

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE RELACIONES INTERNACIONALES



**PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN
SALVADOR: IMPLICACIONES PARA LOS DERECHOS HUMANOS Y EL ROL DE
LAS POLÍTICAS PÚBLICAS (2019-2025)**

TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADA EN RELACIONES INTERNACIONALES.

PRESENTADO POR:

DARLENNE ROCÍO DUBÓN LICONA

KEILY ALEXANDRA LUNA CÓRDOVA

JACQUELINNE MILENA MERINO MARTINEZ

DOCENTE ASESOR:

LIC. MAURICIO ADALBERTO GUEVARA.

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, DICIEMBRE DE 2025.

TRIBUNAL EVALUADOR

Santos del Carmen Flores Umaña

PRESIDENTE

José Ricardo Lara Elías

SECRETARIO

Mauricio Adalberto Guevara

VOCAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Msc. Juan Rosa Quintanilla
RECTOR

Dra. Evelyn Beatriz Farfán
VICERRECTORA ACADÉMICA

Msc. Roger Armando Arías Alvarado
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

Lic. Pedro Rosalío Escobar Castaneda
SECRETARIO GENERAL

Lic. Carlos Amílcar Serrano Rivera
FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

MSc. Hugo Dagoberto Pineda Argueta
DECANO

MSc. Oscar Mauricio Duarte Granados
VICEDECANO

MSc. Digna Reina Contreras
SECRETARIA

MSc. Jorge Alberto Aranda
DIRECTOR DE ESCUELA DE RELACIONES INTERNACIONALES

MSc. Diana del Carmen Merino
DIRECTORA GENERAL DE PROCESOS DE GRADUACIÓN

Lic. Pedro Ernesto Domínguez Rivera
**COORDINADOR DE PROCESOS DE GRADUACIÓN DE LA ESCUELA DE
RELACIONES INTERNACIONALES**

DEDICATORIA

A mi familia, en especial a mis padres Wilber Dubón y Mirian Licon; y a mis hermanos Stefanie Dubón y Santiago Dubón, expreso mi más profundo agradecimiento por ser mi apoyo incondicional, mi motor para seguir adelante y mi mayor sostén a lo largo de la carrera. Gracias por creer en mis capacidades y por impulsarme a no rendirme ante los desafíos. Este logro también les pertenece, pues sin ustedes no habría sido posible culminar esta etapa de mi vida.

A mi esposo, Henry Gonzalez, agradezco profundamente por acompañarme durante todo el proceso de elaboración de esta tesis, brindándome ánimo, comprensión y apoyo constante en los momentos más exigentes. Gracias por confiar en mí y por recordarme siempre la importancia de la perseverancia. Este logro refleja también tu apoyo y compromiso.

A mi asesor de tesis, Lic. Mauricio Guevara, gracias por su incansable apoyo y disposición, no solo de conocimiento, sino también de tiempo y dedicación, y en especial por la calidad humana que lo caracteriza. Su orientación, paciencia y compromiso fueron fundamentales para el desarrollo de este trabajo.

A mis amigos y compañeros les agradezco por su apoyo, su amistad y por aportar alegría a lo largo de mi formación universitaria. Gracias por hacer de esta carrera una experiencia más amena, por los momentos compartidos y por el ánimo brindado en cada etapa del camino.

A mis compañeras y amigas de Tesis por su esfuerzo, dedicación y acompañamiento, que han hecho posible que este trabajo no solo sea un logro académico, sino también una experiencia de aprendizaje y crecimiento compartido. Gracias por cada momento de apoyo, por las ideas aportadas, por la paciencia en los momentos difíciles y por la motivación constante para seguir adelante. Este logro es el reflejo del trabajo en equipo, la confianza y la amistad que hemos construido a lo largo de este camino. ¡Las quiero mucho!

Finalmente, expreso mi sincero agradecimiento a mis maestros, quienes con su dedicación, vocación y compromiso compartieron generosamente sus conocimientos y experiencias. Gracias por ser guías fundamentales en mi formación académica.

DARLENNE ROCÍO DUBÓN LICONA

DEDICATORIA

Agradezco especialmente a mi madre Evangelina Córdoba, por ser mi mayor pilar, fuente incondicional de fortaleza y motivación constante. Su sacrificio ha sido fundamental para alcanzar esta meta, y sin su acompañamiento este camino no habría sido posible, gracias por todo, especialmente por su apoyo en cada paso que doy, por ser un ejemplo a seguir y por ser la mayor fuente de inspiración que me ha ayudado a culminar mis estudios y seguir preparándome académicamente, este logro es de las dos.

A mis hermanos Jeremy, Jacob y Emma, a mi familia, por su respaldo, y comprensión en cada etapa de este proceso, y por creer siempre en mí.

A mis amigos y compañeros de carrera, por compartir conocimientos, experiencias y momentos que enriquecieron mi formación académica y personal.

A los docentes que contribuyeron a mi formación profesional, quienes con su conocimiento, y compromiso forjaron las bases de mi desarrollo académico y fortalecieron mi vocación.

De manera especial, agradezco a mi asesor de tesis, Lic. Mauricio Guevara, por su orientación, dedicación y valiosos aportes, los cuales fueron esenciales para la culminación de este trabajo.

A mis compañeras de tesis, por el trabajo en equipo, la colaboración constante y el apoyo mutuo a lo largo de este proceso. Gracias por la paciencia, el compromiso y el esfuerzo compartido, así como por los aprendizajes y experiencias que hicieron de este camino un espacio de crecimiento.

Este logro es reflejo del acompañamiento, esfuerzo y apoyo de cada una de las personas que formaron parte de este proceso.

KEILY ALEXANDRA LUNA CÓRDOVA

DEDICATORIA

Deseo dedicar este logro a mis padres Joaquin Armando Merino y Yolanda Elizabeth Martinez, son mi mayor ejemplo de amor y sacrificio haciendo posible mi formación académica, gracias por creer en mí y por enseñarme el valor del esfuerzo y perseverancia, este logro es para ustedes con profundo amor, respeto y gratitud.

A mis dos amadas hermanas; Nora Merino y Marcela Merino, gracias por su apoyo incondicional, por sus ánimos y palabras de aliento en los momentos más difíciles. Agradezco el amor incondicional y cada gesto de confianza en mí, significan más de lo que se imaginan, ¡las amo!.

Agradezco a mis amigos de estudio, por acompañarme en cada una de las etapas de este camino haciendo que cada risa compartida, cada conversación y cada reto, se volviera invaluable e importante en cada uno de nuestros corazones.

Extiendo mi agradecimiento a mis amigas y compañeras de tesis, por ser mujeres extraordinarias, inteligentes y gran corazón, valoro enormemente la experiencia compartida y el respeto mutuo que hicieron de este camino una etapa enriquecedora.

A mi asesor de tesis Lic. Mauricio Guevara, reconociendo su valiosa contribución al desarrollo profesional de muchos, gracias a su guía, fue posible superar las dificultades que se presentaron en el camino y poder culminar este bonito proyecto.

JACQUELINNE MILENA MERINO MARTINEZ

ÍNDICE

RESUMEN.....	i
LISTAS DE SIGLAS Y ABREVIATURAS.....	ii
INTRODUCCIÓN.....	iii
CAPÍTULO I: MARCO CONCEPTUAL DE UN PROCESO DE GENTRIFICACIÓN Y REORDENAMIENTO URBANO.....	1
1.1 FUNDAMENTOS TEÓRICOS.....	1
1.3 CONCEPCIÓN DE UN PROCESO DE EVOLUCIÓN Y DINÁMICA URBANA.....	7
CAPÍTULO II: PRINCIPALES POLÍTICAS PÚBLICAS IMPULSADAS EN EL PROCESO DE REORDENAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.....	25
2.1 NORMATIVA JURÍDICA Y DE PLANIFICACIÓN URBANA, POLÍTICAS PÚBLICAS IMPLEMENTADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.....	25
2.2 IDENTIFICACIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE POLÍTICAS PÚBLICAS APLICADAS EN EL PROCESO DE REORDENAMIENTO URBANO.....	33
2.2.1 ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS IMPLEMENTADAS BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE MARIO DURÁN.....	43
2.2.2. AUTORIDAD DE PLANIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.....	50
2.3 PARTICIPACIÓN E INCIDENCIA DE LOS PRINCIPALES ACTORES SOCIALES E INSTITUCIONALES EN EL PROCESO DE REORDENAMIENTO.....	53
CAPÍTULO III: PERSPECTIVAS DEL IMPACTO ECONÓMICO-SOCIAL Y RESPECTO DE LOS DERECHOS HUMANOS DE LOS POBLADORES A PARTIR DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.....	63
3.1 AFECTACIONES A DERECHOS HUMANOS, PÉRDIDA DE IDENTIDAD Y EXCLUSIÓN PRODUCTO DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA.....	63
3.2 TRANSFORMACIÓN FÍSICA DEL TERRITORIO COMO FENÓMENO DE	

TENDENCIA REGIONAL APLICADO EN OTRAS CIUDADES LATINOAMERICANAS.....	68
3.3 PERSPECTIVAS FUTURAS DEL CENTRO HISTÓRICO: CONSOLIDACIÓN ENTRE UN MODELO EXCLUYENTE Y LA BÚSQUEDA DE UNA CIUDAD INCLUSIVA.....	79
CONCLUSIONES.....	83
RECOMENDACIONES GENERALES.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	88

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. PRINCIPIOS DE GESTIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES DE SAN SALVADOR PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CHSS ENTRE 2003 Y 2025.....	22
Tabla 2. MARCO JURÍDICO Y POLÍTICAS PÚBLICAS APLICADAS EN EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.....	33
Tabla 3. POLÍTICAS PÚBLICAS APLICADAS EN EL PROCESO DE REORDENAMIENTO URBANO.....	42
Tabla 4. TABLA COMPARATIVA PROCESO/RESULTADOS DE LA REVITALIZACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LAS CIUDADES DE SAN SALVADOR, CIUDAD DE MÉXICO Y BOGOTÁ D.C.....	79
Tabla 5. TABLA COMPARATIVA SOBRE DERECHOS HUMANOS Y DESPLAZAMIENTO DEL COMERCIO INFORMAL EN EL CONTEXTO DE LA REVITALIZACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LAS CIUDADES DE SAN SALVADOR, CIUDAD DE MÉXICO Y BOGOTÁ D.C.....	80

RESUMEN

La presente investigación analiza el proceso de gentrificación en el Centro Histórico de San Salvador durante el período 2019-2025, poniendo énfasis en sus implicaciones para los derechos humanos y el rol desempeñado por las políticas públicas en la reconfiguración del espacio urbano. Desde una perspectiva crítica, el estudio examina cómo las estrategias de revitalización impulsadas por el Estado, bajo discursos de modernización, orden y valorización patrimonial, han generado transformaciones físicas y económicas significativas, pero también profundas consecuencias sociales.

El análisis evidencia que el marco jurídico-institucional que regula las intervenciones en el Centro Histórico, particularmente a través de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador (APLAN) y diversas normativas urbanas, responde a una lógica técnico-administrativa que prioriza la inversión privada, el turismo y la estética urbana. Este enfoque ha favorecido la ejecución de numerosos proyectos económicos y turísticos, mejorando la infraestructura, la seguridad y la imagen del área, pero al mismo tiempo ha propiciado procesos de exclusión y desplazamiento de sectores populares, especialmente de vendedores informales y pequeños comerciantes.

La investigación identifica una participación limitada de las comunidades afectadas en los procesos de planificación y toma de decisiones, así como un trato diferenciado entre actores sociales, donde los grandes inversionistas reciben incentivos y beneficios, mientras que los trabajadores informales enfrentan desalojos, restricciones y pérdida de sus medios de subsistencia. Estas dinámicas han impactado directamente en el derecho al trabajo digno, al uso del espacio público y al derecho a la ciudad.

Se concluye que la gentrificación en el Centro Histórico de San Salvador refleja las tensiones entre desarrollo urbano y justicia social, evidenciando la necesidad de políticas públicas más inclusivas, participativas y orientadas a garantizar la equidad social y la protección efectiva de los derechos humanos en los procesos de revitalización urbana.

LISTAS DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

APLAN	Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador
ANDA	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
ARENA	Alianza Republicana Nacionalista
BINAES	Biblioteca Nacional de El Salvador
CHSS	Centro Histórico de San Salvador
COAMSS	Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y El Caribe
DD. HH	Derechos Humanos
FMLN	Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional
ODS	Objetivo de Desarrollo Sostenible
ONU	Organización de la Naciones Unidas
OPAMSS	Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador
MARN	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales
MOP	Ministerio de Obras Públicas y de Transporte
PLAMADUR	Plan Maestro de Desarrollo del Área Metropolitana
PRCHSS	Plan de Revitalización del Centro Histórico de San Salvador
PDC	Partido Demócrata Cristiano
VMT	Viceministerio de Transporte

INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas, numerosas ciudades de América Latina han experimentado procesos acelerados de transformación urbana, comúnmente identificados como “gentrificación”. En esos sitios, calificados como empobrecidos, pero con cualidades de interés para el desarrollo, se construyen inmuebles y se condiciona la infraestructura para personas de ingresos medios y altos. De ahí que, por sus limitados recursos económicos y la falta de oportunidades, las personas originarias no puedan continuar trabajando o viviendo en dichos espacios.

La presente investigación se delimita espacialmente en el Centro Histórico de San Salvador, al cual se referirá por sus siglas como CHSS, área comprendida dentro del distrito de San Salvador Centro, capital de la República de El Salvador. Un espacio que ha sido objeto de un proceso de reordenamiento urbano afectando en gran medida a la población trabajadora del rubro informal. Sin embargo, este fenómeno, lejos de ser un asunto meramente local, resuena con dinámicas globales vinculadas al modernismo, desigualdad y gobernanza. Por ello, se convierte en un objeto de estudio importante para comprender las interconexiones entre lo local, lo nacional y lo internacional.

La elección de este espacio responde a la necesidad de comprender cómo las políticas públicas implementadas entre 2019 y 2025 correspondiente a las administraciones municipales de Ernesto Muyschondt y Mario Durán han configurado nuevas formas de habitar y participar en la ciudad, afectando la estructura social y económica de su población. Aunque la investigación se centra en este lapso, se reconoce que las dinámicas de gentrificación y reconfiguración del espacio urbano tienen antecedentes previos, vinculados a planes de recuperación del CHSS.

Desde mediados del siglo XX, administraciones de diversos partidos (PDC, ARENA, FMLN) han implementado medidas de "ordenamiento" (como la Ley de Mercados de 1969 de José Napoleón Duarte, el Plan de Peatonalización de los 80 de Antonio Morales Ehrlich, y los planes de modernización de los 90 de Armando Calderón Sol y luego de Mario Valiente) que, bajo el discurso de liberar el espacio, han sentado un precedente estructural de exclusión socioeconómica y represión del creciente

comercio informal, aunque eventos como el terremoto de 1986 contrarrestaron temporalmente estos efectos.¹

A partir de 1997, la tensión entre desalojo y conciliación se hizo evidente. La administración de Héctor Silva por el FMLN impulsó planes de "Recuperación del Centro Histórico" centrados en desalojos que generaron fuertes tensiones sociales. Posteriormente, otros alcaldes del FMLN adoptaron enfoques más conciliadores (Carlos Rivas Zamora en 2003 y Violeta Menjívar con el "Plan Ciudad" en 2006), promoviendo la reubicación planificada y la participación. Sin embargo, el alcalde de ARENA, Norman Quijano (2009), retomó una estrategia de desalojo masivo con el Plan Estratégico, buscando liberar el 75% del espacio.²

En 2018 con Nayib Bukele (FMLN) se lanzó el "Programa Temporal para la Revitalización del Centro Histórico, Fase I", que incluyó la transformación de plazas y la restauración de edificios. Posteriormente, el alcalde Mario Durán (Nuevas Ideas) amplió el proceso entre 2022 y 2025 (Fases II a V), implementando desalojos masivos y la reubicación forzada de miles de comerciantes en mercados existentes como el Tinetti o en construcción (como San Miguelito), marcando una intervención urbana sin precedentes en su alcance.

Como parte de este proceso de transformación, un componente importante es la Ley de Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador aprobada en marzo de 2023 y que da origen a la APLAN.³ Con esta Ley se desplaza al concejo municipal como ente rector del CHSS, cediéndole el espacio a la APLAN, que se encuentra conformada por una junta directiva integrada por el presidente ejecutivo, un director designado por el ministro de Turismo, un director designado por el ministro de Cultura y un director designado por la Alcaldía municipal.

Cabe recalcar que esta ley, en su artículo 1 dispone que, en razón de interés social, su objeto es proteger, preservar y regular un área delimitada del Centro Histórico,

¹ Liliana Jasmín Landa Ramírez, Yaquelin Elizabeth Portillo Cornejo y Mauricio Ricardo Rivera Díaz, "La incidencia de políticas públicas en el ordenamiento del Centro Histórico de San Salvador ante el comercio informal", (tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 2011).

² *Ibíd.*

³ Ministerio de Cultura, "Aprueban Ley de Creación de la Autoridad del Centro Histórico de San Salvador", (Publicado el 31 de marzo de 2023), acceso el 19 de junio de 2025. <https://www.cultura.gob.sv/aprueban-ley-de-creacion-de-la-autoridad-del-centro-historico-de-san-salvador/>.

declarado zona cultural, turística y de desarrollo, con el fin de fomentar actividades e inversión de capital.⁴ Por lo anterior, en el ámbito del deber ser con la legislación se pretende reorganizar y revalorizar un área estratégica de la ciudad, ordenando su uso del suelo, recuperando espacios emblemáticos y atrayendo inversión privada para dinamizar actividades económicas como el comercio formal, la gastronomía y el turismo.

Como puede observarse, la inclusión del concepto de “interés social” en el artículo 1 sugiere que la intención es legitimar estas intervenciones como acciones en beneficio de la colectividad, no solo desde la perspectiva patrimonial, sino también como motor de desarrollo económico. Esto supone que la autoridad concentra la capacidad de decidir qué proyectos se ejecutan y bajo qué condiciones.

En ese caso, su efectividad dependerá de articular criterios técnicos con la inclusión social, evitando que la planificación se limite a responder solo al interés de impulsar la inversión. Asimismo, el “Reglamento de administración y uso del espacio público en área delimitada del Centro Histórico de San Salvador” vigente a partir del 26 de diciembre de 2023, regula el uso en plazas, calles, aceras y mobiliario urbano, prohíbe actividades comerciales informales y establece un sistema de permisos y sanciones que refuerzan el control sobre el comercio informal.⁵

⁴LEY DE CREACIÓN DE LA AUTORIDAD DE PLANIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, Decreto No. 707, acceso el 19 de junio de 2025. <https://investinelsalvador.gob.sv/wp-content/uploads/2023/11/Ley-de-Creacion-de-la-Autoridad-de-Planificacion-del-Centro-Historico-de-San-Salvador-3.pdf>.

⁵ Denni Portillo, “Así funcionará la obtención de permisos en el Centro Histórico de San Salvador”, (La Prensa Gráfica, Publicado el 12 de enero de 2024), acceso el 19 de junio de 2025. <https://www.laprensagrafica.com/elsalvador/Asi-funcionara-la-obtencion-de-permisos-en-el-Centro-Historico-de-San-Salvador-20240112-0017.html>.

El objeto del Reglamento de administración y uso del espacio públicos en área delimitada del centro histórico de san salvador es proteger, preservar y regular el debido uso de los espacios públicos relativos la delimitación territorial del Centro Histórico de San Salvador, como zona cultural, turística y de desarrollo, de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador.

Según el artículo 3 de la Ley de Creación de la APLAN, estará organizada de la siguiente manera: La Junta Directiva; que será la máxima autoridad; Un Presidente Ejecutivo; Las unidades o instancias operativas que establezca la Junta Directiva. La Junta Directiva estará integrada de la siguiente manera: Un Presidente Ejecutivo, que será designado por el Presidente de la República; Un Director designado por el ministro de Turismo; Un Director designado por el ministro de Cultura; y Un Director designado por la Alcaldía de San Salvador. El presidente ejecutivo de la APLAN es José Roberto Honles Zárate desde 2023 hasta la fecha.

Una de las herramientas que ha incidido para un desalojo sin resistencia es la implementación del Régimen de Excepción, medida jurídica impulsada por la Asamblea Legislativa a partir de marzo de 2022, a iniciativa del presidente de la República Nayib Bukele. Este instrumento es concebido en la constitución de la República en su artículo 29, y consiste en la suspensión temporal y limitada de garantías constitucionales establecidas en los artículos 5, 6 inciso primero, 7 inciso primero y 24 de la Constitución cuando circunstancias extraordinarias como guerra, invasión del territorio, rebelión, calamidad pública, epidemia u otras situaciones que pongan en grave riesgo el orden público o la seguridad del Estado lo hacen imprescindible. Su importancia radica en que incide directamente en reducir la capacidad de litigio o protestas ciudadanas, ante la posibilidad de ser detenido y encarcelado.

Ahora bien, el Centro Histórico fue, por años, una zona marginada por el Gobierno central, precisamente por estar habitada por sectores empobrecidos o de comercio informal; que en esencia se convirtió en una alternativa para el empleo, como receptora de población desplazada por el conflicto armado o por desastres de origen natural. Ese abandono institucional creció de forma desmedida, sin control de ningún tipo, aunque se pagaran tasas municipales por su uso. Luego, con el apareamiento de las mara o pandillas, fueron estos grupos criminales quienes afianzaron el control territorial.⁶

En ese contexto, el discurso de “no volver al pasado” ha sido utilizado en esta política pública de forma estratégica por el gobierno municipal del alcalde Mario Durán, para justificar las intervenciones urbanas.⁷ Bajo esta narrativa, cualquier crítica a las actuales políticas públicas de revitalización son calificadas como un intento de retornar a una etapa marcada por la inseguridad y el control criminal, pretendiendo con esto deslegitimar el debate público y reducir el espacio para discutir los impactos sociales de estas transformaciones. De este modo, se invisibilizan las voces que denuncian los efectos de la gentrificación y se fortalece

⁶ Noor Mahtani, “Adiós puestos de fruta, hola centros comerciales: San Salvador ‘limpia’ el centro de vendedores ambulantes”, (El País, Publicado el 05 de abril de 2025), Acceso el 19 de junio de 2025, <https://elpais.com/america-futura/2025-04-06/adios-puestos-de-fruta-hola-centros-comerciales-san-salvador-limpia-el-centro-de-vendedores-ambulantes.html>.

⁷ Mario Durán, vía Tik Tok, <https://vm.tiktok.com/ZMSmLqpXj/>.

un modelo que prioriza el orden y la inversión privada por encima de los derechos humanos de la colectividad.

La decisión de realizar esta investigación surge de la necesidad de problematizar, desde el ámbito académico, los discursos oficiales que presentan la revitalización del Centro Histórico como un proceso incuestionable de progreso y seguridad. Si bien es innegable que durante décadas esta zona fue objeto de abandono institucional, deterioro de infraestructura y control de actores criminales, el giro hacia una política de intervención intensiva plantea interrogantes fundamentales sobre el tipo de ciudad que se está construyendo y sobre quiénes son los principales beneficiarios y afectados de estas transformaciones.

Por lo tanto, la presente investigación se sustenta en la necesidad de Identificar los antecedentes históricos, políticos, culturales, económicos y sociales; Describir las políticas públicas implementadas y definir los impactos sociales, económicos y espaciales que resultan del reordenamiento urbano en el CHSS, destacando la afectación de los derechos humanos básicos de sus habitantes tradicionales y determinar el impacto real en el desplazamiento del comercio informal y la configuración de un proceso de gentrificación.

Como supuesto central, se plantea que el reordenamiento urbano impulsado en el CHSS responde a una lógica histórica e institucional de control territorial y exclusión social, sostenida en marcos legales y políticas públicas que priorizan el orden urbano, la seguridad y la atracción de inversión privada por encima de la equidad, la inclusión y la participación efectiva de los sectores afectados. Se parte de la hipótesis de que, si bien estas políticas se legitiman bajo el discurso del interés social y la revitalización patrimonial, en la práctica generan procesos de desplazamiento y vulneración de derechos humanos, profundizando desigualdades preexistentes.

Para el logro del objetivo planteado y la contrastación del supuesto formulado, se adoptó una metodología propia de las Ciencias Sociales, con un diseño no experimental y de carácter transversal. La investigación se inscribe en un paradigma cualitativo, desde una perspectiva crítica y socioestructural, que permite interpretar

las relaciones de poder, los intereses económicos y las dinámicas institucionales que atraviesan el proceso de gentrificación.

Se empleó el método deductivo con enfoque analítico, partiendo de marcos teóricos y normativos generales para analizar su aplicación concreta en el caso del CHSS. Las técnicas de investigación utilizadas fueron fundamentalmente documentales, mediante el análisis de políticas públicas, legislación nacional y municipal, planes de ordenamiento territorial, reglamentos, discursos oficiales, informes institucionales, noticias de prensa y literatura académica especializada. Este abordaje permitió contextualizar el fenómeno en estudio tanto a nivel local como en relación con experiencias comparadas en América Latina, así como describir la coherencia de las políticas implementadas con los compromisos internacionales del Estado salvadoreño en materia de derechos humanos.

El primer capítulo comprende el fundamento histórico y conceptual necesario para interpretar críticamente el fenómeno de transformación y reordenamiento urbano. Esta revisión teórica permite situar el análisis dentro de marcos que explican estos procesos como parte de una lógica estructural más amplia, mientras que el estudio del desarrollo histórico del centro urbano permite comprender que las transformaciones actuales tienen antecedentes concretos. Además, se consideró fundamental examinar el marco normativo y de planificación que regula el espacio urbano, ya que es desde ahí donde se legalizan, aunque no se legitiman las decisiones que inciden sobre el territorio y sus habitantes.

El segundo capítulo permite establecer y comprender el papel del Estado, particularmente del gobierno municipal, como actor central en la formulación y ejecución de las políticas públicas que han transformado el CHSS. A través del estudio de la identificación de estas políticas públicas aplicadas en distintas administraciones, y de manera específica bajo la gestión de Mario Durán, se busca identificar y describir las continuidades, rupturas y redefiniciones en el modelo de ciudad que se promueve desde el gobierno local y, en este último caso, incluso desde el Gobierno Central.

En este marco, se incorpora la comprensión de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico (APLAN), instancia que coordina, planifica y supervisa las

intervenciones urbanas dentro del perímetro del Centro Histórico. El análisis de su papel permite observar su incidencia en los procesos de ordenamiento, conservación patrimonial y participación ciudadana. La APLAN resulta esencial para reconocer si su actuación contribuye a una gestión urbana más inclusiva y sostenible o, por el contrario, reproduce lógicas de exclusión y desplazamiento asociadas al fenómeno de la gentrificación.

Asimismo, se analizó la participación y estableció el papel e importancia de los distintos actores institucionales y sociales a fin de evidenciar la participación, los niveles de inclusión o exclusión. En este capítulo, también se permitió evidenciar cómo se configura el espacio urbano en función de intereses específicos de grupos económicos; y cómo se negocia o impone el proceso en detrimento directo de sectores más vulnerables.

Por otra parte, con el tercer capítulo se buscó reflexionar y describir las consecuencias sociales y económicas derivadas de las transformaciones urbanas implementadas. Se parte del interés por reconocer que estos procesos no son neutrales o imparciales, sino que tienen impactos concretos en la vida de las personas, especialmente en los derechos de poblaciones históricamente vulnerables. Además, la comparación con otros contextos latinoamericanos permitió identificar similitudes y diferencias que enriquecen el análisis del caso salvadoreño. Finalmente, se abre una mirada hacia el futuro, para plantear si las dinámicas actuales tienden a consolidar un modelo urbano excluyente, o si aún existen posibilidades para avanzar hacia una ciudad más inclusiva, justa y participativa.

CAPÍTULO I: MARCO CONCEPTUAL DE UN PROCESO DE GENTRIFICACIÓN Y REORDENAMIENTO URBANO

1.1 FUNDAMENTOS TEÓRICOS

La gentrificación es un fenómeno urbano complejo que ha sido ampliamente estudiado en las últimas décadas desde diversas disciplinas, principalmente la sociología, la geografía urbana y a través de los estudios culturales. Prueba de este interés son trabajos como el “Estudio del fenómeno de gentrificación en la ciudad de Málaga”, el artículo “Las Ciudades Patrimoniales mexicanas con gentrificación: el caso del Centro Histórico de Oaxaca” o el “Estudio sobre la gentrificación y sus grupos de interés en el marco de las transformaciones urbanas en el barrio de Puerta del Ángel de Madrid”, entre otros.

En términos generales, este proceso implica la transformación profunda de ciertos barrios tradicionalmente habitados por clases trabajadoras o sectores populares, como resultado de intervenciones públicas o privadas que buscan revalorizar el espacio urbano para atraer a sectores de clase media o con mayores ingresos. Tales transformaciones generan repercusiones significativas en las dinámicas sociales, económicas y culturales del territorio.⁸ La identificada como revitalización del CHSS se ajusta al esquema de gentrificación, donde la inversión pública actúa como catalizador para la revalorización, lo que inevitablemente presiona a la población habitante y a los negocios tradicionales o en “informalidad” a ser desplazados.

Con respecto a los orígenes, el término “gentrificación” surgió en la década de 1960 en el contexto británico, con el fin de describir cómo personas de clase media comenzaron a establecerse en barrios obreros de Londres, adquiriendo propiedades y desplazando progresivamente a los residentes originales de menores ingresos. Este cambio trajo consigo una modificación sustancial en la fisonomía de dichos barrios, tanto en términos demográficos como simbólicos. La gentrificación, en este sentido, puede entenderse como un fenómeno de reorganización urbana que no

⁸ Carlos Vergara Constela, *Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina*, (2013).

solo transforma el paisaje, sino también las formas de vida, pertenencia y acceso a la ciudad.⁹

La gentrificación es un concepto sociológico acuñado para describir un proceso urbano, que posteriormente es retomado para nombrar políticas públicas. No obstante es un fenómeno complejo impulsado por diversos factores, incluyendo la inversión pública, la inversión privada o socios público-privado. Desde esta perspectiva, la gentrificación representa una de las manifestaciones más visibles de los nuevos modos de gestión urbana, en los que el espacio se considera como mercancía, articulando múltiples formas de capital económico, simbólico, relacional y cultural en función de intereses particulares que no responden a las necesidades de la población ocupante más vulnerable.

A partir del 2025 el fenómeno de gentrificación ha cobrado aún más relevancia al articularse con otros fenómenos como la globalización, la reconfiguración de los espacios públicos y las tensiones en torno al derecho a la ciudad. Así, deja de ser solo una cuestión de reordenamiento físico o estético para convertirse en un proceso profundamente político y económico, que implica relaciones desiguales de poder, apropiación de espacios y exclusión social.

Para ciertos autores la gentrificación en general, no solo afecta a comunidades por su nivel socioeconómico, sino también por su identidad étnica, sexual o cultural.¹⁰ A través de un enfoque crítico, el autor sostiene que los procesos de renovación urbana no pueden analizarse de forma neutra o apolítica, pues conllevan una profunda carga ideológica y funcional que responde a los intereses del gran capital y a las élites urbanas.

Por otra parte, si bien la gentrificación ha sido tradicionalmente pensada desde contextos anglosajones, sus manifestaciones en América Latina adquieren particularidades específicas. Entre ellas se pueden mencionar los vínculos con el turismo internacional, la participación de organismos como la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura en la “revitalización

⁹ Jorge Sequera, *A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona*, (Universidad de Barcelona, 2015).

¹⁰ Carlos Vergara Constela, *Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina*, (2013).

patrimonial” de Centros Históricos, y una activa colaboración entre los sectores público y privado para transformar los paisajes urbanos. Esto permite, en palabras del autor, observar “una convergencia entre las políticas públicas urbanas locales y las lógicas globales del mercado inmobiliario”.

Asimismo Vergara Costela, propone una noción más amplia del fenómeno, incluyendo la idea de gentrificación productiva,¹¹ la cual implica la transformación no solo de la población o el paisaje, sino también de las actividades económicas dominantes en los barrios intervenidos. El autor ofrece una herramienta analítica para el estudio comparado de casos en América Latina. Esta propuesta visibiliza que la gentrificación en la región no es un fenómeno aislado, sino parte de un modelo urbano más amplio basado en la competencia entre ciudades, la atracción de capital y la estetización del espacio público como valor agregado.

Por otro lado, se sostiene que la gentrificación debe ser entendida como una consecuencia directa de la mercantilización del espacio urbano.¹² La ciudad se ha convertido en un bien de consumo, y los procesos de renovación o “revitalización” muchas veces esconden dinámicas de expulsión amparadas en discursos culturales. En esta línea, señala que la cultura y el arte son frecuentemente utilizados como instrumentos de revalorización simbólica, lo que contribuye a aumentar el atractivo del espacio para inversionistas, pero a costa de desplazar a las poblaciones originarias.

No obstante también se enfatiza que la gentrificación no es un proceso espontáneo. Frente a ello, el autor reivindica el derecho a la ciudad como una herramienta conceptual y política para pensar alternativas inclusivas que prioricen la justicia espacial y el bienestar colectivo por encima de la rentabilidad económica. En suma, el fenómeno de la gentrificación no puede entenderse únicamente como un desplazamiento físico o como un simple reordenamiento del paisaje urbano, pues implica una transformación profunda de las relaciones sociales, culturales y políticas que configuran el espacio.

¹¹ Ibíd

¹² Núria Benach y Abel Albet, *La gentrificación como una estrategia global*, (Universidad de Barcelona).

Si bien la gentrificación ha sido ampliamente abordada como un proceso de transformación urbana asociado a la renovación de espacios deteriorados, su análisis resulta incompleto si no se sitúa dentro del modelo económico que la sustenta. En este sentido, la gentrificación contemporánea se vincula estrechamente con el neoliberalismo, entendido como el marco estructural que orienta las dinámicas de producción, valorización y apropiación del espacio urbano.

El neoliberalismo puede entenderse como un modelo económico, político e ideológico que promueve la primacía del mercado en la organización de la sociedad, reduciendo el papel del Estado en la regulación económica y en la provisión de bienes públicos.¹³ Su consolidación se remonta a finales del siglo XX, particularmente a partir de las crisis económicas de la década de 1970, cuando gobiernos como los de Margaret Thatcher en el Reino Unido y Ronald Reagan en Estados Unidos impulsaron políticas de desregulación, privatización y apertura al capital global. El neoliberalismo se define como un proyecto orientado a restablecer las condiciones para la acumulación de capital, mediante la liberalización de mercados y la reconfiguración del Estado como facilitador de la inversión privada.¹⁴ En este sentido, el espacio urbano adquiere un papel estratégico, ya que se convierte en un ámbito privilegiado para la generación de rentas y la atracción de capital, desplazando su función social como lugar de reproducción de la vida colectiva.

Bajo esta perspectiva, los procesos de transformación urbana no responden únicamente a dinámicas locales, sino que forman parte de una lógica global de reconfiguración del espacio bajo criterios de rentabilidad y competitividad.

La teoría crítica por su parte se desarrolló en el seno de la Escuela de Fráncfort, y constituye un enfoque filosófico y social orientado a la transformación de la realidad. Uno de sus principales exponentes,¹⁵ formuló las bases de esta corriente en su obra *Teoría tradicional y teoría crítica*, estableciendo una distinción fundamental entre dos formas de producir conocimiento: la teoría tradicional y la teoría crítica.

¹³ David Harvey, *A Brief History of Neoliberalism* (Oxford: Oxford University Press, 2007), 2–3.

¹⁴ *Ibíd.*

¹⁵ Autor Max Horkheimer

La segunda de estas formas, expresa un compromiso explícito con la transformación social. No se limita a interpretar el mundo, sino que lo problematiza con el fin de modificarlo. De ahí que, el conocimiento no puede desligarse del contexto histórico y social en el que se produce, ni de los intereses humanos implicados en su construcción. La teoría crítica busca, por tanto, desentrañar las estructuras de poder, dominación y alienación presentes en la sociedad, con el objetivo último de contribuir a la emancipación de los individuos.

Esta teoría postula que comprender la realidad social requiere examinar tanto los contextos históricos como las experiencias personales, enfatizando que la comprensión de "lo que es" debe guiar las discusiones sobre "lo que debería ser". Los teóricos críticos analizan la literatura, el arte y la cultura para esclarecer las condiciones sociales e inspirar acciones transformadoras. En general, la teoría crítica sirve como herramienta para comprender y potencialmente reformular el mundo a través de una lente crítica.

Con respecto al origen de esta teoría, surge como una herramienta para comprender y poder transformar las condiciones sociales¹⁶ que impiden la realización plena del ser humano, brindando un enfoque didáctico que manifiesta las desigualdades sociales, influenciando distintas disciplinas como lo son sociología, filosofía, estudios culturales y política. De esta manera, aplicar la Teoría Crítica no solo aporta herramientas analíticas para comprender las transformaciones urbanas, sino que también orienta el estudio hacia una reflexión más amplia y profunda sobre la justicia social, la democracia y la participación ciudadana.

Por ello, analizar la renovación del CHSS desde la Teoría Crítica facilita interpretar las políticas públicas de reordenamiento, no como respuestas técnicas neutrales, sino como expresiones de intereses económicos y políticos que favorecen a ciertos sectores sociales en detrimento de otros. Desde esta perspectiva, el proceso de renovación urbana implementado 2019-2025 es una forma de reproducción de las desigualdades estructurales, que se oculta bajo discursos de modernización, seguridad y desarrollo. Al adoptar un enfoque crítico, la investigación visibiliza las experiencias de los sectores desplazados o marginados, al tiempo que interpela el

¹⁶ Alan Mutton, *La Teoría Crítica de Horkheimer: elementos marxistas fundamentales para su comprensión*, (2013).

papel del Estado en la configuración del espacio urbano y en la garantía de los derechos humanos.

Por otra parte, también existe otra teoría influyente del pensamiento urbano contemporáneo: la Teoría de la producción del espacio (1974) acuñada por un filósofo y sociólogo marxista francés.¹⁷ Esta propuesta parte de una crítica al pensamiento tradicional que considera el espacio como algo neutral, vacío o simplemente físico. Para este autor, el espacio no es una simple infraestructura sobre la que ocurren los fenómenos sociales, sino que es una construcción social, es decir, es producido activamente por las relaciones sociales, económicas, políticas y culturales.

La noción central de esta teoría es que el espacio se produce, y en ese proceso participan múltiples actores e intereses que configuran tanto su forma material como su sentido simbólico. El espacio, entonces, no es sólo resultado de la arquitectura o el urbanismo técnico, sino también de la acción del Estado, el capital, las ideologías dominantes y las prácticas cotidianas de la sociedad.

La teoría de la producción del espacio estudia cómo el capital y el Estado intervienen en la ciudad para reorganizar el espacio de acuerdo con intereses económicos, muchas veces en detrimento de los grupos populares o vulnerables. Así, el espacio se convierte en un objeto de disputa, donde se materializan relaciones de poder y desigualdad.¹⁸ Por esta razón, su importancia radica en poner en el centro del análisis urbano la noción de espacio como producto social, permitiendo interpretar la ciudad como el resultado de conflictos sociales, ideológicos y económicos.

Aplicada esta teoría al contexto del CHSS, permite comprender que el proceso impulsado no se limita a un cambio estético o funcional del entorno urbano, sino que implica una reconfiguración profunda de las dinámicas sociales, económicas y políticas que estructuran dicho espacio. Las intervenciones urbanas promovidas por

¹⁷ Autor Henri Lefebvre

¹⁸ Mirallas, Belén, Ludmila Cortizas, Santiago Báez, Damián Ariel Giammarino, y Guillermo Ariel Aramayo, "La producción del espacio (1974) de Henri Lefebvre: reflexiones y aportes teórico-metodológicos para pensar el espacio urbano a partir de la obra de Lefebvre", *Revista de lecturas*, (Universidad Nacional de La Plata, 2022).

las políticas públicas durante las gestiones de el Presidente Nayib Bukele y el alcalde Mario Durán, responden a una lógica de producción del espacio centrada en la valorización económica y el consumo, lo que desplaza o margina a las poblaciones históricamente asentadas, como el comercio informal o los sectores populares.

Ahora bien, la teoría de la producción del espacio identifica tres dimensiones del espacio social: el espacio percibido (la experiencia cotidiana y práctica del espacio); el espacio concebido (el espacio planificado y diseñado por tecnócratas, urbanistas o el Estado); y el espacio vivido (el espacio cargado de simbolismo, afectos e identidad). Estas dimensiones ayudan a visibilizar cómo, en el caso salvadoreño, las políticas públicas impulsadas privilegian una visión tecnocrática y economicista del espacio concebido, ignorando las prácticas, y necesidades reales de quienes comercializan en el CHSS en su cotidianidad. Esta desconexión favorece procesos de exclusión social y se traduce en violaciones al derecho a la ciudad, al trabajo y a la participación, pilares fundamentales del Derecho a la Ciudad.¹⁹

En este sentido, la teoría de la producción del espacio permite interpretar el fenómeno de la gentrificación no sólo como una consecuencia inevitable del desarrollo urbano, sino como una manifestación concreta de la producción desigual del espacio, en la cual ciertos intereses estatales o privados se conjugan e imponen sobre las formas de vida ya existentes. Analizar esta lógica es clave para comprender e interpretar el rol que han jugado las políticas públicas impulsadas en la transformación del CHSS, así como para reflexionar sobre las alternativas posibles que garanticen el respeto y ejercicio de los derechos humanos de todos los habitantes, sin distinción de clase, ocupación o condición social.

Se concluye que el fenómeno de la gentrificación implementado en el CHSS, refleja un fenómeno urbano que va más allá de la simple renovación física de calles, plazas o edificios. Implica la reorganización profunda de las relaciones sociales, económicas y culturales que configuran la ciudad y determinan quién tiene derecho a habitarla, recorrerla y resignificarla. Así, interpretar este proceso bajo teorías como la Teoría Crítica y la Teoría de la Producción del Espacio, evidencia que estas

¹⁹ONU-HÁBITAT, “Componentes del derecho a la ciudad”, (2020): <https://onu-habitat.org/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad#:~:text=El%20Derecho%20a%20la%20Ciudad.comunes%20para%20una%20vida%20digna>.

transformaciones no son neutras, ni inevitables, sino resultado de decisiones políticas y dinámicas de mercado que privilegian la valorización del suelo.

Comprender este proceso invita a reconocer que la ciudad es una construcción social sujeta a disputas de poder y resistencias cotidianas. En este contexto, la experiencia del Centro Histórico plantea la urgencia de repensar las políticas de reordenamiento urbano, promoviendo modelos de desarrollo que garanticen inclusión, participación y respeto a la diversidad cultural. Defender el derecho a la ciudad no solo significa conservar la memoria y la vida barrial, sino también abrir espacios para que todos los habitantes puedan decidir colectivamente el presente y futuro de su territorio.

1.2 CONCEPCIÓN DE UN PROCESO DE EVOLUCIÓN Y DINÁMICA URBANA

La ciudad es, por definición, un espacio dinámico y en constante transformación, resultado de la interacción de factores históricos, económicos, políticos y sociales que determinan su configuración y funcionamiento.²⁰ Más que una simple acumulación de edificaciones o infraestructura, la ciudad es el resultado de múltiples procesos históricos y decisiones políticas que moldean su identidad.

En América Latina, los procesos de urbanización han estado marcados por oleadas de crecimiento acelerado, industrialización, migración del campo a la ciudad y expansión periférica, que a su vez han incidido en la forma en que se distribuyen los usos del suelo y se definen las jerarquías entre las zonas centrales y las periféricas.²¹ Sin embargo, desde sus orígenes estas acciones han tratado de dar respuesta a las necesidades humanas. Con las primeras concentraciones urbanas surge la necesidad de crear vínculos con el desarrollo de la agricultura intensiva y la necesidad de organización social para impulsar una mejora en el uso de los recursos hídricos y su defensa.

En el caso de la ciudad de San Salvador, desde que se fundó en el siglo XVI, el llamado Centro de San Salvador, más tarde reconocido como Centro Histórico, se consolidó como un núcleo de actividades en lo político, religioso y comercial. La

²⁰ David Harvey, *The Condition of Postmodernity*, (Oxford: Blackwell, 1989).

²¹ Jordi Borja y Manuel Castells, *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*, (Madrid: Taurus, 1997).

fundación de San Salvador fue un proceso itinerante que comenzó en 1525, tras la incursión de Pedro de Alvarado, pero la primera villa permanente fue erigida por Gonzalo de Alvarado en 1528 cerca de Suchitoto, en el sitio conocido hoy como Ciudad Vieja.²²

Debido a la resistencia indígena y problemas logísticos, en 1545 la villa fue trasladada y restablecida en su ubicación actual, en el Valle de las Hamacas, donde finalmente recibió el título de ciudad en 1546. El Centro Histórico se originó a partir de esta última fundación: su diseño inicial se basó en el tradicional trazado de cuadrícula o damero español, con la Plaza Mayor (hoy Plaza Barrios) como punto focal, alrededor del cual se establecieron los poderes civil, militar y religioso, con la Catedral y el Palacio de Gobierno marcando su posterior desarrollo y consolidación como el núcleo urbano de la capital.²³

La Plaza Mayor, conocida en la actualidad como plaza Libertad, la Catedral Metropolitana, el Palacio Nacional y los principales teatros se convirtieron en símbolos de centralidad y prestigio. Estos elementos proyectaron, una imagen de orden y modernidad que caracterizó la vida urbana durante gran parte del siglo XIX y las primeras décadas del XX.²⁴ Es decir, el urbanismo de la época buscaba proyectar una imagen de progreso y modernidad asociada a los valores de las élites, concentrando en este espacio las principales instituciones y manifestaciones culturales.

Este espacio funcionó como centro fundamental donde convergen los poderes político-administrativos, las expresiones culturales y la actividad económica formal, sustentada principalmente por la élite cafetalera y los sectores medios emergentes.²⁵ Esto permite comprender que el CHSS no sólo fue el núcleo físico de la ciudad, sino también un espacio donde se materializan las relaciones de poder económico y político propias de su tiempo. La concentración de actividades formales impulsadas por la élite cafetalera y los sectores medios emergentes revela cómo el

²² Mena, Guillermo, *Historia de San Salvador: El legado de sus alcaldes*, (San Salvador: Dirección de Comunicaciones, Alcaldía Municipal de San Salvador, 2011).

²³ *Ibíd.*

²⁴ Marvin Aguilar, *Centro Histórico de San Salvador: memorias de ciudad*, (San Salvador: UCA Editores, 2001), 12–30.

²⁵ *Ibíd.*

desarrollo urbano estuvo condicionado por intereses específicos, orientados a mantener el control social y económico.

De esta manera, las dinámicas históricas que consolidaron al Centro Histórico como el eje político y económico de la capital sentaron también las bases para los procesos posteriores de transformación urbana. Con el paso del tiempo, las mismas lógicas de poder y control que definieron su surgimiento evolucionaron hacia nuevas formas de gestión del territorio, donde el valor del suelo y las oportunidades de inversión comenzaron a determinar el destino de este espacio. Esta transición permite entender cómo el interés económico reemplazó progresivamente la función social y simbólica del Centro Histórico, dando paso a procesos de revalorización y reconfiguración urbana.

El concepto de rent gap*, explica cómo la diferencia entre el valor de uso actual de un terreno urbano y su valor potencial en el mercado crea incentivos para procesos de reinversión y transformación, especialmente en áreas que durante décadas fueron marginadas o abandonadas.²⁶ En el caso de San Salvador, los cambios en el uso del suelo en el Centro Histórico responden a una lógica de valorización del espacio urbano. Durante décadas, esta zona experimentó un proceso de abandono derivado de la falta de inversión pública, el deterioro de la infraestructura y la migración de actividades comerciales formales y residenciales hacia otras áreas de la ciudad.

Este desplazamiento se vio acompañado por la expansión de nuevos polos de desarrollo urbano como Metrocentro, los centros comerciales sobre la Zona Rosa, La Gran Vía, Multiplaza y otros complejos privados que concentraron comercio, servicios y recreación en áreas periféricas con mejor infraestructura vial y mayor seguridad. Como consecuencia, el Centro Histórico perdió competitividad frente a estos nuevos espacios planificados y atractivos para la clase media y alta. Esto

²⁶ Neil Smith, "Toward a Theory of Gentrification," *Journal of the American Planning Association* 45, no. 4 (1979): 538–548.

*La teoría de la "brecha de alquiler" o rent gap de Neil Smith, publicada por primera vez en 1979, explica la gentrificación como un proceso económico que surge de la diferencia entre el valor potencial de un terreno para su "mejor uso" y su valor actual.

Neil Smith fue un geógrafo marxista escocés conocido por desarrollar el concepto de rent gap (brecha de renta) para explicar la gentrificación.

provocó una disminución de su valor económico y redujo el interés de inversionistas públicos y privados en la zona. Con los proyectos de revitalización se impulsa que el área sea revalorizada como espacio turístico y cultural, y con ello incrementando el interés de inversionistas.

Durante las décadas de 1950 y 1960, San Salvador experimentó una convergencia de fuerzas que impulsaron su expansión: la modernización urbana, el auge de la industrialización y la migración masiva desde las áreas rurales, lo que provocó un aumento del comercio informal en el CHSS. La presión resultante por la vivienda detonó un proceso de expansión de los requerimientos habitacionales hacia la periferia. Este patrón de desarrollo fue característico de un crecimiento urbano acelerado, incontrolado y fundamentalmente no planificado.

Las clases medias y medias altas comenzaron a trasladarse a nuevas zonas residenciales, como la Colonia Escalón y San Benito, buscando mejores condiciones de habitabilidad y seguridad.²⁷ La migración de este sector de población hacia la periferia muestra cómo las clases medias y altas buscaron distanciarse de los centros tradicionales, relegando a los espacios históricos a funciones más comerciales y administrativas.

Durante las décadas de 1940, 1950 y 1960, San Salvador fue una ciudad tranquila, ordenada y limpia, donde no existían conflictos relacionados con el comercio informal ni con las ventas callejeras o ambulantes. La actividad comercial popular se desarrollaba sin generar mayores tensiones ni episodios de violencia, lo que habla de una convivencia relativamente estable en el espacio público.²⁸ En 1954 se formuló el “Primer Plan de San Salvador”, por encargo del Ministerio de Obras Públicas, específicamente de la Dirección de Urbanismo y Arquitectura. Este plan tenía como objetivo ordenar el crecimiento de la ciudad y proyectar su desarrollo para los siguientes cuarenta años, con un enfoque centrado en la construcción de infraestructura y en la regulación del uso del suelo.²⁹

²⁷ Mario Lungo Uclés, *El poblamiento de San Salvador y su área metropolitana*, (San Salvador: FLACSO, 1994), 45–60.

²⁸ Liliana Jasmín Landa Ramírez, Yaquelin Elizabeth Portillo Cornejo y Mauricio Ricardo Rivera Díaz, “La incidencia de políticas públicas en el ordenamiento del Centro Histórico de San Salvador ante el comercio informal”, (tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 2011), 54.

²⁹ *Ibíd*

Este esfuerzo de planificación tuvo un impacto directo en el desarrollo urbano de la capital, y estuvo acompañado por la creación de diversas normativas. Entre estas se pueden mencionar las siguientes: Ley de Planes Reguladores (1955), Plan Vial Metropolitano (1956), Ley de Urbanismo y Construcción (1956), y Ley Forestal (1973). Estos instrumentos marcaron un antes y un después en la manera de pensar la ciudad, priorizando una visión técnica, estructural y funcionalista.³⁰

Sin embargo, a pesar de estos avances, los planes no lograron incorporar de forma efectiva las dinámicas sociales presentes en el Centro Histórico. Si bien se buscaba modernizar la ciudad, poco se tomó en cuenta la presencia y las necesidades de los sectores populares, lo cual generó una brecha entre la ciudad planificada desde el escritorio y la realidad vivida en las calles.

Paralelamente, la llegada de población rural desplazada por la precarización del campo ocupó el Centro de la ciudad como espacio de subsistencia, instaurando prácticas como el comercio informal y la ocupación de calles, plazas y aceras. La tensión entre estas prácticas y el modelo de ciudad fue moldeando un imaginario de deterioro y desorden que marcó la percepción del CHSS durante la segunda mitad del siglo XX.³¹ Las dinámicas de exclusión social y económica configuran la ciudad más allá de su planificación formal. La llegada de población rural desplazada transformó al CHSS en un refugio para la subsistencia, donde el comercio informal y la ocupación de espacios públicos se convirtieron en estrategias de supervivencia.

En 1969, la Asamblea Legislativa promulgó la Ley de Mercados durante la administración municipal de José Napoleón Duarte del Partido Demócrata Cristiano (PDC), y que dio paso a la construcción del actual Mercado Central. Vendedores ambulantes ocupan calles importantes como la 4a y 6a Calle Poniente, la Calle Gerardo Barrios, la Av. 29 de agosto y la Plaza 14 de Julio, donde se registró el primer enfrentamiento entre comerciantes y la Policía Nacional. En esa plaza 14 de julio, que también funcionaba como punto de transporte colectivo, se instalaron kioscos con ventas diversas. Con el tiempo, este espacio fue transformado y ocupado por construcciones que se ampliaron cada vez más.³²

³⁰ *Ibíd.* 54-55

³¹ José Manuel González Pérez, "Reordenamiento urbano y comercio informal en San Salvador", *Revista Realidad* 33, no. 135, (2016): 5-25.

³² *Ibíd.*, 55

Durante la década de 1980, el país se caracterizó por una profunda crisis política y social que impactó directamente en el ordenamiento urbano de la capital. La Guerra Civil provocó un fuerte retroceso en el desarrollo nacional, acompañado de una migración interna masiva del interior del país hacia San Salvador y que estaba marcada por un aumento significativo del desempleo, de por sí ya grave. Como resultado, muchas personas se volcaron al comercio informal, ocupando las calles y aceras del Centro de la ciudad.³³

En respuesta a la necesidad de una planificación del crecimiento de la capital y sus alrededores, se creó el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS) y, en 1988-1989, la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), conformado inicialmente por los siguientes municipios: San Salvador, Ciudad Delgado, Mejicanos, Cuscatancingo, Soyapango, Ilopango, San Martín, Apopa, Nejapa, San Marcos, Santa Tecla, (entre otros incluidos de acuerdo a ampliaciones en 1988)³⁴. Estas instancias surgieron con el objetivo de planificar el territorio metropolitano como una unidad coherente y conciliar los intereses comunes de las distintas municipalidades del área.

Este proceso de transformación urbana se intensificó durante la guerra civil, cuando la violencia generalizada, el desplazamiento forzado y la destrucción de comunidades rurales provocaron una migración masiva hacia la capital. Miles de familias, sin opciones de empleo formal, ni acceso a vivienda adecuada, se asentaron en zonas centrales y periféricas, reforzando la ocupación del espacio público, tales como aceras y plazas como estrategia de supervivencia.³⁵

³³ Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de El Salvador, *La política económica 1984–1988: el desgaste del PDC*, (2017).

³⁴ José Alexander Aguiluz Chicas, José Lucas Delgado Palma y Pedro Francisco Blanco Yanes, Plan de financiamiento para la Alcaldía Municipal de Mejicanos que le permita la captación de recursos financieros por medio de la titularización como fuente alternativa de ingresos (trabajo de investigación para optar al grado de Licenciado en Administración de Empresas, Universidad de El Salvador, San Salvador, octubre de 2012), URL: <https://repositorio.ues.edu.sv/server/api/core/bitstreams/7a77fbd2-1eee-4f50-8430-34ca365a1ed3/content>.

³⁵ Lungo Uclés, *El poblamiento*, 65–70.

*El espacio público es el conjunto de lugares de propiedad o uso público, como calles, plazas y parques, donde las personas pueden circular libremente y realizar actividades colectivas.

Por otra parte, el CHSS fue testigo y escenario de los antecedentes de la cruenta Guerra Civil. Aunque gran parte de la destrucción física producto del conflicto se concentró en zonas rurales y en la periferia de la capital, el CHSS mismo sufrió el impacto de la violencia política, la represión y el conflicto urbano. La Catedral Metropolitana se convirtió en un símbolo de resistencia y refugio, especialmente tras el martirio de Monseñor Óscar Romero.³⁶

Además, la zona fue un foco de manifestaciones, protestas reprimidas, y durante la Ofensiva Final de 1989 del FMLN, se reportaron enfrentamientos en puntos clave de la ciudad.³⁷ El miedo constante, el deterioro de la infraestructura urbana por falta de inversión y el desplazamiento de la población dejaron al Centro Histórico sumido en

el abandono y la precariedad económica durante y después del conflicto.

Durante la guerra, el Centro Histórico se convirtió en un refugio para los desplazados que incluyó a campesinos, que se veían obligados a dejar sus tierras, para buscar mejores oportunidades. Esta población que se caracteriza por tener muy pocos ingresos, se convierten en emprendedores del sector informal. Durante este

proceso estos grupos fueron encontrando una oportunidad para la subsistencia económica, acciones que van formando la columna vertebral de la nueva “vida” del CHSS.

A finales de los 80 e inicios de los 90, bajo la administración municipal de Armando Calderón Sol y luego de Mario Valiente (ambos del Partido Alianza Republicana

Título: Explosiones en el funeral



Fuente: Museo de la Palabra y la Imagen, 1980.

³⁶ Jimena Aguilar, “Ciudad Perdida: el funeral de monseñor Romero”, (Alharaca, publicado el 20 de junio de 2022), Acceso el 20 de septiembre de 2025.

<https://www.alharaca.sv/democracia/ciudad-perdida-el-funeral-de-monsenor-romero-2/>.

³⁷ Ofensiva Guerrillera "Hasta el Tope", (Centro de documentación de los movimientos armados), acceso el 22 de septiembre, https://cedema.org/digital_items/1661.

Nacionalista, ARENA), se formula el “Plan de Renovación Urbana del Distrito Comercial Central” y el “METROPLAN 2000”, en colaboración con LA OPAMSS.

Título: Celebración de acuerdos de paz en plaza Gerardo Barrios



Fuente: Noticias El Salvador, 2024.

Estos planes contemplaban la modernización del CHSS, regulando el uso de calles y aceras y promoviendo la inversión privada, sin integrar enfoques inclusivos para los vendedores informales.³⁸ Este plan establece lineamientos de crecimiento, compatibilidad de usos del suelo mediante una matriz de

zonificación, y densidades poblacionales, aunque sin contar con estudios detallados.

Las bases normativas de esta planificación se sustentaron en la Ordenanza Municipal del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción, así como en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador. Estas herramientas pretendían reglamentar el crecimiento urbano, aunque en la práctica tuvieron dificultades para responder a las dinámicas sociales que se mantenían activas en el CHSS, especialmente las relacionadas con el comercio informal.³⁹

Tras la firma de los Acuerdos de Paz en 1992, el CHSS inició un período marcado por la apropiación comunitaria de aceras, plazas y calles, resultado de la falta de intervención estatal efectiva y de oportunidades laborales formales para sectores populares.⁴⁰ Esta población, en su mayoría convertidos en vendedores informales, ocuparon estos espacios como estrategia de subsistencia, generando un comercio activo que, aunque fue sujeto al pago de impuestos y tasas municipales, carecía de la protección y formalidad que brindan los permisos de comercio regulados. Esta

³⁸ Liliana Jasmín Landa Ramírez, Yaquelin Elizabeth Portillo Cornejo y Mauricio Ricardo Rivera Díaz, “La incidencia de políticas públicas en el ordenamiento del Centro Histórico de San Salvador ante el comercio informal”, (tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 2011) 59-60.

³⁹ *Ibíd.* 59-60

⁴⁰ “El Salvador en la postguerra: de la violencia armada a la violencia social,” (Dialnet), consultado 16 de octubre de 2025, <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/6521200.pdf>.

presencia constante en el espacio público consolidó prácticas comunitarias que garantizaron la supervivencia económica, pero al mismo tiempo reforzaron la percepción oficial de desorden urbano.⁴¹

Entre 1996 y 1997 se elaboró el Plan Maestro de Desarrollo del Área Metropolitana de San Salvador (PLAMADUR), una propuesta conjunta de especialistas salvadoreños e italianos, orientada a proyectar el reordenamiento urbano de la capital a corto, mediano y largo plazo. PLAMADUR identificó múltiples actores institucionales necesarios para su implementación, incluyendo el COAMSS, las 14 alcaldías del área metropolitana, OPAMSS como órgano técnico ejecutor, y otras entidades gubernamentales como el MARN, MOP, VMVDU, VMT, ANDA y CONCULTURA. Esta red de instituciones buscaba garantizar una gestión articulada del territorio metropolitano.

En 1997, con la llegada del partido Frente Farabundo Martí para Liberación Nacional (FMLN), el gobierno municipal, bajo la conducción de Héctor Silva, implementó el "Plan de Recuperación del Centro Histórico", el cual tuvo como eje central el desalojo del comercio informal de las principales plazas. Esta política generó fuertes tensiones sociales y desplazamientos, fue caracterizada por no contar con garantías de una reubicación efectiva.

La combinación de bajo control e interés estatal, ocupación persistente y necesidad de valorización del Centro Histórico sentó las bases para los procesos de gentrificación, donde la modernización y las inversiones inmobiliarias impulsadas por políticas públicas comenzaron a desplazar a los vendedores informales, evidenciando tensiones entre la función social del espacio y los intereses económicos del mercado. Entre la firma de los Acuerdos de Paz en 1992 y el año 2000, el CHSS se caracterizó por la consolidación del caos urbano y una profunda crisis de seguridad y gobernanza.⁴²

⁴¹ Natalia Alberto, Revista Factum, "El comercio informal languidece en el centro histórico", fotografía, en "El comercio informal languidece en el centro histórico", consultado 18 de diciembre 2025, https://www.google.com/imgres?imgurl=https://www.revistafactum.com/wp-content/uploads/2025/03/250303NA-NotaDesalojoCentro-NataliaAlberto-scaled.jpg&imgrefurl=https://www.revistafactum.com/ve stigios-centro/&h=1707&w=2560&tbnid=17nB23OrZqcCbM&source=sa.im&usg=AI4_-kSorpZ-tp93G5rPBShGbr4TJ5AARQ&vet=1&docid=tCpwJQ433tUV7M

⁴² *Ibíd.*

Esta circunstancia marcó una tendencia y consolidó el crecimiento del comercio informal, que a partir de los años 2000 se expandió significativamente en el Centro Histórico, convirtiendo calles, aceras y plazas en mercados improvisados que sostienen la economía de miles de familias, pero que también alimentaron la narrativa oficial de desorden y deterioro⁴³ que “justifica” los actuales proyectos de reordenamiento y revitalización. Este fenómeno, sumado a los daños persistentes del terremoto de 1986, principalmente, profundizó el deterioro físico y arquitectónico, llevando a la fuga de residentes y negocios formales.

La percepción pública y mediática del centro post firma de paz, estuvo dominada por la narrativa de la inseguridad y el desorden. La proliferación de estructuras

Título: Vendedores temen posible desalojo en la 4a calle Poniente del Centro Histórico



Fuente: Diario El Mundo, 2025.

informales, la congestión vehicular, el deterioro ambiental y, crucialmente, el aumento de la actividad delincinencial (particularmente de pandillas), cimentaron una estigmatización que lo alejó aún más de la inversión extranjera.⁴⁴

Ciertamente, el CHSS presentaba una paradoja económica, ya que carecía de inversión estatal y privada y

sufría una fuerte estigmatización por el aumento de la violencia social y la desregulación urbana, mientras mantenía una vitalidad comercial insustituible.⁴⁵ Su céntrica ubicación y “la anarquía prevaleciente” facilitaron que se estableciera como el espacio ideal para ciertas transacciones tales como la venta de alimentos preparados, ropa usada, artículos de bajo costo, servicios rápidos (reparaciones menores, telefonía, fotocopiado), comercio ambulante y actividades económicas de subsistencia orientadas a la población de bajos recursos.

⁴³ Óscar Morán, “Centro Histórico de San Salvador: reconfiguraciones territoriales,” *Revista Realidad* 31, no. 131 (2014): 57–72.

⁴⁴ PNUD, “Informe Sobre el Desarrollo El Salvador una mirada al nuevo nosotros el impacto de las migraciones”, (2005).

⁴⁵ Alfonso Goitia Arze, “El Centro Histórico de San Salvador: del rescate de la identidad hacia las nuevas oportunidades,” *Revista Humanidades*, Núm. 8, (2006): 5-6.

La densa red de comercio informal generaba una economía de resistencia que proveía empleo y bienes con precios accesibles a los desmovilizados y personas de bajos ingresos. Ellos dependían de esta "economía de subsistencia" para su supervivencia, convirtiendo el CHSS en un punto de conexión y abasto para gran parte las personas tanto de la ciudad capital, de otras ciudades vecinas y el país, a pesar de su decadencia física.

Este fenómeno puede ser interpretado a través de la lente de Henri Lefebvre (1968), quien argumentaba que el espacio es producido socialmente. En ausencia de una "producción de espacio" por parte del capital o del Estado, los habitantes del Centro Histórico apropian y resignifican el territorio según sus necesidades cotidianas,

Título: El comercio informal languidece en el centro histórico



Fuente: Natalia Alberto, Revista Factum, 2025.

ejerciendo un "derecho a la ciudad" de facto. Es decir, aunque carecían de los derechos formales sobre la propiedad o el uso del suelo, su presencia y sus prácticas cotidianas configuraron el centro, priorizando el valor de uso (su utilidad para la vida y el sustento) sobre el valor de cambio (su potencial de ser monetizado o especulado en el mercado formal).

La percepción pública y mediática del Centro Histórico durante este periodo, estuvo dominada por la narrativa de la inseguridad y el desorden. La proliferación de estructuras informales, la congestión vehicular, el deterioro ambiental y, crucialmente, el aumento de la actividad delincinencial (particularmente de pandillas), cimentaron una especie de estigmatización⁴⁶. Dentro de esta lógica, los centros históricos del país, han ocupado un lugar estratégico como focos de intervención urbana. Su valor simbólico, patrimonial y turístico motiva proyectos de renovación y reordenamiento impulsados, en su mayoría, por políticas públicas

⁴⁶ PNUD, "Informe Sobre el Desarrollo El Salvador una mirada al nuevo nosotros el impacto de las migraciones", (2005).

estatales y municipales que buscan reposicionar estas áreas como polos de atracción de inversión formal, turismo y consumo cultural.⁴⁷

Desde finales de los años noventa y con mayor énfasis en la última década, administraciones municipales, han impulsado “planes de rescate”, desalojos masivos de comercio informal, restauración de edificios patrimoniales y creación de corredores turísticos como parte de una estrategia de revalorización del Centro Histórico.⁴⁸ A partir de 2000, diferentes administraciones municipales de San Salvador, impulsaron algunas de las medidas y políticas públicas de la siguiente manera:

Carlos Rivas Zamora en 2003, optó por mesas de diálogo y alternativas flexibles como mercados móviles y módulos desmontables en lugar de desalojos forzados, propuso alternativas como mesas de diálogo con los vendedores, la implementación del sistema de “tianguis”⁴⁹ (mercados móviles), módulos desmontables y la suspensión temporal de traslados. La alcaldesa Violeta Menjívar en 2006 por su parte, impulsó el “Plan Ciudad” como propuesta estratégica de ordenamiento consensuado con vendedores, A diferencia de planes técnicos o de corto plazo, esta propuesta buscó generar consensos sociales amplios, incluyendo la regulación del comercio informal. Como puede verse, su enfoque ante la problemática del comercio informal fue más conciliador.

Posteriormente, con la llegada de Norman Quijano a la administración municipal (2009–2015), se promovió el “Plan Estratégico de Desarrollo Municipal”, el cual priorizó la liberación masiva del espacio público mediante desalojos y reubicaciones forzadas, junto con el “Plan de Reordenamiento del Centro Histórico” y la reestructuración del transporte colectivo.⁵⁰ Mientras que, más adelante, durante la administración de Nayib Bukele (2015–2018) se lanzó la Fase I del “Programa

⁴⁷ Umaña, Lorena. “La evolución simbólica del Centro Histórico de San Salvador: un proceso inacabado”, *Revista ECA* (2002), 43–55.

⁴⁸ González Pérez, “Reordenamiento urbano”, 20.

⁴⁹ Real Academia Española, “Tianguis,” Diccionario de la lengua española, consultado el 26 de junio de 2025, <https://dle.rae.es/tianguis>.

⁵⁰ Liliana Jasmín Landa Ramírez, Yaquelin Elizabeth Portillo Cornejo y Mauricio Ricardo Rivera Díaz, “La incidencia de políticas públicas en el ordenamiento del Centro Histórico de San Salvador ante el comercio informal”, (tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 2011), 63-67.

Temporal para la Revitalización del Centro Histórico", centrado en lineamientos de conservación patrimonial,⁵¹ el cual contempló lo siguiente: la transformación de las tres plazas principales Gerardo Barrios, Libertad y Francisco Morazán; el diseño y edificación de los Corredores Urbanos y el Parque Lineal; la implementación del Cableado Subterráneo; la restauración de fachadas de edificios históricos como el Palacio Nacional y el Teatro Nacional; la renovación de la fachada de la Catedral Metropolitana; y la revitalización de la actividad comercial, alineada con los usos establecidos en la Fase I para el Centro Histórico, que abarcan funciones político-financieras, religiosas, comerciales, culturales y gastronómicas.⁵²

Título: Proyecto "Zona Libre de Ventas"



Fuente: Alcaldía de San Salvador

Su sucesor, Ernesto Muyschondt (2018–2021), heredó esta agenda, aunque sin continuidad clara debido a conflictos políticos y cambios de enfoque.⁵³

Posteriormente, en 2022, el alcalde Mario Durán del Partido Nuevas Ideas retomó y amplió el proceso, impulsando la segunda fase del proceso de rehabilitación se puso en marcha entre abril y septiembre de 2022, periodo en el que se reubicaron más de 1,000 comerciantes de la calle Rubén Darío.

⁵¹ Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), *Programa temporal para la revitalización del Centro Histórico de San Salvador: Fase I* (San Salvador: OPAMSS, 2018), https://opamss.org.sv/ova_doc/revitalizacion-del-centro-historico/.

⁵² Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS "PROGRAMA TEMPORAL PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR FASE I", (Gobierno de San Salvador, 2018), 29, Acceso el 01 de julio de 2025.

⁵³ Karla Ramírez, "Muyschondt admite derrota y asegura que no se enfrentó a un contrincante sino a una campaña de Estado," (La Prensa Gráfica, 1 de marzo de 2021). <https://www.laprensagrafica.com/amp/elsalvador/Ernesto-Muyschondt-No-nos-enfrentamos-a-un-contrincante-nos-enfrentamos-a-una-campana-de-Estado-20210301-0117.html>

Finalmente, bajo la gestión de La Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador, se retomaron y ampliaron estas iniciativas mediante la implementación de nuevas fases del “Plan de Revitalización”. Estas incluyeron desalojos masivos de miles de vendedores, embellecimiento urbano y la aprobación del “Reglamento de Administración y Uso de Espacios Públicos en Área Delimitada del Centro Histórico de San Salvador”, la cual fue aprobada por la Asamblea Legislativa mediante el Decreto No. 707, el 30 de marzo de 2023. Esta ley es la que faculta a la Junta Directiva de APLAN para emitir todos los reglamentos y lineamientos operativos, consolidando un modelo de gestión del espacio público que continúa generando tensiones sociales.

En marzo de 2023, se llevó a cabo la tercera fase, que abarcó los alrededores de la Iglesia El Calvario y la calle Delgado, incluyendo el área del antiguo terreno de la ex biblioteca y el Cine Metro, donde fueron trasladados más de 5,000 vendedores.⁵⁴ A finales de ese mismo año comenzó la cuarta fase, la cual estuvo dividida en dos etapas. La primera de ellas se ejecutó en las calles cercanas a la Biblioteca Nacional de El Salvador (Binaes) antes de su apertura oficial, y la segunda comprendió la intervención de más de 250 estructuras ubicadas sobre la 1ª, 5ª y 7ª avenida Sur, así como en sectores de la calle Arce y otros puntos.⁵⁵

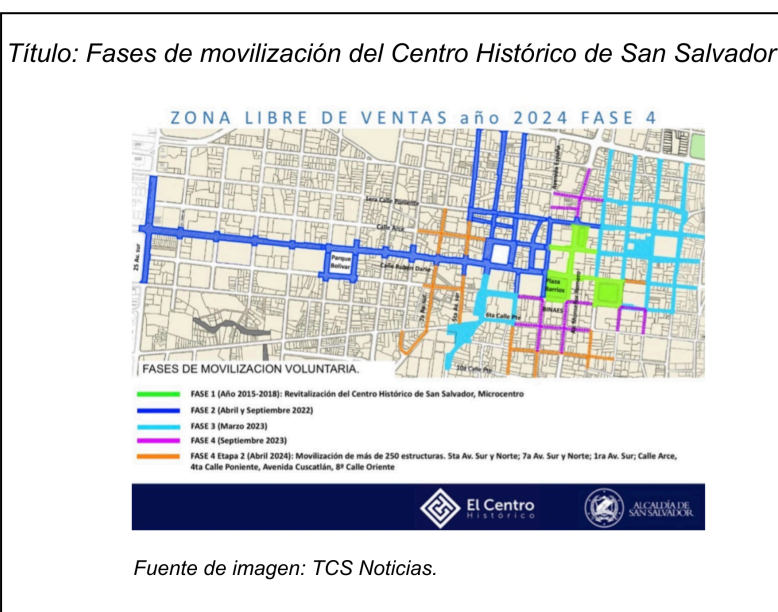
La magnitud y rapidez de las intervenciones del CHSS permite observar cómo las políticas públicas de reordenamiento, cuando no incorporan enfoques de igualdad y participación efectiva de la sociedad, pueden reproducir patrones de exclusión estructural. La ausencia de procesos deliberativos amplios y de evaluaciones de

⁵⁴ Dania Quehl, “Estas son las cuatro fases de la recuperación del Centro Histórico en los últimos años”, (Diario El Mundo, publicado el 18 de octubre de 2024), Acceso el 19 de junio de 2025. <https://diario.elmundo.sv/nacionales/estas-son-las-cuatro-fases-de-la-recuperacion-del-centro-historico-en-los-ultimos-anos>.

⁵⁵ *Ibíd.*

impacto en derechos humanos limita la posibilidad de que los sectores afectados influyan en decisiones que transforman radicalmente su entorno y sus medios de subsistencia. Desde esta óptica, el Centro Histórico deja de concebirse como un espacio colectivo de derechos y se redefine como un territorio funcional a intereses económicos.

En 2025, se implementó la fase 5 y, hasta la fecha, presenta un avance del 85%. Según informó Mario Durán, se prevé el desmantelamiento de aproximadamente cinco kilómetros lineales de estructuras comerciales en varias zonas.⁵⁶



Ante la situación, Mario Durán mediante un discurso oficial ofreció alternativas de reubicación en mercados municipales ya existentes como el Tineti, La Tiendona, Sagrado Corazón, Hula Hula, entre otros más; así como algunos que se encuentran en construcción como es el caso del Mercado San

Miguelito.⁵⁷

⁵⁶ Carlos Lopéz Vides, “Alcaldía confirma retiro de 2,500 vendedores, de 6 manzanas del centro”, (El Salvador.com, publicado el 05 de marzo de 2025), acceso el 19 de junio de 2025. <https://www.elsalvador.com/noticias/nacional/mario-duran-san-salvador-alcaldia-de-centro-revitalizacion-vendedor-informal-mercados-mercado-central-historico-/1204017/2025/>.

⁵⁷ *Ibíd.*

Tabla 1. PRINCIPIOS DE GESTIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES DE SAN SALVADOR PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CHSS ENTRE 2003 Y 2025.

PRINCIPIOS DE GESTIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES DE SAN SALVADOR PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CHSS ENTRE 2003 Y 2025.		
Año	Administración	Principios de gestión
2003	Carlos Rivas Zamora	Gestión conciliadora basada en mesas de diálogo con vendedores. Implementación de alternativas flexibles como mercados móviles y módulos desmontables. Evitar el desalojo forzado y priorizar soluciones negociadas
2006	Violeta Menjívar	Enfoque participativo mediante el “Plan Ciudad”. Ordenamiento consensuado con sectores de vendedores. Continuidad de un enfoque conciliador y de construcción de acuerdos.
2009 - 2015	Norman Quijano	Ruptura con los enfoques anteriores: adopción de una política de mano dura sobre el espacio público. “Plan Estratégico de Desarrollo Municipal” orientado a la liberación masiva del espacio público. Desalojos y reubicaciones forzadas como mecanismo central. Implementación del “Plan de Reordenamiento del Centro Histórico”. Reestructuración del transporte colectivo como parte de la gestión urbana.
2018 - 2021	Nayib Bukele	Lanzamiento de la Fase I del Programa Temporal para la Revitalización del Centro Histórico. Énfasis en conservación patrimonial, protección de edificios históricos y recuperación progresiva del espacio urbano. Mayor énfasis en proyectos de infraestructura y renovación estética.
2018 - 2021	Ernesto Muyshondt	Continuación parcial de la agenda heredada, aunque con falta de coherencia y discontinuidad debido a conflictos políticos. Ausencia de un modelo claro de gestión sostenible del CHSS. Enfoques mixtos entre reordenamiento y mantenimiento.
2021 - 2025	Mario Durán - APLAN	Reanudación y ampliación del proceso de revitalización a gran escala. Desalojos masivos de miles de vendedores en el marco de las nuevas fases del Plan de Revitalización. Embellecimiento urbano, obras públicas, peatonalización y recuperación de fachadas. Consolidación de un modelo centralizado mediante el Reglamento de Administración y Uso de Espacios Públicos. Facultades ampliadas tras el Decreto No. 707 (30 de marzo de 2023), que otorga a la Junta Directiva de APLAN potestad reguladora y operativa superior sobre el área.

Fuente: Elaboración Propia.

Con acciones como la compra a bajo costo de inmuebles en el CHSS, estos cambian su valor y se convierten en activos llamativos para la especulación. A partir de ello, se produce la compra masiva de inmuebles en mal estado y proliferan los precios bajos a fin de hacer transformaciones, vender o arrendar a precios más altos. Es acá donde el valor de uso se convierte en un componente esencial.

Las autoridades tanto del gobierno central como del municipal en el área de turismo en sus diferentes ámbitos, han intensificado las estrategias para destacar estos espacios. Estas comprenden las inversiones en infraestructura y el enfoque en la seguridad ciudadana para atraer turistas nacionales y extranjeros que conviertan al país en objeto de atención en el mapa turístico. Acá, puede verse nuevamente la narrativa de un discurso político que posiciona la seguridad nacional como la principal atracción de estos espacios.

El CHSS no solo se define por su estructura física o patrimonial, sino también por la forma en que sus habitantes y usuarios cotidianos los experimentan, los recorren y los transforman a través de sus prácticas, costumbres y necesidades.⁵⁸ Así, el desplazamiento de los antiguos residentes o habitantes del Centro hacia zonas periféricas y la llegada de nuevos actores sociales, principalmente población desplazada de origen rural, trabajadores despedidos o sin empleo formal, reconfiguraron las formas de habitar, trabajar y representar este espacio.

Este proceso de desterritorialización* y reterritorialización* no solo implicó una transformación del uso físico del espacio, con calles convertidas en mercados, plazas transformadas en terminales de buses, sino también una profunda resignificación simbólica, donde lo que antes era concebido como centro de poder y cultura pasó a ser imaginado como espacio de desorden y conflicto social.⁵⁹ Este

⁵⁸ *Ibíd.* 45

⁵⁹ *Ibíd.* 48–50

***Desterritorialización:** La desterritorialización es un concepto complejo que se refiere a la pérdida o debilitamiento de la relación entre un grupo social y su territorio. Puede manifestarse en diferentes niveles, desde lo económico y político hasta lo cultural y social, y a menudo se relaciona con procesos como la globalización, la migración y la urbanización.

***Reterritorialización:** La reterritorialización se refiere al proceso de reconstruir y redefinir un territorio, generalmente después de un período de desterritorialización o pérdida de conexión con un espacio.

cambio de percepción alimentó discursos de modernización y ordenamiento que, al mismo tiempo, reforzaron políticas de desplazamiento y control.

Estos procesos de transformación física, social y económica, lejos de ser espontáneos, responden a decisiones planificadas que, intencionadamente o no, generan condiciones propicias para los procesos de reordenamiento urbano. En otras palabras, estas decisiones se manifiestan en proyectos como la revitalización del CHSS y el desarrollo turístico, que hacen incrementar la plusvalía del suelo y modifican el perfil de los residentes, habitantes y usuarios del espacio. Además, se fomenta la llegada de nuevos actores con mayor capacidad adquisitiva, mientras se desplaza a sectores de menores ingresos que históricamente dependían de estas zonas para su subsistencia.⁶⁰

En conclusión, la evolución de la ciudad, impulsada por enfoques de modernización y competitividad, abre el camino a procesos de exclusión y pérdida de identidad que plantean retos importantes relacionados con el respeto de los derechos humanos. Por lo tanto, la gentrificación es un fenómeno social que afecta la vida de las personas, que transforma sus rutinas, sus relaciones y su sentido de pertenencia.

Proceso de desocupación y reordenamiento del espacio en el Centro Histórico



Fuente: La Prensa Gráfica.

Detrás de cada proyecto de renovación urbana, muchas veces se esconden decisiones que benefician a unos pocos y afectan en gran cantidad a quienes han habitado, desarrollado su forma de vida y construido esos espacios durante años.

En el caso específico del CHSS, la gentrificación ha sido impulsada por las autoridades a través de políticas públicas que, bajo el discurso de la modernización, el orden y la recuperación del patrimonio, han operado como mecanismos de desplazamiento social y reconfiguración del tejido urbano en función de intereses

⁶⁰ Neil Smith, "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy", *Antipode* 34, no. 3, (2002): 427–450; Gabriel Zárate Hoyos, "Gentrificación y desplazamiento en ciudades latinoamericanas", *Revista INVI* 35, no. 100, (2020): 145–172.

particulares de grupos económicos y turísticos. Debido a ello, la planificación urbana, ofertada y ejecutada, ha privilegiado una visión tecnocrática y funcionalista que deja de lado las voces, necesidades y aspiraciones de las comunidades, vinculadas con el comercio informal, que han sido sistemáticamente marginadas o no consideradas en los cambios impulsados en el centro de la ciudad.

El fenómeno de la gentrificación analizado desde la óptica de la Teoría Crítica y la Teoría de la Producción del Espacio, permiten interpretar que estas políticas públicas aplicadas, no son acciones neutras, sino prácticas que responden a una lógica de un nuevo control de territorio, acumulación de capital, y reproducción de ciertos grupos privilegiados. Aplicar en este tipo de estudio un enfoque desde la teoría crítica y la teoría de la producción del espacio facilita desenmascarar las narrativas oficiales que pretenden legitimar las transformaciones urbanas. Además, permite visibilizar la dimensión política del espacio como un escenario de disputa entre diferentes clases sociales, intereses económicos contrapuestos y derechos colectivos.

Finalmente, analizar los procesos de gentrificación desde una mirada crítica no es solo una cuestión de estudio académico; es una forma de compromiso del estudioso con la justicia social, con el derecho a la ciudad y con la idea de que todas las personas sin importar su condición tienen derecho a habitar, vivir y ser parte de los espacios urbanos.

CAPÍTULO II: PRINCIPALES POLÍTICAS PÚBLICAS IMPULSADAS EN EL PROCESO DE REORDENAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

2.1 NORMATIVA JURÍDICA Y DE PLANIFICACIÓN URBANA, POLÍTICAS PÚBLICAS IMPLEMENTADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

El proceso de la transformación del CHSS no puede comprenderse, sin atender al marco jurídico que lo ha posibilitado. Leyes, ordenanzas municipales y planes específicos, han servido como herramientas para reconfigurar el uso del espacio urbano, priorizando en muchos casos la revitalización estética y económica por sobre las dinámicas sociales preexistentes.

Uno de los pilares fundamentales de este entramado normativo es la Constitución de la República de El Salvador, cuyo artículo 63 establece que “El Estado protegerá los valores y tradiciones del patrimonio cultural de la Nación”.⁶¹ Esta disposición da sustento legal a iniciativas de restauración y conservación en el CHSS, así como a políticas públicas que buscan ordenar el espacio en función de su valor histórico.

Un instrumento legal más específico es la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, de 1993, que tiene como objetivo “preservar y proteger el patrimonio cultural, tanto material como inmaterial, de la nación”.⁶² Según la ley, el Ministerio de Cultura es el principal ente encargado de establecer las normativas, preservar, investigar, proteger y promover el patrimonio cultural del país. Además, el cumplimiento de estas disposiciones se extiende también a las municipalidades y a los particulares, ya sean personas naturales o jurídicas, pues están legalmente comprometidos a velar por la protección del patrimonio cultural, conforme a lo establecido en la legislación.

De acuerdo a esta ley las competencias municipales, deben ceñirse a las normas y criterios técnicos emitidos por el Ministerio de Cultura para conservar los bienes culturales que se encuentren dentro de su jurisdicción. Asimismo, cuando un bien cultural esté en riesgo de daño o destrucción, o si el Ministerio de cultura considera que puede formar parte del tesoro cultural salvadoreño, tiene la facultad de intervenir con medidas preventivas o correctivas, las cuales deben ser notificadas tanto a los propietarios como a las autoridades competentes.⁶³ Esta responsabilidad incluye tanto los bienes tangibles como intangibles que representan el legado histórico y cultural de la nación.

A partir de lo anterior, cualquier proyecto urbano, rural, de infraestructura o restauración que involucre un bien cultural debe ser autorizado previamente por el

⁶¹ Constitución de la República de 1983. https://www.asamblea.gob.sv/sites/default/files/documents/decretos/171117_072857074_archivo_documento_legislativo.pdf.

⁶² Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, Decreto N°513, (1993). <https://elsalvador.eregulations.org/media/Ley%20Especial%20de%20Protecci%C3%B3n%20al%20Patrimonio%20Cultural%20de%20El%20Salvador.pdf>.

⁶³ *Ibíd.*

Ministerio de Cultura, asegurando así que las intervenciones no comprometan su integridad ni su valor cultural.⁶⁴ En el caso del CHSS, esta ley ha permitido declarar inmuebles y espacios públicos como patrimonio cultural, lo que ha implicado implementar procesos de restauración bajo estándares técnicos. La Ordenanza Municipal para la Conservación del Patrimonio Histórico Construido con Valor Cultural, Social o Religioso⁶⁵, aprobada en noviembre de 1996, fue uno de los primeros marcos normativos locales orientados a la protección del patrimonio en el CHSS.

Entre las disposiciones medulares de esta ordenanza, se establece que toda intervención física sobre inmuebles localizados en el Centro Histórico ya sea demolición, remodelación, ampliación o cambio de uso requiere de una autorización expresa emitida por la municipalidad a través de la unidad competente. Esto se basa en los artículos 2 y 3 de dicha ordenanza, en la cual inclusive en edificaciones sin valor histórico o arquitectónico declarado, se exige el respeto por la línea constructiva original y la integración armónica con el entorno urbano, lo cual apunta a garantizar la coherencia del paisaje histórico.

Asimismo, el artículo 10, reconoce a los espacios públicos como plazas y parques ubicados dentro del Centro Histórico como bienes de especial protección cultural, al ser parte del trazado histórico de la ciudad. En ese sentido, se prohíbe la realización de nuevas edificaciones dentro de dichos espacios, con el objetivo de salvaguardar su configuración original y los elementos escultóricos o monumentales que albergan.⁶⁶ El régimen sancionatorio expresa con claridad en los artículos 12 y 13, las multas tanto para quienes impidan la labor de inspección o incurran en negligencia en el mantenimiento de sus inmuebles, como para aquellos que ejecuten intervenciones sin la autorización correspondiente, particularmente en edificaciones que posean valor histórico, patrimonial o arquitectónico.⁶⁷

⁶⁴ *Ibíd.*

⁶⁵ Ordenanza Municipal para la Conservación del Patrimonio Histórico Construido con Valor Cultural, Social o Religioso, Decreto N°25, (1996). <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/1990-1999/1996/12/88E43.PDF>.

⁶⁶ *Ibíd.*

⁶⁷ *Ibíd.*

Otra normativa importante es el Decreto Municipal No. 11, aprobado en marzo de 1998, que creó la Oficina de Restauración y Desarrollo del Centro Histórico de San Salvador como un ente autónomo y descentralizado, con personería jurídica propia.

Esta oficina fue concebida para dirigir y coordinar esfuerzos de restauración y revalorización del CHSS, y aunque su impacto ha sido limitado, sentó las bases para una institucionalidad especializada.⁶⁸

Así mismo en julio de 2008, se aprobó el Decreto Legislativo No. 680, mediante el cual se declaró el área consolidada de la ciudad de San Salvador, como “Centro Histórico”. Esta declaratoria reconoce el valor simbólico, histórico y arquitectónico de la zona, y obliga al Estado y al municipio a su protección integral. El decreto delimita el área del CHSS en tres grandes perímetros: perímetro “a” o microcentro, perímetro “b” o centro ciudad y perímetro “c” o centro consolidado.⁶⁹

Título: Delimitación del área de intervención y microcentro en la revitalización urbana de San Salvador



Fuente: OPAMSS, 2018.

En 2018, se implementó el Programa Temporal para la Revitalización del Centro Histórico de San Salvador (PTCHSS), el cual se llevó a cabo en el marco de un Convenio de Cooperación

Interinstitucional entre la

Alcaldía Municipal de San Salvador y la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS).⁷⁰ Como ente ejecutor se estableció la Unidad Técnica Ejecutora (UTE), con dos componentes: Planeación y Obras Urbanísticas y Gestión Económica y Participación Ciudadana.

⁶⁸ Ordenanza Reguladora de la Oficina de RESTAURACIÓN Y DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, Decreto N° 11, (1998). <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/1990-1999/1998/05/88CFA.PDF>.

⁶⁹ Decreto N°680, Diario Oficial, Tomo N° 380, (2008). <https://es.scribd.com/document/328061867/Decreto-680-2008-EI-Salvador>.

⁷⁰ Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), *Programa temporal para la revitalización del Centro Histórico de San Salvador: Fase I*, (San Salvador: OPAMSS, 2018). https://opamss.org.sv/ova_doc/revitalizacion-del-centro-historico/.

Esta unidad se encargó de proyectos como la peatonalización del eje Catedral, Plaza Libertad, Plaza Morazán, Teatro Nacional, y la rehabilitación de fachadas.

Desde una perspectiva operativa, el PTCHSS fue diseñado como un plan piloto, con énfasis en la peatonalización de espacios clave, la relocalización de comerciantes informales, la restauración de edificios con valor patrimonial, y la dinamización económica de la zona. Al mismo tiempo, el programa integró mecanismos de consulta ciudadana, aunque estos han sido objeto de críticas por su alcance limitado y carácter más bien instrumental. El enfoque del programa, por tanto, privilegió una lógica de revitalización urbana centrada en la atracción de inversión privada, el turismo y la "puesta en valor" del espacio urbano, más que en una regeneración social incluyente.

Finalmente, se da la ley de creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador (APLAN) de fecha 17 de abril de 2023. Su establecimiento marca un punto de inflexión en la política de planificación urbana del país, al consolidarse como una entidad autónoma de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio y capacidad para ejercer funciones de regulación, ejecución y evaluación de políticas públicas en el CHSS.

La ley faculta a la APLAN con una serie de facultades que le permiten operar como el ente principal de planificación, control y ejecución de proyectos dentro del perímetro declarado como "zona cultural y turística de desarrollo".⁷¹

Entre sus atribuciones destacan: la regulación del uso de suelo, la emisión de licencias de construcción, la aprobación de planes de reubicación y remodelación, la fiscalización del cumplimiento normativo y la administración de una ventanilla única de trámites interinstitucionales.

Además, APLAN tiene competencia para otorgar incentivos fiscales, coordinar con organismos nacionales e internacionales, y aplicar medidas correctivas o sancionatorias cuando se detecten usos indebidos del espacio público o irregularidades en la ejecución de proyectos. Esta concentración de funciones

⁷¹ LEY DE CREACIÓN DE LA AUTORIDAD DE PLANIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, Decreto No. 707. <https://investinelsalvador.gob.sv/wp-content/uploads/2023/11/Ley-de-Creacion-de-la-Autoridad-de-Planificacion-del-Centro-Historico-de-San-Salvador-3.pdf>.

Asimismo, se establece el procedimiento para la obtención de licencias o permisos temporales de operación, en concordancia con lo dispuesto por la Ley de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico y demás normativas aplicables. Todo se enmarca en la declaratoria del Centro Histórico como una zona de interés turístico, cultural y de desarrollo estratégico.⁷⁴ Estos lineamientos han formalizado mecanismos que restringen o encarecen la permanencia de vendedores informales, imponiendo sanciones como la clausura de actividades no autorizadas o el pago de tarifas elevadas para operar en el espacio público.

Por otro lado, La Ordenanza Reguladora del Comercio en el Espacio Público del Municipio de San Salvador Centro, aprobada mediante Decreto Municipal No. 27 en noviembre de 2024, adquiere especial relevancia para el CHSS, al establecer un marco regulatorio actualizado que pretende armonizar el ejercicio del comercio informal con los procesos de ordenamiento territorial y revitalización urbana.

De acuerdo con la misma ordenanza, esta encuentra sustento en el Código Municipal, en particular sus artículos 4, 6-A y 35, que facultan a los gobiernos locales para regular el uso de espacios públicos y establecer procedimientos administrativos vinculantes. A este marco se suma la Ley General Tributaria Municipal, que habilita la imposición de tasas por el uso del espacio público para fines comerciales.⁷⁵

El contenido de esta ordenanza establece mecanismos diferenciados para la asignación de permisos de venta, tanto diurnos como nocturnos, permanentes o temporales, y se definen criterios técnicos para su concesión que se establece desde el artículo 6 al 10. De igual manera, se incluye también un registro municipal de comerciantes en el espacio público, así como una tipificación clara de las zonas libres de ventas, zonas de ordenamiento y zonas de comercio, instrumentos que se alinean con los procesos de planificación urbana y reconfiguración del Centro Histórico.⁷⁶

⁷⁴ *Ibíd.*

⁷⁵ Concejo Municipal, “La Ordenanza Reguladora del Comercio en el Espacio Público del Municipio de San Salvador Centro”, Decreto n°27, (2024), Acceso el 29 de julio de 2025.

<https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBodega/D/2/2020-2029/2024/11/1068E9.PDF>.

⁷⁶ *Ibíd.*

Otro de los aspectos más relevantes de esta ordenanza es su enfoque en la modernización del comercio informal. La normativa introduce medidas orientadas a su regulación progresiva, estableciendo obligaciones concretas para los comerciantes, como el cumplimiento de normas de higiene, portación de carné de autorización y respeto del mobiliario urbano.

Estas disposiciones se articulan con un régimen sancionatorio escalonado según la gravedad de las faltas que se establecen desde el artículo 30 al 36, lo cual refuerza la autoridad del municipio sobre el espacio público, sin perder de vista el principio de proporcionalidad.⁷⁷ Esta ordenanza cobra especial relevancia dentro del proceso de revitalización del CHSS, al procurar una gestión ordenada del comercio informal que permita la coexistencia entre actividades económicas populares y el rescate de zonas de valor patrimonial.

⁷⁷ *Ibíd.*

Tabla 2. MARCO JURÍDICO Y POLÍTICAS PÚBLICAS APLICADAS EN EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.

MARCO JURÍDICO Y POLÍTICAS PÚBLICAS APLICADAS EN EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.	
Nombre del instrumento legal o normativo	Fecha
Constitución de la República de El Salvador	1983
Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador	1993
Ordenanza Municipal para la Conservación del Patrimonio Histórico Construido con Valor Cultural, Social o Religioso	1996
Decreto Municipal N.º 11 – Creación de la Oficina de Restauración y Desarrollo del Centro Histórico de San Salvador	1998
Decreto Legislativo N.º 680 – Declaratoria del Centro Histórico de San Salvador como Zona Monumental Nacional	2008
Programa Temporal para la Revitalización del Centro Histórico de San Salvador (PTCHSS)	2018
Decreto Legislativo N.º 707 – Ley de Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador (APLAN)	2023
Lineamientos para la Calificación del Uso del Suelo en el CHSS	2023
Reglamento para el Funcionamiento de Actividades Comerciales en el CHSS	2023
Ordenanza Reguladora del Comercio en el Espacio Público del Municipio de San Salvador Centro – Decreto Municipal N.º 27	2024

Fuente: Elaboración Propia.

En conclusión, el entramado normativo jurídico que regula la intervención en el CHSS revela una clara orientación hacia un modelo de ciudad gestionada desde una lógica técnico-administrativa que prioriza el orden, la estética y la valorización patrimonial. A través de leyes, ordenanzas y planes institucionales como la última norma jurídica aprobada, la Ley de Protección al Patrimonio Cultural, la creación de APLAN, y las recientes ordenanzas municipales se ha configurado un régimen jurídico que habilita intervenciones profundas sobre el tejido urbano y social del CHSS.

2.2 IDENTIFICACIÓN Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE POLÍTICAS PÚBLICAS APLICADAS EN EL PROCESO DE REORDENAMIENTO URBANO

El CHSS ha sido el objetivo de aplicación de diferentes políticas públicas implementadas por diferentes gestiones al frente del Consejo Municipal. Estas, traen consigo el supuesto fin de generar cambios positivos y favorables para los distintos sectores que conforman el área metropolitana de San Salvador, en general y el CHSS en particular. Sin embargo, los resultados de estas políticas no han sido ni duraderos y ni sostenibles, dado que muchas de ellas no han sido promovidas bajo consenso de todos los sectores involucrados, o cada gestión las ha impulsado a su conveniencia (generalmente partidaria) ignorando por las gestiones que no corresponden a su partido político.

Es de importancia reconocer que durante los años 50, se toman iniciativas con el fin de crear espacios más ordenados y llamativos para las inversiones. Estas contemplan convertir el CHSS en una área más equilibrada, segura y eficiente al considerar el abordaje de problemas tales como el tráfico vehicular, el acceso desigual a servicios, el deterioro ambiental y la inseguridad urbana.

En ese sentido dichas políticas públicas suponen buscar reordenamiento urbano y una constante lucha por alcanzar un desarrollo en la ciudad, que se vea reflejada con el orden, que enfrenten desafíos persistentes como la informalidad comercial, la vivienda y edificaciones precarias, y por supuesto rescatar los espacios públicos tales como plazas, monumentos, parques y otros.

Es por ello que es importante hacer énfasis en la evolución de estas estrategias con el fin de organizar y planificar de una manera más eficiente al CHSS. Con base a ello, se toman las siguientes políticas, planes y reglamentos que avalan estas acciones y marcan un antes y un después en el manejo de cada una de ellas.

Plan regular de San Salvador (1953).

Este plan fue uno de los primeros intentos formales para la planificación urbana en el CHSS. Su diseño estuvo a cargo de dos arquitectos españoles que desarrollaron el anteproyecto basado en principios del “Moderno Urbanismo”. En la memoria del plan se exponen los conceptos teóricos básicos a partir de los cuales se realizó la propuesta de ordenamiento, justificando con cierta base teórica lo que resultaba más importante de solucionar a criterio fundamentado de los arquitectos: “El mercado en relación con la estructura de la ciudad” donde explican la propuesta de organización de San Salvador, proyectando estratégicamente nuevos centros de barrio para aquellas zonas urbanas, que se conformaban por el sistema de vías rápidas que también fueron proyectadas en el plan.⁷⁸

El plan contenía esta estrategia como objetivo de transformar a la capital como una zona más desarrollada y moderna, pero no tomó en cuenta las dinámicas sociales en la zona, ya que se pretendía eliminar actividades disfuncionales o informales.

Además el plan fue creado en un momento donde el poder político tenía un enfoque autoritario, no contando con instituciones sólidas que ayudaran a encaminar esta política brindando seguimiento de las normas. El plan regulador tenía un enfoque más inclinado a la estructura del espacio, sin hacer énfasis en los aspectos sociales que conformaba el espacio, no tomando en cuenta los problemas estructurales de raíz.

El plan regulador es más inclinado a la estructura de la zona sin hacer énfasis en los aspectos sociales que conformaban el espacio, y sin tomar en cuenta los problemas estructurales. Estas acciones y prioridades lograron alimentar la decadencia del mismo, ya que fue un plan elaborado y ejecutado sin la participación ciudadana e

⁷⁸ Molina, Juan Carlos Chicas, “El Difícil Camino a La Ordenación Urbana Del Área Metropolitana De San Salvador: Una Revisión Crítica a Los Planes Urbanos Del AMSS 1953-1997.”, (AKADEMOS, 2020), doi:10.5377/AKADEMOS.V0I0.9511. [\(PDF\) El difícil camino a la ordenación urbana del Área Metropolitana de San Salvador: una revisión crítica a los planes urbanos del AMSS 1953-1997](#)

interés comunitario, restándole legitimidad y apoyo ciudadano, dos puntos importantes para la sostenibilidad de estas iniciativas.

"Metro Plan 1980" (1969)

Ahora bien, 16 años después, se diseñó un plan de desarrollo urbano para San Salvador, el cual fue elaborado bajo el gobierno del Gral. Fidel Sánchez Hernández 1967-1972 (PCN) durante la administración de Arturo Armando Molina (años después Presidente de la República) y con el apoyo de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID). Este, segundo plan para San Salvador, fue elaborado entre los años de 1968 y 1969. El diseño del plan estuvo a cargo del Departamento de Planes de Desarrollo Urbano, de la recién creada Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA), contando con la asistencia técnica de ADLEY Associates Inc.

Este plan tuvo como principal objetivo dotar el área metropolitana de una infraestructura básica para el desarrollo físico, en función del crecimiento, desarrollo urbanístico industrial, comercial y demográfico. Además propone medidas de política económica y una estrategia de desarrollo urbano. Uno de sus objetivos era la descentralización del "centro primitivo" de la ciudad, con planes para descongestionar el tráfico y mejorar las condiciones sanitarias a través de la creación de nuevos mercados municipales.

Este impulso devino en la creación del Mercado Común Centroamericano (MERCOSUR), el cual, demandaba como condición general, la necesidad urgente de contar con ciudades más competitivas. De manera que en la introducción misma del METROPLAN 80, se manifiesta esta intención: Las propuestas para este plan están engranadas al ritmo rápido que la Región Metropolitana debe modernizarse y crecer para realizar su potencial social y económico en la República y en el Mercado Común Centroamericano (MCC).

Creación de la OPAMSS (1990)

Tras el terremoto de 1986 se vio la urgencia y necesidad de crear una coordinación metropolitana para la reconstrucción y el desarrollo urbano. De esta forma la oficina de planificación del área metropolitana de San Salvador, se crea en 1988, en virtud

a un acuerdo emitido por el concejo de alcaldes del área metropolitana de San Salvador COAMSS como una entidad que inició sus funciones de control del desarrollo urbano en 1990, año en el que se oficializó institucionalmente su creación por medio de la publicación del acuerdo de creación en el Diario Oficial de fecha 3 de febrero de 1990. La OPAMSS se convierte desde esa fecha en la Secretaría Técnica del COAMSS y su principal brazo técnico, encargada de la investigación y el análisis de los problemas de desarrollo urbano, la planificación y control del territorio y la promoción del desarrollo económico, con una visión estratégica y unificada de la metrópoli.

Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (LDOTAMSS)

En 1993, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (LDOTAMSS). Esta ley pretende suplir la necesidad de poder alinear el desarrollo de la ciudad de San Salvador en conjunto con los municipios aledaños con franco crecimiento urbano y los de sectores rurales.

Con esta normativa se esperaba además armonizar el Desarrollo Urbano con la protección del medio ambiente, debido al deterioro que este había experimentado en los últimos años. De esta manera, en el Art. 45, establece “que la OPAMSS tiene la atribución de vigilar, controlar y aprobar todas las actividades relativas al desarrollo urbano y a la construcción en el área metropolitana de San Salvador; conforme a lo establecido por los distintos Consejos Municipales del Área Metropolitana.

Puesto que estamos frente a la problemática del desarrollo urbano que se caracteriza principalmente por un desarrollo físico desordenado y desequilibrado, ya que el deterioro ecológico por el crecimiento habitacional es desproporcionado y acelerado, por lo tanto, depende de la OPAMSS, buscar un equilibrio sustentable entre el desarrollo urbano del área metropolitana de San Salvador y los recursos naturales.

Ya para en 1995 entra en vigor el Reglamento de la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del área Metropolitana de San Salvador y de los municipios aledaños. Este en su artículo 1, regula el funcionamiento de las instituciones creadas por la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, entre ellas la OPAMSS.⁷⁹

Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador (PLAMADUR-AMSSA) (1997)

PLAMADUR-AMSSA es otro de los instrumentos de planificación aprobado en 1997 como resultado de la colaboración entre el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU) y un consorcio italo-salvadoreño⁸⁰. El documento maestro está estructurado con enfoque en Territorio, Sociedad y Economía, además de su apuesta con el Medio Ambiente, ambos componentes permitieron organizar las responsabilidades institucionales para el desarrollo de acciones urbanas por los diferentes ministerios y autónomas estatales. Es decir, se planteó un manejo integrado e interinstitucional del AMSS, que, sin embargo, no resultó muy eficiente en la práctica.⁸¹

El perfil del plan se basa más en el área metropolitana policéntrica, con objetivos basados en tratar la concentración de AMSSA, con nuevas estrategias urbanas; darle énfasis al patrimonio cultural, además de la protección del medio ambiente; hacer una clasificación concreta de las zonas y sus funciones brindando protagonismo a las instituciones involucradas en el desarrollo para fortalecer las inversiones estratégicas de las zonas. Así mismo, planteaba la consolidación urbana con los equipamientos sociales necesarios que integrarían las funciones adicionales de vivienda, comercio, industria y recreación, con miras a mejorar la calidad de vida de toda la región metropolitana.⁸²

Plan de rescate del Centro Histórico de San Salvador. (2011)

⁷⁹ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, *Actuación administrativa de la oficina de planificación del Área Metropolitana de San Salvador*. (San Salvador, 2021), Consultado el 5 de agosto de 2025. <https://www.csj.gob.sv/wp-content/uploads/2021/09/Actuacion-administrativa-de-la-oficina-de-planificacion-del-Area-Metropolitana-de-San-Salvador.pdf>.

⁸⁰ Patricia Fuentes, "Reordenamiento Urbano y Exclusión Social en el Centro Histórico de San Salvador," (documento de trabajo, Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas," 2017), http://www2.uca.edu.sv/upload_w/20/file/743/4-%20Patricia%20Fuentes.pdf.

⁸¹ [file:///C:/Users/milen/Downloads/10878%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/milen/Downloads/10878%20(1).pdf)

⁸² *Ibíd.*

Este plan contribuyó al reordenamiento del CHSS con medidas de reubicación al transporte público, la mejora de los espacios públicos y la implementación de medidas de seguridad. Durante su aplicación fueron 165 rutas de autobuses que previo al Plan circulaban en el Centro de San Salvador, de estas, 39 ya no transitaban más por ese sector, 42 experimentaron modificación de recorrido y 84 tuvieron nuevas paradas autorizadas. De esta manera, fueron 1,135 unidades a las que se les recortó el recorrido; y 1,182 a las que se le modificó su recorrido, haciendo un total de 2,317 unidades intervenidas en el plan.⁸³

Política Metropolitana de San Salvador. (2019)

Esta política se crea con el apoyo de la cooperación española, buscando beneficiar el Área Metropolitana de San Salvador que puede integrar diferentes bases de derecho como el trato con dignidad, respeto a la integridad, participación política y educación integral. Cabe señalar que, se basa en objetivos centrales e importantes para sensibilizar y crear una cultura de paz, promover la convivencia ciudadana y la seguridad. Entre esos objetivos se puede plasmar: fortalecer a los gobiernos centrales, metropolitano y municipal; convertir espacios públicos en lugares seguros e inclusivos; empoderar a la población del AMSS y generar oportunidades laborales para colectivos en exclusión.

Este proceso se realizó en conjunto con la Fundación de Ayuda contra la Drogadicción (FAD), COAMSS/OPAMSS, El Servicio Social Pasionista (SSPAS), instituciones de la Mesa de Seguridad Ciudadana del Consejo de Desarrollo Metropolitano (CODEMET), la Mesa Metropolitana de Prevención de Violencia y representantes de las 14 municipalidades del AMSS como San Salvador, Antiguo Cuscatlan, Santa Tecla, Apopa, Ayutuxtepeque, Cuscatancingo, Ciudad Delgado, Ilopango, Mejicanos, Nejapa, San Marcos, San Martín, Soyapango y Tonacatepeque.

Política Metropolitana de Espacios Públicos (2021)

⁸³ Ministerio de Obras Públicas, "Plan de rescate de Centro Histórico de San Salvador deja resultados positivos a todos los capitalinos", consultado 20 de octubre del 2025. <https://www.mop.gob.sv/plan-de-rescate-de-centro-historico-de-san-salvador-deja-resultados-positivos-a-todos-los-capitalinos/>

La Política Metropolitana de Espacios Públicos (PMEP) es un documento técnico y normativo elaborado por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en 2020 y publicado oficialmente en 2021. Su objetivo principal es ordenar, proteger, recuperar y ampliar los espacios públicos en los 14 municipios que conforman el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), bajo una visión unificada. Fue creada porque durante años, especialmente desde la década del 2000, el crecimiento urbano del AMSS fue desordenado, con ocupación informal del espacio público, déficit de parques y áreas recreativas, problemas de movilidad y deterioro físico de los centros urbanos.⁸⁴

La Política Metropolitana de Movilidad Urbana

La PMMU es un instrumento de planificación metropolitana que busca dirigir políticas, estrategias y acciones de movilidad urbana en el AMSS con un enfoque integral. Fue publicada oficialmente el 23 de diciembre de 2021. Su propósito es promover una movilidad que sea sostenible, equitativa, segura, inclusiva y eficiente. Además, busca garantizar la accesibilidad universal y la inclusión de todos los ciudadanos, prestando especial atención a grupos vulnerables como mujeres, niños, ancianos y personas con discapacidad y se enfoca en la gestión del transporte público y el desarrollo de sistemas que satisfagan las necesidades de movilidad de toda la población.⁸⁵

Política Metropolitana de Desarrollo Económico Territorial

La PMDET es una política elaborada por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) en conjunto con el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS). Está titulada “Política Metropolitana de Desarrollo Económico Territorial” y fue publicada en 2021.⁸⁶

El fin central de esta política es dinamizar la economía del AMSS. Esto significa no solo crecimiento económico, sino también crecimiento adaptado al territorio,

⁸⁴ COAMSS/OPAMSS. “Política Metropolitana de Espacios Públicos”, (22 de abril del 2022), acceso 20 de octubre 2025. https://opamss.org.sv/ova_doc/politica-metropolitana-de-espacios-publicos/

⁸⁵ COAMSS/OPAMSS, “Política Metropolitana de Movilidad Urbana”, (San Salvador Primera edición 2020). https://opamss.org.sv/ova_doc/politica-metropolitana-de-movilidad-urbana/#:~:text=La%20Pol%C3%ADtica%20Metropolitana%20de%20Movilidad,la%20intermodalidad%20en%20el%20transporte.

⁸⁶ COAMSS/OPAMSS, “Política Metropolitana de Desarrollo Económico Territorial”, (San Salvador primera edición 2021), consultado 20 de octubre 2025. https://opamss.org.sv/ova_doc/politica-metropolitana-de-desarrollo-economico-territorial/

generador de empleo decente, aprovechando las particularidades metropolitanas, distribuyendo oportunidades, fomentando emprendimiento y fomentando cadenas productivas relevantes. En sus propias palabras: busca que los “encadenamientos productivos más dinámicos del AMSS” se fortalezcan, que las “MIPYME” (micro, pequeñas y medianas empresas) participen, y que haya cooperación entre actores.

Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador (2023)

La ley de Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador más conocida como APLAN, es una de las más recientes ya que se aprobó en el año 2023 por la Asamblea Legislativa de El Salvador. La ley busca dar cumplimiento emitiendo normativas especiales para la conservación y revitalización del CHSS, ya que, en 2008 se reconoce que este espacio es un fundamental en el patrimonio cultural.

Tras su creación, esta ley posee la facultad de hacer y aprobar el plan de desarrollo de ordenamiento territorial para la zona. Además, la ley incluye disposiciones para otorgar incentivos fiscales (como exenciones de impuestos municipales por hasta 10 años) a las inversiones que contribuyan a la rehabilitación, conservación y desarrollo de la zona. Es decir, que esta ley fue creada para resolver el problema de la gobernanza fragmentada, siendo la respuesta a la incapacidad de las administraciones anteriores para gestionar de manera efectiva un espacio tan complejo.

Tabla 3. POLÍTICAS PÚBLICAS APLICADAS EN EL PROCESO DE REORDENAMIENTO URBANO.

POLÍTICAS PÚBLICAS APLICADAS EN EL PROCESO DE REORDENAMIENTO URBANO.		
Nombre del Instrumento Legal o Normativa	Alcalde	Año
Plan regular de San Salvador	1954 a 1956 Dr. Pedro Escalante Arce	1954
Metro Plan	1964 a 1970 Ing. José Napoleón Duarte	1969
Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador	1° Mayo 1991 al 30 abril 1994 Dr. Armando Calderón Sol/Lic. Juan José Domenech	1993
Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador (PLAMADUR-AMSSA)	1° Mayo 1994 al 30 abril 1997 Lic. Mario Valiente	1997
Política Metropolitana de San Salvador.	2018 a 2021 Ernesto Muyschondt	2019
Política Metropolitana de Espacios Públicos	2018 a 2021 Ernesto Muyschondt	2020
La Política Metropolitana de Movilidad Urbana	2018 a 2021 Ernesto Muyschondt	2021
Política Metropolitana de Desarrollo Económico Territorial	2018 a 2021 Ernesto Muyschondt	2021
Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador	2021 a 2024 Mario Duran	2023

Fuente: Elaboración Propia.

En conclusión, estas normativas implementadas bajo los diferentes contextos revelan un panorama muy complejo y dinámico. Tras su alcance han dado respuesta a las cambiantes necesidades sociales, económicas, estructurales y ambientales de la zonas del CHSS y es claro que a lo largo de sus implementaciones este espacio ha enfrentado tensiones entre su valor patrimonial, la dinámica social y económica de sus habitantes, y las visiones de modernización.

Estas políticas, han hecho que cada fase deje una huella y demuestre que la transformación de un espacio urbano es un proceso constante de negociación entre la historia y el futuro, entre la tradición y la modernidad, y, sobre todo, entre el orden y la realidad social de sus habitantes. El gran desafío de los proyectos actuales y futuros es lograr un equilibrio que no solo embellezca la ciudad, sino que también garantice un desarrollo inclusivo y equitativo para todos.

Es claro que en los últimos años se ha pretendido aplicar políticas de reordenamiento más ambiciosas y radicales con un enfoque a la transformación del CHSS con un enfoque más económico y turístico. Esas medidas implementadas por el Gobierno han permitido que en la zona se contabilizan más de 75 proyectos, como: alojamiento, cafés, restaurantes, comercios, entre otros, que superan los \$65 millones en inversiones, de acuerdo a datos de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador. Con estas acciones se invierten grandes cantidades de dinero en la construcción de espacios más renovados, limpios y atractivos para los turistas⁸⁷, pero también, estas mismas acciones generan espacios más excluyentes para los vendedores informales ya que ellos no pueden ubicarse dentro de ellos para ofrecer sus productos y servicios.

Lo anterior, ha generado divisiones de opinión, ya que con los objetivos de estas políticas, no solo se pretende preservar o repoblar la zona, sino que también existe la intención de re-construir el área del Centro Histórico como una marca, una "sala de exposición" de la ciudad. Aunque esta visión ha logrado cambios físicos notables y ha mejorado la percepción de seguridad, también plantea nuevos desafíos, entre ellos la posibilidad de gentrificación y el desplazamiento de las comunidades y

⁸⁷ Invest in El Salvador, "La inversión en el Centro Histórico de San Salvador supera los US\$65 millones," (11 de julio de 2023), consultado el 3 de diciembre de 2025. <https://investinelsalvador.gob.sv/es/investment-in-the-historic-center-of-san-salvador-exceeds-us65-million/>.

economías informales que han sido parte integral del paisaje del Centro Histórico por décadas.

Es importante destacar que el reordenamiento del CHSS es un caso de estudio sobre cómo se puede transformar un espacio, pero también un recordatorio de que cada acción tiene consecuencias sociales y económicas. El desafío siempre será lograr un desarrollo que no solo sea estético y económicamente viable, sino también socialmente justo e inclusivo.

2.2.1 ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS IMPLEMENTADAS BAJO LA ADMINISTRACIÓN DE MARIO DURÁN

Política Metropolitana de Seguridad Urbana

La Política Metropolitana de Seguridad Urbana, elaborada en abril de 2019 por el COAMSS/OPAMSS, se enmarca en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente en los siguientes: ODS 11 (ciudades inclusivas, seguras y sostenibles); 16 (paz, justicia e instituciones sólidas); y 17 (alianzas para el desarrollo). Bajo estos objetivos, esta política tiene el propósito de transformar el entorno urbano en un territorio seguro, inclusivo y resiliente, facilitando el acceso a la justicia y promoviendo relaciones interinstitucionales efectivas⁸⁸.

Según la AECID su formulación contó con procesos participativos en todos los municipios del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), con apoyo de cooperación internacional, sociedad civil y actores locales, y como parte de la visión de largo plazo de gobernanza metropolitana.⁸⁹ Fue durante la gestión del alcalde Mario Durán (2021–2024), quien preside el COAMSS, que esta política fue promovida como parte de una agenda de modernización metropolitana y convivencia ciudadana.

Si bien la creación de foros locales, manuales metodológicos y huertos comunitarios muestran la capacidad de articular acciones participativas e intermunicipales, no se

⁸⁸ COAMSS/OPAMSS, “Política Metropolitana de Seguridad Urbana”, (27 de abril de 2022), acceso el 27 de julio de 2025, https://opamss.org.sv/ova_doc/politica-metropolitana-de-seguridad-urbana/.

⁸⁹ Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), “Lanzan ‘Política Metropolitana de Seguridad Urbana’ para AMSS,” (AECID El Salvador, 11 de abril de 2019), acceso el 27 de julio de 2025. https://aecid.sv/lanzan-politica-metropolitana-de-seguridad-urbana-para-amss/?utm_source=

identifican evaluaciones cuantitativas robustas sobre reducción de violencia o acceso a justicia. Del mismo modo, tampoco se tiene evidencia pública de un monitoreo consolidado de indicadores metropolitanos de seguridad, aunque se sostiene la transformación del Observatorio de Violencia en un observatorio urbano con indicadores internacionales.

Política Metropolitana de Movilidad Urbana

La Política Metropolitana de Movilidad Urbana (PMMU 2020–2025) es un instrumento estratégico desarrollado por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) y el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS). Durante el periodo 2020-2025 estuvo compuesto principalmente por alcaldes como Saúl Antonio Meléndez (Mejicanos, quien fue coordinador), Mario Vásquez Castro (Ciudad Delgado), Nercy Patricia Montano de Martínez (Soyapango), y Fernando Alberto Rivera Durán (Cuscatancingo). Con el cambio de gestión en mayo de 2024, la conformación del Consejo para 2024-2027 incluyó a alcaldes de las nuevas divisiones de San Salvador, como Mario Durán (San Salvador Centro), José Chicas (San Salvador Este) y José Urbina (San Salvador Oeste).

Esta política pública según la OPAMSS se elaboró considerando los crecientes desafíos de congestión vehicular, fragmentación territorial y limitada accesibilidad al transporte público. En ella se establecen como líneas centrales la promoción de modos de transporte no motorizado (como la bicicleta y la caminata), el fortalecimiento del transporte público, la reducción del uso del automóvil privado y la integración de la planificación urbana con las necesidades de movilidad.⁹⁰ Por ello, se puede afirmar que uno de los elementos innovadores de esta política fue su enfoque metropolitano e intermunicipal, considerando las dinámicas reales de desplazamiento dentro del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS).⁹¹

⁹⁰Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), “Política Metropolitana de Movilidad Urbana”, acceso el 27 de julio de 2025. https://opamss.org.sv/ova_doc/politica-metropolitana-de-movilidad-urbana/.

⁹¹ Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo (CEPAL), “Política Metropolitana de Movilidad Urbana 2020”, Área Metropolitana de San Salvador, acceso el 27 de julio de 2025, Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo, CEPAL. <https://observatorioplanificacion.cepal.org/es/plan-movilidad/politica-metropolitana-de-movilidad-urbana-2020-area-metropolitana-de-san-salvador>.

La política PMMU refleja un intento por abordar problemas que afectan directamente la calidad de vida urbana, como la congestión y la falta de accesibilidad a un transporte público seguro. Su énfasis en promover medios de transporte alternativos y reducir la dependencia del automóvil privado parece alinearse con tendencias globales de movilidad sostenible. Sin embargo, su éxito depende de la coordinación entre municipios y de la capacidad institucional para ejecutar las acciones planteadas, lo cual suele ser un reto en la práctica.

La realidad urbana presenta múltiples retos que han condicionado la puesta en marcha efectiva de la política. Uno de los más visibles ha sido el abandono del Sistema Integrado de Transporte del Área Metropolitana de San Salvador (SITRAMSS), una iniciativa de transporte público de tipo BRT (Bus Rapid Transit) que inició operaciones en 2015 y fue suspendida durante la pandemia en 2020. Su suspensión respondió inicialmente a las restricciones sanitarias impuestas durante el confinamiento, pero también estuvo vinculada a problemas estructurales que venían acumulándose desde años atrás.⁹²

Entre las principales causas de su desaparición destacan factores institucionales, legales y operativos. En primer lugar, el sistema fue suspendido durante la emergencia sanitaria por COVID-19, y según declaraciones del viceministro de Transporte, no fue reactivado debido a que, al tratarse de un medio de transporte masivo, no permitía garantizar el cumplimiento de las medidas de bioseguridad establecidas.⁹³ Posteriormente, el Viceministerio de Transporte (VMT) inició procesos sancionatorios contra la empresa operadora SIPAGO-SITRAMSS por incumplimiento de contrato, al haber transcurrido más de 100 días sin prestar servicio. En 2022, la concesión fue oficialmente retirada, y la empresa recibió una

⁹²La Prensa Gráfica, "SITRAMSS: La apuesta por el transporte ya es solo ruinas (+ FOTOS)," (9 de julio de 2023), acceso el 27 de julio de 2025. <https://www.laprensagrafica.com/elsalvador/El-fantasma-del-SITRAMSS-en-San-Salvador-FOTOS-20230709-0028.html>.

⁹³ "Así explica el viceministro de Transporte por qué no está operando el SITRAMSS", (El Mundo, 26 de agosto de 2020). <https://diario.elmundo.sv/nacionales/asi-explica-viceministro-de-transporte-por-que-no-esta-operando-el-sitramss>.

multa aproximada de 600 mil dólares por incumplir con sus obligaciones contractuales.⁹⁴

A estos problemas se sumaron disputas legales. La Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia declaró inconstitucional el uso exclusivo del carril segregado del SITRAMSS, argumentando que no se había realizado una licitación pública conforme al artículo 120 de la Constitución, lo cual debilitó el marco jurídico que sustentaba el proyecto. Asimismo, el Ministerio de Obras Públicas y Transporte, y la Corte de Cuentas reportaron posibles irregularidades administrativas y contractuales, presentando incluso avisos ante la Fiscalía General de la República.

Finalmente, tras años de inactividad y falta de inversión, las unidades quedaron inutilizables y las estaciones fueron abandonadas, marcando la desaparición definitiva del sistema en 2024. Esta situación evidenció las dificultades estructurales del país para mantener proyectos de transporte público de gran escala, así como la falta de voluntad política de actores. En consecuencia, la pérdida del SITRAMSS representó un retroceso en la modernización del transporte.

Durante la administración de Mario Durán como alcalde en su primer período (2021-2024), la movilidad urbana fue abordada de manera paralela a otras estrategias de revitalización del Centro Histórico y reordenamiento del comercio informal. Si bien algunas acciones contribuyeron a despejar espacios públicos y mejorar la circulación peatonal en zonas céntricas, estos esfuerzos no fueron acompañados de un fortalecimiento visible del transporte colectivo o de una infraestructura alternativa, como ciclovías o sistemas de transporte intermodal.

Aunque la PMMU representa un esfuerzo técnico valioso y orientado hacia una movilidad más inclusiva y sostenible, su implementación ha enfrentado limitaciones importantes. Las intervenciones en el centro capitalino priorizaron el orden y la renovación urbana, pero sin traducirse en una transformación sustantiva del modelo de movilidad metropolitana.⁹⁵ De este modo, se evidencia una brecha entre la

⁹⁴ "MOPT impone multa a SITRAMSS por no prestar servicio"; (Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, 25 de octubre de 2021). <https://www.mop.gob.sv/mopt-impone-multa-a-sitramss-por-no-prestar-servicio/>.

⁹⁵ Irene Pérez, "La Movilidad Urbana del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS)," (Blog Maestría en Desarrollo Territorial, Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, publicado el 2 de julio de 2024), acceso el 27 de julio de 2025. <https://uca.edu.sv/mdt/blog/la-movilidad-urbana-del-area-metropolitana-de-san-salvador-amss/>.

planificación técnica y la voluntad política para desarrollar soluciones integrales en el ámbito del transporte y la accesibilidad urbana.

Política Metropolitana de Espacios Públicos

La Política Metropolitana de Espacios Públicos, aprobada el 19 de octubre de 2021 por COAMSS/OPAMSS, se formula con apoyo de la cooperación internacional (especialmente AECID y la Unión Europea) como un instrumento participativo ligado a derechos urbanos, equidad y desarrollo inclusivo del AMSS⁹⁶. Esta política plantea que los espacios públicos como aceras, plazas, parques, corredores verdes son indicadores de la calidad de vida urbana y están vinculados con movilidad, seguridad, accesibilidad y calidad ambiental.⁹⁷ Además, se enfoca en beneficiar a grupos vulnerables como niños, personas mayores y con discapacidad.

En el marco de esta política está también el proyecto “Fortalecimiento de capacidades locales y metropolitanas mediante la gestión integral del espacio público”, ejecutado entre 2020 y 2022 por OPAMSS y financiado por AECID, que benefició a técnicos municipales y a comunidades vulnerables. Su meta fue ampliar capacidades para intervenir espacios públicos con enfoque inclusivo y sostenible, alcanzando a unas 377,744 personas y capacitando a 142 tomadores de decisiones municipales.⁹⁸

Aunque la administración municipal respaldó técnicamente la política y promovió iniciativas de recuperación y vigilancia del espacio público, no se ha publicado hasta mediados de 2024 un observatorio consolidado con indicadores sobre calidad del espacio, percepción ciudadana o extensión real de nuevas intervenciones visibles comprendidas en la política. La mayoría de los resultados se han limitado a capacitaciones, diagnósticos y proyectos piloto que, si bien son avances importantes en términos de planificación, aún no reflejan transformaciones urbanas

⁹⁶COAMSS/OPAMSS, “Política Metropolitana de Espacios Públicos”, acceso el 27 de julio de 2025. https://opamss.org.sv/ova_doc/politica-metropolitana-de-espacios-publicos/?utm_source=

⁹⁷ Ibíd.

⁹⁸ Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), *Fortalecimiento de capacidades locales y metropolitanas mediante la gestión integral del espacio público en el área metropolitana de San Salvador (AMSS)*, acceso el 27 de julio de 2025. https://aecid.sv/fortalecimiento-de-capacidades-locales-y-metropolitanas-mediante-la-gestion-integral-del-espacio-publico-en-el-area-metropolitana-de-san-salvador-amss/?utm_source=

cuantificables. Esto evidencia la brecha existente entre la formulación de políticas públicas y su materialización efectiva en el territorio metropolitano, donde la continuidad institucional y la articulación intermunicipal siguen siendo condiciones determinantes para alcanzar una movilidad sostenible y un desarrollo territorial equilibrado.

Política Metropolitana de Desarrollo Económico Territorial

La PMDET, aprobada oficialmente el 13 de septiembre de 2022 por el COAMSS, es considerada por sus autores como el primer instrumento metropolitano formulado específicamente para promover el desarrollo económico territorial en el Área Metropolitana de San Salvador. Según el COAMSS esta política fue elaborada de forma participativa a través de un proceso amplio de consulta y validación realizado con representantes del gobierno central, organizaciones no gubernamentales, academia, gremiales empresariales, cooperantes, sociedad civil, municipalidades lideradas por el COAMSS y su brazo técnico la OPAMSS⁹⁹

Esta política tiene como visión fortalecer los encadenamientos productivos locales, fomentar economías de proximidad, facilitar la inclusión laboral y el desarrollo de emprendimientos y MIPYMES, con el objetivo de generar empleo decente y mejorar el bienestar económico de la población metropolitana. Se identificaron en este instrumento, seis sectores estratégicos para la dinamización económica: manufactura textil, desarrollo urbano inmobiliario, industria del plástico, agroindustria, servicios de valor agregado y turismo, con la intención de orientar la inversión pública y privada hacia sectores con potencial de desarrollo sostenible.¹⁰⁰

Durante la gestión de Mario Durán como alcalde de San Salvador (2021–2024) y presidente del COAMSS, la PMDET fue promovida como una política innovadora que pretendía posicionar al AMSS como una región competitiva y atractiva para la inversión. En este contexto, se lanzaron iniciativas como la plataforma OPAMSS Emprende, que consiste en un directorio georreferenciado de negocios locales que busca visibilizar la oferta productiva de los municipios del AMSS, y eventos como

⁹⁹ Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), “Política Metropolitana de Desarrollo Económico Territorial”, acceso el 27 de julio de 2025. https://opamss.org.sv/ova_doc/politica-metropolitana-de-desarrollo-economico-territorial/.

¹⁰⁰ Ibid.

“Conexiones Empresariales”, organizados con apoyo de la cooperación internacional (especialmente la Agencia Andaluza de Cooperación Internacional para el Desarrollo - AACID), y que sirvieron para capacitar a emprendedores, generar redes comerciales y fomentar alianzas institucionales.

Además, se promovieron alianzas con el sector privado, como la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador (CAMARASAL), para fortalecer la competitividad de las MIPYMES.¹⁰¹ Los logros visibles se han centrado mayoritariamente en actividades de promoción, formación y generación de redes, pero aún no hay evidencia suficiente de impactos concretos en términos de crecimiento económico, incremento del empleo o fortalecimiento sostenible de los encadenamientos productivos priorizados.

A manera de conclusión, el conjunto de políticas metropolitanas revisadas evidencia que el AMSS cuenta hoy con marcos estratégicos más claros y técnicamente elaborados que en décadas anteriores. Sin embargo, su impacto real depende menos de la calidad formal de los documentos y más de la capacidad institucional para sostener procesos a largo plazo. Las cuatro políticas muestran una constante: la planificación avanza, pero la implementación se fragmenta. Esto revela una tensión estructural entre la visión metropolitana que busca integrar seguridad, movilidad, espacio público y desarrollo económico y la dinámica política local todavía marcada por prioridades inmediatas, cambios administrativos y recursos limitados.

Más que falta de diagnóstico, lo que se observa es una brecha entre lo que se propone y lo que efectivamente se transforma en la ciudad. La ausencia de sistemas sólidos de seguimiento y evaluación, la baja coordinación entre niveles de gobierno y la tendencia a privilegiar intervenciones visibles por encima de procesos estructurales han reducido la capacidad de estas políticas para incidir en desigualdades urbanas persistentes. Así, el reto central no es producir más

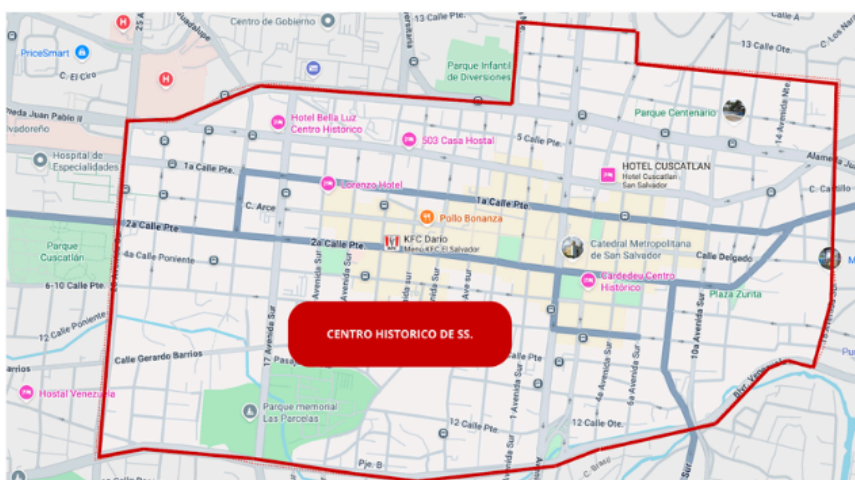
¹⁰¹ COAMSS/OPAMSS, “COAMSS/OPAMSS promueve ‘Conexiones Empresariales’ para emprendedores y MIPYMES de los municipios del AMSS”, (noticia publicada el 30 de noviembre de 2021), acceso el 27 de julio de 2025. <https://opamss.org/sv/coamss-opamss-promueve-conexiones-empresariales-para-emprendedores-y-mipymes-de-los-municipios-del-amss/>.

instrumentos, sino garantizar que las herramientas existentes generen cambios sostenidos y verificables en la vida cotidiana de la población metropolitana.

2.2.2. AUTORIDAD DE PLANIFICACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

La Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador es una entidad autónoma creada por La Ley de Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador, aprobada mediante Decreto Legislativo N.º 707 en el año 2023 y publicada en el Diario Oficial el 17 de abril de ese mismo año. Surge como institución en un contexto de creciente interés gubernamental por revitalizar y reordenar el área central de la ciudad, considerada un espacio estratégico tanto por su valor patrimonial como por su potencial turístico, económico y cultural.¹⁰²

Título: Mapa del Centro Histórico de San Salvador



Fuente: Elaboración Propia

Esta ley, en su artículo 1, especifica que su objeto es: “proteger, preservar y regular un área delimitada del Centro Histórico de San Salvador, declarando zona cultural, turística y de desarrollo para el fomento de actividades e inversión de capital”.

El ámbito de actuación de la APLAN comprende la zona delimitada en el artículo 2 de la ley, dentro de la cual ejerce control sobre toda actividad urbanística, cultural y económica:

¹⁰² Asamblea Legislativa, "Ley de creación de la autoridad de planificación del Centro Histórico El Salvador". 2023. <https://investinelsalvador.gob.sv/wp-content/uploads/2023/11/Ley-de-Creacion-de-la-Autoridad>

El perímetro del CHSS comprende desde la 25 Avenida sur, la Alameda Juan Pablo II, la 5ta Avenida Norte, la 13 calle Poniente, la 11 calle Oeste, la 18 Avenida Norte y el Bulevar Venezuela.

El marco normativo que sustenta la APLAN nace como respuesta a la fragmentación institucional que caracterizó la gestión del Centro Histórico en décadas anteriores, donde coexisten atribuciones dispersas entre la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), el Ministerio de Cultura, y la Alcaldía Municipal de San Salvador. En este sentido, la nueva entidad busca concentrar las funciones de planificación, ejecución y control urbano en una sola estructura administrativa, siendo que estas acciones benefician más al Estado y a la municipalidad que ganan control territorial y capacidad de regular el comercio y a los negocios formales establecidos que ven reducir la competitividad de los negocios informales

La APLAN es dirigida por una Junta Directiva, cuyos miembros son nombrados por el presidente de la República para un período de cinco años. Esta junta está compuesta por representantes de diversas instituciones gubernamentales, incluyendo: Ministerio de Cultura, Ministerio de Vivienda, Ministerio de Turismo y Alcaldía de San Salvador. Además, la Presidencia Ejecutiva de la APLAN es designada por la Junta Directiva y se encarga de la ejecución de las políticas y proyectos aprobados por COAMS.¹⁰³

En cuanto a las competencias de la APLAN, de acuerdo al artículo 8, abarcan la planificación, aprobación y supervisión de proyectos de restauración, rehabilitación y desarrollo económico y urbano, así como el control del uso del suelo, la emisión de permisos de construcción, la administración de recursos financieros y la autorización de inversiones en el área. Además, la ley le otorga potestades exclusivas para ordenar la paralización de obras o actividades que contravengan sus disposiciones, emitir sanciones, y ejecutar proyectos de infraestructura para la recuperación de espacios públicos.

¹⁰³ Alcaldía Municipal de San Salvador, “Reglamento para el uso de los espacios públicos del Centro Histórico de San Salvador (APLAN),” (2023).
<https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/2020-2029/2023/09/FB6C9.PDF>

Por otra parte, la ley en su artículo 31 incorpora un régimen de incentivos fiscales y exenciones tributarias que privilegia la inversión privada en actividades comerciales, turísticas e inmobiliarias, tales como alojamiento, recreación, transporte y desarrollo habitacional. En ese sentido, la APLAN representa un mecanismo de gobernanza urbana que pretende garantizar la continuidad de los proyectos más allá de los ciclos políticos municipales, pero no los desvincula del gobierno central, más bien los fortalece. En efecto, al desplazar al gobierno local y reducir los espacios de consulta social, la APLAN reproduce una lógica de gestión vertical, donde el ciudadano es un receptor pasivo sin participación activa en las decisiones urbanísticas.

A manera de conclusión, el Estado ha desempeñado protagonismo en los procesos de reordenamiento en el CHSS, ya que se crea una normativa más descentralizada para recuperar el espacio público y la atracción de inversión. Lo cual permite una coordinación considerable en mejorar la imagen del Centro Histórico además de contribuir a la propuesta de valor arquitectónico y cultural.

No obstante, el proceso de reordenamiento impulsado por la APLAN no ha estado exento de controversias. La reorganización del comercio informal y la recuperación de espacios públicos han tenido impactos sociales significativos, particularmente en poblaciones que dependían históricamente de estas actividades para su subsistencia. La limitada participación ciudadana y la percepción de decisiones verticales han generado críticas sobre la equidad del modelo de desarrollo aplicado. En síntesis, la APLAN ha mostrado eficiencia en la transformación física y administrativa del Centro Histórico, pero enfrenta el reto de consolidar un enfoque más inclusivo que articule la revitalización urbana con justicia social, protección del patrimonio vivo y sostenibilidad a largo plazo.

2.3 PARTICIPACIÓN E INCIDENCIA DE LOS PRINCIPALES ACTORES SOCIALES E INSTITUCIONALES EN EL PROCESO DE REORDENAMIENTO

El proceso de revitalización del Centro Histórico, constituye un proceso de gentrificación urbana: es decir una transformación impulsada por actores institucionales que bajo la bandera de “embellecimiento”, ha generado el

desplazamiento forzado en lo económico y social de pobladores del mismo, por sobre los intereses institucionales.

Actores institucionales.

En este proceso de gentrificación han intervenido diversos tipos de actores de diferente naturaleza e interés. Entre ellos se puede mencionar a actores institucionales como la Alcaldía de San Salvador, el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador (COAMSS), la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), la Autoridad de Planificación del Centro Histórico (APLAN) y diversas instancias del gobierno central, como el Ministerio de Cultura, el MOP, CAM, ISTU, DOM entre otros.

Estos actores han tenido un papel protagónico en el diseño y ejecución de políticas de infraestructura, de regulación del espacio público y promoción del turismo con mayor énfasis durante la gestión de Nayib Bukele y, luego, durante la gestión del alcalde Mario Durán¹⁰⁴. El argumento principal de estas entidades es que las obras de reordenamiento son mecanismos necesarios para recuperar el patrimonio, dinamizar el turismo y mejorar la seguridad urbana.¹⁰⁵

Por otra parte, las fuerzas de seguridad como, la Policía Nacional Civil y el Cuerpo de Agentes Metropolitanos (PNC y CAM) han sido clave en la implementación operativa del reordenamiento y decomiso de mercancías, particularmente en los desalojos masivos de vendedores informales, apoyado por el decreto legislativo que pone en vigencia el régimen de excepción¹⁰⁶ lo que limitó la posibilidad de resistencia pública. Estas acciones se justifican mediante procesos de orden

¹⁰⁴COAMSS-OPAMSS, Programa temporal para la revitalización del Centro Histórico, (San Salvador: COAMSS-OPAMSS, s.f.), accedido el 4 de agosto de 2025, https://opamss.org.sv/ova_doc/revitalizacion-del-centro-historico/.

¹⁰⁵ Verónica Martínez, “Seguramente Lleguemos al 100% (de desalojos) dice alcalde de San Salvador sobre comercio es informales”, *La prensa gráfica*, 23 de febrero de 2023). <https://www.laprensagrafica.com/amp/elsalvador/Seguramente-lleguemos-al-100-de-desalojos-dice-alcalde-de-San-Salvador-sobre-comercios-informales-20230207-0041.html>

¹⁰⁶ Noor Mahtani, “Adiós puestos de fruta, hola centros comerciales: San Salvador ‘limpia’ el centro de vendedores ambulantes”, (*El País*, 6 de abril de 2025), accedido el 4 de agosto de 2025. <https://elpais.com/america-futura/2025-04-06/adios-puestos-de-fruta-hola-centros-comerciales-san-salvador-limpia-el-centro-de-vendedores-ambulantes.html>.

urbano, que pretende que el espacio “caótico” debía transformarse en un espacio turístico regulado.

En consecuencia, aunque las políticas de ordenamiento urbano y movilidad buscan generar una ciudad más funcional y atractiva, su implementación bajo un régimen de excepción tiende a reproducir dinámicas de exclusión y silenciamiento social. La restricción del derecho a manifestarse no solo limita la participación de los grupos directamente afectados por los desalojos, sino que también debilita los mecanismos democráticos de diálogo y rendición de cuentas necesarios para garantizar que las transformaciones urbanas respondan verdaderamente al interés público y no únicamente a objetivos estéticos, turísticos o de control territorial.

A su vez, vendedores informales históricamente instalados que incluso llegaron a formar parte del paisaje capitalino, enfrentan múltiples casos de reubicaciones incluso forzadas y sin alternativas sostenibles. Sus procesos de desalojo, decomiso de productos bajo uso de la violencia y cualquier iniciativa de protestas fueron reprimidas o neutralizadas por el régimen autoritario vigente.

Asimismo, para los actores sociales se evidencia una profunda irregularidad en su nivel de participación e incidencia. Mientras que por otro lado, el sector empresarial y turístico ha sido ampliamente favorecido mediante incentivos fiscales, facilidades de inversión y acceso preferente al espacio urbano revalorizado.¹⁰⁷

En este contexto, los vendedores informales y residentes han sido expulsados sin opciones de continuidad digna, sufriendo pérdida de sustento y arraigo comunitario. Del mismo modo, también habitantes tradicionales de bajos ingresos han sido invisibilizados dentro del modelo urbanístico, que prioriza el consumo turístico y el orden estético sobre la violencia a derechos humanos fundamentales de las personas vulnerables.

Mientras el gobierno nacional y municipal y el sector inmobiliario producen formalmente espacios concebidos en torno al orden, el turismo y la valorización económica, los colectivos vulnerabilizados (vendedores e informales) lideran

¹⁰⁷ El Faro, “La gentrificación de San Salvador: una estrategia de control y exclusión social”, (El Faro, 12 de diciembre de 2024). <https://elfaro.net/es/202412/columnas/27670/la-gentrificacion-de-san-salvador-una-estrategia-de-control-y-exclusion-social>.

prácticas de resistencia en el espacio vivido, expresando apropiaciones que son barridas por el discurso dominante del “orden urbano”.¹⁰⁸ Este choque de prácticas evidencia contradicciones profundas en la visión del espacio público y de quién tiene derecho a existir en él. Esta visión contradictoria pone en el centro del debate el derecho a la ciudad, entendido no solo como el acceso físico al espacio urbano, sino como la posibilidad de participar en su construcción, definición y uso.¹⁰⁹

En tanto a las políticas públicas oficiales impulsadas priorizan la estética, el consumo y la inversión como valores rectores del desarrollo urbano, los sectores históricamente excluidos enfrentan una constante invisibilización de sus formas de vida, trabajo e identidad colectiva. Esto implica a su vez una disputa material, como también simbólica, en la que los actores que apoyan el “progreso” y “modernidad” se imponen a costa del desarraigo, el despojo y la criminalización de quienes no encajan o estorban en ese modelo.

Los actores y la evolución del Centro Histórico de San Salvador.

Es importante también destacar cómo se configura este espacio urbano en función de los intereses específicos de sus actores, ya que, históricamente el Centro Histórico ha sido el corazón de la vida popular y el comercio de San Salvador. En ese sentido, su valor residía principalmente en su valor de uso ya que era un espacio funcional y vital. En términos económicos, el valor de uso se refiere a la utilidad o capacidad de un bien o servicio para satisfacer una necesidad o deseo.¹¹⁰ Es decir, es la cualidad de algo que lo hace valioso para su poseedor o usuario.

En el caso del CHSS, se hace referencia a su valor de uso porque el espacio era prioritariamente un lugar de trabajo y vida comunitaria. Las plazas y calles no eran sólo lugares limitados de esparcimiento, sino extensiones de la economía popular, donde los comerciantes informales establecen sus puestos. Este comercio, aunque

¹⁰⁸ Ana Solano, “El Centro Histórico de San Salvador: Tensiones y contradicciones en la producción del espacio público a partir del proyecto de revitalización”, *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales* 14, núm. 1 (2024): 61–80, accedido el 4 de agosto de 2025. <https://urbs.xoc.uam.mx/index.php/urbs/article/download/21/16/32>.

¹⁰⁹ ONU HABITAT, “Derecho a la ciudad”, acceso el 18 de octubre de 2025”. <https://onu-habitat.org/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad>.

¹¹⁰ Borísov, Zhamin y Makárova, “Valor de Uso”, Diccionario de economía política, Enciclopedia virtual, acceso el 04 de agosto de 2025. <https://www.eumed.net/cursecon/dic/bzm/v/valoru.htm>.

no siempre formalizado, era la base de la economía de subsistencia para un vasto sector de la población, facilitando a miles de transeúntes el acceso a bienes y servicios a precios asequibles. Entonces, la vitalidad del Centro Histórico se medía por su capacidad para acoger a las personas, sus actividades y sus necesidades cotidianas.

Título: El Centro Histórico de San Salvador



Fuente: Revista de Arte y Cultura de El Salvador

Con la materialización de las políticas públicas entre 2019 a 2025 de la municipalidad y del gobierno central, se observa un cambio radical de enfoque. El Centro Histórico en 2025 es concebido bajo la lógica del valor de cambio, que se refiere a la equivalencia

cuantitativa que determina cuánto un tipo de bien o servicio puede ser intercambiado por otro. Es importante destacar que esta relación de intercambio no es constante, sino que varía en función del contexto geográfico y el momento histórico en el que se produce.¹¹¹ El espacio entonces, es valorado por su potencial para generar ganancias y atraer inversión.

Estas últimas políticas públicas aplicadas en el CHSS, tienen como objetivo principal no la función social o de subsistencia, sino su capacidad para atraer capital.¹¹² Esto es factible mediante la creación de un entorno atractivo para turistas, inversionistas y consumidores con mayor poder adquisitivo. Las políticas de "revitalización" buscan transformar el Centro Histórico en un producto de consumo, donde la "experiencia" turística y el comercio formal son los nuevos indicadores de éxito. Este cambio de

¹¹¹ José Humberto Flores M, "Del valor de uso al valor de cambio: un (neo)-determinismo en la lógica social", (Universidad Don Bosco), Acceso el 04 de agosto de 2025, 11.

<https://rd.udb.edu.sv/server/api/core/bitstreams/d017200e-a659-4fbf-8cd9-6d5ad189db29/content>.

¹¹² Alfonso Fajardo, "De Centro Histórico a centro comercial", (Revista Factum, publicado el 17 de diciembre 2024), acceso el 05 de agosto de 2025. <https://www.revistafactum.com/centro-historico-centro-comercial/>.

enfoque convierte a los comerciantes informales en un obstáculo para la nueva imagen que se quiere materializar.

La transformación urbana del CHSS, impulsada entre 2018 y 2025, no se ha desarrollado como un proceso orgánico o consensuado, sino como una imposición estratégica de un nuevo modelo urbano. Lejos de ser un efecto colateral, el desalojo de los comerciantes informales emerge como una pieza fundamental y deliberada en esta reconfiguración espacial, diseñada para liberar el territorio de sus usos y actores tradicionales y así facilitar su reorientación hacia el turismo y la inversión formal.

La premisa de una "revitalización" urbana a menudo sugiere un proceso de mejora inclusiva. Sin embargo, en el caso del CHSS, la implementación de las políticas de reordenamiento se ha caracterizado por una notoria falta de consulta previa y de un diálogo vinculante con los comerciantes informales.¹¹³ Esta ausencia no es meramente una omisión, sino un componente activo que transforma las acciones de reordenamiento en un acto de despojo.

Un diálogo genuino habría implicado un reconocimiento de los comerciantes informales como actores económicos legítimos y parte integral del tejido social y cultural del centro. Del mismo modo, habría requerido la negociación de soluciones que protegieran su derecho al trabajo y a la subsistencia, explorando alternativas viables como la formalización progresiva, la reubicación en espacios adecuados y accesibles, o la compensación justa por la pérdida de su capital de trabajo y clientela.

Más bien, las decisiones se tomaron de manera unilateral, priorizando una visión hegemónica de "orden", "limpieza" y "estética" orientada al consumo turístico, por encima de las realidades socioeconómicas de miles de familias. Esta unilateralidad no sólo deslegitima el proceso, sino que lo expone como una expulsión planificada, donde la voz de los afectados fue sistemáticamente ignorada. En ese sentido, las políticas públicas se alinean con la imposición de este nuevo modelo urbano que no

¹¹³ Carlos Lopez Vides, "Alcaldía confirma retiro de 2,500 vendedores de 6 manzanas del centro", (El [Salvador.com](https://www.elsalvador.com)), acceso el 05 de agosto de 2025. <https://www.elsalvador.com/noticias/nacional/mario-duran-san-salvador-alcaldia-de-centro-revitalizacion-vendedor-informal-mercados-mercado-central-historico-/1204017/2025/>.

es un concepto abstracto, sino que se materializa a través del uso de herramientas institucionales y, en última instancia, de la fuerza pública.

Tanto la administración Durán, como la administración Bukele han empleado mecanismos concretos para hacer valer su visión, sin que mediara una negociación equitativa con los afectados. Algunas de estas herramientas son:

En primer lugar, la emisión o aplicación de ordenanzas municipales y otras normativas como el Decreto Municipal No. 27, el Reglamento para el Funcionamiento de Actividades Comerciales y la Ley de creación de la APLAN, que han servido como fundamento legal para la exclusión del comercio informal. Estas disposiciones, que pueden parecer neutrales en su formulación, establecen prohibiciones explícitas para la venta de productos en ciertas zonas, o imponen requisitos (licencias, permisos, estándares de infraestructura) que resultan inalcanzables para la mayoría de los comerciantes informales. De esta manera, la actividad del comercio informal es marginada por la vía administrativa.

En segundo lugar, la presencia y acción de los cuerpos de seguridad, como el Cuerpo de Agentes Metropolitanos (CAM) y la Policía Nacional Civil (PNC), que son la manifestación más contundente de la imposición, durante las operaciones de desalojo. La utilización de la fuerza para remover puestos de venta, incautar mercancía o disolver protestas pacíficas, evidencia la ausencia de un acuerdo previo y la decisión de recurrir a la coerción para hacer cumplir el nuevo ordenamiento.¹¹⁴

Esta demostración de fuerza se ha visto exponencialmente reforzada por la implementación del régimen de excepción. Bajo este marco legal extraordinario, las

¹¹⁴ Saraí Alas, “Vendedores y agentes del CAM se enfrentan en Centro Histórico de San Salvador”, “La Prensa Gráfica, publicado en enero de 2025”, acceso el 05 de agosto de 2025. <https://www.laprensagrafica.com/elsalvador/Vendedores-y-agentes-del-CAM-se-enfrentan-en-Centro-Historico-de-San-Salvador-20250123-0085.html>.

*El Mercado San Miguelito es un centro de abastos con una larga historia y una gran relevancia en San Salvador y ha sido protagonista de un importante proceso de cambio y modernización. El mercado original fue destruido casi en su totalidad por un gran incendio en septiembre de 2021, lo que dejó a cientos de comerciantes sin sus puestos de trabajo.

El proyecto del nuevo mercado forma parte del plan del gobierno para reordenar y revitalizar el Centro Histórico de San Salvador, lo que implicó desalojos masivos de vendedores informales de las calles aledañas y de los puestos provisionales que se instalaron tras el incendio.

autoridades han encontrado un soporte amplificado para sus acciones coercitivas, utilizándolo como una herramienta para legitimar una mayor discrecionalidad y minimizar el escrutinio judicial o social sobre sus operativos.

La suspensión de garantías constitucionales establecidas en los artículos 5, 6 inciso primero, 7 inciso primero y 24 de la Constitución, por las cuales se puede detener a personas sin la orden judicial tradicional, restringir movilidad, establecer controles o limitar desplazamientos; imponer restricciones a la difusión pública, censura temporal, limitaciones a publicaciones o supervisión estatal de medios; restringir reuniones, asociaciones o grupos, excepto las religiosas, culturales, económicas o deportivas (como aclara el Art. 29); y autorizar la intervención de comunicaciones sin los requisitos judiciales habituales (escuchas, vigilancia, acceso a mensajes, etc.). Todo lo anterior, si bien inicialmente estaban enfocadas en la seguridad pública, han sido instrumentalizadas para extender el control estatal a otros ámbitos, incluyendo la gestión del espacio público y la regulación de la economía informal.

Las imágenes de los agentes del CAM decomisando mercadería, ampliamente difundidas por los medios, simbolizan el poder del Estado sobre los ciudadanos más vulnerables y la primacía del "orden" sobre el derecho al trabajo.

Y por último, los planes de reubicación impuestos por las autoridades para los comerciantes desalojados, son "soluciones" que constituyen una forma "suavizada" de imposición y despojo. Entre los espacios alternativos ofrecidos destacan los mercados: San Vicente de Paul, Sagrado corazón de Jesús, Mercado San Miguelito*, el mercado mayorista La Tiendona, Mercado Detallista la Tiendona, Anexo La Tiendona, Mercado el Tinetti, el Mercado Ex Cuartel, entre otros.¹¹⁵ Sin embargo, los comerciantes han expresado que estas reubicaciones no son viables porque "no se vende" en esos lugares, ya que el flujo de gente y clientes está en el Centro Histórico original ó en algunos casos los costos de alquiler y mantenimiento superan su capacidad económica.¹¹⁶ Estas condiciones hacen que la reubicación

¹¹⁵ Carlos Lopez Vides, "Alcaldía confirma retiro de 2,500 vendedores de 6 manzanas del centro", (El Salvador.com), acceso el 05 de agosto de 2025. <https://www.elsalvador.com/noticias/nacional/mario-duran-san-salvador-alcaldia-de-centro-revitalizacion-vendedor-informal-mercados-mercado-central-historico-/1204017/2025/>.

¹¹⁶ Graciela Barrera, "Vendedores del Centro se ven obligados a rematar su mercadería ante aviso de desalojo", (El Faro, publicado el 01 de marzo de 2025), acceso el 05 de agosto de 2025. https://elfaro.net/es/202503/el_salvador/27762/vendedores-del-centro-se-ven-obligados-a-rematar-su-mercaderia-ante-aviso-de-desalojo.

sea inviable a corto y a largo plazo, forzando a los comerciantes a abandonar su actividad o a buscar nuevos espacios informales, perpetuando su vulnerabilidad.

En cuanto a la formalización y registro para los comerciantes informales del Centro Histórico, la alcaldía implementó un proceso para que puedan registrarse y adquirir un carné, lo que implica el pago de nuevas tasas por el uso del espacio público y por la actividad de ambulante. Según La Ordenanza Reguladora del Comercio en el Espacio Público del Municipio de San Salvador Centro, los comerciantes requieren un carné que tiene un costo de \$3 dólares. Así mismo, se han propuesto y aplicado nuevas tarifas diarias para el uso de espacios públicos y para la venta móvil (con carretas, carretillas o vehículos automotores), que varían entre \$0.80 y \$4 diarios, dependiendo del tipo de venta y el distrito.

Además, para obtener un permiso de vendedor ambulante o de temporada, se requieren documentos como el formulario de solicitud, solvencia tributaria, DUI, solvencia de la PNC, constancia de antecedentes penales, y una declaración jurada de carecer de otros medios de vida.¹¹⁷ Estas tarifas y requisitos administrativos vigentes, aunque presentados como una vía a la formalización, representan una carga económica y burocrática significativa para muchos comerciantes informales, quienes operan con márgenes muy ajustados. En contraste, los grandes empresarios, inversionistas y extranjeros que deseen establecer sus negocios en la ciudad pueden acceder a exoneraciones de impuestos y de tasas municipales por un período de diez años.¹¹⁸

La APLAN, tiene como objetivo principal "fomentar actividades e inversión de capital" en el CHSS. En su reglamento se establece un robusto sistema de incentivos fiscales y municipales para personas naturales o jurídicas que realicen "nuevas inversiones en actividades comerciales y turísticas relacionadas con alimentación, alojamiento, desarrollo inmobiliario y habitacional, así como actividades culturales", incluyendo la rehabilitación y recuperación de inmuebles.¹¹⁹

¹¹⁷ Concejo Municipal, "La Ordenanza Reguladora del Comercio en el Espacio Público del Municipio de San Salvador Centro", Decreto n°27, (2024), Acceso el 29 de julio de 2025. <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/2020-2029/2024/11/1068E9.PDF>.

¹¹⁸ APLAN, "REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE INCENTIVOS", ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA No. 007/2023, Artículo 1, Acceso el 05 de agosto de 2025. <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/2020-2029/2023/10/FC5CE.PD>

¹¹⁹ *Ibíd.*

Entre los incentivos clave que otorga este acuerdo están: a) La exención de Impuesto sobre la Renta por un período de diez años, para las rentas generadas por nuevas inversiones que cumplan ciertos requisitos de monto por metro cuadrado;¹²⁰ B) Deducción del cien por ciento de gastos relacionados con el Impuesto sobre la Renta;¹²¹ c) Exención del cien por ciento de Impuestos Municipales por un período máximo de diez años para todas las inversiones autorizadas.¹²²

Por tanto, este marco legal crea un entorno altamente favorable para la inversión de gran capital y el establecimiento de negocios formales en el Centro Histórico. Esta dicotomía en el tratamiento fiscal y regulatorio tiene directas implicaciones en los derechos humanos, en particular de los afectados. Mientras se protegen y promueven los intereses económicos de los grandes inversionistas, se vulneran derechos fundamentales de los comerciantes informales garantizados por la Constitución, como el derecho al trabajo y a una existencia digna (arts. 2 y 101), así como el principio de igualdad (art. 3).

A nivel internacional, instrumentos como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) obligan al Estado a proteger el derecho al trabajo (art. 6) y el derecho a un nivel de vida adecuado (art. 11), mientras que la Convención Americana (art. 26) se compromete a avanzar en la realización de los derechos sociales. Además, las Observaciones Generales No. 7 y No. 4 del comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR) establecen que los procesos de reordenamiento urbano no deben causar desalojos forzosos ni afectar la subsistencia de grupos vulnerables.

Estas políticas públicas en general, en lugar de buscar la inclusión y el desarrollo equitativo, consolidan un modelo de ciudad que beneficia a unos pocos a expensas de los más vulnerables, en concordancia con un modelo económico neoliberal. El neoliberalismo puede definirse como una teoría de prácticas político-económicas que propone que *"la mejor forma de promover el bienestar humano consiste en no restringir las libertades y capacidades emprendedoras del individuo dentro de un*

¹²⁰ Ibíd, Artículo 3, Literal a.

¹²¹ Ibíd, Artículo 3, Literal b.

¹²² Ibíd, Artículo 3, Literal c.

marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada fuertes, mercados libres y libertad de comercio"¹²³

Este fenómeno responde a una "acumulación por desposesión", donde el Estado utiliza la renovación urbana para mercantilizar espacios que anteriormente cumplían funciones sociales o de subsistencia popular.¹²⁴ Por esto, el proceso de revitalización del CHSS evidencia una transformación urbana profundamente desigual, impulsada por instituciones estatales y municipales bajo un discurso de modernización, orden y recuperación del patrimonio. No obstante, este proceso actúa como una estrategia de gentrificación que busca capturar la "brecha de renta" del suelo,¹²⁵ priorizando la estética del consumo global sobre la permanencia de los habitantes locales. En consecuencia, el efecto principal ha sido el desplazamiento forzado de comerciantes informales y habitantes históricos.

En conclusión, la participación de los sectores populares en este proceso ha sido mínima o inexistente, reducida a la aceptación de medidas impuestas sin consulta previa ni alternativas viables. Este contraste se agrava al observar el trato diferenciado de los actores sociales: mientras a los pequeños comerciantes informales se les imponen nuevas tasas, requisitos burocráticos y limitaciones operativas, los grandes inversionistas y empresarios acceden a beneficios fiscales, incentivos económicos y privilegios espaciales. De este modo, el CHSS ha pasado de ser un espacio funcional para variados sectores populares a convertirse en un escenario privilegiado para el consumo y la rentabilidad económica de algunos privilegiados.

Esta transformación urbana no es solo material, sino también simbólica: se redefine quién tiene derecho a estar, a habitar y a construir ciudad. No se promueve un modelo inclusivo que valore la diversidad de usos y significados del espacio y se ha optado por imponer una lógica que prioriza los intereses de sectores con poder económico y político. Por tanto, el caso del CHSS plantea una profunda reflexión

¹²³ David Harvey, Breve historia del neoliberalismo (Madrid: Akal, 2007), 6. Acceso el 6 de agosto de 2025.

¹²⁴ David Harvey, El nuevo imperialismo (Madrid: Akal, 2004), 112. Acceso el 6 de agosto de 2025.

¹²⁵ Neil Smith, La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación (Madrid: Traficantes de Sueños, 2012), 158-160. Acceso el 8 de agosto de 2025.

sobre el derecho a la ciudad, entendido no sólo como acceso físico, sino como participación efectiva en su diseño y futuro.

CAPÍTULO III: PERSPECTIVAS DEL IMPACTO SOCIAL Y RESPETO DE LOS DERECHOS HUMANOS DE LOS POBLADORES A PARTIR DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

3.1 AFECTACIONES A DERECHOS HUMANOS, PÉRDIDA DE IDENTIDAD Y EXCLUSIÓN PRODUCTO DE LA TRANSFORMACIÓN URBANA

Uno de los efectos más evidentes de la gentrificación ha sido el desplazamiento de miles de personas, especialmente vendedores ambulantes y habitantes de bajos ingresos. En el marco de la fase cinco del Plan de Revitalización del CHSS, más de 1,000 vendedores han sido desalojados en los últimos años, sin que se les ofrezcan alternativas viables. Por su parte, la alcaldía no brindó cifras exactas pero se confirma que los desalojos formaron parte de la fase cinco de dicho plan.¹²⁶

La imposición de permisos para operar en espacios reordenados excluye amplios sectores populares del acceso al trabajo que es un derecho humano consignado en el principio de progresividad en derechos económicos y sociales, establecido y ratificado a través de diversos convenios y tratados internacionales, como es el caso de la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 23) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 6).

La transformación del espacio urbano si bien ha conllevado una pérdida significativa de la identidad cultural del Centro Histórico, manifiesta en casos como la limpieza un cambio progresivo debido a su mejora en el entorno y a la disminución de residuos sólidos, al igual que la implementación de medidas de seguridad. Si bien estas pueden ser restrictivas para los vendedores informales, ha sido funcional para mantener el espacio en cuanto a la estética y la preservación del patrimonio.

¹²⁶ Lissette Mondragón, “Más de 1,000 puestos de venta han sido desalojados en el Centro Histórico de San Salvador,” (La Prensa Gráfica, 3 de marzo de 2025). <https://www.laprensagrafica.com/amp/elsalvador/Mas-de-1000-puestos-de-venta-han-sido-desalojado-s-en-el-Centro-Historico-de-San-Salvador-20250303-0047.html>.

Asimismo, se han realizado esfuerzos por restaurar y embellecer espacios emblemáticos como plazas, fachadas de edificios históricos y áreas recreativas. De este modo, el proceso combina avances materiales con una transformación profunda del entorno urbano. Sin embargo, estos cambios han implicado el desplazamiento de dinámicas sociales cuya atención debió abordarse mediante soluciones sostenibles para las personas desalojadas.

La sustitución de comercios tradicionales como bella Nápoles por franquicias extranjeras como Mcdonald's, Llao Llao, Subway, entre otros, han alterado el tejido social y cultural de la zona, lo que ha generado preocupación por el impacto socioeconómico en miles de trabajadores informales que dependen de esta actividad para sobrevivir. En este aspecto, se critica la falta de diálogo y alternativas ofrecidas por la Alcaldía, así como la pérdida del patrimonio cultural en las intervenciones.¹²⁷ La demolición de edificaciones simbólicas como la Biblioteca Nacional Francisco Gavidia, así como el abandono de otros como el, LNB, MINED, la Cafetalera entre otros, constituye un despojo de la memoria colectiva urbana y de referentes culturales que conforman la identidad del centro.

Las transformaciones urbanas implementadas han tenido consecuencias sociales y económicas profundas. Se desconoce el número total de personas vendedoras o negocios que han sido desalojadas, y si hay es una información reservada o al menos no publicada por las autoridades municipales. Las cifras que se encuentran son estimaciones periódicas basadas en investigaciones en el área del CHSS, más no son oficiales. Además, resulta evidente la falta de consulta y participación en los procesos de planificación urbana por parte de las poblaciones afectadas, por lo que este proceso causa desconfianza en las comunidades afectadas.

Así mismo, es innegable que el estado de excepción vigente desde hace tres años ha facilitado estos desalojos, infundiendo temor a la represión policial. Este desplazamiento de pobladores y vendedores no solo genera una exclusión económica, sino también social y cultural, alterando profundamente la estructura comunitaria y el sentido de pertenencia de las personas afectadas. Esto evidencia

¹²⁷ Lissette Mondragón, “Especialistas señalan que desalojos en Centro Histórico son un proceso de gentrificación”, (09 de marzo de 2025). <https://www.laprensagrafica.com/amp/elsalvador/Especialistas-senalan-que-desalojos-en-Centro-Historico-son-un-proceso-de-gentrificacion-20250309-0040.html>

que los procesos de transformación urbana no son neutrales, sino que impactan directamente en la vida y los derechos de las poblaciones más vulnerables.¹²⁸

Las políticas públicas implementadas, como la Política Metropolitana de Espacios Públicos, aprobada el 19 de octubre de 2021, o la Política Metropolitana de Desarrollo Económico Territorial aprobada el 13 de septiembre de 2022, entre otras, han favorecido intereses empresariales de pequeños grupos en incremento de los derechos de las miles de personas comerciantes formales e informales. De esta manera, el APLAN, promueve la inversión de marcas transnacionales de la zona. En tanto se suponen inversiones que superaron los \$65 millones y la posibilidad de generar alrededor de 2,500 empleos formales.

Con estas medidas promovidas por el gobierno se ha permitido el desarrollo de más de 75 proyectos, que incluyen: alojamiento, cafés, restaurantes, comercios, entre otros.¹²⁹ Si bien esto parece atractivo a primera vista, deberían haber en la misma proporción acciones que también favorezcan a las personas que antes subsistían del empleo informal en la zona, y aún siguen esperando ser reubicadas pues han perdido su sustento económico. En ese sentido, la ausencia de un enfoque de derechos humanos en la planificación urbana y por tanto en la inversión de la revitalización han exacerbado las desigualdades y ha contribuido a la exclusión social.

Es por ello que es fundamental reiterar que los derechos a una vivienda digna y al trabajo están consagrados en instrumentos internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos vigente desde (1948). El artículo 25 establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo vivienda, alimentación y seguridad. Asimismo, el artículo 23 reconoce el derecho al trabajo, a condiciones laborales justas y a la protección contra el desempleo.

¹²⁸Karla Arévalo, “La vida después del desalojo de vendedores informales en el centro histórico de San Salvador, (Voz de América, 12 de agosto 2025). https://www.vozdeamerica.com/a/vida-despues-desalojo-vendedores-informales-san-salvador/8009576.html?utm_source=

¹²⁹ Invest in El Salvador, “Inversiones en el Centro Histórico de San Salvador superan los \$65 millones”, (2024). <https://investinelsalvador.gob.sv/es/investment-in-the-historic-center-of-san-salvador-exceeds-us65-million/>

En el ámbito internacional contemporáneo, la misma ONU en el Objetivo de Desarrollo Sostenible 8 (ODS 8) busca promover el trabajo decente y el crecimiento económico sostenido, impulsando condiciones laborales seguras, oportunidades de empleo inclusivo y protección social para todos. Este enfoque subraya que la creación de empleos por sí sola no garantiza el bienestar ni la reducción de la pobreza si no se acompaña de derechos laborales, formalización del empleo y equidad.

En El Salvador, uno de los grandes desafíos estructurales es la elevada informalidad laboral, lo que evidencia las limitaciones del mercado de trabajo a brindar condiciones compatibles con el empleo digno sostenido por la Organización Internacional del Trabajo (OIT) y los principios de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Para 2024–2025, se estima que cerca del 69 % de la población ocupada en el país trabaja en el sector informal, lo que implica que siete de cada diez trabajadores carecen de estabilidad laboral, prestaciones sociales y seguridad social.¹³⁰ Este fenómeno no es solamente cuantitativo sino estructural: los trabajadores informales en El Salvador aportan alrededor del 21.4 % del Producto Interno Bruto (PIB) nacional, lo que indica que una parte significativa de la generación de riqueza del país depende de la economía no formal.¹³¹

El marco internacional mencionado anteriormente, ofrece un referente útil para describir las transformaciones urbanas en contextos locales como el de San Salvador. Toda intervención urbana que modifique el territorio debe pensarse también en función de su impacto sobre las oportunidades de empleo formal, la seguridad social, la equidad salarial y la dignidad del trabajo. Si las reformas urbanas derivan en desplazamientos, informalidad laboral o pérdida del sustento para poblaciones vulnerables como vendedores informales o trabajadores del comercio tradicional, entonces se contradice el mandato del ODS 8 y pone en entredicho la sostenibilidad social del proyecto urbano.

¹³⁰Evelin Alas, “La tasa de empleo informal en El Salvador es una de las más altas de la región”, (El Mundo, 6 de febrero de 2024). https://diario.elmundo.sv/economia/la-tasa-de-empleo-informal-en-el-salvador-es-una-de-las-mas-altas-de-la-region?utm_source=

¹³¹ Uveli Alemán, “Los trabajadores informales generan un 21 % del PIB en El Salvador”, (El Mundo, 28 de septiembre de 2024). https://diario.elmundo.sv/economia/los-trabajadores-informales-generan-un-21-del-pib-en-el-salvador?utm_source=

Por su parte, el ODS 8 ofrece un referente global útil, pero su implementación efectiva en contextos locales como El Salvador requiere políticas públicas integrales, que empujen la formalización del empleo, garanticen protección social y promuevan oportunidades económicas dignas, algo aún pendiente en un país donde la informalidad domina el mercado laboral.

Finalmente, para concluir en el caso del CHSS, las políticas de revitalización urbana han tenido impactos directos sobre estos derechos y metas. La reestructuración del espacio público, los desalojos masivos de vendedores informales y la concentración de inversiones privadas han mejorado en la limpieza, seguridad y estética del área, beneficiando la inversión de multinacionales, y la misma actividad turística. Sin embargo, se ha afectado a trabajadores informales y pequeños comerciantes, quienes representan un sector significativo de la economía local y cuya subsistencia depende del uso del espacio público para comercializar sus productos.

Si bien esta modalidad de la revitalización ha favorecido la formalización y la inversión empresarial con la creación de empleos en construcción, comercio y turismo, al mismo tiempo ha limitado el empleo informal, reduciendo el acceso a un trabajo digno para quienes dependen de este tipo de comercio radicado en las calles y plazas. En ese sentido, con las políticas públicas implementadas, se evidencia un desequilibrio entre “desarrollo económico” y protección social, donde los supuestos beneficios del crecimiento urbano o revitalización no se distribuyen equitativamente entre todos los actores que habitan o dependen del Centro Histórico.

3.2 TRANSFORMACIÓN FÍSICA DEL TERRITORIO COMO FENÓMENO DE TENDENCIA REGIONAL APLICADO EN OTRAS CIUDADES LATINOAMERICANAS

La gentrificación, es concebida como un proceso de transformación profunda de ciertos barrios tradicionalmente habitados por clases trabajadoras o sectores populares, como resultado de intervenciones públicas o privadas que buscan revalorizar el espacio urbano para atraer a sectores de clase media o con mayores ingresos.¹³² Sin embargo, esto ha evolucionado en el contexto latinoamericano. En

¹³² Carlos Vergara Constela, *Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina*, (2013).

la región latinoamericana, el fenómeno también se manifiesta de forma prominente a través de un enfoque comercial, un proceso que prioriza la revitalización de los espacios públicos tales como calles, monumentos, plazas, sitios históricos para favorecer la inversión formal y el turismo nacional e internacional, a menudo a expensas de la población que por largo tiempo se dedicó al comercio informal como medios de vida.

El comercio ambulante y las ventas en la vía pública no son un problema incidental en la región, sino una característica estructural de las economías, actuando como un amortiguador social en un contexto de desempleo crónico y falta de oportunidades formales.¹³³ Por ende, el comercio informal no es un fenómeno marginal, sino el principal motor de la recuperación del empleo en la región. Al actuar como un "amortiguador social" en un contexto de desempleo masivo, el sector informal demuestra su rol esencial para la subsistencia de millones de personas. Atacar este sector, por lo tanto, no es una mera cuestión de ordenamiento, sino una política que desmantela una red de seguridad económica fundamental.¹³⁴

A continuación, se analizan los casos de San Salvador, Ciudad de México y Bogotá Distrito Capital. La selección de estos casos se basa en la diversidad de sus enfoques de política pública: desde el modelo punitivo aplicado en San Salvador hasta intentos de regulación más inclusivos observados en otros contextos. El análisis comparativo permitirá identificar similitudes y diferencias en las estrategias de intervención, el papel de los actores sociales y el impacto directo en los derechos humanos de los pobladores en general y de trabajadores informales.

Caso de Ciudad de San Salvador.

La revitalización del CHSS ha sido presentada por las autoridades municipales y nacionales como un "proyecto emblemático" y una "experiencia nueva de gestión y transformación" que busca la recuperación de un "espacio de todos y para todos"¹³⁵.

¹³³ UN News, "El empleo en América Latina se ha recuperado con base en la informalidad y su futuro es incierto," (Noticias ONU, 1 de septiembre de 2022), acceso el 15 de agosto de 2025. <https://news.un.org/es/story/2022/09/1513862>.

¹³⁴ Voz Pública, "El hambre deambula por el revitalizado Centro Histórico", (25 de noviembre de 2024). <https://vozpublica.net/2024/11/25/hambre-pobreza-centro-historico-vendedores-ambulantes/>.

¹³⁵ OPAMSS, "Revitalización del corazón histórico de San Salvador", (22 de diciembre de 2021). https://opamss.org/sv/ova_doc/revitalizacion-del-centro-historico/.

La iniciativa ha sido publicitada como un gran sueño de los salvadoreños para posicionar a la capital como un atractivo urbano-arquitectónico, turístico y económico. Sin embargo, la implementación de este proyecto ha implicado grave deterioro,¹³⁶ particularmente en torno a la gestión del espacio público y los medios de vida de los trabajadores informales.

Bajo esa lógica, la ejecución del plan ha implicado demoliciones de todo tipo de estructuras particulares y del Estado en algunos casos con valor patrimonial como el caso del Palacio Nacional y de la Biblioteca Nacional Francisco Gavidia, lo que ha suscitado críticas de diferentes sectores académicos e intelectuales. El caso particular del Palacio Nacional en el cual su piso fue “restaurado y ahora sus pasillos y entradas son de mármol turco y en el que se reemplazó las baldosas originales centenarias que fueron retiradas y desechadas durante la obra.”¹³⁷ Este hecho generó polémica, debido a que se publicó en medios periodísticos que dichas baldosas fueron arrojadas a las aguas del río Las Cañas, en Ilopango, sin ninguna explicación del Ministerio de Cultura sobre esta acción.

La demolición de estructuras con alto valor patrimonial como es el caso del Palacio Nacional con el piso, el cambio de color en puertas, columnas y herrajes y el traslado de la araucaria central que representaba al país, que junto a las otras 4 se completaban la representación de las 5 naciones Centroamericanas, sin mediar información oficial fueron ejecutadas sin suficiente transparencia.

En este mismo marco, la intervención sobre la ex Biblioteca Nacional Francisco Gavidia ha constituido otro punto de fuerte controversia en torno a la gestión del patrimonio en el Centro Histórico. A finales de 2021 y principios de 2022, el edificio que albergaba esta institución fundada en 1870 y declarada patrimonio cultural en 2008, fue demolido para permitir la construcción de la nueva Biblioteca Nacional de El Salvador o por sus siglas BINAES, financiada mediante una donación de la República Popular China, acordada en un convenio bilateral firmado en 2019.¹³⁸

¹³⁶ Gerson Nájera, "Los más tristes del Centro Histórico", (Revista Factum, 17 de abril de 2024).

<https://www.revistafactum.com/los-mas-tristes-del-centro-historico/>

¹³⁷ El Mundo, "El Palacio Nacional reabrió sus puertas y así luce su interior", (Diario El Mundo, El Salvador, agosto 3, 2024).

<https://diario.elmundo.sv/nacionales/el-palacio-nacional-reabrio-sus-puertas-y-asi-luce-su-interior>.

¹³⁸ Enrique Carranza, "Inicia la demolición del edificio que albergó la Biblioteca Nacional", (El Salvador.com, 25 de diciembre de 2021), acceso el 19 de agosto de 2025. <https://historico.elsalvador.com/historico/912608/binaes-bibliotecas-publicas-china-proyecto.html>

Aunque las autoridades presentaron este proyecto como una oportunidad para dotar a la capital de una infraestructura cultural moderna, capaz de ofrecer servicios ampliados y tecnología de punta, diversos sectores académicos, culturales y ciudadanos criticaron la falta de consulta pública, la opacidad en los procesos y la ausencia de estudios técnicos que justificaran la demolición de un inmueble con valor histórico y arquitectónico.

Además, se señaló que la declaración de patrimonio cultural de la antigua biblioteca no fue debidamente considerada y que las autoridades no transparentaron los detalles del financiamiento ni la ejecución del proyecto, lo que generó desconfianza sobre el manejo de los recursos y la protección del legado cultural.

Por lo tanto, resulta contradictorio que bajo los objetivos establecidos dentro del mismo Plan de Revitalización del CHSS, se afecten bienes establecidos como patrimonio cultural. Estas acciones evidencian una falta de coherencia, pues modernizar no significa borrar la memoria colectiva.

La narrativa oficial del Plan de Revitalización se ha centrado en la recuperación de plazas, aceras y vías, pero lo medular del conflicto radica en una prohibición explícita y estricta de cualquier actividad comercial en el espacio público establecido como Centro Histórico.¹³⁹ Para los vendedores que han subsistido en la zona por décadas, esta medida equivale a una eliminación de su medio de vida, sobre todo porque el desalojo se ha caracterizado por operativos municipales que los vendedores perciben como una persecución.

Por si fuera poco, los decomisos de mercancías se traducen para cierto grupo particular de los afectados en un ciclo de deudas difícil de superar. El caso por ejemplo de una vendedora de canasto o similares a quien se le incautó mercancía por un valor de \$30.00 lo que la dejaba en una situación de mayor vulnerabilidad económica.¹⁴⁰

¹³⁹ Alharaca, "Las vendedoras del sector informal luchan por sobrevivir en el centro", (*Alharaca.sv*, 28 de febrero de 2024), acceso el 18 de agosto de 2025. <https://www.alharaca.sv/economia-feminista/las-vendedoras-del-sector-informal-luchan-por-sobrevivir-en-el-centro/>.

¹⁴⁰ *Ibíd.*

La revitalización urbana es necesaria y positiva siempre que promueva un ordenamiento del espacio que beneficie tanto a la ciudad como a sus habitantes en general y no a grupos privilegiados. La revitalización como proceso de modernización se debe desarrollar bajo un enfoque justo de respeto y diálogo con todos los implicados y no lo contrario tal como ha sucedido con estas políticas públicas.

Siempre que la reubicación de los vendedores informales sea en espacios adecuados, seguros y accesibles no debería interpretarse como una forma de exclusión, sino más bien como una oportunidad para dignificar su labor y garantizarles condiciones estables para su sustento. Contrario a lo sucedido en el CHSS, toda política pública debe ser inclusiva y debe priorizar mecanismos de concertación y protección social que permitan a los vendedores integrarse de manera formal y sostenible en la economía local, evitando medidas coercitivas que profundicen su vulnerabilidad.

Es el caso que, aunque la municipalidad ha asegurado que ha ofrecido alternativas de reubicación para este tipo de vendedores en mercados como el Hula Hula o el Tinetti, los vendedores han manifestado en reiteradas ocasiones que estas opciones no son viables.¹⁴¹ El rechazo no se fundamenta en una simple falta de disposición, sino en una evaluación económica racional y directa: la baja afluencia de clientes en los mercados propuestos no garantiza rentabilidad que cubra la inversión inicial.

Queda de manifiesto que las políticas públicas implementadas enfatizan fundamentalmente el aspecto físico del espacio y no la red económica y social. Por lo tanto, no sólo están destinadas a fracasar en el largo plazo sino a generar un conflicto perpetuo, pues no abordan la variable principal que caracteriza este comercio informal: la ubicación estratégica. La transformación física del CHSS tiene un impacto directo en la vida de las personas que lo habitan o dependen comercialmente de este.

“La situación es particularmente grave para las mujeres, que constituyen una parte significativa de los vendedores informales y a menudo son jefas de hogar. Los desalojos ejercen una presión económica adicional sobre estos grupos, lo que lleva

¹⁴¹ *Ibíd.*

a un claro deterioro en su calidad de vida y en su seguridad alimentaria. Algunas vendedoras han tenido que reducir sus comidas para asegurar que sus familias puedan comer regularmente”.¹⁴²

Este panorama muestra que la revitalización del CHSS no sólo puede revisarse como un asunto de imagen, sino también como una comprensión de su componente social y de género. La exclusión de vendedoras implica precarización y vulneración de sus derechos, profundizando desigualdades estructurales. Un proyecto verdaderamente inclusivo debería priorizar alternativas dignas que aseguren sustento, equidad y participación real en cualquier proyecto de transformación del CHSS.

El comercio informal en San Salvador, particularmente del CHSS, lejos de ser una actividad marginal, tiene no solo un fuerte arraigo cultural sino que es una consecuencia directa del desempleo masivo que se ha agravado a través de los años, particularmente a partir de los años 80, el conflicto interno, los desastres de origen natural y el fenómeno de las maras o pandillas, lo que lo convierte en un mecanismo o forma de supervivencia.

Estas políticas de revitalización, bajo la bandera de "recuperar el espacio para todos", utilizan una narrativa de inclusión para justificar la expulsión violenta de los vendedores informales. El "todos" en esta visión no abarca a quienes vivían y trabajaban en el lugar antes de la intervención. De esta manera, la revitalización se convierte en una herramienta de segregación social que prioriza la imagen y la inversión formal sobre las economías de subsistencia.

Caso de Ciudad de México (CDMX).

En el Centro Histórico de la Ciudad de México el conflicto por el comercio ambulante es un desafío que se ha prolongado desde 1993. El intento más reciente, impulsado por la administración de la jefa de Gobierno Clara Brugada, se inscribe en una larga tradición de políticas que buscan recuperar el espacio público para peatones,

¹⁴² *Ibid.*

residentes y turismo, y reducir la saturación de puestos informales que ocupan zonas emblemáticas como la Alameda, el Zócalo y Paseo de la Reforma.¹⁴³

Desde 1993 entró en vigor un Bando* que prohíbe el comercio en vía pública en el perímetro A del Centro Histórico de la Ciudad de México (antes Distrito Federal). Esta legislación buscó proteger el patrimonio histórico y cultural, así como los derechos del comercio establecido. Aunque la normativa preveía un proceso de desocupación escalonado que incluía reubicaciones temporales, los sucesivos gobiernos, desde Cuauhtémoc Cárdenas hasta Claudia Sheinbaum, han implementado diversas estrategias (como plazas comerciales y apoyos sociales) para el retiro definitivo, pero estos esfuerzos sólo han logrado resultados provisionales.

La propuesta de Clara Brugada contempla no solo la aplicación de bandos existentes, sino también la creación de un marco flexible donde se discuta colectivamente qué calles pueden tener comercio regulado, bajo qué horarios y con qué giros comerciales, así como la elaboración de padrones y procesos de credencialización para los vendedores.¹⁴⁴ La intención declarada por las autoridades es generar orden sin criminalizar automáticamente a los informales y ofrecer beneficios sociales y económicos a cambio de regularización.

Sin embargo, la reubicación de vendedores informales ha sido uno de los principales puntos de conflicto. Se ha propuesto trasladar a comerciantes a plazas comerciales, parques y espacios autorizados fuera de las principales vialidades del Centro Histórico, pero muchos grupos se han negado a ocupar estos lugares porque consideran que la afluencia de personas y potencial de venta es menor, lo que impactaría directamente sus ingresos diarios.

Organizaciones indígenas y sociales han rechazado las propuestas oficiales, argumentando que los espacios alternativos carecen de condiciones dignas de

¹⁴³ David Santiago, "CDMX intenta regular a ambulantes en el Centro Histórico por 30 años; ellos rechazan propuesta", (Expansión Política, 19 de agosto de 2025), acceso el 28 de agosto de 2025. <https://politica.expansion.mx/cdmx/2025/08/19/cdmx-intenta-regular-ambulantes-centro-historico>

¹⁴⁴ *Ibíd.*

***Bando:** Un bando es una disposición administrativa emitida por una autoridad municipal para regular conductas dentro de su territorio. Su función principal es ordenar el uso del espacio público y establecer normas de convivencia ciudadana. Aunque no tiene rango de ley, es obligatorio y guía acciones como operativos, regulaciones y restricciones en zonas específicas.

trabajo y de la visibilidad necesaria para sostener sus actividades económicas. Además, han considerado que estas estrategias priorizan la limpieza estética del espacio urbano y el interés turístico por encima de las necesidades económicas y culturales de los vendedores.¹⁴⁵

Los intentos de retiro y ordenamiento también han involucrado operativos con presencia policial, en algunos casos terminan en enfrentamientos entre autoridades y comerciantes. Entre diciembre de 2024 y enero de 2025, se produjeron incidentes de tensión en zonas como la explanada del Palacio de Bellas Artes y la Alameda Central, donde las autoridades intentaron retirar puestos sin lograr acuerdos efectivos, evidenciando los retos prácticos de aplicar políticas públicas en contextos de alta conflictividad social.

Como parte de un acuerdo, en mayo de 2025 alrededor de 11 organizaciones indígenas fueron reubicadas temporalmente en puntos de alta afluencia turística como Paseo de la Reforma, cruceros con Avenida Hidalgo, la Glorieta de las Mujeres que Luchan y otras áreas relevantes. Sin embargo, la imposición de plazos y la posterior remoción de puestos por parte de las autoridades en agosto generaron nuevos roces, evidenciando que las soluciones parciales no resuelven las tensiones subyacentes entre la gestión del espacio público y la economía informal.

Además de la dimensión económica y de gestión del espacio, se han presentado movilizaciones sociales que articulan demandas de derechos más amplios, como el acceso a vivienda digna. Colectivas feministas y movimientos sociales han alzado la voz contra lo que consideran “violencia económica” derivada de intentos reiterados de desalojo en varios puntos del Centro Histórico. Estas protestas han encontrado respaldo de organismos como la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México, que ha pedido cese al hostigamiento en operativos contra vendedores.

Caso de Ciudad de Bogotá Distrito Capital.

A diferencia del enfoque de México, las autoridades de Bogotá Distrito Capital han desarrollado un marco legal y político mejor estructurado y dialógico para la gestión del espacio público titulado “PROYECTO DE ACUERDO No. 211 DE 2020”. La

¹⁴⁵ Ibid.

ciudad cuenta con una política pública distrital para vendedores informales que busca proteger sus derechos a la dignidad humana, el mínimo vital y el trabajo.¹⁴⁶

Con este enfoque la alcaldía mayor de Bogotá del período de 2020 reconoce que el comercio informal no puede erradicarse con la represión, sino que debe gestionarse desde la inclusión social y el reconocimiento de derechos fundamentales. Por tanto el consejo municipal de Bogotá sientan un precedente al presentar la Política Pública Distrital de Vendedores Informales con el fin de procurar los derechos a la dignidad humana, al mínimo vital, al trabajo y a la convivencia en el espacio público de las personas que se dediquen voluntariamente al comercio de bienes o servicios en el espacio público, así como reglamentar y controlar el uso y funcionamiento de los espacios públicos con vendedores informales del Distrito Capital.

En este caso, el Instituto para la Economía Social (IPES)* Es una entidad pública que opera principalmente en Bogotá, Colombia, enfocada en fortalecer y apoyar a la población de la economía popular e informal, juega un rol clave, “incentivando la formalización, ofreciendo capacitación en áreas como marketing digital y proveyendo mobiliario a los vendedores.”¹⁴⁷ La participación del IPES demuestra que la capacitación y el apoyo material son herramientas prácticas para transformar el ambulante en emprendimiento formal. No basta entonces con ofrecer alternativas espaciales seguras, adecuadas, modernas, salubres y apropiadas, es necesario dotar a los comerciantes de recursos que les permitan mejorar su competitividad y asegurar ingresos sostenibles.

¹⁴⁶ Alcaldía de Bogotá, "Proyecto de Acuerdo 211 de 2020", (Concejo de Bogotá, D.C.), consultado el 28 de agosto de 2025. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=142722>.

*El **Instituto para la Economía Social (IPES)** es una entidad del Distrito Capital de Bogotá, Colombia, adscrita al Sector de Desarrollo Económico, Industria y Turismo, y se encarga de liderar acciones para el mejoramiento de las condiciones de vida de las personas vinculadas a la Economía Popular y Social de la ciudad.

¹⁴⁷ Canal Capital, "La Alcaldía de La Candelaria brinda apoyo a los vendedores ambulantes", Canal Capital, consultado el 28 de agosto de 2025. <https://crm.canalcapital.gov.co/noticias-capital-migracion/la-alcaldia-la-candelaria-brinda-apoyo-los-vendedores-ambulantes?amp>

***Decreto 801 de 2022:** es la norma nacional colombiana que adopta la Política Pública de Vendedores Informales. Su objetivo es garantizar los derechos a la dignidad humana, al mínimo vital y al trabajo de esta población, buscando al mismo tiempo la convivencia y el ordenamiento del espacio público. Establece tres ejes: reducir la informalidad, disminuir la conflictividad y aumentar el impacto de programas sociales.

Este enfoque de inclusión gradual, también respaldado por el decreto 801 de 2022 del presidente Iván Duque Márquez* que “busca equilibrar la protección del espacio público con los derechos de los vendedores, ilustra una diferencia fundamental en la filosofía de la política a implementar”.¹⁴⁸ A diferencia de los resultados prácticos, este modelo busca un equilibrio entre el orden urbano y la justicia social. La inclusión gradual de los actores interesados permite una transición más humana hacia la formalidad, evitando los choques y tensiones que generan las medidas punitivas o los desalojos forzosos.

En Bogotá, con esta política pública, el Gobierno Central se posiciona como un regulador y un facilitador, en lugar de un actor puramente punitivo. Sin embargo, este modelo no está exento de contradicciones. En la práctica subsisten presiones urbanísticas y económicas que pueden limitar la efectividad del contenido establecido en política pública. Aunque esta es inclusiva, el centro de la ciudad, en particular el barrio de La Candelaria, sufre un proceso de gentrificación que desplaza a los residentes tradicionales de bajos ingresos.¹⁴⁹

En ese sentido, en el caso de Colombia el proceso de inclusión no garantiza la protección de todos. La gentrificación expulsa silenciosamente a poblaciones vulnerables como habitantes con bajos recursos, evidenciando que los beneficios de la gentrificación suelen distribuirse de manera desigual. Este "desplazamiento silencioso" ocurre a través de la presión inmobiliaria, el cierre de negocios tradicionales y las dificultades económicas que los habitantes enfrentan para mantener sus viviendas históricas.

Esta modalidad de gentrificación, aunque menos visible y violenta que un desalojo, también vulnera los derechos a la vivienda digna y a la integración ciudadana, demostrando que incluso en un marco de política más avanzado, la revitalización urbana puede tener efectos excluyentes.¹⁵⁰ El carácter “silencioso” de la gentrificación la hace aún más complejo de enfrentar, pues no se percibe como un conflicto directo, pero erosiona la identidad cultural de los barrios. Esto subraya que

¹⁴⁸ "Decreto 801 de 2022, " (Función Pública, 16 de mayo de 2022), Acceso el 28 de agosto de 2025. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=186927>.

¹⁴⁹ Adrian Smith Manrique Gómez, "Gentrificación de La Candelaria: reconfiguraciones de lugar de residencia y consumo de grupos de altos ingresos", (Revista Nómadas 22, no. 2, 2013), acceso el 28 de agosto de 2025.

¹⁵⁰ *Ibíd.*

una política pública avanzada debe prever mecanismos de protección social para evitar exclusión bajo la apariencia de progreso.

Los casos presentados revelan un patrón común: la revitalización de los centros históricos de algunas ciudades en América Latina se presentan como una solución estética y económica, pero su implementación es directamente confrontada con una realidad más compleja que trasciende un proceso de mejora estética.

En los casos de las ciudades presentadas, el espacio público se convierte en el epicentro de un conflicto entre la visión oficial, que pretende un entorno "limpio" y "ordenado" para el peatón y el turista; y la de un espacio, que para muchos pobladores es su lugar de trabajo y un sostén económico o habitacional. A partir de lo anterior, se puede resumir que en estas ciudades es posible clasificar tres modelos de intervención:

El enfoque Punitivo: Este modelo, el más radical, se basa en la prohibición del comercio informal y el desalojo coercitivo como única vía para la revitalización. Genera un conflicto crónico y la pérdida de medios de vida.

El enfoque de Transferencia: Este enfoque busca reubicar a los vendedores a espacios controlados y autorizados. Sin embargo, estos proyectos, incluso cuando son físicamente exitosos, a menudo fracasan social y económicamente debido a la falta de afluencia de clientes en las nuevas ubicaciones, lo que genera resistencia y el retorno de los vendedores a la informalidad.

El enfoque de Inclusión Gradual: Este modelo, más avanzado, reconoce la informalidad como un fenómeno estructural y busca regular, formalizar y capacitar a los vendedores, con un marco legal que intenta proteger sus derechos. No obstante, los procesos de la gentrificación presentan aspectos subyacentes, convirtiéndose siempre en una amenaza para los residentes de bajos ingresos.

Tabla 4. TABLA COMPARATIVA PROCESO/RESULTADOS DE LA REVITALIZACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LAS CIUDADES DE SAN SALVADOR, CIUDAD DE MÉXICO Y BOGOTÁ D.C.

TABLA COMPARATIVA PROCESO/RESULTADOS DE LA REVITALIZACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LAS CIUDADES DE SAN SALVADOR, CIUDAD DE MÉXICO Y BOGOTÁ D.C.				
Ciudad	Tipo de Política	Principal Método de Intervención	Actores Principales del Conflicto	Resultados Físicos
San Salvador	Punitiva y de reubicación	Desalojo y prohibición total	Alcaldía vs. Vendedores, académicos	Centro renovado y "limpio"
Ciudad de México	De reubicación y diálogo	Plazas comerciales, programas sociales, operativos	Gobierno vs. Vendedores, colectivos	Espacios de alto flujo liberados temporalmente
Bogotá	Inclusión gradual	Programas de formalización, capacitación, provisión de mobiliario	Alcaldía, IPES vs. Vendedores	Espacio público regulado

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 5. TABLA COMPARATIVA SOBRE DERECHOS HUMANOS Y DESPLAZAMIENTO DEL COMERCIO INFORMAL EN EL CONTEXTO DE LA REVITALIZACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LAS CIUDADES DE SAN SALVADOR, CIUDAD DE MÉXICO Y BOGOTÁ D.C.

TABLA COMPARATIVA SOBRE DERECHOS HUMANOS Y DESPLAZAMIENTO DEL COMERCIO INFORMAL EN EL CONTEXTO DE LA REVITALIZACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LAS CIUDADES DE SAN SALVADOR, CIUDAD DE MÉXICO Y BOGOTÁ D.C.				
Ciudad	Derecho al Trabajo	Derecho a la Dignidad Humana	Participación Ciudadana	Tipo de Desplazamiento
San Salvador	Vulnerado	Vulnerado por persecución y confiscación	Inexistente o no vinculante	Forzado (desalojo)
Ciudad de México	Vulnerado	Vulnerado en enfrentamientos y hostigamiento	Diálogo (con resistencia)	Forzado (operativos)
Bogotá	Con iniciativas gubernamentales para protección	Busca proteger con programas sociales	Alta (mesas de trabajo, IPES)	Económico/silencios o (gentrificación)

Fuente: Elaboración Propia.

Se concluye que la revitalización observada de algunos centros históricos de algunas ciudades en América Latina, aunque necesaria para mejorar la infraestructura en general y el patrimonio cultural, a menudo actúa como un espejo de la profunda desigualdad de la región. Estos proyectos, bajo la bandera de revitalización y el orden, impulsan políticas públicas como herramientas de exclusión social y económica. El desalojo generalmente forzado de pobladores y residentes trabajadores informales no es una solución, sino una transferencia del problema a la clandestinidad, profundizando la vulnerabilidad de las poblaciones que ya se encuentran en el margen del sistema formal.

3.3 PERSPECTIVAS DE LOS PRÓXIMOS AÑOS PARA LA CONSOLIDACIÓN ENTRE UN MODELO EXCLUYENTE Y LA BÚSQUEDA DE UNA CIUDAD INCLUSIVA DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.

El proceso de revitalización en el CHSS se conoce como un fenómeno que ha generado una opinión pública dividida en cuanto a temas de desarrollo, ya que se caracteriza como un modelo urbano excluyente centrado en temas turísticos, inversión y renovación estructural. Además, genera debates en cuanto a la vulnerabilidad de los derechos humanos de los habitantes en los diferentes sectores que conforman el CHSS.

Este fenómeno de desplazamiento, supone un objetivo no transparente de inversión inmobiliaria y de una reapropiación de los terrenos en beneficio de sectores específicos. El desplazamiento forzado afecta a otros aspectos que van más allá de la expulsión directa de las familias. Puede grabar y reproducir la violencia estructural que ya viven estos sectores poblacionales, potenciar la vulnerabilidad y revelar la eficacia de estos mecanismos de violencia simbólica que competen a la territorialidad desde la noción colonialista y la geopolítica global que impulsa este tipo de condiciones.¹⁵¹

Sin embargo, es de suma importancia tomar en cuenta que las críticas que se generan en los procesos de revitalización no es contra de la mejora física, salubre y de seguridad que pueda existir en estos espacios, sino más bien, de la falta de mecanismos y garantías de las propiedades que se pretenden comprar, y que no reflejan un precio justo para las personas y familias que son desplazadas, además de la falta de congruencias que existen entre lo que se dice y se hace en relación a las políticas implementadas por las instituciones estatales para marcar una línea clara entre lo justo e injusto.

Se han implementado diferentes políticas públicas de revitalización, con el fin de recuperar los espacios ocupados por vendedores informales y potenciar el “embellecimiento” en la ciudad, haciéndolo más atractivo a los inversionistas y turistas, puesto que, el gobierno municipal aplica políticas públicas en las que prioriza la seguridad, la influencia de visitantes y el reordenamiento de estos

¹⁵¹ Alexia Avalos, “Las políticas de desplazamiento Voluntario”, (Revista FACTUM, 6 diciembre 2023). <https://www.revistafactum.com/las-politicas-de-desplazamiento-voluntario/>

espacios. Así la inauguración de la Nueva Biblioteca Nacional de El Salvador (BINAES) y la recuperación de plazas, parques y calles emblemáticas, son acciones que se presentan como logros hacia la “modernización” del Centro Histórico urbano.

152

Título: Las vendedoras que sobreviven a los desalojos



Fuente: Revista Factum

Se ha materializado un retiro masivo de vendedores informales, en donde muchos comerciantes se vieron obligados a retirarse de los espacios públicos ocupados como parte del reordenamiento. A estas personas afectadas no se les tomó en cuenta para la creación de estas nuevas

normas a implementar, si bien, algunos de ellos fueron reubicados en los diferentes mercados municipales, muchos no lograron mantener los flujos normales de ventas que manejan tradicionalmente en años anteriores, sufriendo así, un deterioro en su derecho al trabajo.

Las políticas públicas materializadas en el CHSS con un enfoque supuesto de las intervenciones de revitalización han estado más orientadas a mejorar la estética urbana supuestamente para potenciar el turismo, en una abierta condición que no garantiza la inclusión social. Con este panorama, se perfilan dos posibles rutas a futuro inmediato:

Por un lado, se consolida un modelo excluyente, sustentado en la atracción de inversiones internas, externas, impulsar el comercio formal y en consecuencia aumento de los precios de alquiler y además una fuerte presión sobre el mercado inmobiliario. Con este enfoque se excluye a las familias de menores ingresos y por tanto se sustituye las actividades económicas tradicionales hasta hace poco abiertas

¹⁵² Karen Moreno, Revista Factum, “Las vendedoras que sobreviven a los desalojos”, consultado el 18 de diciembre 2025, <https://www.revistafactum.com/las-vendedoras-que-sobreviven-a-los-desalojos/>

para todo público, por servicios y negocios dirigidos al consumo de turistas y en todo caso a sectores privilegiados. Seguir este camino entraña riesgos evidentes: posible pérdida o debilitamiento del carácter histórico del centro, dependencia de un rubro económico como sería el turismo y agudizar la desigualdad en la distribución del espacio urbano.

La segunda opción sería una apuesta por un modelo inclusivo, lo que supondría reorientar las políticas públicas hasta hoy aplicadas para integrar a los actores populares en el proceso de transformación. Esto implicaría, entre otras medidas, diseñar planes de reubicación con condiciones reales de competitividad para los pequeños comerciantes, habilitar espacios salubres, seguros, modernos, de bajo costo para el comercio informal, impulsar proyectos de vivienda asequible a los que ya habitan en esta zona y crear mecanismos de participación en los que vecinos, vendedores y organizaciones sociales tengan un papel activo en las decisiones sobre el territorio. Esta vía respondería a las obligaciones estatales en respeto de los derechos humanos en materia de trabajo digno, participación ciudadana y no discriminación.

Para la administración Bukele y de la APLAN, la prioridad visible sigue siendo la valorización inmobiliaria y turística, por tanto se afianzará un modelo excluyente que reproduce y profundiza las inequidades sociales y territoriales. En este contexto, el proceso de elitización plantea cuestionamientos profundos sobre el derecho a la ciudad, la equidad social y el futuro de San Salvador como un espacio democrático y accesible. Esta propuesta de “modernización” del Centro Histórico evidencia la ausencia de una planificación integral que articule ejes como la restauración con identidad, la renovación con participación, la protección de la vivienda y la reintegración económica, elementos clave que deberían guiar un proceso de transformación sostenible y equitativo.¹⁵³

En conclusión, la transformación urbana del CH de San Salvador debería ser abordada no solo responsablemente sino de manera integral, priorizando el bienestar de la población salvadoreña local y la preservación de la identidad cultural de la ciudad. Es determinante y crucial encontrar un equilibrio entre el crecimiento

¹⁵³ Enrique Fernandez, "Centro Histórico de San Salvador: ¿para qué y para quién?", (*El Independiente*, 23 de julio de 2024). <https://www.elindependiente.sv/2024/07/23/centro-historico-de-san-salvador-para-que-y-para-quien/>.

económico y la protección de los derechos de los ciudadanos. La situación urbana del CHSS está muy lejos de los principios de equidad, la inclusión social y un espacio democrático y accesible para todos sus habitantes.

La transformación urbana del CHSS no puede limitarse únicamente como un proceso de modernización estética o de impulso económico, exclusivo, sino como un fenómeno complejo que involucra dimensiones sociales, culturales, económicas y políticas que deben ser consideradas de manera integral.

Una revitalización que priorice la atracción de inversión o la proyección turística es profundizar las desigualdades existentes, reproducir dinámicas de exclusión y debilitar el tejido social del Centro Histórico. El verdadero desafío para las futuras administraciones consiste en construir un modelo de ciudad que combine el desarrollo económico con la justicia social, garantizando que los beneficios de la renovación sean compartidos por toda la población y no se concentren en sectores privilegiados.

Las políticas públicas implementadas en el caso del CHSS son contrarias al derecho a la ciudad y la posibilidad de mantenerlo como un espacio democrático, diverso y accesible. La presión inmobiliaria que se vive en la actualidad, el desplazamiento de los sectores populares y la sustitución de economías tradicionales son síntomas de un modelo urbano que deriva en la pérdida de identidad cultural y en la consolidación de un Centro Histórico pensado con prioridad para el mercado, consumo y no para la convivencia ciudadana.

Frente a este panorama, queda relegado un enfoque que coloque en el Centro Histórico de las políticas públicas la dignidad humana, la participación ciudadana y el respeto a la memoria histórica del lugar. Se trata de reconstruir el Centro Histórico en una ciudad en la que el crecimiento económico no se oponga a la protección de los más vulnerables, sino que se articule con la equidad social y el reconocimiento de los derechos humanos de sus habitantes.

CONCLUSIONES

Las transformaciones urbanas ejecutadas en el CHSS bajo el discurso de “revitalización” no son neutras, sino que generan implicaciones sociales, económicas y culturales profundas. Es evidente que las intervenciones realizadas buscan proyectar una imagen moderna de la ciudad y fomentar la inversión, pero también han derivado en tensiones relacionadas con el derecho a la ciudad, el acceso equitativo a los espacios públicos y la permanencia de sectores históricamente vinculados al territorio, particularmente los trabajadores del rubro del comercio informal.

Las políticas públicas aplicadas en este proceso de revitalización han priorizado el embellecimiento del espacio urbano, en función de atraer capital privado, antes que la protección de los derechos humanos de quienes habitan y trabajan o han trabajado en la zona, ellos son los principales afectados, los que han sufrido el desplazamiento laboral, la pérdida de medios de vida, la afectación cultural y en consecuencia un incremento en las desigualdades sociales.

Resulta importante observar las políticas públicas de ordenamiento territorial y transformación urbana, incorporando mecanismos de participación ciudadana, garantías de permanencia para los trabajadores informales y, mejor aún, estrategias que reconozcan la importancia cultural, social y económica de quienes históricamente han sido parte del Centro Histórico.

En las normativas jurídicas que regulan los procesos e intervenciones en el CHSS se demuestra la inclinación hacia un modelo de ciudad gestionada desde una lógica técnico-administrativa que prioriza el orden, la estética y la valorización patrimonial. A través de leyes, ordenanzas y planes institucionales como La Ley de Protección al Patrimonio Cultural reformada en el año 2024, la creación de APLAN, y las recientes ordenanzas municipales, es que se ha configurado un régimen jurídico que habilita intervenciones profundas sobre el tejido urbano y social del CHSS.

Es preciso mencionar que las políticas implementadas bajo diferentes contextos y que revelan un panorama muy complejo y dinámico, hacen y facilitan identificar que cada fase de aplicación deja una huella y demuestra que la transformación de un espacio urbano es un proceso constante de negociación entre el pasado y el futuro,

entre la tradición y la modernidad y, sobre todo, entre el orden y la realidad social de sus habitantes.

Es claro que en los últimos años se ha pretendido implementar políticas de reordenamiento ambiciosas y radicales en el CHSS, bajo la construcción de espacios renovados, limpios y atractivos para volverlos foco de atención para los turistas, y demostrar que en los espacios “recuperados no hay cabida para los vendedores informales.” Si bien en el Centro Histórico, se han logrado cambios positivos de imagen y se ha mejorado la percepción de la seguridad, ha sido a costa de una casi nula consulta a los actores locales y a la expulsión, el desplazamiento de las personas y actividades que han sido parte integral por décadas del paisaje del CHSS.

Está evidenciado que las transformaciones urbanas implementadas no forman parte únicamente de una política o visión de modernización, sino que está comprendido en las tensiones estructurales generadas entre la aplicación del modelo de desarrollo económico neoliberal y el compromiso del Estado de la garantía de los derechos humanos.

Las políticas públicas aplicadas han priorizado el interés económico y la proyección turística sobre las necesidades de los sectores populares. Es decir, que las transformaciones sociales y espaciales ejecutadas han conllevado un proceso de exclusión y desplazamiento de personas históricamente asentadas, a quienes se les han violado los derechos fundamentales.

El reordenamiento urbano en general y la revitalización del Centro Histórico ha producido efectos adversos particularmente sobre las comunidades conformadas por personas de bajos ingresos, específicamente de las mujeres vendedoras, los trabajadores informales y los habitantes tradicionales. En ese sentido, más bien se ha fortalecido un modelo de ciudad que privilegia la estética del orden y la inversión privada, convirtiendo al proceso de la modernización urbana en un instrumento de control social y de reconfiguración del espacio público, reproduciendo patrones de desigualdad y exclusión que responden a una lógica de mercado más que a un enfoque de justicia social.

La ausencia de diálogo y participación ciudadana en los procesos de planificación urbana del CHSS ha agravado las consecuencias sociales de la supuesta revitalización. A esto se le agrega la falta de transparencia en la toma de decisiones, la imposición de medidas coercitivas y el uso del discurso de “recuperar los espacios para todos” invisibilizando a las personas que históricamente habitaron o hicieron una forma de vida del CHSS. Esta modalidad del reordenamiento urbano no es más que una forma de despojo en donde la modernidad se construye marginando a los más vulnerables.

Las autoridades centrales han hecho que el CHSS atraviese un proceso de redefinición identitaria en el que solo hay dos proyectos de ciudad: uno excluyente, basado en la valorización inmobiliaria y la estetización del espacio, y otro inclusivo, que apuesta por la participación social, la protección del patrimonio y el derecho a la ciudad.

Modernizar, revitalizar la ciudad o los conocidos procesos de la gentrificación no solo consisten en transformar edificios y calles, sino también inciden en las relaciones sociales, las formas de vida y los sentidos de pertenencia. Por tanto, su posible impacto no se limita al territorio, sino que afecta la estructura misma de la ciudadanía urbana.

RECOMENDACIONES GENERALES

Los procesos de revitalización conlleva tensiones entre la revalorización económica del espacio y la garantía de los derechos humanos de las personas que históricamente han habitado y comercializado en el CHSS.

El proceso de modernización de un modelo de ciudad pasa por reconocer la diversidad social y económica de sus actores, pues solo así se podrá garantizar que el desarrollo urbano sea una oportunidad compartida y no un privilegio reservado para algunos. Pasando por alto esto se continuará perpetuando las desigualdades históricas, consolidando un espacio urbano estéticamente renovado, pero socialmente fragmentado, e insostenible en el tiempo.

El desafío para la elaboración y aplicación de las políticas públicas futuras consiste en superar el paradigma del crecimiento urbano como sinónimo de progreso. Es

decir que la verdadera revitalización del CHSS debe construirse sobre la equidad, la memoria colectiva y la participación de quienes lo habitan.

Para trascender el enfoque punitivo y de transferencia que ha caracterizado las políticas públicas aplicadas en la gestión del CHSS. Se debe adoptar un modelo de inclusión gradual, que asegure que la revitalización no implique el desplazamiento forzado en el menoscabo de derechos económicos y sociales, como el derecho al trabajo y a la subsistencia digna.

Sería importante que futuras estrategias de revitalización sean inclusivas, que reconozcan el valor cultural y económico de la actividad informal como parte del patrimonio vivo del Centro Histórico. Esto no implica estar a favor del desorden, la suciedad, la ilegalidad o la inseguridad, es más bien impulsar modelos de ciudad orientados al turismo o la inversión privada pero participativo, transparente y respetuoso de los derechos adquiridos. Los gobiernos locales y centrales deben diseñar e implementar mecanismos de protección social y económica, que incluya la habilitación de espacios comerciales modernos, salubres y de costo accesible para todo tipo de comerciantes pequeños, medianos o grandes, que todos tengan cabida y oportunidad.

Se recomienda a la sociedad civil, compuesta por residentes, comerciantes y organizaciones sociales, fortalecer su capacidad de articulación y demanda para garantizar una participación efectiva y vinculante en el futuro del Centro Histórico. Esta participación debe ir más allá de las audiencias públicas formales y debe traducirse en la creación de mesas de trabajo multiactorales y asambleas vinculantes, donde la población tenga el poder de participar en la creación y diseños de soluciones urbanísticas y sociales para el CHSS.

Las políticas públicas, a su vez, deberían promover mecanismos reales de participación ciudadana, especialmente de los trabajadores del comercio informal y los residentes del territorio, reconociéndose no solo como consultados, sino como actores importantes en la toma de decisiones.

Se recomienda a la comunidad académica trabajar mano a mano con las personas más afectadas, como los vendedores desalojados y los residentes con riesgo de ser desplazados. Esta metodología, conocida como Investigación-Acción Participativa,

permite que el conocimiento se construya junto a la comunidad, dándoles herramientas para la defensa legal y la protección de su territorio.

De esta manera, la investigación deja de ser solo un ejercicio teórico y se convierte en un instrumento de empoderamiento y lucha social. Es fundamental, además, que todos los hallazgos, mapas y datos del estudio se compartan de forma libre y gratuita. Poner la información a disposición del público democratiza el conocimiento y les da a los ciudadanos las pruebas necesarias para defender sus derechos y exigir un trato justo, convirtiendo la labor académica en un recurso estratégico para la justicia social.

BIBLIOGRAFÍA

Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). “Lanzan ‘Política Metropolitana de Seguridad Urbana’ para AMSS”. El Salvador: AECID, 11 de abril de 2019. <https://aecid.sv/lanzan-politica-metropolitana-de-seguridad-urbana-para-amss/>.

Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). *Fortalecimiento de capacidades locales y metropolitanas mediante la gestión integral del espacio público en el área metropolitana de San Salvador (AMSS)*. 2022. <https://aecid.sv/fortalecimiento-de-capacidades-locales-y-metropolitanas-ante-la-gestion-integral-del-espacio-publico-en-el-area-metropolitana-de-san-salvador-amss/>.

Aguilar, Jimena. “*Ciudad Perdida: el funeral de monseñor Romero*”. Alharaca, 20 de junio de 2022. <https://www.alharaca.sv/democracia/ciudad-perdida-el-funeral-de-monsenor-romero-2/>.

Aguilar, Marvin. *Centro Histórico de San Salvador: memorias de la ciudad*. San Salvador: UCA Editores, 2001.

Aguiluz Chicas, José Alexander, José Lucas Delgado Palma y Pedro Francisco Blanco Yanes. Plan de financiamiento para la Alcaldía Municipal de Mejicanos que le permita la captación de recursos financieros por medio de la titularización como fuente alternativa de ingresos. Trabajo de investigación para optar al grado de Licenciado en Administración de Empresas, Universidad de El Salvador, San Salvador, octubre de 2012. <https://repositorio.ues.edu.sv/server/api/core/bitstreams/7a77fbd2-1eee-4f50-8430-34ca365a1ed3/content>.

Alas, Saraí. “*Vendedores y agentes del CAM se enfrentan en el Centro Histórico de San Salvador*”. La Prensa Gráfica, 23 de enero de 2025. <https://www.laprensagrafica.com/elsalvador/Vendedores-y-agentes-del-CAM-se-enfrentan-en-Centro-Historico-de-San-Salvador-20250123-0085.html>.

Alcaldía de Bogotá. *Proyecto de Acuerdo 211 de 2020*. Concejo de Bogotá D.C., 2020. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=142722>.

Alcaldía Municipal de San Salvador. *Ordenanza Municipal para la Conservación del Patrimonio Histórico Construido con Valor Cultural, Social o Religioso*. Decreto N.º 25, 1996. <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/1990-1999/1996/12/88E43.PDF>.

Alcaldía Municipal de San Salvador. *Ordenanza Reguladora de la Oficina de Restauración y Desarrollo del Centro Histórico*. Decreto N.º 11, 1998. <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/1990-1999/1998/05/88CFA.PDF>.

Alcaldía Municipal de San Salvador. *Ordenanza Reguladora del Comercio en el Espacio Público del Municipio de San Salvador Centro*. Decreto N.º 27, 2024. <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/D/2/2020-2029/2024/11/1068E9.PDF>.

Ávalos, Alexia. “*Las políticas de desplazamiento voluntario*”. Revista Factum, 6 de diciembre de 2023. <https://www.revistafactum.com/las-politicas-de-desplazamiento-voluntario/>.

Banco Mundial. “*Formalizar la informalidad tras la pandemia en América Latina*”. Banco Mundial, 12 de agosto de 2021. <https://www.bancomundial.org/es/news/feature/2022/01/10/informalidad-tras-pandemia-america-latina>.

Barrera, Graciela. “*Vendedores del Centro se ven obligados a rematar su mercadería ante aviso de desalojo*”. El Faro, 1 de marzo de 2025. https://elfaro.net/es/202503/el_salvador/27762/vendedores-del-centro-se-ven-obligados-a-rematar-su-mercaderia-ante-aviso-de-desalojo.

Benach, Núria, y Abel Albet. *La gentrificación como una estrategia global*. Universidad de Barcelona, s.f.

Boríssov, Zhamin y Makárova. “*Valor de uso*”. Diccionario de economía política. Enciclopedia virtual. <https://www.eumed.net/cursecon/dic/bzm/v/valoru.htm>.

Borja, Jordi, y Manuel Castells. *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Taurus, 1997.

Canossa, Ernesto. “El Centro Histórico de San Salvador.” Pixeles Cuscatlecos. Consultado el 15 de marzo de 2026. <https://pixelescuscatlecos.com/el-centro-historico-de-san-salvador/>

Canal Capital. “*La Alcaldía de La Candelaria brinda apoyo a los vendedores ambulantes*”. Canal Capital, Consultado el 28 de agosto de 2025. <https://crm.canalcapital.gov.co/noticias-capital-migracion/la-alcaldia-la-candelaria-brinda-apoyo-los-vendedores-ambulantes>.

Centro de Documentación de los Movimientos Armados (CEDEMA). “*Ofensiva Guerrillera ‘Hasta el Tope’*”. Archivo Digital de Movimientos Armados Latinoamericanos, consultado el 22 de septiembre de 2025. https://cedema.org/digital_items/1661.

Chicas Molina, Juan Carlos. “*El difícil camino a la ordenación urbana del Área Metropolitana de San Salvador: una revisión crítica a los planes urbanos del AMSS 1953–1997*”. Centro de Investigaciones Ciencias y Humanidades (CICH), 2020.

https://www.academia.edu/42336404/El_dif%C3%ADcil_camino_a_la_ordena_ci%C3%B3n_urbana_del_%C3%81rea_Metropolitana_de_San_Salvador_un_a_revisi%C3%B3n_cr%C3%ADtica_a_los_planes_urbanos_del_AMSS_1953_1997.

COAMSS/OPAMSS. *Programa Temporal para la Revitalización del Centro Histórico de San Salvador: Fase I*. San Salvador: COAMSS-OPAMSS, 2018. https://opamss.org.sv/ova_doc/revitalizacion-del-centro-historico/.

Código Municipal. *Fundamento de ordenanzas municipales*. Decreto N.º 274, 1986.

Corte Suprema de Justicia de El Salvador. *Actuación administrativa de la oficina de planificación del Área Metropolitana de San Salvador*. San Salvador, 2021. <https://www.csj.gob.sv/wp-content/uploads/2021/09/Actuacion-administrativa-de-la-oficina-de-planificacion-del-Area-Metropolitana-de-San-Salvador.pdf>.

Diario El Mundo. “*Estas son las cuatro fases de la recuperación del Centro Histórico en los últimos años*”. Diario El Mundo, 2024. <https://diario.elmundo.sv/ampArticle/estas-son-las-cuatro-fases-de-la-recuperacion-del-centro-historico-en-los-ultimos-anos>.

Diario El Salvador. “*El 90 % del Centro Histórico ha sido liberado de ventas informales: Mario Durán*”. Diario El Salvador, 2024. <https://diarioelsalvador.com/el-90-del-centro-historico-ha-sido-liberado-de-ventas-informales-mario-duran-alcalde-de-san-salvador/341621/>.

Dialnet. “*El Salvador en la postguerra: de la violencia armada a la violencia social*”. Dialnet Unirioja, consultado el 16 de octubre de 2025. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6521200.pdf>.

Fajardo, Alfonso. "De Centro Histórico a centro comercial". Revista Factum, 17 de diciembre de 2024. <https://www.revistafactum.com/centro-historico-centro-comercial/>.

Fernández, Enrique. "Centro Histórico de San Salvador: ¿para qué y para quién?". El Independiente, 23 de julio de 2024. <https://www.elindependiente.sv/2024/07/23/centro-historico-de-san-salvador-para-que-y-para-quien/>.

Fuentes, Patricia. "Reordenamiento Urbano y Exclusión Social en el Centro Histórico de San Salvador". Documento de trabajo, Universidad Centroamericana "José Simeón Cañas", 2017. http://www2.uca.edu.sv/upload_w/20/file/743/4-%20Patricia%20Fuentes.pdf.

Harvey, David. *The Condition of Postmodernity*. Oxford: Blackwell, 1989.

Harvey, David. *A Brief History of Neoliberalism* (Oxford: Oxford University Press, 2007).

Harvey, David. *El nuevo imperialismo* (Madrid: Akal, 2004).

Invest In El Salvador 2024. "Investment in the Historic Center of San Salvador exceeds US \$65 million". 23 julio de 2024. <https://investinelsalvador.gob.sv/es/investment-in-the-historic-center-of-san-salvador-exceeds-us65-million/>.

Landa Ramírez, Liliana Jasmín, Yaquelin Elizabeth Portillo Cornejo, Mauricio Ricardo Rivera Díaz. *La incidencia de políticas públicas en el ordenamiento del Centro Histórico de San Salvador ante el comercio informal*. Tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador, 2011.

Lefebvre, Henri. *La producción del espacio*. 1974.

Lungo Uclés, Mario. *El poblamiento de San Salvador y su área metropolitana*. San Salvador: FLACSO, 1994.

Mahtani, Noor. “Adiós puestos de fruta, hola centros comerciales: San Salvador ‘limpia’ el centro de vendedores ambulantes”. *El País*, 6 de abril de 2025.

<https://elpais.com/america-futura/2025-04-06/adios-puestos-de-fruta-hola-centros-comerciales-san-salvador-limpia-el-centro-de-vendedores-ambulantes.html>.

Mirallas, Belén, Ludmila Cortizas, Santiago Báez, Damián Ariel Giammarino, y Guillermo Ariel Aramayo. “La producción del espacio (1974) de Henri Lefebvre: reflexiones y aportes teórico-metodológicos para pensar el espacio urbano a partir de la obra de Lefebvre”. *Revista de Lecturas*, Universidad Nacional de La Plata, 2022.

Moreno López, Luis Miguel. *Estudio del fenómeno de la gentrificación en la ciudad de Málaga*. Tesis de Maestría, Universitat Oberta de Catalunya, 2025.

Morán, Óscar. “Centro Histórico de San Salvador: reconfiguraciones territoriales”. *Revista Realidad* 31, n.º 131, (2014): 57–72.

Ministerio de Obras Públicas y de Transporte 2020. “MOP presenta aviso ante Fiscalía General de la República por posibles irregularidades en caso SITRAMSS”. 11 marzo de 2020.

https://www.mop.gob.sv/mop-presenta-aviso-ante-fiscalia-general-de-la-republica-por-posibles-irregularidades-en-caso-sitramss/?utm_source=

Ministerio de Obras Públicas y de Transporte 2021. “MOPT impone multa a SITRAMSS por no prestar servicio”. 25 octubre de 2021.

https://www.mop.gob.sv/mopt-impone-multa-a-sitramss-por-no-prestar-servicio/?utm_source=

Ministerio de Obras Publicas. *Plan de rescate de Centro Historico de San Salvador deja resultados positivos a todos los capitalinos*. marzo 2011. <https://www.mop.gob.sv/plan-de-rescate-de-centro-historico-de-san-salvador-deja-resultados-positivos-a-todos-los-capitalinos/>

OPAMSS. “*Revitalización del corazón histórico de San Salvador*”. OPAMSS, 22 de diciembre de 2021. https://opamss.org.sv/ova_doc/revitalizacion-del-centro-historico/.

Pineda, Jonathan. “*OPAMSS y empresa privada buscan impulsar las MIPYMES de El Salvador*”. Diario El Salvador, 29 de abril de 2025. <https://diarioelsalvador.com/opamss-y-empresa-privada-buscan-impulsar-las-mipymes-de-el-salvador/648865/>.

Ramírez, Karla. “*Muyshondt admite derrota y asegura que no se enfrentó a un contrincante sino a una campaña de Estado*”. La Prensa Gráfica, 1 de marzo de 2021. <https://www.laprensagrafica.com/elsalvador/Ernesto-Muyshondt-No-nos-enfrentamos-a-un-contrincante-nos-enfrentamos-a-una-campana-de-Estado-20210301-0117.html>.

Sequera, Jorge. *A 50 años del nacimiento del concepto ‘gentrificación’: la mirada anglosajona*. Universidad de Barcelona, 2015.

Smith, Neil. “*Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People*”. Journal of the American Planning Association 45, n.º 4 (1979).

Smith, Neil. *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación* (Madrid: Traficantes de Sueños, 2012).

Smith, Neil. “*New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*”. Antipode 34, n.º 3 (2002).

Solano, Ana. “*El Centro Histórico de San Salvador: Tensiones y contradicciones en la producción del espacio público a partir del proyecto de revitalización*”. URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales 14, n.º 1 (2024): 61–80.
<https://urbs.xoc.uam.mx/index.php/urbs/article/download/21/16/32>.

Umaña, Lorena. “*La evolución simbólica del Centro Histórico de San Salvador: un proceso inacabado*”. Revista ECA, 2002.

UN News. “*El empleo en América Latina se ha recuperado con base en la informalidad y su futuro es incierto*”. Noticias ONU, 1 de septiembre de 2022.
<https://news.un.org/es/story/2022/09/1513862>.

Vergara Constela, Carlos. *Gentrificación y renovación urbana: abordajes conceptuales y expresiones en América Latina*. 2013.

Zárate Hoyos, Gabriel A. “*Gentrificación y desplazamiento en ciudades latinoamericanas*”. Revista INVI 35, n.º 100 (2020).