

## medio ambiente y desarrollo

# **G**estión urbana: recuperación del centro de San Salvador, El Salvador. Proyecto Calle Arce.

Jaime Barba  
Alma Córdoba



NACIONES UNIDAS



División de Medio Ambiente y  
Asentamientos Humanos

Santiago de Chile, mayo de 2001

Este documento fue preparado por los señores Jaime Barba y Alma Córdoba, consultores de la División de Medio Ambiente y Asentamiento Humanos, y con la colaboración de Mario Lungo, en el marco del proyecto “Instrumentos y estrategias de gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe”, el que cuenta con el apoyo financiero del *Ministero degli Affari Esteri* del Gobierno de Italia. Este proyecto hace parte de un conjunto de actividades sobre gestión urbana cuyo objetivo es mejorar las capacidades institucionales de los gobiernos nacionales y locales para resolver los problemas del desarrollo territorial en América Latina y el Caribe. Corresponde al Programa de Asistencia Técnica entre CEPAL y el Municipio de San Salvador.

Las opiniones expresadas en este documento, que no ha sido sometido a revisión editorial, son de exclusiva responsabilidad de los autores y pueden no coincidir con las de la Organización.

---

Publicación de las Naciones Unidas

LC/L.1537-P

ORIGINAL: ESPAÑOL

ISBN: 92-1-321842-7

Copyright © Naciones Unidas, mayo de 2001. Todos los derechos reservados

Nº de venta: S.01.II.G.81

Impreso en Naciones Unidas, Santiago de Chile

---

La autorización para reproducir total o parcialmente esta obra debe solicitarse al Secretario de la Junta de Publicaciones, Sede de las Naciones Unidas, Nueva York, N. Y. 10017, Estados Unidos. Los Estados miembros y sus instituciones gubernamentales pueden reproducir esta obra sin autorización previa. Sólo se les solicita que mencionen la fuente e informen a las Naciones Unidas de tal reproducción.

## Índice

---

<b>Resumen</b> .....	5
<b>I. Introducción</b> .....	7
<b>II. Antecedentes</b> .....	11
1. Los esfuerzos por recuperar en Centro Histórico de San Salvador.....	16
<b>III. Metodología</b> .....	19
1. Investigación .....	20
2. Levantamiento de datos en campo .....	20
<b>IV. Resultados del estudio</b> .....	23
1. Calle Arce: posibilidades y obstáculos .....	23
2. El constructo económico-social de Calle Arce .....	26
3. El componente urbanístico-arquitectónico .....	27
4. Paisaje urbano .....	30
5. Inmuebles de interés.....	30
<b>V. Propuesta de gestión</b> .....	37
1. Divulgación.....	37
2. Investigación .....	38
3. Promoción y coordinación .....	38
4. Inversión (Cartera de proyectos).....	39
<b>Bibliografía</b> .....	45
<b>Anexo</b> .....	47
<b>Serie Medio ambiente y desarrollo: números publicados</b> .....	53

## Índice de cuadros

Cuadro 1:	Centros comerciales AM. San Salvador .....	15
Cuadro 2:	Tipo de negocio y otros establecimientos sobre Calle Arce (2000) .....	27
Cuadro 3:	Numeración de manzanas sobre la Calle Arce .....	29
Cuadro 4:	Cuadro resumen de las fichas de inventario de los inmuebles con valor arquitectónico .....	33
Cuadro 5:	Subproyectos Calle Arce .....	41
Cuadro 6:	Aportes al fondo Calle Arce .....	44
Cuadro 7:	Acciones y cronograma propuesta Calle Arce.....	44

## Índice de mapas

Mapa 1:	PLAMADUR: Definición de una nueva centralidad .....	28
Mapa 2:	Zonificación proyecto de graduación: “Diseño de los espacios públicos del proyecto Calle Arce”/1999 .....	28
Mapa 3:	Delimitación zona de Estudio Calle Arce .....	29
Mapa 4:	Propietarios e inversionistas en la zona.....	36

---

## Resumen

---

Este trabajo tiene por objetivo plantear una propuesta de gestión urbana innovadora para uno de los proyectos principales de las etapas del “Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador”, actualmente en ejecución por la Municipalidad: *la transformación de la Calle Arce en un eje de servicios especializados y espacio de actividades culturales*.

El Proyecto Calle Arce presenta una de las mejores oportunidades para implementar nuevas formas de gestión del desarrollo urbano en el país, dado su enorme valor urbanístico, económico y social. Por esta razón fue seleccionado para realizar este estudio y formular la propuesta de gestión que se presenta al final del documento y que constituye su contenido principal.

Para llegar a esta formulación se realizaron dos investigaciones simultáneas: la primera sobre la estructura de los comercios y servicios existentes a lo largo de la Calle Arce y la identificación de los principales actores presentes; la segunda detalla las características urbanísticas y arquitectónicas del conjunto edificado.

Para una justa comprensión de estos componentes se presenta, sintéticamente en el apartado de antecedentes, una somera descripción de los principales procesos socio-económicos y políticos que han conducido a que la Calle Arce tenga los rasgos actuales. Estos antecedentes, junto a los componentes estudiados permiten extraer conclusiones sobre las posibilidades y limitaciones de una

transformación de la Calle Arce en el sentido antes descrito. En el anexo se encuentra una síntesis del “Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador”.

De forma muy breve se describe también la metodología utilizada para realizar este trabajo que consideramos puede ser de extrema utilidad para ampliar el debate, apenas iniciado en el país y la ciudad, sobre la necesidad de construir nuevas formas de gestión urbana que posibiliten la participación asociada de los distintos actores involucrados en distintos tipos de proyectos de desarrollo urbano.

Un especial aporte para que el “Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador” no pierda fuerza y continúe desarrollándose, constituirá la difusión y discusión de la propuesta de gestión presentada en este trabajo. Esta cuestión no ha sido abordada a profundidad pues los esfuerzos iniciales se han dedicado, lo que es explicable, a la recuperación física de las principales plazas del Centro Histórico de la ciudad, y a buscar soluciones al complejo problema de la ocupación de espacios públicos por los vendedores informales. Pero evidentemente a medida que se avanza en la ejecución del Plan de Rescate, la cuestión de las formas de gestión de los diferentes proyectos y programas que lo integran emerge con fuerza y pasa a ocupar un primer plano.

## I. Introducción

---

Desde que el PLAMADUR (Plan de Desarrollo del Area Metropolitana de San Salvador Ampliada), planteó en 1996 como uno de sus componentes el rescate del Centro Histórico de San Salvador (Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, 1997), la Calle Arce emergió como uno de los ámbitos que habría que privilegiar para lograr el objetivo buscado.

Esto no era gratuito. La Calle Arce constituyó el eje principal de la expansión de la ciudad a inicios del siglo XX y a su largo se construyeron viviendas para los sectores de altos ingresos principalmente. La Calle Arce, de un amplitud mayor a lo normal en el San Salvador de esa época, era una alameda arborizada al centro que la distinguía del resto, rematando en el Hospital Rosales, uno de los principales hitos urbanos de la época (Herodier, 1999). Su construcción fue un reflejo del proceso a través del cual San Salvador se consolidó como la principal urbe del país durante las primeras décadas de ese siglo (Lungo y Baires, 1988).

La Calle Arce conservó esa imagen hasta mediados del siglo, cuando las aceleradas transformaciones urbanas, descritas en el punto siguiente, la transformaron radicalmente. Conserva, no obstante, el trazado urbanístico original y edificios de valor arquitectónico de esos años. Más recientemente, en los años 90, ha experimentado una importante transformación funcional debido a la ubicación en la zona de una importante universidad que la ha convertido en un campus extramuros.

Por estas razones, y por ser la prolongación natural del Centro Histórico de San Salvador, fue escogida para desarrollar uno de los proyectos guías que proponía el PLAMADUR.

En 1998, y especialmente en 1999, al formularse por parte de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS, 1999), el “Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador”, (ver anexo A) se comenzó a plantear el Proyecto Calle Arce, realizándose los primeros estudios sobre la zona y las primeras actividades de promoción del Proyecto. Se destacan entre ellos un trabajo de graduación de arquitectura de la Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas” que establece cuatro subzonas de utilización diferenciada: una zona hospitalaria, otra predominantemente educativa, la tercera habitacional y la cuarta comercial (Cruz y Milán, 1999); la realización por parte de la OPAMSS y el Municipio, con la colaboración de la Universidad Tecnológica (el principal centro educativo localizado en la calle), del “Primer Festival de la Calle Arce”, con apoyo de la empresa privada y el Programa de Gestión Urbana para América Latina (PNUD/Banco Mundial); y la creación de un centro cultural y la recuperación de un parque vecino por parte de esta última Universidad.

Se había iniciado así un interesante proceso de acción y reflexión sobre un proyecto que constituye en nuestra opinión, por su potencial económico y cultural en sí mismo, y una pieza fundamental para el éxito y la sostenibilidad del Plan de Rescate del Centro Histórico.

Este despegue motivó la exploración de otras acciones. Una de ellas, sobre un aspecto vital para el proyecto, la recuperación de la función residencial, hizo que el programa Pac-Arim, apoyado por el gobierno francés, se interesara por la construcción de un proyecto habitacional en la zona, mientras varios grupos empresariales, nacionales y extranjeros, han analizado la posibilidad de construir estacionamientos de distinto tipo.

Las actividades realizadas mostraron la necesidad de comenzar a discutir cual sería la mejor forma de dirigir la ejecución de este Proyecto, entendido como un proceso continuo y participativo. Este cuestión se cruza con la discusión más general de la modalidad de gestión del Plan de Rescate del Centro Histórico en su conjunto, lo cual no ha sido pensado y discutido con la profundidad y participación social necesaria, lo que ha generado muchas ambigüedades y contradicciones aún no resueltas.

Es así que la función de la Corporación para el Desarrollo de la Ciudad, integrada por la Municipalidad de San Salvador y la empresa privada, a iniciativa de la primera, no ha sido clarificada, mientras la estructura municipal responsable de brindar los servicios y el desarrollo lo del Centro Histórico tiene aún muchos aspectos a definir. Esto explica la importancia de la temática de la modalidad de gestión de un proyecto específico de la envergadura y las características de la Calle Arce.

Existen en distintas ciudades del mundo, experiencias conocidas y documentadas, proyectos de recuperación de calles. Sin pretender mencionarlas a todas podemos referirlos a los ejemplos de la calle 42 de Nueva York, o varias calles del Centro Histórico de México. La Calle Arce, con su propia peculiaridad, puede concebirse como un proyecto de este tipo, quizás el único en el Centro Histórico de la ciudad.<sup>1</sup>

Si se logra plasmar una forma innovadora de gestión, ésta puede contribuir tanto a la recuperación y transformación de la Calle Arce como ser un detonante para pensar en profundidad la forma de gestión de otros proyectos y del Plan de Rescate del Centro Histórico en su conjunto.

---

<sup>1</sup> Existe otra calle en el Centro Histórico que podría ser también objeto de una intervención de este tipo: la Avenida Independencia. Construida también a inicios del siglo XX, para ser la vía de acceso principal a la ciudad por el rumbo oriente, tenía una amplitud importante y a sus costados se colocaron estatuas de distinto tipo; pero a diferencia de la Calle Arce, nunca fue el asiento residencial de familias de altos ingresos, por lo que se deterioró muy rápidamente, convirtiéndose en uno de los ejes de la zona roja. En este momento, por transformaciones de envergadura en el futuro próximo en la zona, se ha comenzado a pensar en su recuperación.

Este es el objetivo del presente trabajo. Integrado por cuatro partes: la primera, los antecedentes históricos generales; segunda, el estudio de la estructura de los establecimientos de comercio y servicios existentes en la zona, y la identificación de los principales actores; tercera, el análisis detallados de las edificaciones y de su valor arquitectónico; la cuarta y principal, la propuesta de una modalidad de gestión del proyecto para ser discutida por los distintos sectores sociales involucrados.

La discusión de nuevas modalidades de gestión urbana ha estado ausente en el país. Es explicable que esta cuestión no estuviera presente en los anteriores esfuerzos de planificación urbana realizados en el país, incluso en el que es, en nuestra opinión, uno de los planes concebidos con mayor integralidad y perspectiva, y muy bien formulado: METROPLAN 80 (CONAPLAN, 1969). No eran tiempos de cuestionamiento de la responsabilidad planificadora y ejecutora de los gobiernos centrales. Pero es poco justificable la poca atención brindada a la exploración de cual debería ser la forma de gestión de una ciudad como San Salvador en un plan elaborado casi al finalizar el siglo XX como PLAMADUR.

Esta situación da más valor al esfuerzo que se pueda hacer por pensar en una modalidad participativa pero viable de gestión del Proyecto Calle Arce, especialmente en un momento en que en el país cobra fuerza la demanda por la descentralización y se crean cada día más asociaciones entre el sector público y el sector privado para realizar distintos proyectos o brindar diferentes servicios urbanos.

## II. Antecedentes

---

Al producirse en El Salvador, en los años cincuenta del siglo XX, el despliegue del proceso de industrialización, éste tuvo como escenario privilegiado la ciudad de San Salvador y su entorno oriental colindante con un municipio hasta esa fecha mayoritariamente rural como era Soyapango. De esta fecha data la actual forma urbana que presenta la ciudad de San Salvador y también a partir de esos años da inicio el acelerado proceso de crecimiento urbano, que tiene como pivote los ritmos del crecimiento de la ciudad de San Salvador, que ya para 2000 constituye un genuino proceso de expansión metropolitana.

El impacto producido por la implantación del referido parque industrial no sólo puede ser constatado en la respectiva modificación del PIB,<sup>2</sup> sino también en los drásticos cambios habidos en la configuración espacial de la ciudad de San Salvador y las consecuencias que esto tiene, sobre todo, para los distintos asentamientos humanos. Con el proceso de industrialización se vio afectado el empleo, la vivienda, las inversiones públicas en infraestructura, se reorientó el crédito para la producción, hubo nuevos desplazamientos de fuerza de trabajo; y todo esto a un territorio en torno a la ciudad de San Salvador.

---

<sup>2</sup> Ya para 1960 la participación del llamado sector industrial en el Producto Interno Bruto era de alrededor del 16 por ciento, y en las décadas siguientes apenas subiría unos puntos más. Esto da una idea de la contundencia, volumen y escala del proceso de industrialización, que aunque denominado de sustitución de importaciones en realidad tuvo varias fases. Quizás la acepción sustitución de importaciones le sea adecuada sólo para el período (1965-68), mientras que los primeros años (1962-65) se caracterizaron por coeficientes de importaciones estables y aun en aumento (Colindres, 1977). Como ya ha sido señalado por diversos autores, el proceso de industrialización estuvo marcado por fundamentales distorsiones de origen, que hacían de su dinámica un hecho complejo y siempre dificultoso. La actividad manufacturera para 1952, por ejemplo, tenía un fuerte componente artesanal y de “industria casera” de alrededor de un 38 por ciento del valor agregado total (Dada Hirezi, 1987). Sin embargo, aún está pendiente el estudio a fondo de las *consecuencias urbanas* del proceso industrializador.

Este es, pues, el contexto básico que permite explicar las modalidades que adquirieron, a finales de los años cuarenta del siglo pasado, las diversas áreas centrales de la ciudad de San Salvador.

La localización residencial de los sectores acomodados de San Salvador, hasta los años treinta, estaba en las áreas centrales. Al comenzar a ensancharse la ciudad e incrementarse la actividad económica, tan temprano como 1940, los sectores acomodados residentes en la ciudad de San Salvador comenzaron a desplazarse con dirección occidental. Esta primera migración modifica los usos del suelo urbano en la década siguiente en las áreas centrales. Pero aún es importante la presencia habitacional de agregados familiares de cierta ascendencia económica que no se han retirado. No hay pues un ostensible deterioro del Centro Histórico de la ciudad San Salvador, como el que tendrá lugar a partir de 1980.

Esta migración inicial no fue un hecho precisamente planificado, sino que las nuevas zonas de poblamiento urbano que se dan desde 1940 para estos segmentos de población con elevada capacidad adquisitiva, están situadas en tierras de propiedad privada que modifican gradualmente su vocación agrícola en función de esta relocalización, que además exigía, por las características de los “nuevos” pobladores, condiciones favorables no sólo en lo referente a la provisión de servicios básicos, sino también de disponer de amplias áreas para edificar residencias cómodas y con suficiente arborización. Este es el caso de la colonia Escalón,<sup>3</sup> que hasta el día de hoy conserva estas características.

De esta forma, lo que ahora se conoce como Calle Arce, y que forma parte de las áreas centrales de la ciudad de San Salvador, es un corredor que va de oriente a occidente que culmina en el Hospital Nacional Rosales (el establecimiento público de salud más antiguo e importante de la ciudad). Aunque originalmente Calle Arce abarca trece cuadras, dado el caos en el ordenamiento urbano de los últimos treinta años, ya no puede contabilizarse su parte inicial que comienza en la Catedral Metropolitana. Pero no obstante ello, un buen tramo (siete u ocho cuadras) conservan aún el perfil general de lo que fue Calle Arce.

Entre 1940 y 1950 Calle Arce se vio también afectada por la migración residencial que se produjo con rumbo occidental, pero no se vació completamente ni alteró de forma radical los usos del suelo urbano. Además, las más importantes modificaciones que comienzan a darse en el conjunto de la ciudad de San Salvador se materializarán con mayor vigor en el Centro Histórico de la ciudad. El gran comercio, el asentamiento de las principales oficinas gubernamentales, y un importante segmento residencial (pero muy heterogéneo socialmente, por cierto) se encontraba allí localizado.

Pero es con el proceso de industrialización, ya en su fase desarrollada desde 1960, que la totalidad de las áreas centrales experimentan modificaciones notables. Dicho con más precisión: la *economía urbana* adquiere un nuevo rostro, vitalizándose y redefiniendo diversos espacios comerciales.

Así, hacia el occidente de la ciudad, se moverán aceleradamente los sectores pudientes; los establecimientos industriales de diversa naturaleza mayoritariamente, y hacia el oriente, se asentarán articulados a la vía de circulación denominada bulevar Ilopango (después del Ejército); el comercio se queda en las áreas centrales, y el más relevante en el Centro Histórico, igual que las oficinas gubernamentales; los asentamientos de capas medias tendrán diversos rumbos, unos al

---

<sup>3</sup> Un primer intento de desplazamiento de estos sectores sociales hacia el occidente lo constituyó la construcción de la colonia Flor Blanca en los años cuarenta del siglo XX; sin embargo, por sus dimensiones y alcances no puede comprarse con el de la colonia Escalón, que de hecho logra demarcar, segregar, diríase, lo que es el área de residencia de los sectores acomodados, separándose geográficamente de los asentamientos populares, así como de las áreas comerciales e industriales. Esta parte de la ciudad, con los años, se constituirá en la zona con mejores provisión de servicios básicos, calles asfaltadas, electrificación adecuada, vigilancia policial y todo el soporte físico que hace confortable la vida en una ciudad.

norte de la ciudad de San Salvador en municipios como el de Mejicanos, otros hacia el oriente, en el municipio de Ilopango, y otros al sur, pero sin rebasar los límites del municipio de San Salvador; permanecen usos habitacionales en barrios históricos del área central

También las áreas centrales de la ciudad de San Salvador experimentaron readecuaciones, durante los años sesenta y los primeros años de la década siguiente, debido a la puesta en marcha de un amplio proyecto de construcción de mercados que intentaba salirle al paso a la efervescente actividad comercial popular que ya para esa fecha había comenzado a dar signos de desbordamiento. Uno de estos mercados, el Mercado Central, se instaló sin considerar los ritmos de crecimiento urbano en un área del Centro Histórico que a los pocos años mostró sus límites.<sup>4</sup> Así, el actual bloqueo de Calle Arce a la altura de lo que se ha denominado “la peatonal”, de algún modo es un desborde del flujo comercial que gira en torno al Mercado Central.

Por otra parte, debe decirse que al final de los años sesenta del siglo pasado El Salvador empieza a experimentar importantes cambios en su dinámica política, al entronizarse una modalidad de gestión estatal donde hay cierto esbozo de reformismo pero enclaustrado éste en un escenario represivo.

El gobierno militar que inicia su período en 1972 emerge con una propuesta que autoproclama de transformación nacional e implica, en lo que atañe a nuestro tema de estudio, también una nueva redefinición de las áreas centrales, y sobre todo del Centro Histórico de San Salvador, al disponerse la concentración de un importante número de dependencias de gobierno, en el área noroccidental inmediata al núcleo básico del centro de la ciudad; a esta aglomeración de edificios gubernamentales desde esa fecha se ha denominado Centro de Gobierno. Este nuevo vaciamiento del Centro Histórico, con la migración de buena parte del aparato estatal, contribuyó de forma decisiva a la depreciación de esta parte de la ciudad.

Pero hubo más. También en estos años dio inicio el proceso de desgajamiento de la actividad comercial del Centro Histórico, al construirse, con rumbo occidental, el proyecto Metrocentro que habría, con los años, de abarcar varias etapas y una extensa área que ha terminado por constituirse en el eje ordenador de este sector, tanto en lo que se refiere a inversiones privadas como lo que tiene que ver con proyectos residenciales. El capital inmobiliario vinculado a este proyecto, y que opera bajo la denominación de Grupo Roble, es uno de los vectores, actualmente, del desarrollo comercial descentralizado que tiene lugar en los distintos municipios metropolitanos y en algunas ciudades del interior.

A finales de los años setenta el panorama de las áreas centrales, y en especial del Centro Histórico, comenzó a mostrar signos de abandono, desorden generalizado (ventas callejeras, caos vehicular) e incertidumbre (por delincuencia y porque para esos años el ascenso de las luchas populares tenía a las áreas centrales como punto de referencia).

Habría que decir algo respecto al reflujó poblacional que la guerra gestó, y aunque no tuvo a las áreas centrales de San Salvador como punto de llegada, este movimiento poblacional a gran escala de los años ochenta e inédito en la historia demográfica salvadoreña,<sup>5</sup> contribuyó a la distorsión de las funciones de una ciudad de por sí carente de planes estratégicos para su gestión.

---

<sup>4</sup> El Mercado Central se localiza al surponiente de la ciudad, en la actualidad es uno de los mayores mercados de mayoreo de alimentos (frutas y verduras), y seguramente el más importante núcleo comercial de ventas al por menor del país, en puestos fijos y ambulantes (Baires, 1998).

<sup>5</sup> El estudio de este proceso demográfico aún es incipiente en el país, sin embargo existen ya valiosos trabajos que abren trocha y tratan de aprehender diversos ángulos de la cuestión (Lungo, 1997). Los miles de salvadoreños que fueron desplazados con la guerra, que vivieron como refugiados en países vecinos y los que optaron por emigrar a otras regiones como Estados Unidos, Canadá, Suecia y Australia, sobre todo, en algún momento, al pasar en tránsito, instalarse por un período a esperar la salida, al regresar sin recursos, al enviar remesas y otras circunstancias más, han engrosado las filas de la actividad económica informal, y esto sí que ha tenido que ver con la dinámica de las áreas centrales.

Con la generalización del proceso de guerra nacional a principios de los años ochenta se produce, de nuevo, una redefinición de espacios en las áreas centrales. Aunque la guerra, como fenómeno estrictamente militar, no tuvo un impacto decisivo en lo que se refiere al aspecto de destrucción material (salvo puntualmente al final, entre 1989 y 1992, pero siempre de manera focalizada). Su impronta está dada por los reajustes que adopta la conducción económica y política del país.

El cuadro de inestabilidad política que la guerra propicia en nada favoreció la inversión privada, y más bien generó una situación de reestructuración económica que hasta el día de hoy hace sentir sus efectos.

Por un lado, las empresas vinculadas al gran capital salvadoreño y las que contaban con inversión extranjera, dado el escenario crítico de aquellos años, optó por emprender el camino de la “compactación empresarial”, que consistió en bajar el perfil de su actividad, reducir costos por la vía de prescindir de mano de obra (aunque asegurándose que la mano de obra calificada mantuviese sus puestos), congelar la ampliación de sus instalaciones o capacidad productiva. Otras empresas, de menor envergadura, simplemente tuvieron que cerrar operaciones o se vieron apremiadas por embargos. Aquí los sectores comercio y servicios fueron los que pudieron mejor “capear el temporal.”

Por otro lado, es produjo en esos años, y no sin desvinculación con lo anterior, la explosión de la informalidad económica urbana. Con la guerra, la economía se descoyuntó y la fuerza laboral se desparramó, dando lugar a un amplio pero a la vez difuso entramado de actividades económicas, donde se confunden niveles de acumulación y niveles de sobrevivencia.<sup>6</sup>

Estas dos circunstancias convergentes impactaron la dinámica comercial de las áreas centrales de la ciudad de San Salvador. Los mercados se desbordaron, las ventas callejeras fueron gradualmente apropiándose de los espacios públicos; la ausencia de una política de Estado respecto al transporte hizo que más del 60 por ciento del transporte público desembocará en el Centro Histórico, y por su puesto, la completa indiferencia pública y privada en lo que se refiere a la gestión de un Centro Histórico, fueron haciendo de las áreas centrales lugares de baja rentabilidad y de inseguridad ciudadana.

Calle Arce, por supuesto, no fue ajena a ese cuadro caótico de las áreas centrales, pero por hallarse en la periferia sólo su segmento oriental (cinco cuadras) perdió funcionalidad. El resto de Calle Arce en la década del ochenta, comenzó a adquirir una nueva identidad. Esto fue posible debido a que las pequeñas edificaciones comerciales (con locales en venta y alquiler), construidas en la década anterior, lograron mantener un funcionamiento más o menos estable. Sin embargo, resulta curioso constatar que en ese período no se efectuó ninguna inversión (privada o pública) importante sobre Calle Arce. Más bien, lo que se consolidó fue la presencia de pequeños negocios de diversos ramos (alimentos, joyerías, servicios de fotocopias y mecanografía).

Pero entonces, el 10 de octubre de 1986, ocurrió un terremoto de magnitud. Se derrumbaron varios edificios de las áreas centrales y muchos quedaron deteriorados e inhabitables, así como otro tipo de edificaciones se vinieron al suelo; hubo un total de 1,500 muertos, 10,000 heridos y 100,000 damnificados (Bommer et al, 1997). Aquí se produjo la nueva migración de los últimos

---

<sup>6</sup> Aunque el estudio (Briones, 1991) respecto a la informalidad económica urbana se remonta a principios de la década del siglo pasado y trata de evaluar la informalidad económica urbana durante la década de los ochenta del siglo pasado, algunas de sus conclusiones aún son relevantes: 1) La dinámica de contratación laboral dentro de este agregado económico ha contribuido al retroceso de las formas institucionales (o reglamentadas) de utilización de la fuerza de la fuerza de trabajo; 2) La actividad económica informal no es un nicho de absorción para el desempleo, sino más bien de absorción de exasalariados; 3) No toda esta actividad económica se reduce a la subsistencia; 4) Los niveles de competencia, entre los establecimientos informales, dado la elevada concentración de muchos negocios en reducidos territorios; 5) Muchos de los establecimientos informales se integran hacia atrás con el llamado sector formal y orientan su producción casi en su totalidad hacia las familias; 6) Las capacidades de acumulación, dentro de la informalidad económica, es muy baja y se localiza en segmentos muy específicos.

negocios de grandes dimensiones que quedaban en el Centro Histórico, y vino la depreciación definitiva de esta parte de la ciudad. De nuevo, Calle Arce no fue la excepción.

De esos años a esta parte es que se produjo la eclosión de construcción de centros comerciales en el Area Metropolitana de San Salvador

**Cuadro 1**  
**CENTROS COMERCIALES AM. SAN SALVADOR**

NOMBRE	PRINCIPAL CAPITAL INMOBILIARIO	MUNICIPIO UBICACIÓN
<b>Metrocentro y Metrosur</b>	Grupo Roble	San Salvador
Plaza Merliot	Inversiones Bolívar	Santa Tecla
Centro Comercial San Luis	Calleja, S.A. de C.V.	San Salvador
Plaza Metrópolis	Grupo Roble	Mejicanos
Unicentro	Grupo Roble	Soyapango
Plaza San Benito	S/d	San Salvador
Centro Comercial Loma Linda	S/d	San Salvador
Centro Comercial Galerías	Grupo Simán	San Salvador
Pericentro	S/d	Apopa
<b>Plaza Soyapango</b>	<b>S/d</b>	Soyapango

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de información de campo.

El fin de la guerra nacional, en 1992, marcó un auténtico parteaguas en la vida institucional del país. No se resolvieron los graves desequilibrios estructurales que dieron lugar a aquel proceso, pero se desmanteló todo el dispositivo político represivo y la Fuerza Armada fue despojada de toda beligerancia política. Sin embargo hay que señalar, con toda claridad, que uno de los vacíos más importantes del conjunto de acuerdos que permitieron el arribo a la paz política, fue el hecho de que no se consideró suficientemente el nuevo *perfil urbano* del país.

Las políticas de Estado, de impacto estructural, impulsadas durante la década de los noventa tenían dos propósitos estratégicos explícitos: mantener la estabilidad macroeconómica y adoptar una *funcional* recomposición de la acción del aparato estatal.

La estabilidad macroeconómica, durante todos estos años, más o menos se ha logrado; sin embargo el costo a pagar ha sido el tener que postergar (e incluso, dejar de considerar) modalidades de gestión económica que atiendan algunos de los graves desequilibrios estructurales del país.

Respecto a la recomposición del aparato estatal, la *funcionalidad* que se ha reclamado está muy lejos de alcanzarse, dado que se predeterminó una línea de acción que privilegiaba la venta de activos estatales, y se asumió el estandarte de la descentralización, pero no apostando por un fortalecimiento del Estado desde el ámbito local, sino por una cesión de responsabilidades del área del gobierno central hacia el área municipal.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Este punto es decisivo en lo que atañe a la dimensión nacional de los problemas urbanos del país. La confusión conceptual, el desconocimiento teórico y fáctico de experiencias de gestión urbana en otros lados del planeta, y el *economicismo* craso en que se apoyan los núcleos dirigentes del país, hacen que la *agenda urbana* sea una enredada trama de decisiones inconsistentes, y contradictorias en algunos casos. Cuestiones de carácter metropolitano como las del transporte urbano, por ejemplo, revelan con toda nitidez lo que aquí se señala. De todo esto puede colegirse, sin dificultad, que la depreciación de las áreas centrales de la ciudad de San Salvador ha sido posible gracias a la ausencia de políticas de Estado, capaces de revertir procesos como ése. No es que el crecimiento urbano sea, *per se*, desbordado; es que se hace tal en la medida que no se van adoptando enérgicos y contundentes caminos de resolución. El tema de los desechos sólidos en la Región Metropolitana de San Salvador, es también prístina muestra de esto. El tipo de respuesta que ha tenido que darse, a última hora y a un costo oneroso, es porque durante décadas se desatendió la cuestión. Una evaluación ponderada del estudio de algunos casos exitosos de gestión urbana en otras latitudes podría ser de gran valía para el país. De ahí que el impulso de la redefinición de un área del centro de la ciudad, como es Calle Arce, puede convertirse en pivote de un nuevo modo de gestionar la ciudad.

## 1. Los esfuerzos por recuperar el Centro Histórico de San Salvador

El plan de recuperación de las áreas centrales de la ciudad San Salvador, que impulsa la Alcaldía Municipal de San Salvador, es un esfuerzo de fecha reciente (no más de tres años). Aún está en marcha y sería apresurado establecer sus alcances. Sin embargo, sí pueden señalarse algunas de sus características. *Grosso modo* puede decirse: 1) Que trata de incidir sobre el caos de las áreas centrales, sobre todo del Centro Histórico, restableciendo los espacios públicos que habían sido invadidos por la actividad comercial popular; 2) Está constituida por un conjunto de acciones que tienen a la Alcaldía Municipal de San Salvador como el vector único y ejecutor;<sup>8</sup> 3) Dado el signo político-ideológico del gobierno local (izquierda) que impulsa este programa, existe reticencia de parte del capital privado y sus gremiales a dar respaldo a esto; 4) Aunque se han logrado concretar algunos involucramientos privados (Telefónica para Plaza Barrios y Universidad Tecnológica para Parque Bolívar), pareciera que no es suficiente para redefinir el papel de estos espacios públicos en el contexto de las áreas centrales.<sup>9</sup>

Aunque es importante tener a la vista la dinámica de funcionamiento de áreas centrales (y de Centros Históricos) de otras latitudes, debe tenerse cuidado de no trasladar dichas experiencias de forma mecánica. Y esto, dado que las áreas centrales son una red compleja de espacios y funciones en la que convergen diversos actores sociales, y puede resultar que al no considerar las especificidades de cada caso esto lleve a intervenciones urbanas sin mayor relevancia.

Deben considerarse las distancias, por ejemplo, que separan a la ciudad de San Salvador, y sus áreas centrales, y las de ciudad de México, no obstante el tronco común colonial. Y no es sólo que la antigua Capitanía General de Guatemala (a la que correspondía más o menos la actual área de Centroamérica) tuviese un rango menor que el Reino de Nueva España (México), y que por lo tanto el tipo de edificaciones construidas fuese diferente; es que también a lo largo del tiempo han existido allá algunas políticas de Estado<sup>10</sup> destinadas a preservar esos espacios públicos.<sup>11</sup> En el caso salvadoreño, la depreciación de las áreas centrales ha sido de tal magnitud que se han desdibujado hasta los símbolos que hacen del Centro Histórico un núcleo duro de la identidad de la capital del país.

Así pues, en lo referente a San Salvador tiene que trabajarse en la definición conceptual de las áreas centrales, para que las acciones concretas de recuperación de los espacios públicos (fase inicial imprescindible después de la cual se pueden emprender otros esfuerzos) sean efectivas y no meras demostraciones de fuerza estatal en el nivel local. Han tenido lugar, durante el siglo XX, procesos urbanos irreversibles que no deben obviarse. Puede, sí, buscarse un *nuevo* ordenamiento para la ciudad que se apoye en algunos de sus antiguos símbolos, pero no más allá de eso.

---

<sup>8</sup> La Corporación para el Desarrollo de San Salvador, creada por iniciativa de la Alcaldía Municipal de San Salvador, es una instancia plural interesante, pero que no termina de cuajar. El hecho concreto es que no se ha vuelto operativa.

<sup>9</sup> Los otros proyectos de este programa, Parque Libertad (en fase final de ejecución, y con el apoyo de la empresa francesa de telecomunicaciones TELECOM) y Plaza Morazán, no se diferencian de las características antes señaladas.

<sup>10</sup> Aunque no quiere decir que sean acertadas. El ejemplo de la ciudad de Puebla que discute Elsa Patiño señala que en muchos casos las acciones de “conservación” han tenido algunos efectos contraproducentes, además de obviar aspectos clave de una política destinada a preservar un Centro Histórico, sobre todo el hecho de valorar inmuebles por encima de los habitantes (Patiño, 1990).

<sup>11</sup> Al considerar rápidamente la evolución de la *traza urbana* de ciudad de México, desde su establecimiento en el año 1521 hasta lo que fue derivando en el siglo XX, es posible ver con bastante claridad cómo el papel del Centro Histórico (no obstante la actual metropolización) ha seguido teniendo algún significado, y además peso específico, en la dinámica de las áreas centrales (Carrera, 1949). Así, en las áreas centrales de ciudad de México se da una mezcla y traslape de actividades económicas, de usos habitacionales y de funciones del conjunto de la ciudad como sería el equipamiento que está concentrado en esas zonas (equipamiento recreativo, museos, salas de espectáculo) (Coulomb y Duhau, 1988). Pero, en lo que se refiere a la ciudad de San Salvador, el panorama es desolador; por ello, una estrategia de recuperación de las áreas centrales habrá de tasar a conciencia la realidad material y social específica de la ciudad de San Salvador.

El cuadro de las áreas centrales, y del Centro Histórico en particular, es muy complicado. El hecho mismo que los usos habitacionales estén reducidos a un poco más de diez mil personas (Cruz y Milán, 1999), amén de que en los segmentos adyacentes a las calles y avenidas principales existen heterogéneos asentamientos populares que, de algún modo, no muestran ningún interés, por acciones como las que actualmente se impulsan, dada su precariedad económica.

Esto exige entonces, establecer los ejes adecuados para poder dar impulso a una recuperación, y donde la actividad económica parece ser que constituye el denominador común.<sup>12</sup>

Sin embargo, también aquí hay una heterogeneidad que debe atenderse. Privilegiar a las empresas de mayor rentabilidad y desatender las necesidades de las actividades de subsistencia económica (comercio informal), podría ser la semilla de futuros conflictos por los espacios públicos en las áreas centrales.<sup>13</sup>

Para nuestro caso, Calle Arce se presenta como una oportunidad singular para emprender una novedosa intervención en las áreas centrales, ya que en lo económico existe menos heterogeneidad que en otros lugares.

---

<sup>12</sup> Y es que asumir lo económico como factor clave no quiere decir que sea lo único que deba atenderse, más bien se entiende que a partir de aquél pueden tenderse puentes –hacia las actividades culturales, por ejemplo– para poder ir reconstituyendo las áreas centrales. Eso sí, tal y como se encuentran actualmente los espacios públicos resulta ingenuo empotrar un dinamismo cultural que no tiene apoyaturas territoriales reales; en ese sentido, estudiar con mucho cuidado el relanzamiento de las llamadas festividades agostinas (manifestaciones de religiosidad popular y eventos de esparcimiento) que año con año se celebran, puede resultar de mucho beneficio.

<sup>13</sup> Las recientes acciones de recuperación de los espacios públicos, en el marco del programa impulsado por la Alcaldía Municipal de San Salvador, no han estado exentas de confrontación con los vendedores asentados en dichos lugares. Aunque, dado el caos reinante respecto al uso de los espacios públicos, pareciera que sólo el empleo de la fuerza (Cuerpo de Agentes Metropolitanos) es el recurso único; pero la verdad es que golpear y arrinconar a ese segmento de trabajadores por cuenta propia que no reciben ningún incentivo de parte del Estado, resulta un tanto incongruente con la buena idea de redefinir las áreas centrales de la ciudad de San Salvador. No hay soluciones mágicas, claro, y siempre habrá costos que cargar, pero deben buscarse maneras equilibradas de conjugar imaginario democrático y gestión urbana. Se trata no sólo de un problema de desalojo de vendedores, sino que estamos frente a uno de esos actores multicefálicos que requieren de un análisis social más cuidadoso. Existe ya una aproximación cuantitativa para el comercio formal en el centro de la ciudad de San Salvador (Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, 1999) que debería extenderse para el comercio informal; y aún más, debería pasarse a niveles más profundos de interpretación estructural que permitan aprehender las coordenadas principales del quehacer económico y social de este actor de la ciudad. Además, habría que señalar que la rehabilitación de las plazas y parques principales del Centro Histórico de la ciudad de San Salvador, para que constituya un hecho definitivo, debe estar articulada a un bien pensado proceso de involucramiento ciudadano capaz de bajar el perfil, en el mediano plazo, a la vigilancia policial, como garante de la infraestructura restablecida.

### III. Metodología

---

A continuación se describe, sintéticamente, la metodología utilizada, primero en el estudio de la dimensión económica y social, y segundo en el análisis de las edificaciones existentes a lo largo de la Calle Arce.

Respecto a la primera podemos decir lo siguiente:

- a) Para poder "leer" de una forma diferente el escenario de Calle Arce, fue necesario partir de una concepción un tanto distinta de actores económicos y sociales. No como meros vectores de la acción económica, sino como componentes reales y efectivos, y constitutivos. Y con la especificidad de tratarse de un escenario urbano muy peculiar.
- b) Adoptar esta caracterización facilitó la auscultación sobre el terreno, porque no se estuvo frente a una masa amorfa de actividad económica, apenas diferenciada por sus volúmenes de facturación. Así, resultó indiferible un esfuerzo de "reconstrucción" histórica del desenvolvimiento de Calle Arce. Y esto, para poder comprender su realidad actual, así como para poder apreciar con mayor claridad las implicaciones con los otros procesos materiales del dinamismo de la Región Metropolitana de San Salvador.
- c) Ponderadas las categorías adecuadas y establecidas con más precisión las coordenadas concretas del escenario urbano correspondiente, se procedió a identificar uno a uno los establecimientos situados sobre Calle Arce, como el primer paso para poder construir una adecuada tipología de los actores intervinientes en ese sector de la ciudad de San

Salvador. El mecanismo empleado consistió en la presencia in situ, corroborando datos con personas del entorno.

- d) Completado el inventario de establecimientos se procedió a seleccionar aquellos establecimientos (y actores), que con la información recabada y la observación crítica de investigación mostraban ser decisivos. A estos se les cursó un cuestionario ad hoc, capaz de aprehender características concretas de cada uno de los establecimientos seleccionados y sus actividades económicas. Además, el intercambio de opiniones con los actores, amplió las perspectivas del escenario a considerar. De esto se desprendió la hipótesis, sujeta a verificación, de que también las calles y avenidas adyacentes forman parte de este escenario urbano. Y adicionalmente, algunas ideas previas que se habían asumido cedieron frente a los datos recabados, como sería el caso de poder identificar al "capital medio" como el más proclive a acercarse al escenario de Calle Arce y contribuir de esta forma a su relanzamiento económico.
- e) Después del procesamiento de la evidencia empírica fue mucho más fácil pasar a la discusión referente a los contenidos de las propuestas tentativas para Calle Arce. En el estudio se ha dejado expresamente señalado que se requiere, de hecho, para profundizar en la comprensión del escenario, de un exhaustivo censo económico-social que comprenda no solo los establecimientos sobre Calle Arce, sino todo el entorno. Solo así, la implantación de los diferentes proyectos que podrían sugerirse serían efectivos y sostenibles en el tiempo.

La metodología utilizada para detallar las características urbanísticas y arquitectónicas del conjunto edificado en la Calle Arce fue el siguiente:

## **1. Investigación**

- Estudio y análisis de los documentos de investigaciones previas que se han realizado sobre la Calle Arce, lo que permitió tener puntos de referencia para el presente estudio.
- Entrevistas a personas que frecuentaban la Calle en épocas pasadas cuando la vivienda era predominante en la zona y con los actuales ocupantes de la vía que transitan, trabajan, estudian, habitan etc. la Calle a diversas horas; las consultas permitieron tener la percepción de los usuarios en diferentes épocas.
- Visitas de campo a varias horas del día y en diferentes días de la semana para determinar el comportamiento de la zona.
- Visitas a instituciones que están relacionadas con las actividades de la Calle Arce o que han realizado investigaciones sobre ella.
- Análisis de planos y fotografías recientes y antiguas de la Calle.

## **2. Levantamiento de datos en campo**

- Para una mejor comprensión de la Calle se definió una zona de estudio y una nomenclatura específica para cada cuadra.
- La obtención de los datos urbanos y de inmuebles se realizó por medio de dos tipos de fichas, una que recopila la información por perfil de cuadra y la otra los datos de los inmuebles con valor arquitectónico. Las fichas reportan el estado genérico urbano de la Calle Arce y uno pormenorizado de los inmuebles con valor que se encontraron.

- Por otra parte también se analizó el entorno inmediato, logrando definir la influencia de este sobre la Calle y además un usos de suelo actualizado.

## IV. Resultados del estudio

---

### 1. Calle Arce: posibilidades y obstáculos

Un punto de apoyo decisivo para poder proponer la *recalificación urbana* de un sector como Calle Arce es el hecho de que, no obstante que las áreas centrales están francamente depreciadas en lo económico y en lo social, es constatable su dinamismo comercial.<sup>14</sup> Aunque, también hay que decirlo, éste tiene pocas posibilidades de incidir sobre su entorno y convertirse, por sí mismo, en pivote para un proyecto amplio de recuperación.

Así, aunque los nuevos espacios comerciales respaldados por el gran capital inmobiliario nacional hacen inviable una *reconcentración de inversiones* en las áreas centrales, resulta un factor a favor de una redefinición –por el lado económico– de Calle Arce. De ahí que sea

---

<sup>14</sup> En efecto, la dinámica económica prevaleciente en las áreas centrales (y en el Centro Histórico, por supuesto) no es declinante (Lungo, 2000). Pero hay muchas redes de comercialización que se encuentran imbricadas, al punto de la saturación como el comercio informal (ambulante y estacionario). Otra posible caracterización del escenario de la *economía del centro* sugiere: 1) Que es un escenario de tráfico comercial intenso, donde los establecimientos comerciales formales mantienen una situación estable (punto de equilibrio, quizá), pero sin perspectivas inmediatas de crecimiento; y donde el comercio informal es de gran movilidad, baja rentabilidad, y por tanto con barreras de entrada y salida mínimas, lo que los hace nichos propicios para el contrabando y la sobrevivencia; 2) Que es también un escenario de actividad económica donde predomina lo comercial y que lo que existe de servicios (formales y no formales) son negocios (salvo algunos establecimientos de comida rápida con franquicia internacional) que parecen haber hallado su techo; 3) Que no es un área, en este momento, que pueda prestarse como sede de establecimientos de servicios especializados para las empresas, a diferencia de otras ciudades del continente americano que sí tienen esta posibilidad (Lungo, 2000), como por ejemplo ciudad de México y Montreal, donde los cocientes de localización sugieren que son primero los servicios a las empresas los que se encuentran concentrados en el centro (Polèse, 1998); 4) Que la migración económica habida en las áreas centrales en los últimos treinta años, parece no ser reversible (al menos en gran escala), ya que la difusión de nuevos espacios comerciales en diferentes puntos de la capital y los otros municipios metropolitanos, bajo la égida del gran capital inmobiliario, así lo sugieren. Esto es, no parece ser atractiva la inversión en estas áreas para muchas empresas; así las cosas, quiere decir que debe considerarse seriamente esta premisa al momento de emprender un programa de recuperación de las áreas centrales.

interesante considerar la circunstancia actual de la expansión comercial metropolitana que ha comenzado a encontrar límites, dado que va casi al paso del poblamiento y densificación periféricos, y como éste tiende, al alejarse de los centros neurálgicos de la capital, a generar asentamientos populares de poca capacidad adquisitiva, entonces ya las inversiones de los centros comerciales *integrados* no resulta rentable en el corto plazo. Y al saturarse las aglomeraciones urbanas periféricas resulta que un nuevo escenario de inversión para las áreas centrales podría abrirse, siempre y cuando esto forme parte de un diseño estratégico, donde por supuesto operen las fuerzas del mercado pero no como único componente articulador.

Otro elemento que facilita el impulso de un proyecto como el de Calle Arce es que en la actualidad, sobre la calle misma, existen espacios vacíos (terrenos), casas y edificios completamente subutilizados. Entonces, a la hora de proponer nuevos usos del suelo urbano allí, resulta que es posible considerar un margen razonable de flexibilidad para la localización de tal o cual establecimiento.

A esto debe agregarse que Calle Arce, en su extremo occidental sobre todo, constituye la periferia del Centro Histórico, y al momento de considerarla aisladamente, entonces sucede que no comparte todas las dificultades (que señalan los comerciantes formales) del sector más crítico del Centro Histórico, llamado microcentro. Factores como competencia desleal de las ventas de la calle, incidencia de la delincuencia, congestión vehicular e insalubridad (Lungo, 2000), son cuestiones menos graves en Calle Arce.

Además, aunque en todos estos años no ha habido un despliegue de inversiones sobre Calle Arce, sí existe desde hace un poco más de una década un proyecto educativo privado que poco a poco ha venido configurando un peculiar espacio universitario y que a estas alturas se ha consolidado y es posible decir que constituye uno de los ejes articuladores en torno a los cuales debe girar este esfuerzo de recuperación de Calle Arce.

Esto que ha logrado la Universidad Tecnológica demuestra que sí es posible emprender este tipo de tentativas, sobre todo ahora, que sería un proyecto con alcances mucho más amplios que los de la referida universidad. Contar con anticipación con un pequeño modelo *in situ* es importante,<sup>15</sup> porque permite visualizar la perspectiva de algo mayor, y sobre todo porque no se parte de cero.

Aunque no puede hablarse de una relación directa estricta, al contar la Universidad Tecnológica con una población estudiantil que ronda las diez mil personas, a medida que ha ido consolidándose este proyecto educativo, de algún modo ha servido de “ancla” para acercar a otras empresas para que se instalen sobre la Calle Arce (Mister Donut, por ejemplo, así como una variedad indiferenciada de comedores y cafeterías que se encuentran activos en la zona). Lo mismo puede decirse de la importante cantidad de servicios de fotocopias que se encuentran instalados en torno a Calle Arce. Pues bien, esto también tiene que consolidarse como experiencia previa para el desarrollo futuro de las áreas centrales, y de nuestro caso en concreto.

Del mismo modo, debe considerarse como parte de este contexto favorable la modalidad de gestión municipal del municipio de San Salvador (que recién ha comenzado un segundo período consecutivo) y que ha logrado construir una agenda de proyección metropolitana con cierto éxito (del que el relleno sanitario de Nejapa es un ejemplo visible). Pero también a un nivel más general ha comenzado a entenderse lo importante que es atender los disímiles dinamismos de los procesos urbanos. El hecho que hace unos años se haya construido, con el soporte institucional del Estado salvadoreño, un instrumento para poder incidir planificadamente sobre parte de la Región Metropolitana de San Salvador, denominado Plan Maestro de Desarrollo Urbano para el Área

---

<sup>15</sup> La lógica seguida, por los accionistas de la Universidad Tecnológica, para hacerse con un espacio importante sobre Calle Arce, ha consistido en combinar la compra de terrenos para construir sus propios edificios, con la compra de inmuebles y conservar intactas dichas instalaciones, y efectuar alquileres de otras edificaciones inmediatas.

Metropolitana de San Salvador (PLAMADUR), también es un avance que permite construir una iniciativa para recuperar el área de Calle Arce.

Finalmente, es una ventaja, para un proyecto como el que es posible desplegar en el área, las características de esta modalidad de intervención urbana: Se trataría de construir una *iniciativa civil con respaldo privado y acompañamiento estatal (central y municipal)*.

Con ello se sale del encasillamiento de creer que la municipalidad de San Salvador es la única responsable del espacio urbano, no obstante que las dimensiones administrativas del gobierno local de la ciudad podrían permitir la puesta en marcha de un proyecto autónomo, las capacidades de gestión urbana son apenas perceptibles y podrían echar al traste con una iniciativa tan frágil y requiere de mucha flexibilidad, pero a la vez firmeza, para no recaer en una simple transferencia de bienes.

Además, resulta imprescindible que el gobierno central acompañe el esfuerzo, pero que no lo gerencie, porque dado el clientelismo que impera en el sistema político salvadoreño, podría terminar siendo una simple vitrina para próximos eventos electorales. Y más bien la idea es que el proyecto Calle Arce sea gestionado de una forma diferente, donde prime el interés social general, pero donde lo económico no esté suelto sin conexión con los objetivos globales del proyecto.

No es una iniciativa mixta, que hace referencia a conjunción de capitales público y privado, sino *civil*, porque sus objetivos van más allá de la dimensión económica aunque su punto de partida pueda ser ésta. Por eso es que tampoco se sugiere que se despliegue un proyecto exclusivamente privado, como una variedad de los centros comerciales *integrados*. La figura en cuestión habría que situarla en el ámbito de lo que comúnmente se llama participación ciudadana, sólo que con la modalidad de que los gestores de la iniciativa provendrían de los diversos actores que se encuentran en Calle Arce, pero sin que se trate de una representación proporcional de intereses económicos. En suma: buscar involucramientos territoriales y tener responsabilidades compartidas.

En cuanto a los obstáculos que pueden presentarse en el impulso de esta iniciativa novedosa que tiene como epicentro a Calle Arce, pueden agruparse en tres tipos.

El primero obstáculo sería aquel que se relaciona con las expectativas de inversionistas privados, que en la actualidad son muy deprimidas. Porque si no hay inyecciones sustanciales de capital fresco, por muy interesante que se vea la modalidad de participación de los actores, el proyecto no podrá arrancar. Y no es un problema conceptual, sino práctico. Sin embargo, habría que pensar en cierta gradualidad que permita que las inversiones que vayan haciéndose sobre Calle Arce tengan un lapso razonable para consolidarse. Así pues, la propuesta económica, en estricto sentido, además de ser gradual deberá de segmentarse. Sólo así las expectativas de los inversionistas privados se verán modificadas favorablemente.

El segundo obstáculo es la existencia previa de una específica realidad comercial, es decir, sin ningún tipo de criterio ni ordenamiento diversos negocios se fueron instalando sobre Calle Arce durante todos estos años; y este es un dato que matiza cualquier propuesta de redefinición de la calle. La propuesta podrá ser muy interesante, pero las resistencias a ella sin duda provendrán de aquellos que se vean afectados negativamente en su realidad comercial.

El tercer obstáculo lo constituye la inexistencia de un marco general, más o menos normado, que permita la interacción de los diversos actores en términos no tan desequilibrados. De ahí que construir un escenario de *coalición territorial*, cuestión inédita en lo que respecta la gestión de la ciudad en nuestro país, pueda ser un hecho relevante. Porque no se está hablando aquí de una concertación en el sentido vulgarizado que se usa ahora políticamente. No es que se va a llegar a un acuerdo entre sectores; el asunto es construir una convergencia donde el interés social tenga preeminencia sobre, pero no anule, los intereses económicos específicos. Tampoco se está apelando

a la figura –igualmente vulgarizada por los usos políticos– del consenso; no hay necesidad que todos los actores estén de acuerdo. El escenario que el proyecto Calle Arce sugeriría tiene un talante plural, y por lo tanto de interlocución permanente.

## 2. El constructo económico-social de Calle Arce

En este apartado son tres aspectos los que deben reseñarse.

- El primero de ellos lo constituye el hecho de que las actividades comerciales que predominan sobre Calle Arce, no son de gran envergadura; esto es, que el entramado económico allí presente, aunque muy dinámico es, individualmente considerado, muy frágil, ya que (salvo excepciones) se trata de propietarios de negocios que no cuentan con márgenes muy amplios de expansión comercial y que además, en algunos casos son de reciente formación. A esta vulnerabilidad debe agregarse que existe una variedad muy amplia de establecimientos, que apenas si guardan una relación muy precisa; no hay pues un encadenamiento más o menos articulado que permita considerar a Calle Arce como un sector.<sup>16</sup>
- El segundo aspecto a considerar tiene que ver con el origen social de los propietarios de la mayoría de los negocios sobre Calle Arce. Numéricamente, los establecimientos de fotocopias y demás servicios constituyen las actividades más difundidas.

Este tipo de negocios, aunque requiere algún tipo de capital inicial, resulta que la posibilidad de involucramiento de nuevos propietarios es muy flexible. Hay volúmenes mensuales elevados de ingresos (por cada establecimiento), pero así son los gastos en personal, papelería, pago de cuotas de las máquinas, mantenimiento; es decir, los márgenes de utilidad son estrechos. El otro grupo de establecimientos que se encuentran sobre Calle Arce es el constituido por las ópticas, las clínicas (médicas y dentales) y las librerías y papelerías. Igualmente, así como en el caso de los servicios de fotocopias, las barreras de entrada y salida de estos negocios no son muy elevadas, aunque en este grupo. No se trata pues de actividades empresariales *típicas*. Más se trata de nichos de actividad económica donde intervienen personas emprendedoras con un modesto acervo de capital, algún tipo de habilidad e incluso algunas personas que paralelamente son asalariadas y a la vez han dado vida esos negocios.

- El tercer aspecto lleva al carácter y viabilidad de las actividades comerciales que tienen lugar sobre Calle Arce. Aquí lo que está claro, de acuerdo a la información recabada es que el rango de estos negocios es muy crítico. Es decir, en algunos casos los ingresos sirven para el sostenimiento de uno o varios grupos familiares; en otros se trata de actividades profesionales que se combinan con ingresos permanentes (médicos trabajando en dependencias estatales que tienen sus clínicas en la zona de estudio). De ahí que, pueda decirse que una propuesta de recalificación urbana para Calle Arce, debe considerar seriamente este constructo económico-social, ya que obviarle implicaría no aprehender las principales coordenadas determinantes.

---

<sup>16</sup> En los centros comerciales *integrados* existe también mucha heterogeneidad de negocios, pero éstos se encuentran enmarcados en un concepto mayor (Metrocentro, Plaza Merliot...) que permite hacer de estos agregados económicos un sector de actividad comercial específico.

Cuadro 2

## TIPO DE NEGOCIO Y OTROS ESTABLECIMIENTOS SOBRE CALLE ARCE (2000)

TIPO DE NEGOCIO O ESTABLECIMIENTO	CANTIDAD
Comedores y cafeterías	7
Establecimientos educativos <sup>a/</sup>	7
Restaurantes y negocios de comida rápida	3
Oficinas comerciales y de servicios	15
Ópticas	11
Clínicas	8
Fotocopias y otros servicios	20
Farmacia	1
Reparación de máquinas de oficina	1
Joyería y relojería	1
Librerías y papelerías	8
Alquiler de computadoras y servicio de Internet	5
Salas de belleza	3
Elaboración de sellos de hule	1
Academia de corte y confección	1
Sastrería	1
Zapaterías	4
Templo de Iglesia Católica	1
Cervecería	1
Oficina gubernamental	2
Oficina de abogado	1
Compra y venta de oro	2
Uso habitacional	1
Préstamos	1
Bancos	1
Talleres de vehículos	2
Cerrajería	1

Fuente: Elaboración propia sobre la base de información de campo.

<sup>a/</sup> Seis de estas edificaciones pertenecen a un solo establecimiento educativo, que es la Universidad Tecnológica

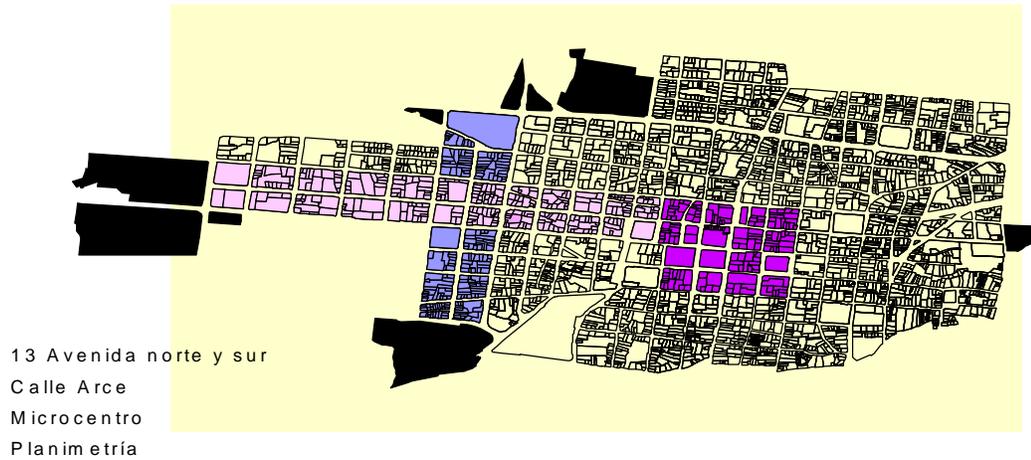
### 3. El componente urbanístico-arquitectónico

La Calle Arce a sido objeto de varios estudios pero los más importantes son el PLAMADUR (Plan Maestro de Desarrollo Urbano para el Area Metropolitana de San Salvador), en su componente PRCC (Plan de Rescate del Centro Ciudad); el trabajo de graduación para optar al título de arquitecto de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas “UCA” (1999), denominado “Diseño de Espacios Públicos del Proyecto Calle Arce”, de Gustavo Milán y Montserrat Cruz; y las investigaciones efectuadas por la Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), a través de la Unidad de Planes Locales y Especiales.

PLAMADUR define la Calle Arce como el eje transversal que une dos de los cuatro elementos cardinales de la nueva centralidad, dichos elementos son: Al poniente el Hospital Rosales y al oriente el Microcentro de San Salvador (ver mapa 1). Y además, define a la Calle Arce como uno de los proyectos guías en el Centro Histórico.

Mapa 1

### PLAMADUR: DEFINICIÓN DE UNA NUEVA CENTRALIDAD



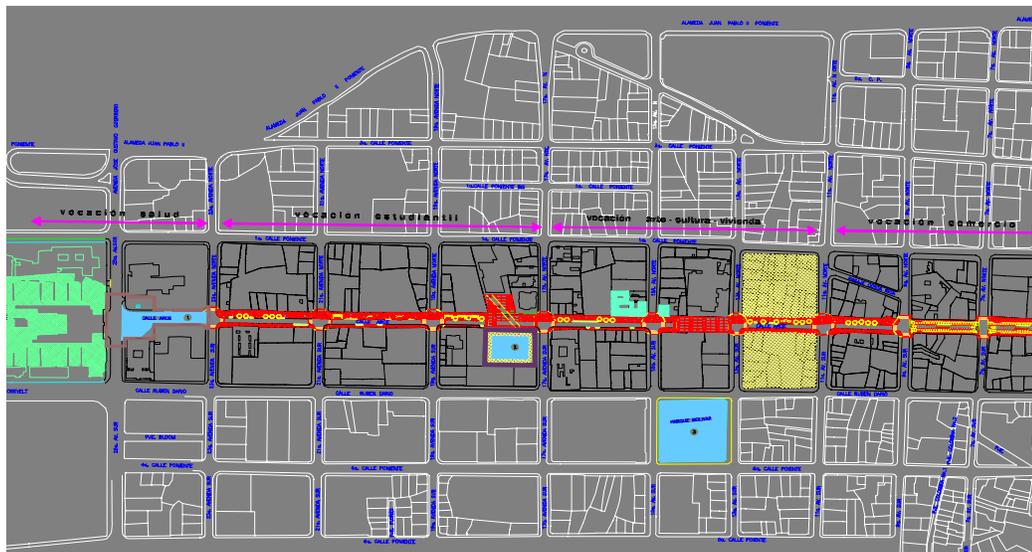
Fuente: PLAMADUR

El estudio de la UCA llega a macrozonificar la Calle Arce en cuatro áreas: La médica, la estudiantil, siguiendo con la habitacional y terminando con la comercial.

Luego plantean una serie de intervenciones urbanas en las que sobresalen el ensanchamiento de aceras (reduciendo el rodaje de cuatro a dos carriles); la construcción de dos plazas, una en la zona médica y otra en la estudiantil; la recuperación de una manzana habitacional; y la construcción de un supermercado sobre la Calle Arce entre otras propuestas.(ver mapa 2).

Mapa 2

### ZONIFICACIÓN PROYECTO DE GRADUACIÓN: “DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL PROYECTO CALLE ARCE”/1999



Fuente: Gustavo Milan y Montserrat Cruz

La OPAMSS ha realizado investigaciones en el Centro Histórico de San Salvador, llegando a determinar los principales problemas y potencialidades de éste, utilizándose dicha información de base para plantear operaciones urbanas en diferentes puntos del Centro Capitalino.

La Calle Arce inicia en la intersección de las Avenidas España y Cuscatlán y termina en la 25ª. Avenida Norte y Sur; pero para el presente trabajo se delimita como zona de estudio desde la 7ª. Avenida Norte y Sur hasta la 25 Avenida Norte y Sur Además, del eje se incluyen los inmuebles que se encuentran paralelos a ambos lados de la Calle (ver mapa 3).

Para una mejor comprensión de la zona de estudio las manzanas se numeraron de la siguiente manera:

**Cuadro 3**  
**NUMERACIÓN DE MANZANAS SOBRE LA CALLE ARCE**

Número de Manzana	Avenidas al Norte de la Calle Arce	Número de Manzana	Avenidas al Norte de la Calle Arce
1	De la 25 a la 23 Avenida Norte	9	De la 25 a la 23 Avenida Sur
2	De la 23 a la 21 Avenida Norte	10	De la 23 a la 21 Avenida Sur
3	De la 21 a la 19 Avenida Norte	11	De la 21 a la 19 Avenida Sur
4	De la 19 a la 17 Avenida Norte	12	De la 19 a la 17 Avenida Sur
5	De la 17 a la 15 Avenida Norte	13	De la 17 a la 15 Avenida Sur
6	De la 15 a la 13 Avenida Norte	14	De la 15 a la 13 Avenida Sur
7	De la 13 a la 11 Avenida Norte	15	De la 13 a la 11 Avenida Sur
8	De la 11 a la 9 Avenida Norte	16	De la 11 a la 09 Avenida Sur
		17	Hospital Rosales

Fuente: Elaboración propia

**Mapa 3**  
**DELIMITACIÓN ZONA DE ESTUDIO CALLE ARCE**



Manzanas que se incluyen en el estudio  
 Zonas Verdes  
 Planimetría  
 Eje de la Calle Arce hasta donde llega el estudio  
 Eje total de la Calle Arce

Fuente: Elaboración propia

## 4. Paisaje urbano

La morfología de la Calle Arce ha ido cambiando con el correr de los años, al igual que el uso de suelo. Inicialmente tenía un camellón central arbolado que remataba en unas pequeñas plazas que se encontraban frente al edificio conocido como la Rotonda y Maternidad, y hoy es una vía de 5 carriles que corren de oriente a poniente, con grupos heterogéneos de inmuebles en la mayoría de tramos que contrastan con los que poseen valor arquitectónico.

Es importante analizar el estado del paisaje urbano para ver después la ubicación, el tipo y la viabilidad de los proyectos; para lograr hacer este análisis se levantaron fichas de los perfiles de cada una de las cuadras de la zona de estudio y se enumeran las conclusiones que se obtiene de estas.

- La arborización se concentra en la zona médica y se va perdiendo a medida se camina al oriente.
- El mobiliario urbano es poco y está en mal estado; lo que existe son teléfonos y paradas de buses; muebles y basureros no hay, lo que contrasta con la cantidad de ventas de comidas que hay en la zona.
- A lo largo de casi toda la Calle se han colocado recientemente parquímetros que han tenido como consecuencia la disminución de vehículos estacionados por el alto costo.
- La acera norte es más transitada que la sur, debido al sentido de circulación vehicular de la Calle (de oriente a poniente)
- El ancho de la acera no es constante, es de concreto simple y en general esta deteriorada.
- Los perfiles de las cuadras son heterogéneos en el estilo de las edificaciones, colores, años de construcción, alturas, usos, etc.
- Los inmuebles de más de dos niveles, en su mayoría solo funcionan el primero como comercio el resto esta deshabitado o es utilizado como bodega.
- No hay ni un puesto de policía a lo largo de la Calle, aunque sí en sobre la 1ª. Calle poniente.
- Existen muchos postes del tendido eléctrico, telefónico y de rótulos.
- La contaminación visual en las fachadas está presente en todos los inmuebles (aires acondicionados, rótulos, estructuras, cables, etc.)
- Los terrenos usados como parqueos son 2 y están ubicados al lado sur de la calle.
- La presencia física de la UTEC en las manzanas 3 y 4 ejerce una fuerte presión en los inmuebles colindantes a ellos.
- No se cuenta con espacios públicos urbanos pero si se pueden identificar como semipúblicos: El acceso a la Rotonda, el parqueo de Maternidad, la arboleda contigua a la UNSSA y el atrio de la Basílica Sagrado Corazón.

## 5. Inmuebles de interés

De los 72 inmuebles que se encuentran en la zona de estudio solo 29 poseen valor arquitectónico y para cada uno de ellos que se ha levantado una ficha. Los datos que se recabaron

fueron tomados en la mayoría de las visitas de campo que se realizaron y consultas con los usuarios y/o dueños de los edificios.

Para obtener los nombres de los propietarios se obtuvo la información de la base de datos catastral de la Alcaldía Municipal de San Salvador, pero esta no está actualizada; se trató de verificar su vigencia en el lugar pero no siempre fue posible. En la casilla de las observaciones se incluye las notas correspondientes al valor histórico de los inmuebles que lo requieran.

En cuanto al estado de la construcción, lo expuesto es producto de lo observado en campo, ya que no existe un registro que permita conocer el estado de las estructuras luego de sucesos tan importantes como el terremoto de 1986.

El estilo de la construcción es un factor difícil de determinar, porque aquí nunca se dio un estilo puro, si no más bien un eclecticismo; teniendo que hacer previamente una caracterización muy genérica de cada estilo; así que se entenderá para cada uno de ellos los siguientes conceptos:

### **Neoclásico**

En El Salvador, durante la última década del siglo XIX.

- Predominio de la línea recta, las formas geométricas en el volumen (cubo, cilindro, pirámide, esfera).
- Frontón en algunas ventanas.
- Uso de arco romano de medio punto.
- La superficie de los muros queda completamente lisa, salvo las columnas y pequeños recuadros, frisos o rellenos en los frontones de puertas y ventanas.
- Utilización de molduras para indicar la división entre uno y otro piso.

### **Romanticismo**

En el país aproximadamente de 1890 a 1930, principalmente el estilo francés.

- Paredes almohadillas y simulación de sillares de gran tamaño.
- Las ventanas se disponían simétricamente, cubriendo en filas superpuestas a lo largo de muros.
- Se utilizan ventanas y puertas rectangulares o de medio punto, rematándose en su zona superior por un dintel o arquitrabe, modulados en forma de frontón rectangular o curvo.
- Cornisas gruesas y de mucho vuelo rematando los edificios.
- Reparación de los órdenes clásicos: Dórico, jónico y corintio.
- La arquitectura está basada en formas clásicas grecorromanas.
- El uso de medio punto en fachadas con pilastras clásicas.

### **Neo-barroco**

- Decoración recargada, rústica y extraña, con artificios extravagantes en su decoración.
- Formas extravagantes.
- Estilo sumamente artificial.

- Imitación de Mampostería.
- Arcos de medio punto y elípticos.
- Uso de rosetones, mascarones, guirnaldas, gajos de uva, frisos y zarcillo.
- Solución de uso cosmético.

## **Manierismo**

- Simetría equilibrada.
- Contraste de elementos estructurales y detalles decorativos.
- Lo rectangular contrapuesto a lo redondo.
- Uso de listones, flores y hojas de acento

## **Moderno Internacional**

- Edificios de varios niveles
- No poseen elementos ornamentales.
- Predomina la linealidad y la simpleza de las formas.
- Cúbicos
- Con mucha ventanería

Entre las principales características de los inmuebles con valor arquitectónico están:

- La mayoría de inmuebles con valor arquitectónico se encuentran al norte
- El mantenimiento es poco, no es preventivo o de restauración sino mas bien de emergencia, estando varios inmuebles en un avanzado grado de deterioro.
- Casi todos tiene elementos que han sido removidos de las fachadas.
- Predominan los edificios de un nivel.
- Los que son utilizados como comercios, están saturados de rótulos y de estructuras que dañan la fachada y en los que funcionan instituciones las alteran con aires acondicionados, cables, etc.
- Los inmuebles que se encuentran más atrás de la línea de construcción, han eliminado la jardinería y han construido parqueos.
- 17 inmuebles se encuentran en esquina, 11 en el medio de la cuadra y el hospital Rosales que ocupa toda una manzana.

Cuadro 4

## CUADRO RESUMEN DE LAS FICHAS DE INVENTARIO DE LOS INMUEBLES CON VALOR ARQUITECTÓNICO

No. Inmueble	No. Manzana	N/S	Clave Catastral	Nombre	Propietario	Dirección	No. de Pisos	Uso
1	1	N	2410601	Hospital de Maternidad	Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social	Calle Arce entre 21 y 23 Av. Norte	3	Salud
2	2	N	2410512	Locales comerciales	Salazar Mendez y Compañía	23 Av. Norte #118-114 y Calle Arce #1296	3	Comercio
3	2	N	2410519	Imprenta (Ex edificio Estadística y Censo)	Economía, Estado y Gobierno de El Salvador	Calle Arce #134 #1274	2	Institucional
4	4	N	2520901	Edificio Anastasio Aquino	Universidad Tecnológica	17 Av. Norte y Calle Arce # 1006	2	Educación
5	5	N	2521012	Edificio (Ex Hospital El Salvador)	Universidad Tecnológica	19 Av. Norte y Calle Arce	3	Educación
6	5	N	2521013	Casa de habitación	José Fidel Marquez Aviles	Calle Arce # 98-950	2	Habitacional
7	5	N	2521015	Librería San Pablo	Instituto Secular Paulino	Calle Arce # 922	1	Habitacional
8	5	N	2521016	Casa de Ex-Presidente Melendez	Empresa Salvadoreña de Servicios Eléctricos S.A. de C.V.	15 Av. Norte # 115 y Calle Arce # 910	1	Comercio
9	5	N	2521001	Clínica Dr. Avila	Elsa Magaña de Avila Figueroa	15 Av. Norte y Calle Arce # 836	1	Comercio / Habitacional
10	6	N	2521110	Cervecería El Pulpo	Blanca Estela Beloso Pacheco	15 Av. Norte # 115 y Calle Arce # 910	1	Comercio
11	6	N	2521111	Casa Abandonada	Luis Raúl Angulo Ungo	Calle Arce # 830	1	Desocupado
12	6	N	2521101	Basílica Sagrado Corazón	Curia Iglesia Basílica	13 Av. Norte y Calle Arce	4	Comercio
13	7	N	5251213	Comercio de Calzado ( Ex Casa Goens)	Ana Clemencia Goens	15 Av. Norte y Calle Arce # 738	2	Comercio / Habitacional
14	7	N	25212-14-15-16-17-18-19	Apartamentos Tránsito	Alfonso Giménez Castillo-Maria Joaquina Eva Duke de Gonzalez-Jorge Alberto Palencia Miranda-María del Carmen Carcamo Lemus-Victor Rodolfo Quehl Rinker-María Cristina Molina Sanders de Melara	Calle Arce # 80-730 Pje. Tránsito #105 Pje. Tránsito #104 Pje. Tránsito #102, sobre Calle Arce. Calle Arce # 724 y Pje. Tránsito Calle Arce #716	2	Habitacional
15	7	N	2521221	Comercio 1	María Lilian Duke	Calle Arce #74-714	1	Comercio
16	7	N	2521201	Comercio 2(Esquina)	Salvador Peralta Lagos	11ª. Av. Norte y Calle Arce #704	1	Comercio
17	8	N	2511301	River Plate	Ascensión Melgar Pineda	9ª. Av. Norte y Calle Arce	3	Comercio/Bodegas

Continuación cuadro 4

18	8ª	N	2511410	Mimotex	Fabrica Minerva S.A. de C.V.	9ª. Av. Norte y Calle Arce # 532	5	Comercio/ Oficina
19	9	S	2512105	Comercio de zapatos	Virginia Marengo	Calle Arce # 63-617	1	Comercio
20	9	S	2512106-07	Comercio (casa restaurada)	RAIT S.A.	Calle Arce # 621 y 625	1	Comercio
21	10	S	2521707	Comercio/Oficina	Edwin Rivas Cierra	Calle Arce # 705	2	Comercio/ Oficina
22	11	S	2521605	Edificio Magaña	Graciela Haydee Magaña Cornejo de Fortín Magaña	13ª. Av. Sur34-114 y Calle Arce #83-801-809	6	Institucional
23	11	S	2521608	Ministerio de Salud	Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social (Secretaría de Estado)	Calle Arce, 15 Av. Sur y Calle Rubén Darío	1	Desocupado
24	12	S	2521511	Edificio Thomas Jefferson antes Villa Fermina	Universidad Tecnológica	Calle Arce #953, 17 Av. Sur y Calle Rubén Darío	1	Educación
25	13	S	2521404	Publicidad Rumbo	Los Fundadores Compañía Inmobiliaria S.A. de C.V.	Calle Arce #1045 y 19 Av. Sur	2	Oficinas
26	15	S	2410905	Universidad Nueva San Salvador (UNSSA)	Fundación Benjamin Bloom	Calle Arce # 1243	1	Educación
27	16	S	2410802	Unidad 1º. De Mayo (ISSS)	Instituto Salvadoreño del Seguro Social	Calle Arce # 1303	3	Salud
28	16	S	2410801	Escuela de Medicina	Instituto Salvadoreño del Seguro Social	Calle Rubén Darío y Calle Arce # 1439	2	Educación
29	17	N/S	2410101	Hospital Rosales	Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social	25ª. Norte y Sur, final Calle Arce	2	Salud

Fuente: Elaboración propia

## **Actores involucrados**

Las instituciones encargadas de velar por la conservación de los inmuebles de valor arquitectónico, histórico y/o urbano en San Salvador son:

Alcaldía Municipal de San Salvador

Consejo Nacional para la Cultura y el Arte (CONCULTURA)

Corporación para el Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador

Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador (OPAMSS).

Los anteriores actores son los entes que tiene relación actualmente con el Centro Histórico y en por lo tanto con la Calle Arce, pero se han identificado otros que aunque no necesariamente están organizados pueden estar interesados en el desarrollo de la zona, sea este comercial o de reactivación de la vivienda, entre ellos se tiene:

Cámara de Comercio e Industria de El Salvador.

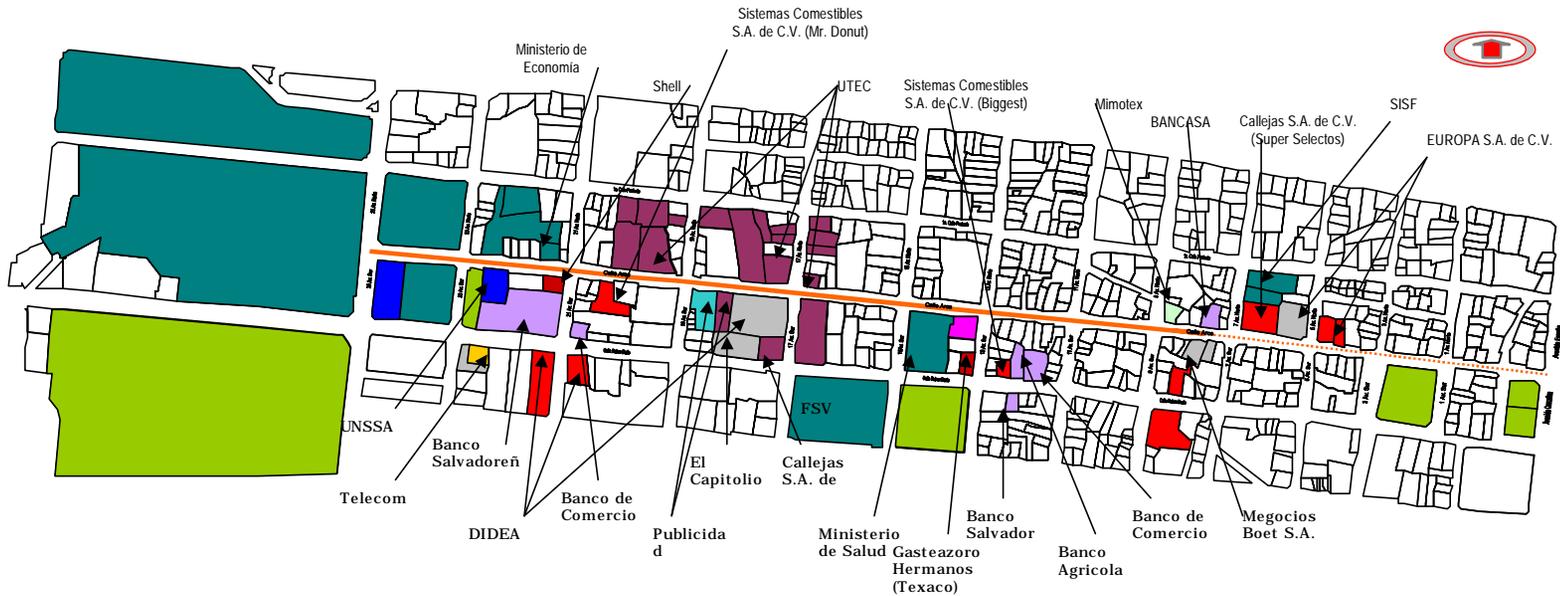
Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL)

Propietarios de inmuebles e inversionistas de la Calle Arce: estos se han elegido por su capital, su peso institucional y por estar ubicados sobre la Calle o en su entorno inmediato (ver mapa 4).

Universidades, particularmente la Universidad Tecnológica (UTEC).

Hospitales que se encuentran en la zona de estudio.

Mapa 4  
PROPIETARIOS E INVERSIONISTAS EN LA ZONA



- Los potenciales inversionistas no necesariamente se encuentran sobre el eje de la Calle Arce.
- El Banco Agrícola y de Comercio que se están entre la 13 y 11 Av. Sur tienen acceso directo a la Calle Arce, por el parqueo del Centro Comercial Don Chico
- La empresas dedicadas a restaurantes, supermercados, telecomunicaciones (ciber/café) parqueos, a la industria hotelera y habitacional, también pueden estar interesados en el desarrollo de la Calle Arce.



Fuente: Elaboración propia

## V. Propuesta de gestión

---

En términos generales puede plantearse una variedad de acciones encaminadas a dar forma al proyecto de recuperación de Calle Arce:

### 1. Divulgación

- Deberá conformarse un instrumento de comunicación que permita trasladar *directamente* información desde los gestores del proyecto a la totalidad de involucrados en Calle Arce. Podría pensarse en un *Boletín del Centro-área Calle Arce* con una periodicidad mensual y que gradualmente vaya siendo el receptor del cúmulo de inquietudes (e incluso desaveniencias) de los actores de Calle Arce.
- En vista que lo económico es el punto de partida del empeño, preparar *un Directorio Comercial sector Calle Arce*, con periodicidad anual, bien editado e ilustrado (donde se recupera en imágenes de lo que la calle fue antes), irá dando personalidad al proyecto.
- Crear un sitio WEB donde se combinen imágenes (pasadas y actuales), además de ir mostrando parte de la labor de investigación integrada (a través de mapas de uso de suelo, por ejemplo), también contribuirá a ganar credibilidad e interlocución al proyecto.

- Cuando se hayan consolidado las actividades enumeradas anteriormente, podrá abrirse un nuevo flanco que masifique, pero que también ponga en común, el conjunto de planteamientos que a esas alturas se habrán estructurado: instalar mesas de discusión primero, después algún taller un poco más amplio y a continuación algún seminario que cierre la multitud de inquietudes que se habrán ido filtrando. Todo esto deberá desembocar en un FORO SOBRE CALLE ARCE, que sería como la fase de legitimación de todo el trabajo de red y estructuración orgánica que permitiría poner en marcha el instrumento de gestión *ad hoc*.
- Hay que construir un *corredor* para cabildear el proyecto de recuperación de Calle Arce con un conjunto muy amplio de interlocutores que van desde las instancias del gobierno central, la misma Alcaldía Municipal, las instituciones bancarias de diverso rango, organismos internacionales posibles interesados en apoyar el proyecto, hasta el seguimiento pormenorizado del intercambio de opiniones con los actores concretos.

## 2. Investigación

- Lo realizado hasta el momento sólo son modestas aproximaciones que deben urgentemente ser completadas con un esfuerzo de investigación sistemática, interdisciplinar, que permita aprehender con sumo detalle el cuadro económico y social del área Calle Arce.
- Hay que trabajar en la identificación y fichaje individual del área (no sólo de Calle Arce, sino de sus avenidas laterales a uno y otro lado), porque sólo así se podrá estar en capacidad de sugerir una propuesta de intervención lo suficientemente completa como para evitar al máximo las exclusiones y omisiones. Es decir, un inventario habrá que pasar a un censo escrupulosamente detallado.
- El entorno de Calle Arce presenta un cuadro complicado que debe estudiarse con mucho cuidado, porque de no atender esto, el proyecto en el mediano plazo podría sufrir fisuras de consideración. Esto es, los asentamientos populares precarios donde pulula el tráfico de drogas, la prostitución a todas horas y el caos comercial (alrededores del Mercado Central), son vectores que podrían contribuir a la desestabilización del nuevo escenario que se configure. Porque hay que partir del supuesto que al producirse las primeras modificaciones sobre Calle Arce, y se vuelva “atractiva” el área, seguramente habrá traslado de comercio informal a la zona de forma desordenada y confusa.
- Será imprescindible estudiar a fondo las otras calles paralelas a Calle Arce (Rubén Darío y 1era. calle Poniente), porque son el marco referencial básico de la denominada área de Calle Arce.
- Con el empleo a fondo del sistema de información geográfica combinado con el análisis estructural social y económico, se estará en capacidad de visualizar lo más exactamente posible la dinámica del área en estudio.

## 3. Promoción y coordinación

- Para poder atar cada una de las acciones propuestas será imprescindible que el grupo gestor del proyecto conforme un organismo de promoción y coordinación que garantice fluidez en el despliegue y que además pueda concretar en lo inmediato.

#### 4. Inversión (Cartera de proyectos)

- En este punto habrá que actuar con cautela, porque no obstante que están identificados los terrenos subutilizados, las casas abandonadas, en alquiler o venta, no es fácil determinar sin un conocimiento pormenorizado del escenario Calle Arce, cuál debe ser el tipo de inversión que se requiere.
- Una enumeración de proyectos, con el estado actual de conocimientos sobre el área, será siempre *a priori* y provisional:
- Intentar atraer algunas agencias bancarias hacia Calle Arce, no parece ser algo imposible, sobre todo porque hay algunas en calle Rubén Darío.
- Explorar con la empresa que maneja el único negocio de comida rápida (franquicia internacional) que se encuentra sobre la calle, Mister Donut, y que además posee la franquicia de Biggest, la posibilidad de instalar en algunos de los espacios disponibles otro de esos negocios.
- Tratar de involucrar a la oficina del Estado (el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, que además es propietaria de los inmuebles donde tiene sus instalaciones) para que permita, contando con la cooperación de la Iglesia Católica, la instalación en ese segmento de Calle Arce la “simulación” de los cambios físicos que podría experimentar con el proyecto (cambio de baldosas, asfaltado, arborización urbana, mejora y mantenimiento de fachadas...)
- Formalizar con el Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, CONCULTURA, un programa de rehabilitación de instalaciones con algún valor histórico-arquitectónico.
- Establecer una coordinación estrecha con la Universidad Tecnológica que desemboque en un convenio de cooperación permanente, no sólo para la preservación de las edificaciones de las que ya es propietaria, sino para formular una línea de servicio social sobre el área, a partir de la población estudiantil con la que cuenta.
- En una siguiente fase, se trataría de favorecer la implantación de una importante inversión privada sobre Calle Arce; ahí sí podría hablarse de un establecimiento de varios pisos con servicios múltiples, pero sobre todo de comida, aunque esto habrá que valorarlo más adelante.

#### Propuesta estratégica de gestión

Además de las acciones antes enumeradas se ha elaborado una propuesta de gestión para este proyecto, de carácter estratégico para el desarrollo del “Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador” que está impulsando el actual gobierno municipal, y está dirigido hacia los principales actores que intervienen en la zona y su ámbito de influencia. Por esta razón la estructura de su presentación es sintética y fundamentalmente propositiva para facilitar la comunicación de ideas y el debate.

La primera parte contiene una descripción de los componentes claves de este proyecto, surgidos de los análisis realizados del estudio pormenorizado del uso del suelo, el paisaje urbano, los inmuebles de valor histórico y los actores involucrados; y del análisis histórico de la evolución del Centro Histórico de la ciudad, las transformaciones económicas e institucionales que ha experimentado, los esfuerzos para su rescate, la dinámica económica y social de la Calle Arce y algunas ideas para su recuperación. Dichas investigaciones se encuentran vinculadas al contenido

general del “Plan de Rescate” y a las acciones ya iniciadas por el municipio; la segunda plantea la cuestión medular de la modalidad de gestión que se sugiere para impulsar este proyecto; la tercera está dedicada a explorar posibles fuentes y mecanismos de financiamiento; la cuarta, finalmente, sugiere acciones preliminares a impulsar para concretizar el proyecto Calle Arce.

Este documento, derivado del “Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador”, elaborado por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), busca relanzar este proyecto que, como se sostiene antes, reviste un carácter estratégico para la sustentabilidad del proceso de recuperación del área central de la ciudad iniciado. Debe señalarse que durante 1999 se realizó, con apoyo del Programa de Gestión Urbana para América Latina, de HABITAT/PNUD, una consulta urbana que culminó con un festival realizado en la Calle Arce, y que creó expectativas que no deben dejar desvanecerse.

## **Componentes claves del proyecto**

Para definir los componentes claves de este proyecto partimos del análisis de la situación físico-espacial y económico-social de la Calle Arce, y de lo que está ocurriendo y/o está previsto en su ámbito de influencia. Respecto a esto último es destacable lo siguiente:

- en el extremo este de esta calle la Municipalidad está desarrollando un proyecto de rehabilitación de las plazas “14 de Julio” y “Hula Hula”, sumadas a la reconstrucción de dos edificios, por parte de la empresa privada, destinados a alojar un número importante de vendedores de la calle, lo que posibilitaría la apertura de la Calle Arce en este sentido, actualmente bloqueada;
- en el extremo oeste la Municipalidad ha establecido un acuerdo de cooperación con el Banco Cuscatlán para la reconstrucción del parque del mismo nombre, lo que se sumaría a la potencial reconstrucción de las casas del conjunto Bloom que permanecerían en pie según el proyecto aprobado para la construcción de una gasolinera en terrenos de ese conjunto;
- en el costado sur-oriente la Universidad Tecnológica reconstruyó el parque Bolívar y desarrolla en éste actividades culturales los fines de semana;
- es previsible, a mediano plazo, que una línea de transporte urbano masivo, cualquiera que sea la modalidad que adopte, recorra la avenida “Juan Pablo II”, paralela a la Calle Arce, acrecentando la movilidad en el sector y posibilitando la restricción de la circulación de autobuses sobre esta calle.

Como es evidenciable, existen proyectos en el área de influencia del proyecto que crean factibilidad para intervenir en la Calle Arce.

Observemos ahora la situación a lo largo de la Calle Arce misma. Como los estudios lo indican, es fácilmente distinguible la existencia de tres grupos de actividades predominantes: al oeste, el conjunto hospitalario; en la parte intermedia una serie importante de instalaciones educativas entre las que se destaca la Universidad Tecnológica; en el este, un conjunto diverso de establecimientos comerciales y de servicios al consumidor. Al dinamismo económico-institucional se suma el importante valor simbólico-cultural de esta calle, de fuerte contenido histórico.

Pero son también visibles las ausencias y los problemas que restan vitalidad a la zona: primero, pocas personas habitan en ella; segundo, no existen facilidades adecuadas para el estacionamiento de vehículos; y tercero, los espacios públicos son prácticamente inexistentes. Todo lo anterior incide en el alto grado de inseguridad prevaleciente.

Basándonos en el panorama anterior y las tendencias antes descritas se pueden plantear una serie de *subproyectos-componentes claves* que estructurarían el Proyecto Calle Arce en su conjunto. Estos deben caracterizarse por ser acciones dinamizadoras del proceso de recuperación en su totalidad, y por ello mismo establecer vínculos entre éstas en el marco de un desarrollo gradual; ser rentables a corto plazo aprovechando las dinámicas existentes en la actualidad, por lo que hay que priorizar las pequeñas y medianas inversiones sobre las mayores; sin embargo deben potenciarse las funciones “anclas” de establecimientos de gran envergadura, como la que desempeña la Universidad Tecnológica que ha conformado, en la práctica, un importante “campus extramuros”; por último, en términos físico-espaciales, debe promoverse la recuperación de las edificaciones de valor arquitectónico y la utilización de los numerosos predios vacantes que hay en la zona.

Los *subproyectos-componentes* sugeridos aparecen en el cuadro siguiente:

**Cuadro 5**  
**SUBPROYECTOS CALLE ARCE**

Subproyectos	Descripción
1. Peatonalización de la calle	Reducción del ancho de Calle a la mitad, dedicando el resto para actividades concordantes con la peatonalización
2. Conjunto de viviendas para parejas jóvenes y estudiantes	Se trata de un proyecto concentrado en una manzana para poder darle condiciones especiales al constructor y a los usuarios
3. Espacio lúdico-cultural abierto	Consistiría en la creación, a lo largo de la Calle, de un espacio abierto que complemente otros cerrados
4. Red de ciber-cafés	Para potenciar la vocación estudiantil y juvenil de la zona se propone la creación de esta red
5. Instalación de red de servicios especializados (bancos, patios de comida rápida, café-teatros etc.)	Este tipo de establecimientos pueden tener un mercado muy amplio dada la presencia del Centro de Gobierno en las cercanías y el alto volumen de estudiantes
6. Festival Anual “Calle Arce”	Esta actividad promovería actividades artístico-recreativas y podría incluso ser rentable
7. Reducción/reestructuración del tráfico y el servicio de transporte público	Este proyecto, el cual debe vincularse a la propuesta de reestructuración del transporte público en el área central en formulación, debe acompañarse d un plan de seguridad para la zona

**Fuente:** Elaboración propia

## Propuesta

El desafío fundamental de este proyecto radica en diseñar una propuesta de gestión novedosa y participativa, que sea viable y que recoja y procese los múltiples e ineludiblemente contradictorios intereses de los actores que se involucrarían en su ejecución.

Partimos de la siguiente estrategia:

- Debe ser una iniciativa civil, es decir, de un conjunto diverso de actores de la sociedad civil en sentido amplio;

- Tiene que contar con respaldo privado a través de la inversión de este sector en los distintos subproyectos, siguiendo una lógica de que todos los participantes ganen con su intervención;
- Es indispensable el acompañamiento público, tanto de parte del gobierno de la ciudad como del gobierno central ( a través de inversiones públicas selectivas, facilitamiento de la inversión privada, promoción de asociaciones público-privadas, garantizando la seguridad ciudadana, etc.).

Como puede observarse, la clave está en la organización de esta iniciativa civil en que los principales actores de la Calle Arce deben jugar un papel de primera línea y donde el impulso del sector público es fundamental e indispensable.

Para la gestión de este proceso complejo pueden visualizarse varias alternativas que se plantean a continuación:

*Opción 1*

*Creación de una entidad público-privada para este fin específico ( siguiendo el modelo que no ha funcionado de la Corporación para el Desarrollo del Centro, integrado por la municipalidad y la empresa privada).*

*Opción 2*

*Creación de una entidad civil de servicio público Apoyada por el gobierno municipal y el gobierno central a través de compromisos claros y firmes en términos financieros y legales.*

*Opción 3*

*Creación de un fideicomiso( o una figura semejante), encargado de ejecutar el proyecto, a partir de aportes públicos y privados mutuamente acordados.*

Cualquiera que sea la opción de gestión a adoptarse, el Proyecto definitivo debe enmarcarse en los lineamientos establecidos en el “Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador” ya elaborado y regirse por una normativa urbanística y arquitectónica especial que debe ser definida por la OPAMSS y CONCULTURA , y acordada a través de una Ordenanza Municipal ,que tienda a facilitar su ejecución y le otorgue el respaldo legal a las acciones que se realicen.

Respecto a la modalidad de gestión, aunque nos inclinamos por la creación de un fideicomiso específico para este fin, las características de legislación salvadoreña actual, la ausencia de disponibilidad económica del gobierno de la ciudad y la poca disposición del gobierno a impulsar este tipo de proyectos, la hace poco factible. Por la razón anterior consideramos que la segunda opción es la más viable entre las tres que se proponen anteriormente.

La composición de esta entidad, y su forma de organización y funcionamiento, serían el de producto de acuerdos entre todos los actores involucrados en la Calle Arce. No obstante, debe

seguirse el principio de privilegiar la participación en las decisiones de los que desarrollan actividades o ya han hecho inversiones en ella, así como de quienes piensan invertir de manera concreta en ésta y su zona de influencia. Esta entidad podría llevar el nombre de “Asociación Ciudadana Calle Arce” o algún otro que recoja el espíritu de esta propuesta.

La Asociación, una entidad civil de servicio público, sería la responsable de la definición y la conducción estratégica del proyecto. Constituiría el espacio para que expresen todos los intereses y se establezcan los acuerdos entre los distintos actores. Para evitar que se desvirtúe su funcionamiento, pero para sobre todo para que la realización del proyecto se lleve a cabo con criterios gerenciales modernos, se propone que su ejecución sea delegada, por contrato, por parte de la Asociación, a una empresa privada, que no sería necesariamente propietaria de instalaciones ni prestataria de servicios, sino que cumpliría fundamentalmente un papel de gestión técnico-financiera del proyecto en su conjunto.

Las condiciones de esta contratación deberán ser precisadas en detalle pues esta función debe generar un nivel de rentabilidad económica para que sea atractiva para la empresa que la asuma. Una posibilidad es el otorgamiento de exenciones fiscales o derechos especiales en otras actividades y áreas de la ciudad que constituyan la ganancia por gerenciar este proyecto. Al respecto una de los primeros trabajos a impulsar es hacer un inventario y análisis de esquemas como los sugeridos que han sido implementados en otras ciudades.

### **Algunas ideas para su financiamiento**

En el caso de adoptar la segunda opción descrita antes, tanto los empresarios privados como el gobierno municipal y el gobierno central deben comprometerse a hacer aportaciones, sea en fondos efectivos, cediendo propiedades inmuebles u obligándose a dar servicios de distinto tipo, lo que permitiría crear un fondo inicial, integrado por aportes en efectivo, en bienes y en ahorro por pago de servicios, para impulsar operaciones como las sugeridas más adelante.

Esta entidad civil de servicio público tendría la capacidad de gestionar donaciones y préstamos internos y externos, así como de vender servicios especializados para ampliar el fondo inicial obtenido.

Habría que diseñar, también, un conjunto de instrumentos para estimular el uso deseado del suelo, dentro de los cuales los incentivos de distinto tipo (crediticios, tributarios, etc.), son indispensables, dado que en el país se adolece de falta de creación de mecanismos novedosos que permitan implementar ideas muchas veces correctas.

Cabe, también, plantearse que esta entidad podría, en función del éxito de sus operaciones, dar lugar a la creación posterior de un fideicomiso especial para el desarrollo sostenible del Proyecto de la Calle Arce.

### **Acciones preliminares a impulsar**

Para el despegue de este proyecto es necesario impulsar, aunque no existan aún acuerdos concretos entre los distintos actores (salvo la necesidad de recuperar la Calle Arce, alrededor de lo cual hay un amplio consenso), una serie de acciones que hemos calificado como preliminares.

Lo que debe evitarse es la discontinuidad en este esfuerzo, tal como ocurrió con las primeras actividades realizadas durante 1999 y que culminaron en la realización del “Primer Festival de la Calle Arce”, el cual a pesar de sus limitaciones generó expectativas.

**Cuadro 6**  
**APORTES AL FONDO CALLE ARCE**

<b>Aportes al Fondo “Calle Arce”</b>	<b>Origen</b>
Aportes en efectivo	- Gobierno Central - Gobierno Municipal
Donación de bienes inmuebles	- Gobierno Centra - Gobierno Municipal
Brindar servicios sin costo	- Gobierno Central - Gobierno Municipal - Empresa privada
Incentivos fiscales	- Gobierno Central - Gobierno Municipal
Concesión de derechos especiales	- Gobierno Central - Gobierno Local
Créditos	- Sector privado - Cooperación externa
Donativos	- Sector privado - Cooperación externa
Venta de servicios	- Asociación Calle Arce

**Fuente:** Elaboración propia.

Las acciones preliminares propuestas y una programación estimada de los tiempos se presentan en el siguiente cuadro:

**Cuadro 7**  
**ACCIONES Y CRONOGRAMA PROPUESTA CALLE ARCE**

<b>Acciones preliminares</b>	<b>Tiempos</b>
Constitución de la Asociación Ciudadana Calle Arce	Mes 1
Formulación del conjunto de subproyectos (previo inventario y análisis de otras experiencias)	Meses 2, 3 y 4
Edición y distribución del Boletín #1 Calle Arce (bimensual)	Mes 4
Foro Público de discusión y aprobación del Proyecto Calle Arce	Mes 5
Publicación del Directorio de Comercio y Servicios de la Calle Arce	Mes 6
Diseño y montaje de la página web Calle Arce	Mes 7
Realización del “Segundo Festival de la Calle Arce”	Mes 10

**Fuente:** Elaboración propia

## Bibliografía

---

- Baires, Sonia (1998), “Los actores clave del Mercado Central de San Salvador y la apropiación del espacio”, en *Economía y desarrollo urbano en Centroamérica*, San José, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.
- Bommer, Julian et al (1997), *Riesgo sísmico en la Región Metropolitana de San Salvador*, San Salvador, Programa Salvadoreño de Investigación sobre Desarrollo y Medio Ambiente.
- Briones, Carlos (1991), “Economía informal en el Gran San Salvador”, en *Informalidad Urbana en Centroamérica. Entre la acumulación y la subsistencia*, San José, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales / Editorial Nueva Sociedad.
- Carrera Stampa, Manuel (1949), “Planos de la ciudad de México (desde 1521 hasta nuestros días)”, en *Boletín de las Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística*, Tomo LXVII, Núm. 2-3, marzo-junio, México, D. F., Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística.
- Colindres, Eduardo (1977), *Fundamentos económicos de la burguesía salvadoreña*, San Salvador, UCA Editores.
- CONAPLAN (1969): *Metropolitan 80*, San Salvador.
- Coulomb, René y Emilio Duhau [Coordinadores] (1988), *La ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos*, México, D.F., Universidad Autónoma Metropolitana.
- Cruz Henríquez, Monserrat Guadalupe y Gustavo Orlando Milán Mendoza (1999), *Diseño de los espacios públicos del proyecto Calle Arce*, San Salvador, Trabajo de graduación para optar al grado de Arquitecto en la Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas”.
- Dada Hirezi, Héctor (1987), *La economía de El Salvador y la integración centroamericana 1945-1960*, San Salvador, UCA Editores.
- Dirección General de Estadística y Censos (1995), *Censos Nacionales V de población y IV de vivienda 1992*, San Salvador, Ministerio de Economía.

- Herodier, Gustavo (1999): *El esplendor del pasado*, SISA, San Salvador.
- Instituto Geográfico Nacional "Ingeniero Pablo Arnoldo Guzmán" (1985), *Diccionario Geográfico de El Salvador*, 2 vols., San Salvador, Ministerio de Obras Públicas.
- Lungo, Mario y Baires, Sonia (1988): "La lenta consolidación de la capital salvadoreña", en *La estructuración de las capitales centroamericanas*, R. Fernández y M. Lungo (editores), EDUCA, San José.
- Lungo, Mario et al (1996), *La evolución de la red urbana y el desarrollo sostenible en El Salvador*, San Salvador, Programa Salvadoreño de Investigación sobre Desarrollo y Medio Ambiente.
- Lungo, Mario (1997), "Migración internacional y desarrollo. Una cambiante relación multidimensional", en *Migración internacional y desarrollo*, Tomo I, San Salvador, Fundación Nacional para el Desarrollo.
- Lungo, Mario (2000), *Economía del Centro Histórico de San Salvador y su incidencia en la competitividad del Área Metropolitana*, San Salvador, Ponencia presentada al coloquio del PUCD/GIM.
- Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (1999), *Encuesta al Comercio Formal*, San Salvador, Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.
- Patiño Tovar, Elsa (1990), "Puebla: Más allá del Centro Histórico", *Ciudades*, Año 2, No. 8, octubre-diciembre, Puebla, Red Nacional de Investigación Urbana.
- Polèse, Mario (1998), *Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*, Cartago, Libro Universitario Regional.
- VMVDU/Oficina de Planificación Estratégica (1996), *El Salvador: Indicadores clave, urbanos y de vivienda*, San Salvador, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano / Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit
- VMVDU (1997): *Plan de Desarrollo del Área Metropolitana de San Salvador ampliada (PLAMADUR)*, San Salvador.

## **Anexo**

---

## Plan de Rescate del Centro Histórico (Resumen)

La concepción del Plan de Rescate del Centro de San Salvador fue a iniciativa de la actual gestión municipal con el apoyo técnico de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, teniendo como perspectiva la reactivación económica del núcleo urbano, acompañada de la recuperación del patrimonio cultural.

Se han dado importantes pasos en esta dirección con la creación de la Oficina del Centro Histórico, encargada de ejecutar el Plan de Rescate y la constitución de la Corporación para el Desarrollo de San Salvador, para incentivar la inversión del sector privado en el Centro.

A finales de 1998 se formuló el Plan de Rescate del Centro de San Salvador (PRCSS) con el objeto de presentar una visión nueva, integral y coherente para el rescate, cuyos objetivos responden a las inquietudes de todos los usuarios de dicho centro, como son: convertir el Centro Histórico en un lugar *ordenado, seguro y competitivo*. Se propone que estos tres grandes objetivos guíen la nueva visión y las acciones a implementar para la revitalización del área central.

Se plantea además, la necesidad de que, alrededor de estos objetivos, se logre una verdadera concertación entre el municipio, los usuarios, la empresa privada e instituciones del Gobierno Central que inciden directamente en el Centro Histórico.

El primer paso ha sido identificar los principales problemas y la manera en que los siente la población:

- Tráfico y transporte masivo *“El Centro se han vuelto una terminal de buses sin techo”*
- Las ventas y los mercados *“El Centro es un gran Bazar”*
- Inseguridad ciudadana *“No voy porque asaltan mucho”*
- Deterioro físico *“Todo está en ruinas”*
- Falta de inversión *“Quien me garantiza que no voy a perder el negocio”*
- Abandono *“Ni loco viviría en el centro”*
- Poca visión *“Hasta ahora el centro es objeto de atención”*



Perímetros del Centro Histórico de San Salvador

## Líneas Estratégicas

Respondiendo a los problemas indicados y a los tres objetivos que persigue la nueva visión del Centro Histórico, se propone acompañar la búsqueda de gestión y financiamiento con las siguientes líneas estratégicas, para hacer del Centro el que queremos y no el que tenemos.

- Ordenar el tráfico y el transporte público, construir nuevos parqueos y parquímetros.
- Reubicar el comercio informal y modernizar los mercados municipales.
- Incrementar la seguridad ciudadana.
- Cambiar la imagen de plazas, parques, ejes peatonales y mobiliario urbano.
- Rescatar edificios de valor histórico y cultural.
- Modernizar la infraestructura.
- Creación de la Corporación del Centro, como empresa mixta autónoma.
- Crear fuentes tributarias innovadoras.
- Búsqueda de financiamiento.
- Repoblar el Centro.
- Impulsar la participación ciudadana.
- Preparar un reglamento específico de zonificación y construcción.
- Definir una nueva forma de gestión.

## Acciones

Con el objetivo de operativizar las acciones concretas, se han planificado en tres períodos clave.

### Corto Plazo

- Recuperar Plaza Barrios\*
- Aprobar ordenanza de infracciones menores\*
- Realizar consultas ciudadanas.\*
- Reubicar temporalmente ventas informales;\*\*
- Recuperar plazas y parques Libertad, Morazán, San José, Bolívar, Cuscatlán;\*\*
- Aprobar nueva rotulación privada y diseño de mobiliario urbano;\*\*
- Crear sistema de mercados rodantes;\*\*
- Gestión del financiamiento y asesoría para proyectos en el Centro\*\*

-----  
\* ya concluidas  
\*\* en proceso

## Mediano Plazo

- Formar la Comisión Coordinadora: VMT, Alcaldía, OPAMSS, transportistas y empresa privada (Corporación de Desarrollo del CH);
- Concretar la zonificación y reglamentación;
- Concretar financiamiento de mercados;
- Definir cooperación estrecha PNC-CAM;
- Crear carriles sólo-bus, estricto control de paradas, instalar modernos parquímetros;
- Incorporar resultados de consultas ciudadanas y cabildos abiertos;
- Ejecutar el primer proyecto de la Corporación de Desarrollo de San Salvador.
- Ejecutar el plan de seguridad ciudadana;
- Terminar circuitos peatonales y mobiliario urbano entre las 3 plazas y en Calle Arce;

## Largo plazo

- Reubicar terminales de buses;
- Construir el nuevo mercado mayorista, modernizar otros mercados;
- Rehabilitar viviendas y crear otras en altura;
- Restaurar 3 edificios históricos públicos y 3 privados;
- Ejecutar otros proyectos de la Corporación;
- Concertar y ejecutar proyectos con la banca



*Plaza Morazán  
Mayo de 1998*



*Plaza Morazán  
Noviembre de 1998*



NACIONES UNIDAS



Serie

## medio ambiente y desarrollo

### Números publicados

- 1 Las reformas del sector energético en América Latina y el Caribe (LC/L.1020), abril de 1997. E-mail: [fsanchez@eclac.cl](mailto:fsanchez@eclac.cl) - [haltomonte@eclac.cl](mailto:haltomonte@eclac.cl)
- 2 Private participation in the provision of water services. Alternative means for private participation in the provision of water services (LC/L.1024), mayo de 1997. E-mail: [ajouravlev@eclac.cl](mailto:ajouravlev@eclac.cl)
- 3 Management procedures for sustainable development (applicable to municipalities, micro-regions and river basins) (LC/L.1053), agosto de 1997. E-mail: [adourojeanni@eclac.cl](mailto:adourojeanni@eclac.cl), [rsalgado@eclac.cl](mailto:rsalgado@eclac.cl)
- 4 El Acuerdo de las Naciones Unidas sobre pesca en alta mar: una perspectiva regional a dos años de su firma (LC/L.1069), septiembre de 1997. E-mail: [rsalgado@eclac.cl](mailto:rsalgado@eclac.cl)
- 5 Litigios pesqueros en América Latina (LC/L.1094), febrero de 1998. E-mail: [rsalgado@eclac.cl](mailto:rsalgado@eclac.cl)
- 6 Prices, property and markets in water allocation (LC/L.1097), febrero de 1998. E-mail: [tlee@eclac.cl](mailto:tlee@eclac.cl) - [ajouravlev@eclac.cl](mailto:ajouravlev@eclac.cl) [www](#)  
 Los precios, la propiedad y los mercados en la asignación del agua (LC/L.1097), octubre de 1998. E-mail: [tlee@eclac.cl](mailto:tlee@eclac.cl) - [ajouravlev@eclac.cl](mailto:ajouravlev@eclac.cl) [www](#)
- 7 Sustainable development of human settlements: Achievements and challenges in housing and urban policy in Latin America and the Caribbean (LC/L.1106), March 1998. E-mail: [dsimioni@eclac.cl](mailto:dsimioni@eclac.cl) [www](#)  
 Desarrollo sustentable de los asentamientos humanos: Logros y desafíos de las políticas habitacionales y urbanas de América Latina y el Caribe (LC/L.1106), octubre de 1998. E-mail: [dsimioni@eclac.cl](mailto:dsimioni@eclac.cl) [www](#)
- 8 Hacia un cambio de los patrones de producción: Segunda Reunión Regional para la Aplicación del Convenio de Basilea en América Latina y el Caribe (LC/L.1116 y LC/L.1116 Add/ 1), vols. I y II, en edición. E-mail: [cartigas@eclac.cl](mailto:cartigas@eclac.cl) - [rsalgado@eclac.cl](mailto:rsalgado@eclac.cl)
- 9 La industria del gas natural y las modalidades de regulación en América Latina, Proyecto CEPAL/Comisión Europea “Promoción del uso eficiente de la energía en América Latina”. (LC/L.1121), abril de 1998. E-mail: [fsanchez@eclac.cl](mailto:fsanchez@eclac.cl) [www](#)
- 10 Guía para la formulación de los marcos regulatorios, Proyecto CEPAL/Comisión Europea “Promoción del uso eficiente de la energía en América Latina”. (LC/L.1142), agosto de 1998. E-mail: [fsanchez@eclac.cl](mailto:fsanchez@eclac.cl)
- 11 Panorama minero de América Latina: la inversión en la década de los noventa, Proyecto CEPAL/Comisión Europea “Promoción del uso eficiente de la energía en América Latina”. (LC/L.1148), octubre de 1998. E-mail: [fsanchez@eclac.cl](mailto:fsanchez@eclac.cl) [www](#)

- 12 Las reformas energéticas y el uso eficiente de la energía en el Perú, Proyecto CEPAL/Comisión Europea “Promoción del uso eficiente de la energía en América Latina”. (LC/L.1159), noviembre de 1998. E-mail: [fsanchez@eclac.cl](mailto:fsanchez@eclac.cl)
- 13 Financiamiento y regulación de las fuentes de energía nuevas y renovables: el caso de la geotermia (LC/L.1162), diciembre de 1998 E-mail: [mcoviello@eclac.cl](mailto:mcoviello@eclac.cl)
- 14 Las debilidades del marco regulatorio eléctrico en materia de los derechos del consumidor. Identificación de problemas y recomendaciones de política, Proyecto CEPAL/Comisión Europea “Promoción del uso eficiente de la energía en América Latina”. (LC/L.1164), enero de 1999. E-mail: [fsanchez@eclac.cl](mailto:fsanchez@eclac.cl) [www](#)
- 15 Primer Diálogo Europa-América Latina para la Promoción del Uso Eficiente de la Energía, Proyecto CEPAL/Comisión Europea “Promoción del uso eficiente de la energía en América Latina”. (LC/L.1187), marzo de 1999. E-mail: [fsanchez@eclac.cl](mailto:fsanchez@eclac.cl)
- 16 Lineamientos para la regulación del uso eficiente de la energía en Argentina, Proyecto CEPAL/Comisión Europea “Promoción del uso eficiente de la energía en América Latina”. (LC/L.1189), marzo de 1999. E-mail: [fsanchez@eclac.cl](mailto:fsanchez@eclac.cl)
- 17 Marco legal e institucional para promover el uso eficiente de la energía en Venezuela, Proyecto CEPAL/Comisión Europea “Promoción del uso eficiente de la energía en América Latina”. (LC/L.1202) abril de 1999. E-mail: [fsanchez@eclac.cl](mailto:fsanchez@eclac.cl).
- 18 Políticas e instituciones para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe, José Antonio Ocampo (LC/L.1260-P), N° de venta: S.99.II.G.37 (US\$ 10.00), septiembre de 1999. E-mail: [jocampo@eclac.cl](mailto:jocampo@eclac.cl) [www](#)
- 19 Impactos ambientales de los cambios en la estructura exportadora en nueve países de América Latina y el Caribe: 1980-1995, Marianne Schaper (LC/L 1241-P), N° de venta: S.99.II.G.44 (US\$ 10.00), octubre de 1999. E-mail: [mschaper@eclac.cl](mailto:mschaper@eclac.cl) [www](#)
- 20 Marcos regulatorios e institucionales de América Latina y el Caribe en el contexto del proceso de reformas macroeconómicas: 1980-1990, Guillermo Acuña (LC/L 1311-P), N° de venta: S.99.II.G.26 (US\$ 10.00), diciembre de 1999. E-mail: [gacuna@eclac.cl](mailto:gacuna@eclac.cl) [www](#)
- 21 Consensos urbanos. Aportes del Plan de Acción Regional de América Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos, Juan MacDonald y Daniela Simioni. (LC/L 1330-P), N° de venta: S.99.II.G.38 (US\$ 10.00), diciembre de 1999. E-mail: [dsimioni@eclac.c](mailto:dsimioni@eclac.c) [www](#)  
Urban consensus. Contributions from the Latin American and Caribbean Regional Plan of Action on Human Settlements, Joan MacDonald y Daniela Simioni. (LC/L 1330-P), N° de venta: S.00.II.G.38 (US\$ 10.00), diciembre de 1999. E-mail: [dsimioni@eclac.c](mailto:dsimioni@eclac.c) [www](#)
- 22 Contaminación industrial en los países latinoamericanos pre y post reforma económica, Claudia Schatan (LC/L 1331-P), N° de venta: S.00.II.G. 46 (US\$ 10.00), diciembre de 1999. E-mail: [mschaper@eclac.cl](mailto:mschaper@eclac.cl) [www](#)
- 23 Trade liberalization and industrial pollution in Brazil, Claudio Ferraz y Carlos Young (LC/L 1332-P), N° de venta: S.00.II.G.47 (US\$ 10.00), diciembre de 1999. E-mail: [mschaper@eclac.cl](mailto:mschaper@eclac.cl) [www](#)
- 24 Reformas estructurales y composición de las emisiones contaminantes industriales. Resultados para México, Fidel Aroche Reyes (LC/L 1333-P), N° de venta: S.00.II.G. 42 (US\$ 10.00), mayo de 2000 E-mail: [mschaper@eclac.cl](mailto:mschaper@eclac.cl) [www](#)
- 25 El impacto del programa de estabilización y las reformas estructurales sobre el desempeño ambiental de la minería de cobre en el Perú: 1990-1997, Alberto Pascó-Font (LC/L 1334-P), N° de venta: S.00.II.G.43 (US\$ 10.00), mayo del 2000. E-mail: [mschaper@eclac.cl](mailto:mschaper@eclac.cl) [www](#)

- 26 Servicios urbanos y equidad en América Latina. Un panorama con base en algunos casos, Pedro Pérez (LC/L.1320-P), N° de venta: S.00.II.G.95 (US\$ 10.00), septiembre de 2000. E-mail: [dsimioni@eclac.cl](mailto:dsimioni@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)
- 27 Pobreza en América Latina. Nuevos escenarios y desafíos de políticas para el hábitat urbano, Camilo Arriagada (LC/L.1429-P), N° de venta: S.00.II.G.107 (US\$ 10.00), octubre de 2000. E-mail: [dsimioni@eclac.cl](mailto:dsimioni@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)
- 28 Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación, Nora Clichevsky (LC/L.1430-P), N° de venta: S.00.II.G.109 (US\$ 10.00), octubre de 2000. E-mail: [dsimioni@eclac.cl](mailto:dsimioni@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)
- 29 Lugares o flujo centrales: los centros históricos urbanos, Fernando Carrión (LC/L.1465-P), N° de venta: S.01.II.G.6 (US\$ 10.00), diciembre de 2000. E-mail: [rjordan@eclac.cl](mailto:rjordan@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)
- 30 Indicadores de gestión urbana. Los observatorios urbano-territoriales para el desarrollo sostenible. Manizales, Colombia, Luz Stella Velásquez (LC/L.1483-P), N° de venta: S.01.II.G.24 (US\$ 10.00), enero de 2001. E-mail: [rjordan@eclac.cl](mailto:rjordan@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)
- 31 Aplicación de instrumentos económicos en la gestión ambiental en América Latina y el Caribe: desafíos y factores condicionantes, Jean Acquatella (LC/L.1488-P), N° de venta: S.01.II.G.28 (US\$ 10.00), enero de 2001. E-mail: [jacquatella@eclac.cl](mailto:jacquatella@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)
- 32 Contaminación atmosférica y conciencia ciudadana. El caso de la ciudad de Santiago, Cecilia Dooner, Constanza Parra y Cecilia Montero (LC/L.1532-P), N° de venta: S.01.II.G.77 (US\$ 10.00), abril de 2001. E-mail: [dsimioni@eclac.cl](mailto:dsimioni@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)
- 33 Gestión urbana: plan de descentralización del municipio de Quilmes. Buenos Aires, Argentina (LC/L.1533-P), N° de venta: S.01.II.G.78 (US\$ 10.00), abril de 2001. E-mail: [rjordan@eclac.cl](mailto:rjordan@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)
- 34 Gestión urbana y Gobierno de áreas metropolitanas (LC/L.1533-P), N° de venta: S.01.II.G.78 (US\$ 10.00), mayo de 2001. E-mail: [rjordan@eclac.cl](mailto:rjordan@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)
- 35 Gestión urbana: recuperación del centro de San Salvador, El Salvador. Proyecto Calle Arce. (LC/L.1537-P), N° de venta: S.01.II.G.81 (US\$ 10.00), mayo de 2001. E-mail: [rjordan@eclac.cl](mailto:rjordan@eclac.cl) [www](http://www.eclac.cl)

El lector interesado en números anteriores de esta serie puede solicitarlos dirigiendo su correspondencia a la División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, CEPAL, Casilla 179-D, Santiago de Chile. Utilice esta página como formulario, indicando en el recuadro el ejemplar de su interés.

Los títulos a la venta deben ser solicitados a la Unidad de Distribución, CEPAL, Casilla 179-D, Santiago, Chile, Fax (562) 210 2069, [publications@eclac.cl](mailto:publications@eclac.cl)

Nombre: .....
Dirección: .....
Código postal y ciudad: .....
País: .....
Tel.: ..... Fax: ..... E.mail: .....

- [www](http://www.eclac.cl): Disponible en Internet: <http://www.eclac.cl>