los cooperativistas hablan de la instrumentalidad ineludible de la organización cooperativa, en todos los niveles, para luchar y alcanzar los objetivos que les unen. Ha sido la organización la que les ha permitido complementarse entre pares (i.e. por tareas o comités) y entre cooperativas (i.e. entre las que han construido y servido como ejemplo, y las que no, pero han aportado con ayuda mutua a la construcción de las habitadas) en todos los procesos: educativos, formativos, de toma de decisiones y de cumplimiento de acuerdos. Entre más fuerzas se juntan, crecen las capacidades y conciencia autogestionaria.

¿Qué valor o repercusiones tienen estas transformaciones individuales y colectivas en los procesos de lucha como el que dirige el movimiento cooperativo en el CHSS? En cierta forma, las exigencias de los procesos de lucha ya no se presentan solo en ocasiones puntuales: se vuelven parte de la rutina diaria, asume una forma mimetizada con la cotidianeidad, pero definitivamente activa, de resistencia. Según los tiempos que han vivido las cooperativas del CHSS, con y sin las instituciones de su lado, las formas de luchar han cambiado, pero las familias que persisten han resistido siempre sobre la base de la espera, el diálogo e intercambio de conocimientos, y el fortalecimiento de tejidos organizativos a punta de poner en práctica los valores cooperativos, con

o sin vivienda, con o sin un espacio apto para habitar, pero sí para convivir. De no ser porque la organización cooperativa tiene esta dinámica, la fuerza del movimiento para incidir o defender los avances del programa hubiera mermado, aun desarrollando en paralelo el trabajo correspondiente de coordinación, discusión de propuestas y toma de decisiones junto al Estado, a través de FESCOVAM.

Esto no significa que las tácticas más frontales o públicas de lucha hayan sido dejadas de lado: llevan un ritmo más calendarizado, con el propósito de que las cooperativas de vivienda penetren cada día más, en el imaginario colectivo sobre el CHSS, como un sector existente, de relevancia local y firme en la defensa de sus derechos humanos por la vivienda y permanecer en la ciudad, bajo condiciones dignas. Las acciones de carácter más estratégico se coordinan, a diferencia respecto a 10 años atrás, con las instituciones estatales: concentraciones o movilizaciones públicas a favor de decisiones legislativas relacionadas con el avance operativo del programa. Por otro lado, periodos de 10 o más años de lucha tampoco han estado exentos de las dificultades propias de lo que implica esperar: tolerar la violencia de la precariedad en la que se vive aún, el peso del desánimo, la superposición de otras prioridades de cara a la subsistencia diaria, el riesgo de renunciar y la posibilidad de volverse dependientes de quienes facilitan las condiciones de encuentro y organización en medio de realidades individuales sistemáticamente hostiles. Para todas las cooperativas, la lucha también ha cobrado cuotas

de constancia y trabajo difíciles de saldar (de manera equitativa) durante todas las etapas de las cooperativas, antes, durante y después de construir la vivienda, ya que esta se vuelve una excusa para algo mayor, “un medio y no el fin”.

El cooperativismo no es solo de venir a las reuniones y ya, sino que ponerlo en práctica en sus casas, con sus vecinos, con los compañeros de la cooperativa porque podemos “agarrarnos de los pelos” pero no sabemos por qué aquel compañero está fallando, tendrá sus problemas personales (...) Andamos todos juntos aquí porque andamos por la misma necesidad.

Laura Molina, asociada de ACOVIAMFU ([We Effect](#) y [FUNDASAL](#), 2018).

A MODO DE CONCLUSIÓN

Algunos desafíos sobre el camino hacia el modelo cooperativista como política habitacional en El Salvador

En el caso salvadoreño, ante la falta de investigación sobre el tema, es posible hablar de dinámicas gentrificadoras solo entendiéndolas en sus manifestaciones propias, distintas a las que otras ciudades de la región latinoamericana, donde también existen movimientos cooperativos de vivienda, han sobrellevado ([Díaz y Rabasco, 2013](#); [Díaz, 2014](#)). Al respecto, representantes de las instituciones estatales a cargo de la ejecución del programa arrojan luces sobre las particulares condiciones que existen en el CHSS y definirían los posibles mapas de la gentrificación: así como

ha representado una dificultad para el proceso de adquisición y posterior transferencia de inmuebles para el Estado, la problemática de atomización registral de los inmuebles en los perímetros del CHSS también puede ser un factor que ha mantenido a inversionistas privados sin interés por desarrollarse en la zona. Ello ha obligado a que sean mayores los esfuerzos institucionales del gobierno local, en términos de recursos y gestiones, para viabilizar y atraer inversión privada a la zona de igual forma. Ante este escenario, es posible que los conflictos por la transformación regenerativa del CHSS continúen enfrentando al Estado, con el interés de priorizar a otros actores y usuarios en el plano decisorio, en detrimento de los pobladores.

Sin embargo, hay coincidencias en cómo las cooperativas urbanas en la región latinoamericana han resistido a la problemática. La reivindicación de la herramienta organizativa como clave en todo el proceso es una consigna común: para habitantes cooperativistas de la Ciudad de México, la cooperativa “es una forma de vida, una forma de mejorar nuestro entorno social y nuestra parte personal (...) nos ha dado desde una casa hasta la seguridad de estar aquí, bien tranquilos” (Gia Coppola, 2017). En el caso uruguayo, se dio además un proceso de coordinación con las instituciones gubernamentales locales que dio lugar a un pilotaje específicamente estructurado para elevar la propuesta del modelo, en toda su integridad, al plano de la política pública (Nahoum, 2002; Aristondo, 2003). De esta experiencia se desprende, a manera de réplica

adaptada al contexto salvadoreño, la iniciativa del programa que ahora se desarrolla en el CHSS.

Es así como el programa de recalificación del CHSS podría ser el inicio de un proceso de escalabilidad del modelo cooperativista como política habitacional, marcando así un quiebre con el paradigma dominante de diseñarla e implementarla. Representa un paso pequeño pero transgresor por ser producto de un proceso ascendente de experimentación, discusión y construcción de propuesta política, liderado por un movimiento de composición eminentemente popular, y sus alianzas estratégicas en el plano técnico, académico e internacional. Asimismo, el proceso gestado defiende y lleva a la práctica un esquema conceptual diametralmente distinto al actual sobre el hábitat: al dimensionársele como derecho humano, su realización exige un proceso redistribución social e institucional de los roles, co-responsabilidades y beneficios correspondientes a cada actor del juego.

Es evidente también que los ejes de la resistencia de las cooperativas de vivienda en el CHSS están cimentados en la sostenibilidad social de la organización cooperativa, en la práctica permanente de la democracia directa desde sus bases, y últimamente también en el respaldo del Estado desde la política pública, el cual se ha garantizado a partir de demostrar la capacidad de movilización que caracteriza al movimiento. No obstante, lo transitado hasta ahora por FESCOVAM y el Estado salvadoreño, si bien tiene un potencial indiscutible de ser un primer

“experimento”, continúa enfrentando retrasos para comenzar su implementación. Sea como sea su desenvolvimiento final, solo su existencia da cuenta de que ya hay caminos trazados en Centroamérica para transformar las prioridades de enfoque neoliberal en las políticas habitacionales y reducir las desigualdades existentes.

Las historias personales y colectivas de resistencia de liderazgos cooperativistas en el CHSS son un testimonio diario, paciente, ‘a ritmo de hormiga’ de ese camino. La práctica cotidiana de la solidaridad para construir comunidades donde no hay vivienda ni espacios comunes fijos, tampoco es fácil en tiempos críticos de precariedad e inseguridad urbana como los que caracterizan al CHSS. Este es un reto importante para el programa actualmente: su implementación ha tardado años, los suficientes como para debilitar la sostenibilidad social de la lucha desde sus bases, evidenciable en bajas de membresía en las cooperativas enlistadas para construir. Es su pertinencia y presencia de años la que ha presionado por que la propuesta integral del modelo haya sido la principal contribución a la mesa de debate y coordinación de FESCOVAM con el Estado.

Ya en la práctica, es también evidente que defender la propiedad colectiva de la vivienda es el mecanismo más efectivo para prevenir desalojos y, en el futuro, posibles reconfiguraciones socio-demográficas y espaciales que puedan emerger de dinámicas gentrificadoras más potentes. Finalmente, cuando los marcos jurídicos, institucionales y financieros del Estado se articulan

para garantizar procesos de habitar y producir la ciudad respetando estos elementos, como el de la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva, los esfuerzos de política para cerrarle las filas a la gentrificación que se ensaña contra los pobladores urbanos más vulnerables son más eficientes.

REFERENCIAS

- Alas, R. (mayo 6, 2013). Recuperación urbana da mayor valor a calle Arce. *eldiariodehoy.com*. Disponible en <https://historico.elsalvador.com/historico/107545/recuperacion-urbana-da-mayor-valor-a-calle-arce.html>
- Alfaro, X. (octubre 26, 2017). Alcaldía de San Salvador reinaugura obras de remodelación en plaza Gerardo Barrios. [video youtube]. Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=84EViDQ3x-Q>
- Araujo, L. (2015). El Centro Antiguo de San Salvador: problemas, esfuerzos y desafíos en las intervenciones. Presentado al *XIX Congreso sobre ciudades vulnerables: proyecto o incertidumbre*. Universidad Nacional de la Plata, La Plata, Argentina. Disponible en <http://ocs.congresos.unlp.edu.ar/index.php/CA/CA2015/schedConf/presentations>
- Aristondo, G. (2003). Cooperativismo, autoayuda y autogestión: una alternativa uruguaya para la vivienda de interés social. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VII(146). Disponible en [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(099\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(099).htm)

- Barba, J. y Córdoba, A. (2001). Gestión urbana: recuperación del centro de San Salvador, El Salvador. Proyecto Calle Arce. [Serie Medio Ambiente y Desarrollo, No. 35]. Santiago de Chile: CEPAL. Disponible en <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/5719?locale-attribute=en>
- Casgrain, A. (2014). Gentrificación empresarial en el Centro de Santiago: contradicciones en la producción del espacio residencial. En, M. Janoschka, & R. Hidalgo, *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 59–74). Santiago de Chile: Serie GEOLibros.
- Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En, I. Díaz y L. Salinas (Coords.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 113–132). México: UNAM.
- Díaz, J. (2014). La gentrification négociée: anciennes frontières et nouveaux fronts dans le centre historique de Mexico. [Thèse de doctorat]. Université Toulouse le Mirail, Toulouse, France. Disponible sur <https://www.sudoc.fr/184878543>
- Díaz, I. y Rabasco, P. (2013). ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo. *Cuadernos Geográficos*, 52(2), 99–118. Disponible en <http://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/1516>
- Ferrufino, C. (2013). La provisión privada de suelo y vivienda accesible en El Salvador. [Documento de Trabajo WP14CF1SP]. Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy. Disponible en <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/la-provision-privada-suelo-vivienda-accesible-en-el-salvador>
- FUNDASAL. (2017). *Modelo Cooperativista de Vivienda por Ayuda Mutua*. San Salvador: FUNDASAL. Disponible en <http://repo.fundasal.org.sv/264/1/MODELO%20COOPERATIVISMO%20DE%20VIVIENDA.pdf>
- FUNDASAL. (2010). Premio Dubai 2010: rescate de la función habitacional en el centro histórico de San Salvador y su contribución a una ciudad equitativa y sustentable. *Carta Urbana*, (161), 2–3. Disponible en <http://repo.fundasal.org.sv/69/>
- FUNDASAL. (2005a). Centro Histórico de San Salvador y la presencia de organizaciones sociales. *Carta Urbana*, (128). Disponible en <http://repo.fundasal.org.sv/175/>
- FUNDASAL. (2005b). *Hábitat en el Centro Histórico de San Salvador*. San Salvador: FUNDASAL.
- FUNDASAL y PNUD. (2009). *Escenarios de vida desde la exclusión urbana. Una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador*. San Salvador: FUNDASAL/PNUD. Disponible en <http://repo.fundasal.org.sv/9/>
- Gia Coppola. (director). (2017). *Cooperativa Palo Alto: la historia*. [Película]. EU: Rabbit Bandinini Productions.

- González, D., Marroquín, O. y Rebollo, K. (2003). Legalización de Asentamientos Humanos en el municipio de San Salvador. San Salvador: [Tesis de grado]. Universidad de El Salvador, El Salvador. Disponible en <http://ri.ues.edu.sv/id/eprint/6594/>
- Guevara, R. (octubre 27, 2014). Amplían en San Salvador sistema de videovigilancia. *eldiariodehoy.com*. Disponible en <https://historico.elsalvador.com/historico/137776/amplian-en-san-salvador-sistema-de-videovigilancia.html>
- Gunter, A. & Massey, R. (2017). Renting Shacks: Tenancy in the informal housing sector of the Gauteng Province, South Africa. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, (37), 25–34. <https://doi.org/10.1515/bog-2017-0022>
- Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. *New Left Review*, (53), 23–39. Disponible en <https://newleftreview.org/issues/ii53/articles/david-harvey-the-right-to-the-city>
- Herrera, A. y Martín-Baró, I. (1978). Ley y orden en la vida del mesón. *Estudios Centroamericanos*, 33(360), 803–828. Disponible en <https://www.uca.edu.sv/coleccion-digital-IMB/articulo/ley-y-orden-en-la-vida-del-meson/>
- Imilan, W., Olivera, P. y Beswick, J. (2016). Acceso a la vivienda en tiempos neoliberales: Un análisis comparativo de los efectos e impactos de la neoliberalización en las ciudades de Santiago, México y Londres. *Revista INVI*, 31(88), 163–190. Disponible en <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1093>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Revista eure*, 28(85), 11–29. Disponible en <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1239>
- Lemus, R. (abril 24, 2019). Remodelación de parque Cuscatlán con 90% de avance. *diario.elmundo*. Disponible en <https://diario.elmundo.sv/remodelacion-de-parque-cuscatlan-con-90-de-avance/>
- López-Morales, E., Gasic, I. y Meza, D. (2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metropolitanos São Paulo*, 16(32), 565–586. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3212>
- Martínez, M. (octubre 31, 2006). Casas peligran por una estafa. *eldiariodehoy.com*. Disponible en <http://archivo.elsalvador.com/noticias/2006/10/31/metro/met3.asp>
- Nahoum, B. (Nov. 2002). La colaboración entre organizaciones sociales y gobiernos locales: la experiencia de FUCVAM y la Intendencia de Montevideo. Presentado al *Seminario Internacional Experiencias de vivienda alrededor del mundo y su contribución a la prosperidad económica en Suramérica*. Córdoba, Argentina.
- Olivera, P. (2014). Neoliberalismo en la Ciudad de México: polarización y gentrificación. En, M. Janoschka, & R. Hidalgo, *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 151–178). Santiago de Chile: Serie GEOLibros.

- ONU-Habitat. (2013). *Perfil del sector vivienda de El Salvador*. Nairobi: UN-Habitat. Disponible en <https://unhabitat.org/perfil-del-sector-vivienda-de-el-salvador>
- Ortíz, E. (2012). Producción social de la vivienda y el hábitat: bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales. En, CSEAM, *El camino posible. Producción social del Hábitat en América latina* (pp. 13–44). Montevideo: Ediciones Trilce.
- República de El Salvador. Asamblea Legislativa. (7 de agosto de 2018). Ley especial para el subsidio y financiamiento a las cooperativas de vivienda por ayuda mutua y para la transferencia de los inmuebles a favor del Fondo Nacional de Vivienda Popular y posteriormente su transferencia a las cooperativas de vivienda por ayuda mutua del centro histórico de san salvador. [*Decreto Constitucional 70*]. Diario Oficial No. 143, Tomo 420. Disponible en <https://www.asamblea.gob.sv/decretos/details/3535>
- República de El Salvador. Asamblea Legislativa. (21 de agosto de 2008). Ley transitoria para la regulación de matrículas de empresa y registro de locales. [*Decreto 680*]. Diario Oficial No. 15, Tomo 380. Disponible en <https://imprentanacional.gob.sv/archivo-digital-del-diario-oficial/>
- República de El Salvador. Asamblea Legislativa. Comisión de Hacienda y Especial de Presupuesto. (2014). [*Veredicto n° 271*]. San Salvador: Observatorio Legislativo, Palacio Legislativo.
- República de El Salvador. SeCultura. (2013). *Inventario de Bienes Culturales Inmuebles 2013-2014*. San Salvador: Secretaría de Cultura de la Presidencia. SECULTURA.
- República de El Salvador. VMVDU. (2018). Recalificación Socioeconómica y Cultural del Centro Histórico de San Salvador mediante el Movimiento Cooperativo: Plan Operativo General. [*Online*]. Disponible en <https://sansalvador.aics.gov.it/2018/9289/>
- Rivera, S. (2020). La rebeldía de permanecer: Un estudio del apego al espacio urbano en el caso de las cooperativas de vivienda del Centro Histórico de San Salvador. [*Tesis de Maestría*]. Universidad de Chile, Santiago, Chile, Chile. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/178168>
- Soares, R. (2011). The informal rental market in the favelas of Rio de Janeiro and its regulation from a historical perspective. *Revue Tiers Monde*, 206(2), 21–36. <https://doi.org/10.3917/rtm.206.0021>
- Solanas, M. (2016). Las cooperativas de vivienda uruguayas como sistema de producción social del hábitat y autogestión de barrios. [*Disertación doctoral*]. Universidad Pablo de Olavide, Sevilla, España. Disponible en <https://rio.upo.es/xmlui/handle/10433/2430>
- We Effect y FUNDASAL. (2018). Voces con protagonismo: luchas e incidencia. [*Tomo I*]. San Salvador: We Effect/Fundasal. Disponible en <http://repo.fundasal.org.sv/273/>

Natalia Beatriz Quiñónez Portillo es Máster en Desarrollo Territorial Sostenible de la Universidad Católica de Lovaina (Bélgica). Economista de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas-UCA (El Salvador). Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima-FUNDASAL (El Salvador).

Sofía Beatriz Rivera García es Magíster en Arquitectura de la Universidad de Chile (Chile). Máster en Neuropsicología y Educación de la Universidad de La Rioja (España). Arquitecta de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas-UCA (El Salvador). Docente e investigadora del departamento de Organización del Espacio de la UCA de El Salvador (DOE-UCA).