



**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA - USAC -  
DIRECCIÓN GENERAL DE INVESTIGACIÓN - DIGI -  
CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES - CEUR -  
CENTRO UNIVERSITARIO DE PETÉN –CUDEP-**

**PROGRAMA UNIVERSITARIO DE INVESTIGACIÓN EN ASENTAMIENTOS  
HUMANOS - PUIAH -**

**INFORME DE FINAL DE PROYECTO DE INVESTIGACIÓN 2009:**

***“Observatorio de tierras Petén: componentes básicos para un plan de  
ordenamiento territorial en la principal concentración urbana del  
departamento de Petén”***

**Equipo de Investigación:**

Huber Ernesto Palma Urrutia (Coordinador)  
Carlos Manfredo Espina Bances (Investigador)  
Ana Gabriela Martínez Chinchilla (Auxiliar)

**Guatemala, 8 de enero de 2009**

## INDICE

<u>Lista de contenidos:</u>	<u>Pág.:</u>
RESUMEN	4
INTRODUCCION	1
PRIMERA PARTE	
PROEMIO FORMAL DEL PROYECTO	3
1.1 ANTECEDENTES	3
1.2 JUSTIFICACIÓN	4
1.3 OBJETIVOS	7
1.3.1 Objetivo General	7
1.3.2 Objetivos Específicos	7
1.4 METODOLOGÍA	8
1.4.1 Modalidades de trabajo:	8
1.4.2 Técnicas a utilizar en el proceso de la investigación:	8
SEGUNDA PARTE	
PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	10
2.1 LA CUESTIÓN	10
2.2 MARCO TEORICO	13
2.2.1 Espacio y territorio	13
2.2.2 El ordenamiento u ordenación del territorio u OT	15
2.2.3 Sistema Administrativo y Desarrollo Institucional	22
2.3 MARCO REFERENCIAL y SÍNTESIS DEL ANÁLISIS TERRITORIAL	25
2.2.1 Departamento de Petén	25
2.3.2 Municipio de San Benito, Petén	26
2.3.3 Municipio de Flores, Petén	31
2.3.4 Sistema Biofísico y Desarrollo Ambiental	38
2.3.5 Sistema y Desarrollo Social	41
2.3.6 Sistema y Desarrollo Económico	42
2.3.7 Sistema funcional y desarrollo regional	46
2.4 PROSPECTIVA CON BASE A CARTOGRAFÍA TEMATICA	50
2.4.1 Identificación de patrones de uso actual de la tierra	51
2.4.2 Análisis de accesibilidad	52
2.4.3 Identificación de áreas de manejo especial	53
2.4.4 El poder público local contribuye a la especulación inmobiliaria	53
2.4.5 Servicios e infraestructura una expresión del urbanismo como forma de vida predominante	54
2.4.6 Planos prospectivos para propuesta de ordenamiento territorial en la principal concentración urbana del departamento de Petén	54
TERCERA PARTE	
DISCUSIÓN	64
3.1 PROSPECCIÓN DE LA CARTOGRAFÍA TEMÁTICA	64
CONCLUSIONES	
BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS	68
ANEXOS	75
A.1 FOTOGRAFÍAS DE CAMPO Y TRABAJO	81
A.2 REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE ÁREAS DEL MUNICIPIO DE FLORES	99
A.3 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, FLORES, PETÉN	103

<b><u>Lista de cuadros:</u></b>	<b><u>Pág.:</u></b>
<b>CUADRO No. 1</b>	
<b>Conceptos de Ordenación Territorial</b>	<b>19</b>
<b>CUADRO No. 2</b>	
<b>Centros poblados del municipio de Flores, departamento de Petén</b>	<b>36</b>
<b>CUADRO No. 3</b>	
<b>Estimaciones de la Población total por municipio. Período 2002-2010</b>	<b>48</b>

<b><u>Lista de figuras:</u></b>	<b><u>Pág.:</u></b>
<b>Figura No. 1</b>	
<b>Diseño metodológico para determinar los componentes básicos para formular un de un plan de OT</b>	<b>9</b>
<b>Figura No. 2</b>	
<b>Mapa del departamento de Petén y de su división política administrativa</b>	<b>26</b>
<b>Figura No.3</b>	
<b>Mapa de localización geográfica del municipio de San Benito, Petén</b>	<b>28</b>
<b>Figura No.4</b>	
<b>Mapa de ubicación de centros poblados y vías de acceso de San Benito</b>	<b>29</b>
<b>Figura No. 5</b>	
<b>Plano de los barrios y colonias de la cabecera municipal de San Benito</b>	<b>30</b>
<b>Figura No. 6</b>	
<b>Mapa de localización geográfica del municipio de Flores, Petén</b>	<b>33</b>
<b>Figura No.7</b>	
<b>Organización política administrativa del municipio de Flores, Petén</b>	<b>35</b>
<b>Figura No. 8</b>	
<b>Ortofoto de la principal concentración urbana de Petén, sus barrios y zonas urbanas</b>	<b>49</b>
<b>Figura No.9</b>	
<b>Plano de las principales rutas de acceso vial</b>	<b>56</b>
<b>Figura No.10</b>	
<b>Plano de localización de áreas públicas</b>	<b>57</b>
<b>Figura No. 11</b>	
<b>Plano de los principales corredores económicos</b>	<b>58</b>
<b>Figura No. 12</b>	
<b>Plano de ubicación de terminales de transporte aéreas, acuáticas y terrestres</b>	<b>59</b>
<b>Figura No. 13</b>	
<b>Plano de localización de zonas residenciales de mediana y alta renta</b>	<b>60</b>
<b>Figura No. 14</b>	
<b>Plano de localización de áreas de riego</b>	<b>61</b>
<b>Figura No. 15</b>	
<b>Plano de sitios y lugares de protección de patrimonio cultural o natural</b>	<b>62</b>
<b>Figura No. 16</b>	
<b>Plano de localización de los principales usos de de la tierra urbana</b>	<b>63</b>

## RESUMEN

El presente estudio presenta en su primera parte, "Proemio formal del proyecto", las generalidades, el objeto de estudio, los antecedentes metodológicos y operativos de la investigación.

En una segunda parte se exhibe una revisión teórica y conceptual sobre el espacio, el territorio y el ordenamiento u ordenación territorial (OT), la cual consiste en una comprensión sociológica de las nociones de ciudad y lo urbano como formas particulares de territorialización, -de espacio apropiado para fines e intereses determinados-, por lo que en el entendido de que el territorio no es más que un espacio social de disputa y de poder, de conflicto social, se precisan datos e información acerca del objeto de estudio: la conurbación de las áreas urbanas de los municipios de San Benito y Flores, ambos del departamento de Petén. De inmediato se pasa a sintetizar el análisis territorial de dicho objeto, consistente en una breve descripción de cuatro unidades espacio-temporales según el diseño metodológico predeterminado: Sistema Biofísico y Desarrollo Ambiental, Sistema y Desarrollo Social, Sistema y Desarrollo Económico, Sistema Funcional y Desarrollo Regional. Otro resultado que se presenta en este segundo apartado es un conjunto de cartografía temática que en ocho planos no resume pero sí ejemplifica y proyecta los rasgos fundamentales de la superficie, los nodos y las redes que constituyen el conurbado de San Benito y Flores.

En el tercer acápite se hace una discusión prospectiva acerca de esos ocho planos temáticos, se plantean así diversos componentes básicos que deben ser tomados en cuenta en un plan de ordenamiento territorial para ese conglomerado urbano. Se destacan para cada componente que debe primar el principio de distribución de cargas y beneficios en busca de una mayor igualdad territorial y disminuir una marcada expresión espacio temporal de la desigualdad social, la segregación espacial. El otro aspecto fundamental que debe orientar la formulación de un plan de OT es la participación ciudadana en la toma de decisiones y definición de acciones de transformación espacial y construcción de una nueva territorialización, con lo cual se pretende hacer efectivo el derecho a la ciudad y al territorio.

Finalmente se anotan conclusiones que hacen énfasis en que el OT debe estar dirigido a cambiar las condiciones de poder, de hegemonía y dominación que determinan que un sistema urbano reproduzca mantenga relaciones sociales que discriminan, segregan y orillan a vivir a los más pobres en condiciones de precariedad material y de limitada libertad individual y colectiva.

## INTRODUCCION

La investigación *Observatorio de tierras Petén: componentes básicos para un plan de ordenamiento territorial en la principal concentración urbana del departamento de Petén* es de carácter interdisciplinario, relaciona las ciencias sociales con las ciencias técnicas que intervienen en la administración de territorios, específicamente con la administración, gestión y gobierno del territorio y la regionalización como instrumento político de los mismos.

Con base en análisis sistemático y valorativo de diversas fuentes y con diversos medios, se proponen, estudian y definen algunos componentes básicos para un Plan de Ordenamiento en la principal concentración urbana del departamento de Petén, sin embargo no se planifican acciones en concreto, esto debido a que el enfoque utilizado es el de las ciencias sociales en su más amplio entender y limitado únicamente por las capacidades de sus ejecutores, por el tiempo y los exiguos recursos con que se contó debido a grandes dificultades en la disposición de fondos durante la parte inicial de la ejecución del proyecto.

El énfasis del estudio se centra en el entendimiento de que los territorios son espacios apropiados por clases, grupos e individuos sociales para resolver diversas necesidades conforme su condición cultural, material y política les imputa. Por lo que los sujetos sociales agrupados o no se disputan el espacio conforme sus propios intereses, a veces colaborando y otras en cruenta disputa, sobreponiéndose una territorialidad dominante y hegemónica que subsume a otras tantas, unas resignadas y otras resistencia.

El objeto principal del estudio es dar a conocer y sustentar de manera sistematizada, cuáles deben ser los lineamientos generales y componentes fundamentales para la formulación, ejecución, mantenimiento y actualización del Ordenamiento Territorial (OT) en el área conurbada que conforman las áreas urbanas de los municipios de San Benito y Flores, ambos del departamento del Petén.

Se patentan así valoraciones e imágenes dialécticas de los aspectos técnicos, jurídicos, sociales y culturales que se consideraron tienen relación con la disponibilidad, uso, acceso, manejo de los resultados y de la información territorial estratégica recabada en el proyecto DIGI-CEUR 2008: *Creación de un observatorio de tierras en la principal concentración urbana del departamento de El Petén.*

El estudio se realizó en en la principal concentración urbana del departamento de Petén ubicada en el área central de dicho departamento, la cual está constituida por el área urbana de la cabecera municipal de Flores, el área urbana de Santa Elena, también del municipio de Flores y el área urbana de la cabecera municipal de San Benito.

## **PRIMERA PARTE PROEMIO FORMAL DEL PROYECTO**

### **1.2 ANTECEDENTES**

En los últimos treinta años se ha producido en Petén el mayor estrago ecológico que conoce el país en la época moderna: la destrucción de su principal reserva de bosque tropical y con ella los recursos de suelo, agua, flora y fauna (Elías y otros, 1997). Petén ha sido la región que durante las tres últimas décadas ha captado el mayor flujo migratorio, especialmente de campesinos sin tierra. El avance la frontera agropecuaria como la principal causa de deforestación muestra que el problema tiene sus raíces en el modelo de desarrollo vigente en el país. Esto sugiere que es necesaria una reorientación de las políticas de desarrollo existentes en la región.

Recientemente han surgido iniciativas nacionales y de cooperación internacional por promover la conservación de los recursos naturales mediante el establecimiento de áreas protegidas, el ecoturismo y alternativas ocupaciones de productos no maderables. Sin embargo, estos esfuerzos han sido insuficientes para detener el deterioro ya que en muchos casos las áreas protegidas no han contado con apoyo económico, institucional y técnico para su manejo así como tampoco ha existido un control efectivo de las invasiones y el saqueo de los recursos naturales y culturales. La situación ha sido tan grave que todavía hasta hace 7 años (Elías y otros, 1997) se consideraba que Petén continuaba siendo no solo territorio abandonado sino además tierra de nadie.

Reportes de prensa reportan que en localidades de Petén como el Área Protegida de Laguna del Tigre existe un caos total y una falta completa de implementación de principios de ordenamiento territorial. Estos escenarios han ocasionado que cada vez se fortalezca dentro de los habitantes de Petén el principio de descentralización y de mayor autonomía debido a que la población tiene la percepción de que el gobierno central ha permanecido ajeno a la problemática global del territorio.

La literatura registra dos esfuerzos pioneros para el ordenamiento territorial regional del departamento de Petén. El primero fue realizado por el Consejo Regional de Desarrollo Urbano y Rural (1988) elaborando una Estrategia para el Desarrollo Sostenible del Petén. Posteriormente, Agrar-Und Hydrotechnik (AHG), Asesoría y Promoción Económica, S.A. (APESA) y SEGEPLAN construyeron el Plan de Desarrollo Integrado (1992a) y un Plan de Ordenamiento Territorial (1992b) para el departamento de Petén.

Estos esfuerzos pioneros estuvieron orientados a establecer directrices regionales para el desarrollo sostenible de Petén en base a las potencialidades y conflictos detectados en el territorio. No se tiene conocimiento de un Plan de Ordenamiento Territorial a nivel de cuenca para el departamento de Petén como el que se propone en este documento. Debido a que el Plan de Ordenamiento propuesto para la cuenca del Lago Petén Itzá debe tener consistencia con las políticas y planes regionales previamente elaborados

para el departamento de El Petén se realiza a continuación una breve reseña de ambos esfuerzos pioneros realizados con anterioridad.

### **Estrategia para el Desarrollo Sostenible del Petén (Consejo Regional de Desarrollo Urbano y Rural, 1988):**

- Para proponer la estrategia de desarrollo primero se llevó a cabo un diagnóstico de todo el departamento, el diagnóstico permitió identificar conflictos y oportunidades para los diferentes componentes y sectores territoriales, se utilizó un rango de valores para establecer prioridades de los conflictos y oportunidades con base en una escala de niveles (1= primer nivel, 2= segundo nivel, 3= tercer nivel). El diagnóstico fue la base para elaborar la estrategia que tuvo seis objetivos básicos: 1) adecuar el uso de la tierra a su capacidad de uso; 2) proteger el patrimonio natural y cultural; 3) intensificar la actividad turística; 4) incrementar la productividad agrícola, ganadera, y forestal asegurando su sostenibilidad; 5) promover el desarrollo de infraestructura básica; 6) asegurar la provisión de agua para todos los usos necesarios.

### **Plan de ordenamiento territorial del Petén (AHG-APESA-SEGEPLAN, 1992):**

- Este documento aporta con mayor amplitud lineamientos generales de ordenamiento territorial para todo el Departamento de Petén. El departamento se subdividió en 5 regiones las cuales fueron a su vez subdivididas en áreas de desarrollo. Para cada área de desarrollo se incluyeron las características principales, potenciales y propuestas de ordenamiento territorial en cuanto al uso de la tierra, jerarquía de centros poblados y requerimientos de infraestructura. El documento también formuló seis estrategias de desarrollo para el departamento: 1) de desarrollo social; 2) de desarrollo de actividades productivas (forestal); 3) de desarrollo agropecuario; 4) de desarrollo turístico; 5) desarrollo industrial y micro-empresa; 6) conservación de biodiversidad. Para cada estrategia de desarrollo se formularon objetivos que estuvieron acompañados por acciones (Cuadro 1.2). Es notorio que las actividades de ordenamiento y desarrollo propuestas en este documento para Petén tienen un fuerte enfoque forestal y agropecuario.

## **1.2 JUSTIFICACIÓN**

La inquietud y propuesta de creación de un observatorio de tierras en la principal concentración urbana del departamento de Petén desarrollada durante el año 2008 como proyecto de investigación DIGI-CEUR, es una respuesta operativa para abordar la gestión de la tierra, a partir de no quitar ojo a esa complejidad problemática. Los datos, la información, el análisis y la sistematización de lo observado no tiene sentido si no permite proponer y generar instrumentos de intervención pública, uno de ellos debe ser allanar el camino de un nuevo orden territorial para la principal concentración urbana de ese departamento de la República.

Por su parte, “allanar el camino de un nuevo orden territorial” para el área conurbana “San Benito-Flores”, supone la identificación, estudio, sistematización y propuesta de componentes básicos que orienten la ulterior elaboración y aplicación de instrumentos de planificación y ordenamiento territorial a escalas menores y más específicas como pueden ser planes parciales, distribución de cargas y beneficios territoriales, recuperación de valorizaciones de la tierra originadas por la intervención pública, recuperación de lugares y áreas públicas, y en el caso de la isla de Flores y del lago Petén Itzá: protección, conservación, recuperación y manejo adecuado del patrimonio cultural y del recurso natural.

La ordenación del territorio o territorial, conocida en Guatemala como ordenamiento territorial u OT, es concebida como la organización de un espacio geográfico determinado, como arte, técnica y política cuyo fin de propiciar un desarrollo sostenible y sustentable, tanto rural como urbano, puede a su vez ser considerado una estrategia operacional para una moderna gestión del territorio. En último término, el concepto se reconduce y concreta en la planificación territorial racional, cuyos cometidos son, según esta visión, los de ordenación, previsión, distribución, armonización, ejecutividad y disciplina.

Puede afirmarse, muy sintéticamente, que la ordenación del territorio es un proceso y un instrumento de planificación, de carácter técnico-político-administrativo, con el que se pretende configurar, en el largo plazo, una organización del uso y ocupación del territorio, acorde con las potencialidades y limitaciones del mismo, las expectativas y aspiraciones de la población y los objetivos de desarrollo. Se concreta en planes que expresan el modelo territorial de largo plazo que la sociedad percibe como deseable y las estrategias mediante las cuales se actuará sobre la realidad para evolucionar hacia dicho modelo.

De las tantas conceptualizaciones que pueden encontrarse y construirse, -algunas de las cuales se exponen más adelante-, se obtiene un noción general de ordenamiento territorial que se configura como una política de Estado mediante la cual se busca coordinar las medidas de los sectores público y privado que puedan tener influencia, directa o indirecta, en la utilización del espacio: un enfoque que concibe al OT como un componente de las estrategias de desarrollo, a su vez concibiendo a este último como un fenómeno multidimensional (económico, social y ambiental) y al territorio como: a) factor de desarrollo a potenciar, considerando el conjunto de sus recursos naturales y construidos, y sus capacidades sociales; b) ámbito de vida de la población a calificar, equipar, equilibrar, volver accesible y gestionar en tanto que patrimonio cultural; c) sistema de recursos a gestionar, preservar y renovar, procurando un desarrollo sustentable, atendiendo al ambiente como patrimonio colectivo.

El territorio es ámbito de vida de la población y patrimonio cultural, que corresponde calificar, equipar, equilibrar, volver accesible y gestionar. El territorio conforma un sistema de recursos naturales, a gestionar, proteger y renovar, procurando un desarrollo sostenible, atendiendo al ambiente como patrimonio colectivo.

El territorio es un espacio político, sobre el cual es necesario consolidar la soberanía y la gobernabilidad en un marco de integración, descentralización y reforma del estado.

Las demandas de ordenación e intervención pública que surgen de esta variedad de enfoques pueden resultar conflictivas, obligando a decisiones de naturaleza política en relación con la asignación temporal y espacial de recursos.

En su faceta política, el ordenamiento territorial se presenta así como un proceso de concertación y arbitraje, que procura definir objetivos integradores como "desarrollo territorial armónico", capaces de articular entre sí las demandas del crecimiento económico y la competitividad, la integración y equidad, la sostenibilidad, y otros tantos elementos constitutivos del concepto de desarrollo sostenible.

De lo antes expuesto se deriva la importancia de estudiar, sistematizar y sustentar una propuesta de componentes básicos para el OT, que fije grandes líneas para orientar la aplicación de otros instrumentos.

Para el caso del departamento de Petén, es más que justo y necesario ese ejercicio académico (científico y empírico) ya que se cuenta con un antecedente de recaudo, sistematización y análisis de información territorial, especialmente del mercado inmobiliario dentro del sistema urbano de los municipios San Benito y Flores, de su territorialización urbanística.

La misma está siendo impulsada y dinamizada por procesos institucionales de regularización de la tenencia de la tierra, establecimiento y levantamiento catastral, mejoramiento del registro de la propiedad y por procesos sociales como el de reconcentración de las tierras agraria, migración de campo-ciudad, urbanización, desarrollo capitalista y globalización.

De tal suerte que la ocupación y asentamiento humano espontáneo, no planificado y caótico está afectando la disposición de infraestructura, servicios básicos, ambiente saludable, espacios públicos y de suficientes recursos naturales y artificiales para la reproducción digna y adecuada de vida de la población petenera.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> ADITAL, 2003. "Plantaciones de palma africana destruyen biodiversidad." 28.04.03 Petén, Guatemala - Adital/Jorge Mario Sub. Cerigua – *“Las plantaciones de palma cultivadas en varias regiones de Petén, destruyen los recursos que existen en este departamento, dijo a Cerigua José López representante del Frente Petenero Contra las Represas. A decir de López, una empresa productora de aceite comestible ha acaparado trescientas caballerías de tierra ubicadas en la aldea El Pato, municipio de Sayaxché, en donde previo a sembrar esa especie palmífera africana, bota y quema los árboles. El entrevistado agregó que los dueños de esas fincas se dedican a comprar más terrenos a precios bajos, obligando a las familias a deshacerse de sus propiedades, pues les hacen creer que esos inmuebles no son prósperos para el cultivo. López manifestó que en el municipio de Sayaxché, cerca de Chisec, Alta Verapaz, una considerable proporción de árboles está siendo talada, en donde los empresarios sembrarán palmas africanas, situación que provocará más deforestación e incendios, pues esos finqueros son los responsables de las quemadas y no los campesinos como se ha señalado.”* Ver: <http://www.adital.org.br/site/noticia.asp?lang=ES&cod=6879>

## **1.3 OBJETIVOS**

### **1.3.1 Objetivo General:**

Estudiar, sustentar, determinar y proponer los componentes básicos para un plan de ordenamiento y desarrollo urbano en el área conurbada de los municipios de San Benito y Flores, departamento de Petén, cuyas principales dimensiones de cambio sean erradicar la pobreza y la informalidad en la ocupación del recurso tierra, de tal manera que se propicie la restauración, mantenimiento y protección de los recursos materiales naturales o creados, un desarrollo económico y social sostenible y equitativo entre sus habitantes.

### **1.3.2 Objetivos Específicos:**

1. Establecer mediante una sistemática jerarquización y respaldo técnico científico los fundamentos teóricos, los principios disciplinarios, las herramientas (técnicas, políticas y legales), las metodologías, los instrumentos y lineamientos generales de un plan de ordenamiento y desarrollo urbano de San Benito y Flores.
2. Realizar todas las actividades preparatorias que se consideren necesarias, para el examen, crítica y valoración de las pasadas y actuales políticas, instrumentos y entidades que determinan el orden y el desempeño urbano-territorial existente.
3. Describir y analizar los criterios generales y los aspectos físicos, económicos, fiscales, jurídicos y medioambientales que deben contemplarse para formular, establecer, ejecutar, evaluar y mantener un ordenamiento y/o una ordenación del territorio de la principal concentración urbana de Petén, así como describir algunas de sus posibles funciones.
4. Analizar todos los componentes del sistema urbano de San Benito-Flores: administrativo; biofísico; social; económico y funcional, a fin de perpetrar un diagnóstico y una evaluación integral del territorio.
5. Modelar los componentes físico-ambientales, socioculturales, socioeconómicos y edificaciones dentro de un sistema urbano y expresar los modelos propuestos mediante tecnología de representación geográfica modernos.
6. Prospectar todas las posibles soluciones conforme su factibilidad técnica, económica, social y política que permita la construcción de escenarios futuribles (tendenciales, alternativos y concertados), que a su vez permitan la formulación de un plan estratégico de desarrollo y ordenamiento urbano para la principal concentración urbana de Petén.
7. Proponer los medios de articulación, aprobación y adopción, así como los instrumentos necesarios para que el plan propuesto sea ejecutado, operativo, fácil de evaluar y monitorear, ajustable y flexible.

## **1.4 METODOLOGÍA**

Fundamentalmente investigación cualitativa constructivista, con aplicación del método de análisis descriptivo, se utilizaron técnicas de recolección de datos, revisión documental, cuyas fuentes principales fueron obras científico-académicas y de política institucional nacional e internacional, además de entrevistas semi-estructuradas aplicadas a interlocutores de la administración pública y a especialistas o expertos en el tema.

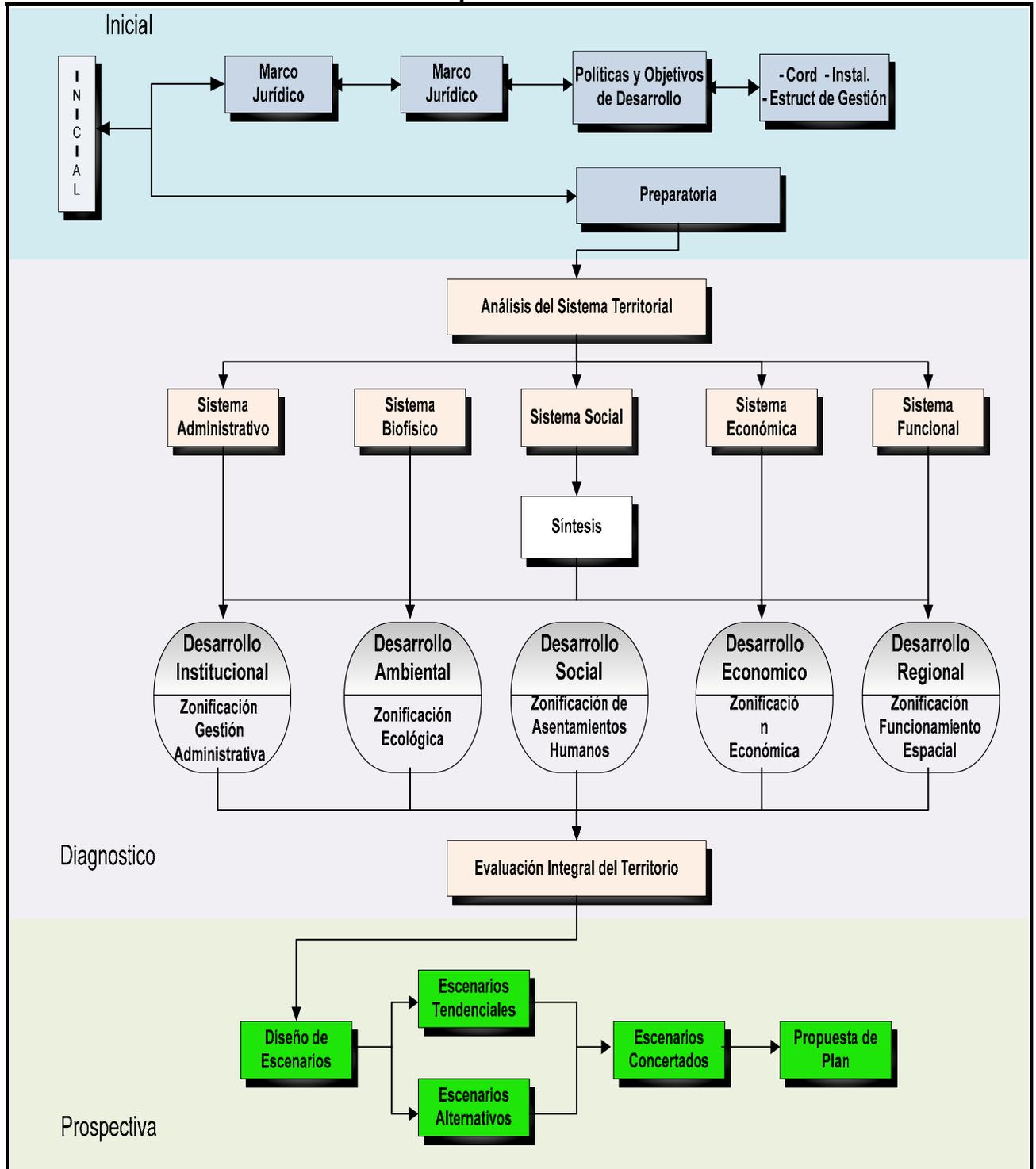
Se elaboró un marco teórico, haciendo énfasis en los elementos técnicos y jurídicos que sobre establecimiento OT se hayan documentado para el departamento de Petén y específicamente para el conurbado San Benito-Flores. Se realizó además, un análisis sistemático del contenido formal y técnico de la legislación que regula el uso, ocupación, y apropiación del territorio, así como de otros instrumentos referidos al mismo al tema urbano, ambiental y territorial.

También se aplicaron sistemas de información geográfica (SIG), ya que permitieron trabajar líneas, puntos y superficies relacionándolas con la información y datos diversos que propiciaron los avances conceptuales, metodológicos y operativos.

Epistemológicamente prevaleció el espíritu crítico dialéctico, por lo que la dimensión relacional del territorio es premisa fundamental de toda la pesquisa, más aún ante el fenómeno acelerado de mundialización económica y globalización capitalista cuya idea continuada de progreso está hoy más que nunca matizada por el avance científico y tecnológico, muy particularmente por la informática, que no por casualidad resulta conveniente para la producción y acumulación capitalista, por eso es que las políticas y acciones de gestión del territorio las incluyen.

**Figura No. 1**

**Diseño metodológico para determinar los componentes básicos para formular un de un plan de OT.**



Fuente: elaboración propia con base en Oscar Lüke (1998).

## SEGUNDA PARTE PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

### 2.1 LA CUESTIÓN

En las áreas urbanas, especialmente en las ciudades metropolitanas e intermedias, la presencia de agresiones ambientales guarda estrecha relación con las formas de ocupación territorial.

Los asentamientos poblacionales en zonas ecológicamente frágiles e inestables, con acusada presión sobre el su uso y el potencial del territorio, producto fundamentalmente de ocupaciones de nula o escasa planificación, -por parte de sectores en situación de pobreza y no tan pobres-, termina por configurar un cuadro de riesgo para amplios sectores de población.

Tantos son los casos que junto a la existencia de factores de orden físico y climático que se constituyen en amenazas en determinadas áreas y sectores; las características y condiciones de vida de la población que allí habita, dibuja un cuadro de vulnerabilidad con lo que el riesgo de ocurrencia de desastres se torna evidente.<sup>2</sup>

Ante ello algunas instituciones nacionales y multinacionales, muchos profesionales y técnicos, -y no pocos académicos-, consideran que la “gestión del riesgo” o la “gerencia de desastres” como aplicación práctica multidisciplinaria puede responder positivamente a la perfil descrito, el presente proyecto y su antecedente, parten del principio que es posible evitar, corregir y transformar las situaciones, lugares y sitios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo: planificando el uso de la tierra pero únicamente si se distribuyen equitativamente las cargas y los beneficios del territorio, es decir, ordenando la apropiación y distribución del mismo, esencialmente del valor del mismo.

Esa ordenación del territorio se aborda bajo fundamentos teóricos y empíricos que critican y rechazan la consideración de que la tierra es una simple mercancía, por tanto afronta la gestión del territorio, en este caso urbano, desde diferentes interpretaciones teóricas, sin dejar de lado las políticas públicas que de ellas se derivan o ponen en acción.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Ver: Fernández, 1996; Lavell, 1996; Lungo y Baires, 1996.

<sup>3</sup> **Constitución Política de la República de Guatemala:** “(...) **Artículo 39.-** Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. **Artículo 40.-** Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señala dos por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el

El proceso de urbanización en Guatemala es sin duda alguna, un proceso acelerado a partir de 1950, e intenso a partir de 1976, sin regulación, anárquico y completamente carente de planificación y organización adecuada, a pesar de normas, reglamentos, leyes y políticas que no pasan de meras intenciones. Los efectos graves y en muchos aspectos, irreparables, del proceso de urbanización dado en Guatemala son tema de actualidad, interés social y en reiteradas ocasiones de urgencia nacional.

La urbanización es un proceso revelador de las formas que asume la configuración espacial de la sociedad, la economía y la política nacional, ya que puede explicar la configuración territorial no sólo de la economía nacional sino de toda la nación y sociedad guatemalteca.<sup>4</sup>

Cuando la política, la economía y la sociedad terminan por des-estructurarse debido a que no alcanzan los objetivos que se plantearon para determinada época y bajo determinado modelo, o porque simplemente se ha impuesto un supuesto régimen de libre y espontáneo crecimiento y desenvolvimiento, o más aún, cuando emergen grandes problemas sociales, económicos o políticos, y éstos han sido crónicos o recurrentes, es decir persistentes, entonces una manera de abordar e introducir los cambios necesarios es estudiando a profundidad la configuración territorial de un determinado sitio o lugar, en este caso de una ciudad o área metropolitana, proponiendo nuevas formas de hacer política, nuevas economías y nuevas relaciones sociales, cuya posibilidad de realización no puede estar separada de una nueva dimensión territorial, de una nueva ordenación y ordenamiento.

Para ello es necesario delimitar y fijar los componentes básicos que deberán tratarse y a partir de los cuales se espera provocar profundos cambios con base en el mejor manejo de los recursos naturales, humanos y materiales, así como en economías equitativas en espacios de convivencia armónica no segregativos y no discriminadores.

Es por ello, determinante y fundamental, conocer cuáles pueden ser los componentes básicos para proponer un plan de ordenamiento territorial en la principal concentración urbana de Petén, -área conurbada "San Benito-Flores"-, para ello es necesario estudiar la configuración territorial, social, jurídica y económica del conglomerado urbanístico de los mencionados municipios

---

*interesado se convenga en otra forma de compensación. Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenir la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establece rá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años. Artículo 41.- Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido. (...)"*

<sup>4</sup> Luis Alvarado C. en "El proceso de Urbanización en Guatemala", Centro de Estudios urbanos y Regionales, universidad de San Carlos de Guatemala, Ediciones CEUR, USAC, Guatemala 1983. Segunda Impresión.

peteneros, conformado por las correspondientes cabeceras municipales (San Benito e Isla de Flores), así como por la aldea de Santa Elena y otros lugares poblados.

Los componentes básicos de un plan de ordenamiento y desarrollo urbano son genéricamente los elementos técnicos, jurídicos y sociales que debe contener un plan de ordenamiento y desarrollo urbano, para el caso que se propone, la visión del mismo deberá centrar su acción investigativa, en el mejoramiento de la calidad ambiental y de vida del habitante urbano, especialmente de los más vulnerables y pobres, considerando al OT como su principal instrumento técnico-político y económico.

Un riguroso análisis territorial afirma la importancia y el potencial de lo local y de la urgencia humana de interpretar, resistir, y/o subvertir los procesos de regionalización y urbanización, de desarrollo capitalista y de globalización, generalmente impuestos, y de esta manera nos advierte contra un macro-análisis desligado de las especificaciones de lugar. Y este aspecto es el que se retoma para el presente estudio de componentes básicos para un plan de ordenamiento territorial en la principal concentración urbana del departamento de Petén.

El territorio urbano más importante del área central de Petén se encuentra conformado por los municipios de Flores y San Benito, el primero funciona como Cabecera departamental, en tanto que el municipio de San Benito, concentra su mayor población en el área urbana, por ende su actividad económica principal es de carácter terciario, a ambos los separa únicamente una arteria vial, la principal del sistema urbano que sendas cabeceras municipales conforman. Esa conurbación constituye el sistema urbano más importante en términos demográficos, económicos y políticos del territorio petenero.

En la mencionada área objeto de estudio se identificó un crecimiento acelerado de la población, lo cual deriva en una mayor densidad poblacional, aumento de las lotificaciones o parcelamientos urbanos, creciente construcción y edificación de inmuebles, infraestructura y servicios, intensificación del uso de la tierra urbana, incremento de las actividades económicas, especialmente del sector terciario.

Todos estos cambios han provocado respuestas institucionales no siempre suficientes o adecuadas a las demandas o exigencias, por lo que también es notable la insuficiente y muy a menudo deficiente atención al proceso de urbanización, falta de planificación y control en cuanto al establecimiento de asentamientos humanos urbanos, arbitrariedad en el otorgamiento de cesiones de tierra municipal a propietarios privados, en el control de las licencias de construcción, en el cobro del impuesto inmobiliario, así como en el establecimiento de infraestructura y otorgamiento de servicios básicos

## 2.2 MARCO TEORICO

### 2.2.1 Espacio y territorio<sup>5</sup>

Milton Santos (2000) argumenta que los modos de producción se concretan sobre bases territoriales históricamente determinadas; según esto, las formas espaciales constituyen un lenguaje de los modos de producción, por lo que cada aspecto de la vida social es relevante por sí mismo, ninguno tiene primacía y cada uno está constantemente revaluado por los cambios en la totalidad social. El espacio, en la visión de Milton Santos (Op. Cit.) según Peet (1998: 127), es también una dimensión de existencia activa en varias maneras:

*“La localización en un espacio es el resultado de la interacción entre las fuerzas externas del modo de producción vigente y factores internos de la formación social (relaciones sociales locales, factores naturales, formas construidas del pasado, etc.).*

*El espacio es un medio selectivo en el que cualquier fuerza general derivada del modo de producción vigente aparece de manera diferente en cada localidad. Los lugares son dotados de significados particulares en cada momento histórico.”*

En el sentido común espacio puede ser asociado al vacío, por tanto sólo puede explicarse a partir de los objetos, sujetos y procesos que lo constituyen, exige para su estudio de una teoría social y de una epistemología de la misma.

Por tanto el espacio no existe por sí solo, como algo separado de lo físicamente real, sino que es condición de existencia de lo real. Santos (1997) afirma que “al igual que el tiempo es dimensión de las cosas y los procesos que se dan en el mundo material, no puede concebirse que un objeto sólo exista en el tiempo haciendo abstracción de su condición de ente físico y del lugar en donde tiene lugar su existencia”, esto se explica si se considera que es imposible concretar una entrevista solamente acordando la hora, es necesario especificar el sitio, el lugar (físico real y concreto o virtual), por tanto es imposible que los objetos reales existan más allá de la dimensión espacial, fuera o al lado del mismo.<sup>6</sup>

Territorio y territorialidad de acuerdo con sus procesos de construcción son el resultado de una estrategia para afectar, influir y controlar sobre cosas y personas espacializadas, sobre el espacio vivido. Construir un territorio y territorializar hace

---

<sup>5</sup> El presente acápite fue desarrollado en el proyecto de investigación de tesis doctoral de Huber Palma (2009) dentro del Programa Centroamericano de Postgrado en ciencias Sociales de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales sede Guatemala. No editado.

<sup>6</sup> Aún cuando no es materia del presente, vale la pena recordar las conclusiones principales de Jean Piaget según las cuales las concepciones de la epistemología del espacio en la niñez presentan dos peculiaridades: 1) combinación de conceptos lógicos abstractos con la experiencia física empírica, pre\_lógica según el mismo la denomina; 2) mezclan intuición y lógica, denotando diferencia entre individuos más notables que en otros campos cognoscitivos. Jean Piaget, 1971. *La Epistemología del Espacio*. Editorial El Ateneo, Buenos Aires. 289pp. (*L'Épistémologie de l'espace*. Paris: P.U.F. 1964).

referencia a cómo las relaciones sociales de poder organizan el espacio, interesando quién controla y qué o quienes son controlados, lo cual además requiere de una aproximación histórica ya que las relaciones sociales cambian.<sup>7</sup>

Así pues estudiar los territorios exige metodológicamente analizar el comportamiento de diferentes actores y agentes sociales para explicar los procesos de construcción de espacios específicos e intentar revelar las razones del uso de la territorialidad, como una acción o relación de poder, entre otras, cuyo resultado contribuye a la constitución de un "territorio" determinado.

Es necesario siempre preguntarse, cuál y en qué grado es utilizada la territorialidad y estar consciente que ella depende de los contextos y objetivos socio-políticos generales y particulares de las sociedades bajo estudio ya que la formación de un territorio es un resultado impredecible de interacciones de los componentes físicos del espacio, tanto naturales como artificiales, con los elementos sociales: las esferas económicas, políticas y culturales.<sup>8</sup>

El territorio puede entenderse como una extensión terrestre delimitada que incluye una relación de poder o posesión por parte de un individuo o un grupo social, que contiene límites de soberanía, propiedad, apropiación, disciplina, vigilancia y jurisdicción y transmite la idea de cerramiento, o al menos de acotamiento.

Por tanto el concepto de territorio está relacionado con la idea de dominio o gestión dentro de un espacio determinado; está ligado a la idea de poder público, estatal o privado en todas las escalas, en correspondencia con lo planteado por Manuel Correia de Andrade (1996: 213 – 220).

Visto así el asunto, las prácticas espaciales a través de las cuales se fabrica un territorio se reducen analíticamente a tres operaciones estratégicas: división o partición de superficies, implantación de nodos y construcción de redes.

Estas operaciones de apropiación del espacio pueden darse en función de imperativos económicos, políticos, sociales y culturales. De aquí resulta lo que el mismo autor llama sistema territorial, que resumiría el estado de la producción territorial en un momento y lugar determinados (Raffestin 1980: 137). La

---

<sup>7</sup> El concepto de espacio vivido expresa la relación existencial, subjetiva, que el individuo socializado, por él mismo o colectivamente, establece sobre la tierra y sobre su lugar, él se impregna de valores culturales reflejados en cada uno al pertenecer a un grupo localizado. Los patrones de la territorialidad humana resultan de la interacción entre las esferas económicas, políticas y sociales y los roles de intermediación facilitadores o limitadores del espacio. Ver: [Juan Carlos Gómez, 2001. "La experiencia cultural del espacio: el espacio vivido y el espacio abstracto. Una perspectiva ricoeuriana". En: Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM, No.44, págs.119-125. e](#)

<sup>8</sup> Según Coraggio (1981) es imposible aislar el espacio como si fuera un objeto más de la realidad material, por cuanto es una cualidad permanente de la misma. La naturaleza y la sociedad son dos entidades que interactúan, que se articulan en un complejo social en el que se conjugan tanto categorías sociales como naturales, ya que estas últimas constituyen una condición de existencia del todo social. (Ver: Coraggio, 1981. "Posibilidades de una planificación territorial para la transición en América Latina". En *Demografía y Economía*, Vol. XV, N° 3 (47), México.

apropiación del espacio, la territorialización puede ser materialmente utilitaria y funcional o simbólica-espiritual, es decir cultural.

### **2.2.2 El ordenamiento u ordenación del territorio u OT**

El ordenamiento territorial u –OT- es un tema ya no tan incipiente, pero sí de moda y cada día más trivializado en el contexto latinoamericano, por ello, el presente trabajo de investigación se vio obligado a escudriñar la esencia del mismo a partir de la revisión de distintos conceptos y definiciones que se han construido desde lo empírico y la academia.

En este sentido, se puede afirmar que la ordenación del territorio ha sido objeto de diversas interpretaciones en el mundo.

Un vistazo al cuadro no. 1 nos permite confirmar dicha aseveración. En ella se reúne una muestra de definiciones adoptadas en algunos países europeos y latinoamericanos, las cuales expresan distintas maneras de entender la naturaleza y objeto de la ordenación.

Martín Mateo, 1991, en su Tratado de Derecho Ambiental, denomina al Capítulo V de la obra, como "Ordenación Territorial". Inmediatamente después del título, divide el Capítulo en una primera parte que llama "El Urbanismo", dentro de la cual, seguidamente abre un subtítulo que expresa: "La ordenación del territorio como técnica ambiental". Si bien no plantea, explícitamente, una definición formal del concepto de ordenación territorial, sin duda varias referencias son esclarecedoras de su concepción.

Así, se refiere a la "organización del espacio"; a la existencia de un "consensus general sobre la necesidad y conveniencia de aplicar al control de los sistemas ambientales las técnicas de planificación"; a la "específica definición de utilidades del suelo"; a la "comprensión global de la distribución de los usos del suelo a que la planificación urbanística, stricto sensu, responde" y a la planificación física "entendida por tal la que ordena el espacio con efectos jurídicos imperativos".

A su vez, este mismo autor en el "Manual de Derecho Ambiental", editado en septiembre de 1995, trata brevemente el tema de la ordenación del territorio en el Capítulo XVII "El suelo", como subtítulo de "La tutela del suelo". Allí refiere a "la regulación del uso del espacio" y a que: "Los instrumentos utilizados para la protección del suelo guardan relación con la disciplina territorial, pueden prohibir la utilización de determinadas superficies para fines urbanos obligando a mantener los usos agrícolas o forestales, en razón de la protección del paisaje o simplemente para evitar densificaciones excesivas".<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Martín Mateo, Ramón, *Manual de Derecho Ambiental*. Ed. Trivium. Madrid, 1995.p. 293

Martín Mateo a lo largo de su obra formula una conceptualización del OT como organización del espacio, como técnica ambiental para un enfoque moderno de la gestión ambiental. En último término, el concepto se reconduce y concreta en la planificación territorial racional, cuyos cometidos son, según esta visión, los de ordenación, previsión, distribución, armonización, ejecutividad y disciplina.

En la República Argentina, según Gorosito Zuluaga (2001) el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU) define al OT como: "sistematización de las zonas de asentamiento poblacional en relación con las actividades productivas y la localización de infraestructuras, atento a las políticas demográficas y económicas establecidas por los poderes públicos; es el principal elemento coordinador del desarrollo y su realización está a cargo de organismos públicos".<sup>10</sup>

El concepto de ordenación territorial se obtiene cuando la ampliación de la esfera de la planificación supera el fenómeno específicamente urbano, y se dimensiona a la continuidad territorial. De esta manera, el OT, alcanza una diferenciación específica, apuntando a un ámbito de mayor generalidad, espacial y fenoménica, que engloba lo urbano en la integralidad del territorio objeto de planificación.

Esta línea doctrinaria es particularmente interesante, ante la ya mencionada orfandad de doctrina jurídica respecto del OT así como por la circunstancia derivada de la distribución de competencias entre el gobierno nacional y los gobiernos locales, lo que realza el rol de la necesaria clarificación conceptual en el caso.

Esta noción general de ordenamiento territorial se configura como una "política estatal mediante la cual se busca coordinar las medidas de los sectores público y privado que puedan tener influencia, directa o indirecta, en la utilización del espacio"; "un enfoque que concibe al OT como un componente de las estrategias de desarrollo", concibiendo a este último, a su vez, como un fenómeno multidimensional (económico, social y ambiental) y al territorio como:

*"a) factor de desarrollo a potenciar, considerando el conjunto de sus recursos naturales y construidos, y sus capacidades sociales; b) ámbito de vida de la población a calificar, equipar, equilibrar, volver accesible y gestionar en tanto que patrimonio cultural; c) sistema de recursos a gestionar, preservar y renovar, procurando un desarrollo sustentable, atendiendo al ambiente como patrimonio colectivo" (Ibídem).*

De este modo, la definición de políticas de desarrollo regional y local es paralela y complementaria con la definición de políticas de ordenamiento territorial. En

---

<sup>10</sup> Según Gorosito Zuluaga, Ricardo en *Introducción Al Ordenamiento Territorial Como Técnica De Protección Ambiental*, Montevideo, diciembre de 2001. El CPAU es una entidad jurídica de derecho público no estatal, que regula el ejercicio profesional de la arquitectura y el urbanismo, habiendo participado en el trabajo de elaboración - en base a los criterios establecidos por su órgano directivo- de un Proyecto Base para la formulación de un marco legal y de gestión para la planificación y el ordenamiento del territorio. Precisamente de la publicación de los Antecedentes del Proyecto Base, editada en Buenos Aires en 1995, se extrae la definición que figura en el texto.

ambos casos, una visión del territorio futuro posible y deseable, con horizonte de mediano y largo plazo y con amplio respaldo ciudadano y político-técnico, es necesaria como sustento de las definiciones estratégicas. Esta visión de futuro, las principales metas y los lineamientos estratégicos para las políticas territoriales conforman lo que en este el presente documento se atreve a denominar Directrices Generales, -y encaso que así sea-, Directrices Nacionales de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

En este marco, el ordenamiento territorial considera al territorio desde diversos ángulos complementarios que se corresponden con las dimensiones de un desarrollo integral, en primer lugar, el territorio es un factor de crecimiento y competitividad, que debe ser potenciado considerando el conjunto de sus recursos naturales, construidos y sociales.

El territorio es ámbito de vida de la población y patrimonio cultural, que corresponde calificar, equipar, equilibrar, volver accesible y gestionar. El territorio conforma un sistema de recursos naturales, a gestionar, proteger y renovar, procurando un desarrollo sostenible, atendiendo al ambiente como patrimonio colectivo.

El territorio es un espacio político, sobre el cual es necesario consolidar la soberanía y la gobernabilidad en un marco de integración, descentralización y reforma del estado.

Las demandas de ordenación e intervención pública que surgen de esta variedad de enfoques pueden resultar conflictivas, obligando a decisiones de naturaleza política en relación con la asignación temporal y espacial de recursos.

En su faceta política, el ordenamiento territorial se presenta así como un proceso de concertación y arbitraje, que procura definir objetivos integradores como -desarrollo territorial armónico-, capaces de articular entre sí las demandas del crecimiento económico y la competitividad, la integración y equidad, la sostenibilidad, y otros tantos elementos constitutivos del concepto de desarrollo sostenible.

La ordenación del territorio (OT) en los países latinoamericanos tiene una historia muy reciente que se remonta a los inicios de la década de los ochenta. Desde su origen ha sido concebida de manera diversa, asociada a las políticas ambientales, urbanísticas, de desarrollo económico regional y de descentralización. Hoy predomina la idea de la ordenación como instrumento o estrategia para lograr el desarrollo sustentable, entendido en términos de política pluri-sectorial, horizontal.

Puede afirmarse, muy sintéticamente, que la ordenación del territorio es un proceso y un instrumento de planificación, de carácter técnico-político-administrativo, con el que se pretende configurar, en el largo plazo, una organización del uso y ocupación del territorio, acorde con las potencialidades y limitaciones del mismo, las expectativas y aspiraciones de la población y los objetivos de desarrollo. Se concreta en planes que expresan el modelo territorial

de largo plazo que la sociedad percibe como deseable y las estrategias mediante las cuales se actuará sobre la realidad para evolucionar hacia dicho modelo.

Aguilar (1989:109), sintetiza en cinco los puntos centrales de una acción de ordenación territorial, las cuales están en consonancia con la definición anterior, estos son:

1. Se trata de una política de Estado
2. Está contemplada como política a largo plazo
3. Su instrumento básico es la planificación
4. Debe conciliar el proceso de desarrollo económico con distintas formas de ocupación territorial
5. Tiene como fin último elevar el nivel de vida de la población.

## CUADRO No. 1 Conceptos de Ordenación Territorial

<b>Claudius Petit, especialista francés. 1950</b>	“La búsqueda en el ámbito geográfico de la mejor repartición de los hombres en función de los recursos naturales y de las actividades económicas” (Massé, 1974, citado por Méndez, 1990:93)
<b>G. Saenz de Buruaga. España, 1969</b>	“Es el estudio interdisciplinario y prospectivo de la transformación óptima del espacio regional, y de la distribución de esta transformación y de la población total entre núcleos urbanos con funciones y jerarquías diferentes, con vistas a su integración en áreas supranacionales” (Pujadas y Font, 1998:11)
<b>J. Lajugie y otros. Francia, 1979</b>	“El objeto de la ordenación del territorio es de crear, mediante la organización racional del espacio y por la instalación de equipamientos apropiados, las condiciones óptimas de valorización de la tierra y los marcos mejor adaptados al desarrollo humano de los habitantes” (Grenier, 1986).
<b>Carta Europea de Ordenación del Territorio. 1983.</b>	“Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio, según un concepto rector” (CEMAT, 1983)
<b>Ley Orgánica de Ordenación del Territorio. Venezuela, 1983.</b>	“Regulación y promoción de la localización de los asentamientos humanos, de las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico espacial, con el fin de lograr una armonía entre el mayor bienestar de la población, la optimización de la explotación y uso de los recursos naturales y la protección y valorización del medio ambiente, como objetivos fundamentales del desarrollo integral” (Congreso de la República de Venezuela, 1983).
<b>Comisión de Desarrollo y Medio Ambiente de América Latina y el Caribe. 1990.</b>	“Camino que conduce a buscar una distribución geográfica de la población y sus actividades, de acuerdo con la integridad y potencialidad de los recursos naturales que conforman el entorno físico y biótico, todo ello en la búsqueda de unas condiciones de vida mejores” (Comisión de Desarrollo y Medio Ambiente de América Latina, 1990).
<b>Ley de Desarrollo Territorial. Colombia, 1997.</b>	“Conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas..., para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tracciones históricas y culturales” (Congreso de la República de Colombia, 1997).
<b>Proyecto de Ley de OT. Costa Rica, 1998.</b>	“Proceso dinámico, interactivo e iterativo de diseño de cambios integrales en las políticas públicas para la clasificación y el uso racional, eficiente y estratégico del territorio, de acuerdo con criterios económicos, culturales y de capacidad de carga ecológica y social” (Ministerio de Planificación Nacional, 199.3).
<b>Grupo Interinstitucional de OT. México. 2000.</b>	“Estrategia de desarrollo socioeconómico que, mediante la adecuada articulación funcional y espacial de las políticas sectoriales, busca promover patrones sustentables de ocupación y aprovechamiento del territorio” (SEDESOL y otros, 2000)
<b>Proyecto de Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Costa Rica, 2000.</b>	“Conjunto de políticas o directivas expresamente formuladas, normas y programas que orienten y regulen las actuaciones y procesos de ocupación, desarrollo y transformación del territorio y el uso del espacio” (Presidencia de la República de Costa Rica, 2000)
<b>Anteproyecto de Decreto-Ley de planificación física, Cuba, 2001.</b>	“Disciplina técnico administrativa destinada a mejorar las condiciones que tiene el territorio para las funciones sociales y económicas. Se concreta en los ámbitos nacional, provincial, municipal y urbano y su contenido fundamental es la estructuración del espacio físico” (Instituto de Planificación Física, 2001).
<b>Proyecto de Ley de OT, Bolivia, 2001.</b>	“Proceso de organización del uso y la ocupación del territorio, en función de sus características biofísicas, ambientales, socioeconómicas, culturales y político-institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país” (Senado Nacional, 2001).

Fuente: Massiris Cabeza, Ángel (2002:3). *Ordenación del Territorio en América Latina*.

Al ser una política de Estado, la ordenación del territorio concierne a toda la sociedad, al conjunto de las actividades económicas (Méndez, 1990:98) y a las actuaciones públicas y privadas. Como política de largo plazo le concierne el establecimiento de escenarios de uso y ocupación del territorio a ser alcanzados en un horizonte de tiempo determinado.

Como instrumento de planificación está sujeto a los procedimientos técnicos de la misma que incluyen actividades de pre-diagnóstico, diagnóstico territorial, formulación de objetivos y escenarios a alcanzar en distintos horizontes de tiempo (corto, medio y largo plazo), elaboración de los lineamientos estratégicos y determinación de las acciones a realizar (Méndez, 1990; Massiris, 1991 y 1993).

En la conciliación del desarrollo económico con las distintas formas de ocupación territorial subyace una búsqueda de coherencia entre las relaciones sociales de producción y la articulación del espacio. Es conocido que a cada modo de producción, como forma básica de sociedad, le corresponde un modelo de articulación espacial (Bataillon, 1977; Claval, 1978; Sánchez, 1981; citados por Sánchez, 1992: 31).

Ello significa que cualquier cambio en los objetivos socioeconómicos irá acompañado de un cambio en la estructura espacial que lo hará coherente con los nuevos objetivos (Sánchez, 1992: 31). De acuerdo con esto, la localización de una unidad productiva busca el lugar idóneo en el espacio para alcanzar sus objetivos y los organismos públicos tienden a articular el territorio dándole una forma apta para la localización de las unidades productivas (Foucault, 1976 y 1978; Castell, 1981; Capel, 1990; citados por Sánchez, 1992).

La búsqueda de la elevación de las condiciones de vida, constituye el fin último de las políticas de ordenación del territorio, al menos así se establece en las normas que regulan sus acciones. Tal objetivo hace que dicha ordenación deba realizarse en estrecha coordinación con las políticas de desarrollo socioeconómico, con las que también se pretende lograr este objetivo. La relación entre modelo de desarrollo económico y el modelo de ordenación territorial presupone una articulación armónica y complementaria entre ambos. En tal sentido, la OT orientará la espacialidad de las inversiones socioeconómica en consonancia con el modelo de uso y ocupación al que se aspira.

Lo expuesto, plantea cuestiones fundamentales para la valoración de la ordenación del territorio, especialmente referidas a la relación entre las actuaciones sectoriales (económicas, sociales,) y pluri-sectoriales (ambientales, urbanísticas) y las políticas territoriales, así como los problemas asociados a conflictos entre el interés privado y el colectivo y entre los procesos económicos y la ordenación del territorio. Conviene revisar algunos planteamientos que se han hecho al respecto.

Autores como Delmas (1962), citado por Pujadas y Font, 1998:14), Aguilar (1989), Méndez (1990), Boisier (1998) y, en general, la corriente de la geografía crítica,

reconocen que todo territorio humanizado presenta un orden resultado de la acción de los agentes productivos privados: agrícolas, pecuarios, industriales, urbanizadores, etc., que, a su vez, refleja el modelo de desarrollo económico imperante.

Lo anterior, plantea una cierta complejidad del proceso de ordenación: armonizar la acción del sector público con el interés de los agentes privados también ordenadores del territorio, así como armonizar el interés privado con el interés colectivo y conciliar los objetivos económicos con los de la ordenación del territorio.

Al respecto, Pujadas y Font (1998:15) considera que los agentes privados tendrán que aceptar los patrones de ordenamiento establecidos por el sector público, pero también harán sentir su voz para que el territorio ordenado responda a sus aspiraciones y demandas y permita desarrollar eficientemente las diversas actividades.

Por su parte, Boisier (1998) refiriéndose a la necesidad que tienen los países latinoamericanos de una política regional modernamente concebida, plantea que en ausencia de dicha política lo primero que ocurrirá es que el territorio nacional asumirá un orden dictado estrictamente por la lógica del capital en su proceso de penetración y expansión mundial. Se trata de un orden por omisión, porque a juicio de Boisier, el capital no opera con criterios territoriales sino de rentabilidad. No por ello, sin embargo, se dejará de producir un ordenamiento territorial que plantea la cuestión de su coherencia con los intereses superiores de la sociedad.

Del mismo modo, Aguilar (1989) encuentra una estrecha relación entre los procesos económicos y el orden territorial.

A su juicio la ordenación del territorio debe conciliar el proceso de desarrollo económico con distintas formas de ocupación territorial en una perspectiva de largo plazo y considerando la concertación entre la acción pública y la privada. Para este autor, los efectos de la ordenación del territorio no se perciben en el corto plazo, pues implica actuar sobre los procesos económicos y políticos que han condicionado, a través del tiempo, la actual organización espacial para lograr el reordenamiento esperado.

En este contexto, Hildenbrand (1996), considera que existe una cierta complementariedad entre el interés privado y los objetivos de la ordenación del territorio. Según este autor, son los propios agentes económicos privados quienes demandan cada vez más regulaciones elaboradas por la ordenación del territorio para sus decisiones de localización de sus inversiones.

Dichas regulaciones se complementan con los intereses del inversionista en la medida en que contribuyan a mantener los factores de localización: eficacia de las infraestructuras de transportes, oferta de suelos equipados para la acogida de

parques tecnológicos y de empresas, atractivos culturales y de residencia de las ciudades, calidad ambiental general de la región.

Algo similar a lo planteado por Hildenbrand está ocurriendo en el proceso de ordenamiento de la cuenca de Valle de Bravo (Estado de México), donde existe un interés común entre los propietarios de viviendas campestres en dicha región, así como de los inversionistas del sector turístico, las entidades gubernamentales, las ONG ambientales y algunas fuerzas sociales de ejidatarios y comuneros para realizar esfuerzos conjuntos en pro de un ordenamiento de la cuenca que controle el progresivo deterioro ambiental de la misma y garantice la calidad ambiental (servicios ambientales) y productividad de la región en el largo plazo.

Puede concluirse que la ordenación del territorio es un concepto aún en construcción, de carácter polisémico, sujeto a diversas interpretaciones sin que exista una definición universal que satisfaga a todos. Una de las referencias más utilizadas para definirlo es la dada por Carta Europea de la ordenación del territorio –CEOT-, sin embargo, los planteamientos de esta carta no son claros conceptualmente.

A juicio de Zoido (1998), la CEOT confunde los resultados con el instrumento al definir la ordenación del territorio como "la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad"; y complica más las cosas al añadir que es "a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política".

Además, al realizarse la ordenación sobre un espacio geográfico concreto, con características complejas, sobre el cual históricamente han ocurrido y siguen ocurriendo otros tipos de actuaciones tanto públicas como privadas; la acción ordenadora se involucra con diversas situaciones, como las expuestas antes, que hacen muy compleja su comprensión y aplicación.

### **2.2.3 Sistema Administrativo y Desarrollo Institucional**

La autonomía político-administrativa se plantea en el Convenio 169 de la organización Internacional del Trabajo (OIT) en términos de la libre determinación de los pueblos sobre sus territorios y sus recursos naturales, mediante mecanismos consuetudinarios de toma de decisión. Esta normatividad internacional ha sido enriquecida con la Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas, aprobada por la Asamblea General de ese organismo en septiembre de 2007. En particular, los artículos 26, 27, 28 y 29, ofrecen nuevas bases para la defensa de los derechos territoriales de los pueblos indígenas, y enriquecen la función redistributiva en función de la alimentación.

La Constitución Política de Guatemala es la que asigna a las municipalidades la función de "atender el ordenamiento territorial de su jurisdicción", sin que en ella o en otro cuerpo legal existente se defina qué realmente quiere decir el término y

hasta dónde se extiende el concepto para la aplicación del mismo. Hay un marco legal para el ordenamiento territorial disperso (existen 17 leyes y 6 reglamentos) que hacen referencia al tema, vigentes algunas de ellas desde 1956.<sup>11</sup>

En Guatemala, el Código Municipal de Guatemala, Decreto 12-2002, establece lo conducente al ordenamiento territorial, además de mantener la autonomía municipal, hace referencia a la necesidad de procesos de descentralización, destacando la figura jurídica de las mancomunidades que no son más que conglomerados municipales con carácter político administrativo autónomo. El ordenamiento territorial, por ende, posee un carácter complejo, que supone considerar entidades territoriales de diversas dimensiones. De acuerdo con el Artículo 3., el ordenamiento territorial municipal es potestad autonómica del gobierno y la administración municipal, así como de las entidades locales territoriales.<sup>12</sup>

En el Artículo 22 del decreto 12-2202 referente a la -División territorial-, el mencionado código instituye que el Concejo Municipal podrá dividir el municipio en distintas formas de ordenamiento territorial internas, observando, en todo caso, las normas de urbanismo y desarrollo urbano y rural, así como los principios de desconcentración y descentralización local. Por otra parte el Artículo 35 deja claro que es competencia del concejo municipal, el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal.

Por su parte el Capítulo II del mismo cuerpo legal, -ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO INTEGRAL-, específicamente en el Artículo 142, indica que la municipalidad está obligada a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio en los términos establecidos por las leyes. Indica además que dichos planes deben determinar el uso del suelo de acuerdo con la vocación del mismo y las tendencias de crecimiento de los centros poblados y desarrollo urbanístico. En los artículos subsecuentes regula la forma en que el concejo municipal debe aprobar los planes de OT, define que las obras del gobierno Central deben realizarse en armonía con el desarrollo urbano y el OT.

Estipula los parámetros para la construcción a la orilla de las carreteras, que en cumplimiento de la obligación municipal de formular y efectuar planes de OT y desarrollo integral toda obra, lotificación, parcelamiento, urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural deben contar con licencia municipal.

---

<sup>11</sup> Ver: <http://pot.muniguate.com/admin.php?op=Edistory&sid=5>

<sup>12</sup> En sentido jurídico, mancomunidad hace referencia a la asociación libre de municipios, dentro del marco jurídico nacional, que crea una entidad local superior y a la que los municipios asociados delegan parte de las funciones o competencias que la ley les atribuye, al objeto de que se preste un servicio conjuntamente para todos sus miembros.

Las mancomunidades requieren en general, para ser creadas, que los municipios sean colindantes, que se fije con claridad el objetivo, que exista un presupuesto propio y unos órganos de gestión igualmente propios y diferenciados de los participantes.

Norma consecuente que todas deben contar con servicios públicos: vialidad y acceso peatonal y vehicular; sistema de agua potable; sistema de energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario; sistema sanitario (alcantarillado, drenajes y conexiones domiciliarias); áreas recreativas, deportivas, escuelas, terminales de transporte y pasajeros, centros de salud.

Así las cosas, la realización de un plan de OT es una obligación legal, aunque en ningún documento legal se especifican los contenidos de estos planes ni los plazos en los que deben aprobarse. A nivel municipal, cada municipalidad del país tiene el marco regulatorio territorial local desarrollado en mayor o menor medida.

## **2.3 MARCO REFERENCIAL y SÍNTESIS DEL ANÁLISIS TERRITORIAL**

Siguiendo el esquema de diseño metodológico planteado para determinar los componentes básicos, una vez analizados los marcos jurídicos, económicos, culturales y sociales, se procedió a hacer el análisis del sistema territorial de la principal área urbana de Petén, lo que se presenta a continuación es la síntesis de ese proceso.

### **2.3.1 Departamento de Petén**

El departamento de Petén cuenta con una extensión territorial de 35,854 kilómetros cuadrados, representa una tercera parte del territorio de la república de Guatemala, se constituye en el Departamento más grande del País, está ubicado al norte del territorio nacional en la región VIII; limita al norte y al oeste con la república de México; al sur con los departamentos de Izabal y Alta Verapaz, al este con la república de Belice.

Petén contiene la reserva territorial de protección cultural y de la biodiversidad más grande de Centro América y de Guatemala, considerado como pulmón de la biosfera maya, llama aún más la atención de visitantes nacionales y extranjeros debido a que contiene diversos sitios arqueológicos de invaluables valor cultural universal, como lo es el parque arqueológico Tikal.

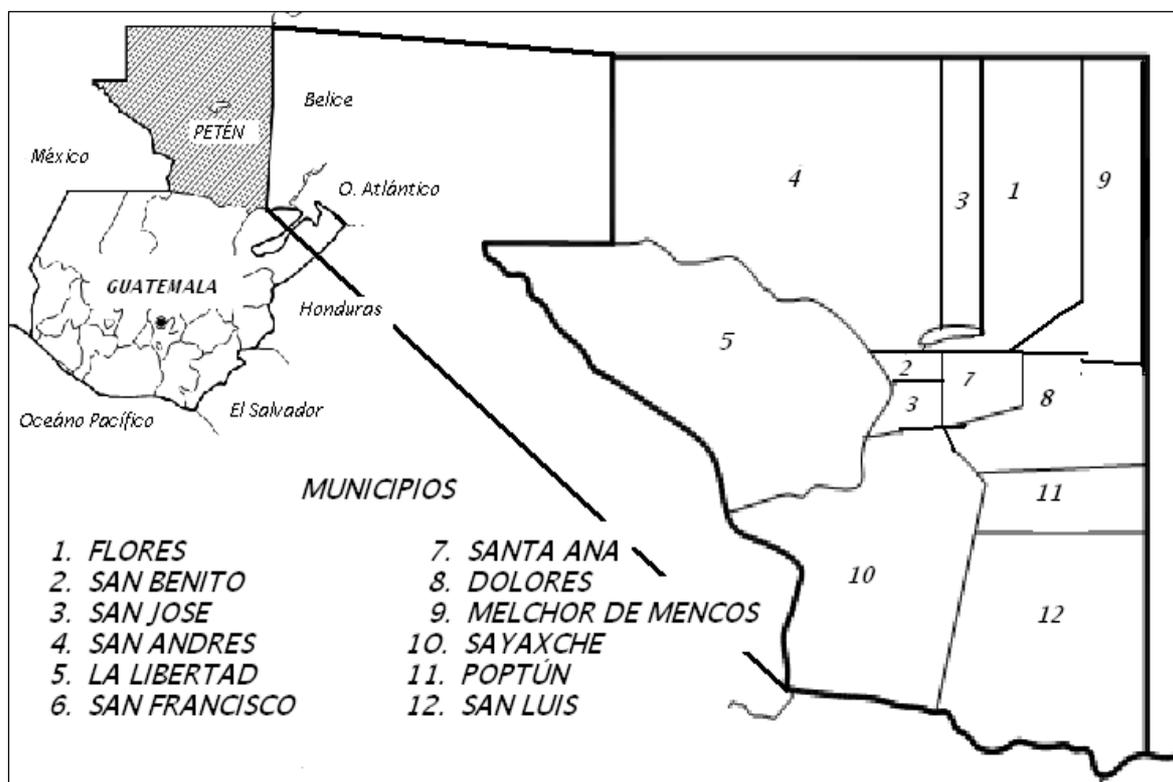
Petén es pues una reserva natural y el corazón de la cultura Maya, su cabecera departamental es Flores, la cual dista en 506 kilómetros de la Ciudad de Guatemala, pudiendo acceder a ella por vía terrestre y aérea.

La topografía del departamento es variada con diversidad de climas que se dividen en tres zonas: región baja, región media y región alta. A la primera corresponden las llanuras y lagos, donde se encuentra la mayoría de centros poblados, así como praderas o sabanas; la segunda corresponden las primeras alturas, incluye pequeñas colinas, valles y los ríos San Pedro, Azul u Hondo y San Juan.

En la región alta se ubican montañas con vestigios Mayas en la parte oeste con mayor elevación, presenta condiciones climáticas favorables para el establecimiento de ganadería y colonias agrícolas.

El departamento de Petén se divide en 12 municipios: Flores, San José, San Benito, San Andrés, La Libertad, San Francisco, Santa Ana, Dolores, San Luis, Sayaxché, Melchor de Mencos y Poptún.

**Figura No. 2**  
**Mapa del departamento de Petén y de su división política administrativa**



Fuente: CONRED, 2006. Departamento Sistemas de Información Geográfica. SIG-CONRED.

### 2.3.2 Municipio de San Benito, Petén

San Benito es uno de los 12 municipios del departamento de Petén, se encuentra ubicado en el centro del departamento, se localiza en la latitud 16°, 55', 16" y longitud 89°, 54', 03", para ello se toma como referencia la hoja cartográfica de Flores No. 2,266, cuadrante IV a escala 1:50,000.

San Benito, está limitado al Norte por el municipio de San Andrés; al Sur limita con el municipio de San Francisco, al Este con el municipio de Flores y al Oeste con el municipio de la Libertad

Se encuentra a 130 metros sobre el nivel del mar, dista un kilómetro de distancia de la Ciudad de Flores y 506 de la Ciudad de Guatemala, es considerado el pulso vial y económico del Departamento, porque constituye el entronque de todas las carreteras que comunican con los demás lugares de la región.

El 2 de diciembre de 1930, la Municipalidad recibió el título de propiedad de las tierras ejidales, extendida por el presidente de la República General Lázaro Chacón, y registrada en la Propiedad inmueble como Finca No. 22, Folio 115 del Libro No. 2 de El Petén, Finca que consta de 68 caballerías, 17 manzanas y 9568 varas cuadradas. Al Noreste se asienta la cabecera municipal. Su jurisdicción es de 112 Kilómetros cuadrados aproximadamente.

Al Municipio tiene acceso por dos vías: desde la Ciudad Capital por la carretera CA-9 hasta Morales, Izabal donde se continúa por la CA-13 y por la misma CA-9, que a la altura de la aldea El Rancho en el departamento de El Progreso, se bifurca con la CA-14 hacia Cobán donde se continúa al departamento de Petén; estas carreteras son asfaltadas de dos carriles, transitables durante todo el año.

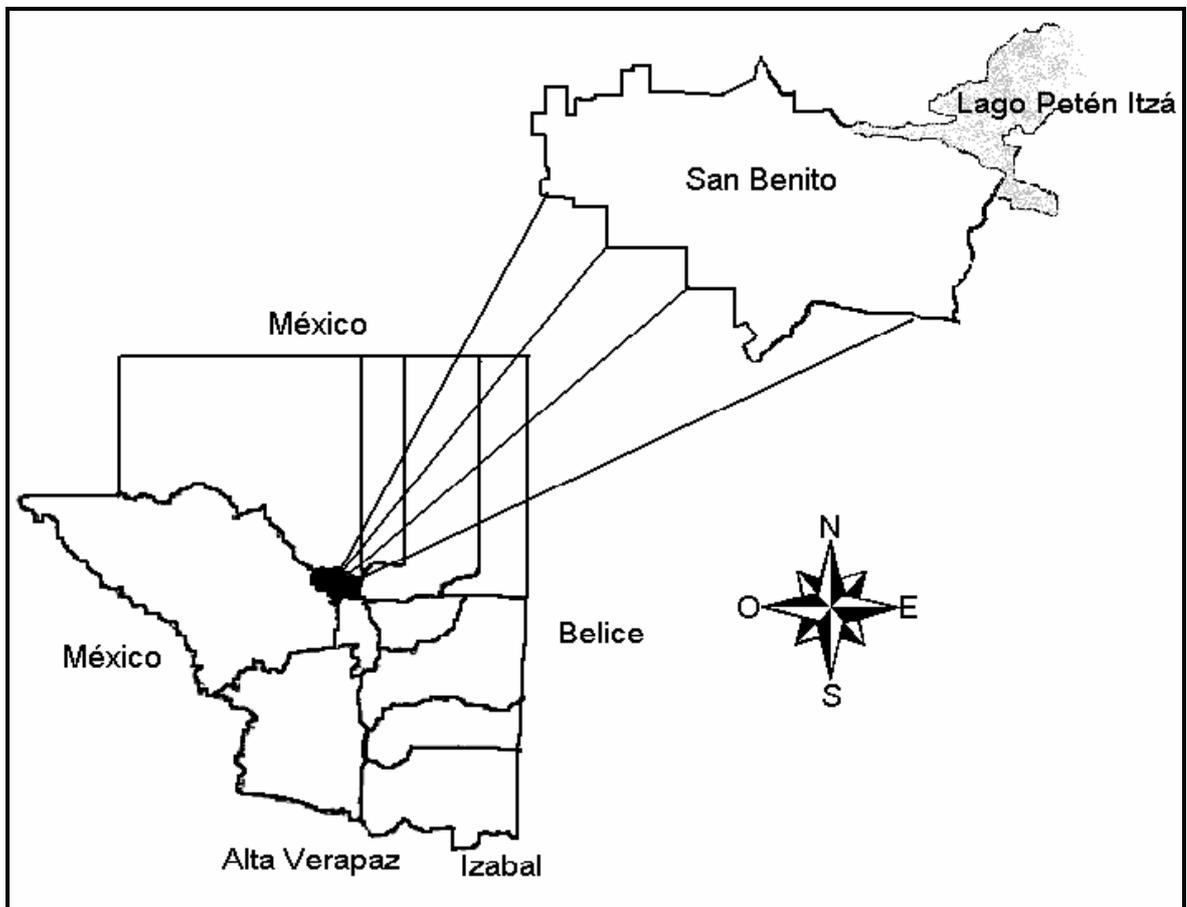
La extensión territorial del Municipio era de 112 km<sup>2</sup>, conforme al título de propiedad extendido por el presidente Lázaro Chacón en 1930, al año 2005 es de 208 km<sup>2</sup>, según el proceso de levantamiento catastral iniciado desde el año 2000 a la fecha, por la Unidad Técnico Jurídica de Catastro Nacional de Guatemala y la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra -UTJ/PROTIERRA-, hoy Registro de Información Catastral –RIC- o Catastro Nacional, en el proceso de definición de límites municipales entre Flores, San Benito y San Francisco en común acuerdo y en consenso entre las autoridades de dichos municipios.

La extensión territorial actual de 208 km<sup>2</sup> que equivale a una superficie de 24,761.07 manzanas (119.0436 manzanas por km<sup>2</sup>), lo que representa el 0.58 del territorio del Departamento, esto afirma que el Municipio es el de menor extensión territorial y uno de los que muestra mayor índice poblacional a nivel regional.

***División político-administrativa del municipio de San Benito:*** Según el Observatorio de Tierras Petén (***ObT Petén***) el 95% de la población San Benito se concentra en el pueblo, el 5% en el área rural con dos aldeas y un caserío, por lo que se infiere que el Municipio es predominantemente urbano.

Este fenómeno poblacional se debe al traslado de comunidades rurales a centros urbanos que cuentan con servicios básicos, otra causa es la inmigración de personas de municipios de Petén y otros departamentos e incluso de países centroamericanos, emigrantes que van a los Estados Unidos de América hacen escala en el Municipio y en muchos casos se quedan a residir; lo anterior ha generado problemas sociales propios de áreas urbanas como delincuencia común y organizada, grupos de jóvenes denominados maras y demanda de servicios básicos.

**Figura No.3**  
**Mapa de localización geográfica del municipio de San Benito, Petén**



Fuente: Elaboración propia con base en mapas de la Oficina Municipal de Planificación, Municipalidad de San Benito y la Unidad Técnico Jurídica, Catastro Nacional.

EL **ObT Petén** considera que la Cabecera Municipal está dividida en 22 barrios, siete colonias; el área rural consta de dos aldeas y un caserío. Según se anota a continuación:

**Barrios del municipio de San Benito:** Bellos Horizontes, Caridad, El Arroyo, El Milagro, El Pedregal, El Porvenir, El Trébol, El Esfuerzo, La Candelaria, La Democracia, La Ermita, La Esperanza, La Paz, Las Flores, Panorama, Playa Blanca, Redentor, San Juan, Tikal, Tres de Abril, Valle Nuevo y 20 de Mayo.

**Colonias del municipio de San Benito:** El Maestro, Itzá, Juárez, Los Contadores, Santa Isabel, Tikal y Vista Hermosa.

**Aldeas del municipio de San Benito:** San Antonio, en sus inicios se llamó Cimarrón en alusión a sus fundadores esclavos que huyeron de Belice, se sitúa al Sur a 13 Kilómetros de la Cabecera Municipal y; La Cobanerita, población establecida por Quekchies emigrantes de Alta Verapaz, está situado al Oeste de la Cabecera Municipal a 24 kilómetros.

**Caseríos del municipio de San Benito:** Belén: establecido al Sur de la Cabecera Municipal a 12 kilómetros.

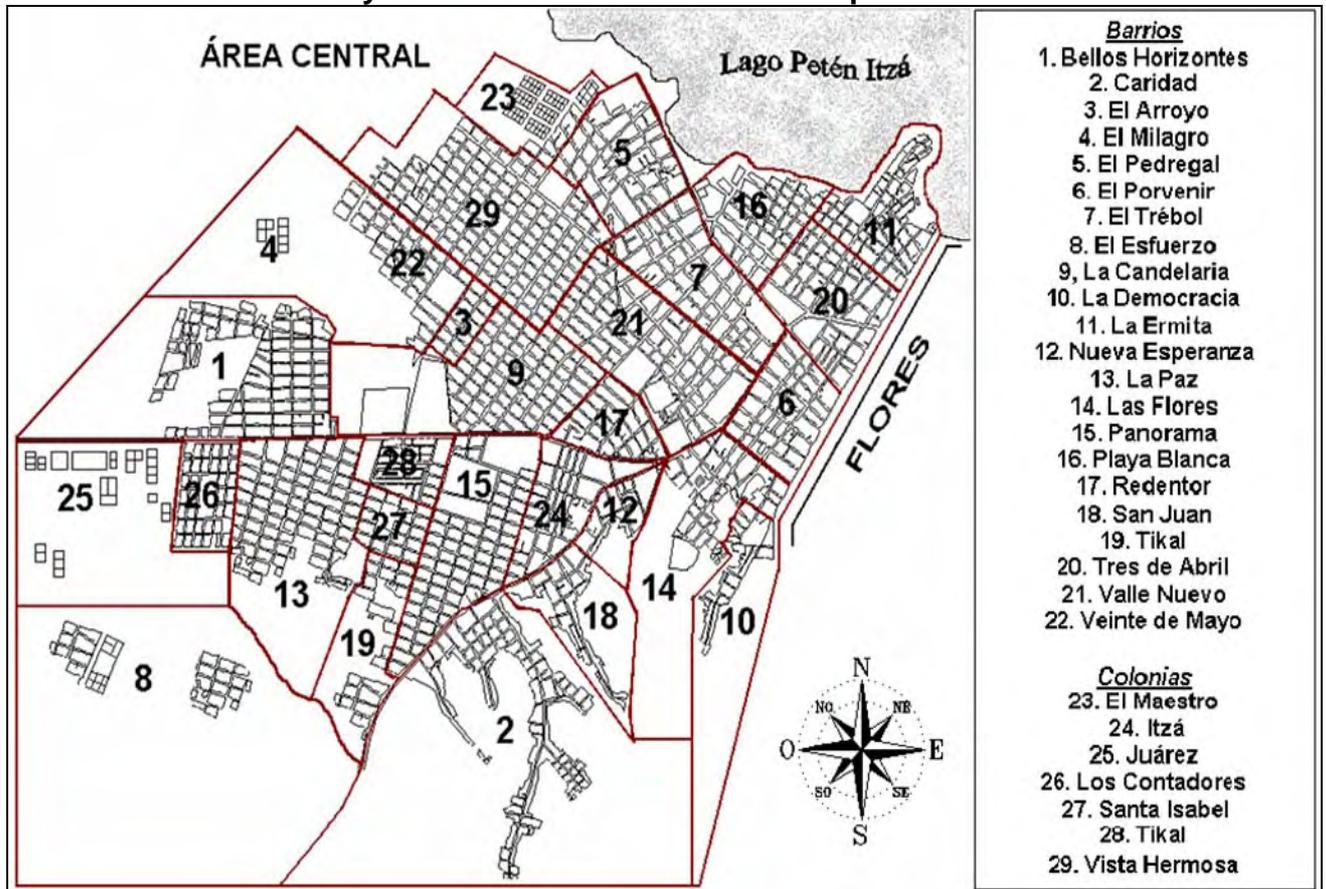
**Figura No.4**  
**Mapa de ubicación de centros poblados y vías de acceso de San Benito**



Fuente: Elaboración propia, con base a mapas de la Oficina Municipal de Planificación, Municipalidad de San Benito y la Unidad Técnico Jurídica, Catastro Nacional.<sup>13</sup>

13 El Municipio de San Benito se caracteriza por contar con una finca urbana, donde se ubica la Cabecera Municipal con sus barrios y colonias, el área sombreada corresponde a tierra ejidal propiedad de la Municipalidad, la cual se da en arrendamiento; el resto es área rural.

**Figura No. 5**  
**Plano de los barrios y colonias de la cabecera municipal de San Benito**



Fuente: Elaboración propia, con base a mapa digital de la Oficina Municipal de Planificación, Municipalidad de San Benito y Registro de Información Geográfica -RIC-.

Las 29 unidades residenciales están contenidas en seis zonas.

La Municipalidad de San Benito estaba considerada de cuarta categoría hasta 1993, con las reformas a la Constitución Política de la república de Guatemala contenidas en el Acuerdo Legislativo No.18-93 del Congreso de la República de Guatemala de fecha 17 de noviembre del mismo año, donde se suprimió el sistema de categorías y les otorgó a las municipalidades la misma clasificación.

La corporación municipal conforma junto a entidades gubernamentales y no gubernamentales así como organizaciones no gubernamentales y comunitarias el Consejo Municipal de Desarrollo -COMUDE- en cumplimiento a la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, Decreto 11-2002 del Congreso de la República, para promover y apoyar el funcionamiento de los Consejos

Comunitarios de Desarrollo del Municipio -COCODES-, la participación comunitaria con este sistema se presenta en 16 barrios del área urbana y dos en el área rural, para el desarrollo integral de las comunidades.

La municipalidad de San Benito forma parte de la mancomunidad de la cuenca del Lago integrada por: Flores, San José y San Andrés que vela por la conservación de la misma y con la municipalidad de Flores que forman la Empresa Municipal de Agua y Alcantarillado de Flores y San Benito, departamento de Petén -EMAPET-, presta el servicio de agua y alcantarillado en el área central de Petén.

El gobierno y administración corresponde con exclusividad al Concejo Municipal, en ejercicio de la autonomía que le confiere la Constitución Política de la república de Guatemala, está integrado por el Alcalde Municipal, cuatro Concejales Titulares y un Suplente, dos Síndicos Titulares y un Suplente, electos popularmente por un período de cuatro años.

El Municipalidad como institución autónoma de derecho público tiene personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones para el cumplimiento de sus fines, dentro de los elementos básicos que lo integran se encuentran: territorio, autoridades, comunidad organizada, ordenamiento jurídico municipal y patrimonio del Municipio.

### **2.3.3 Municipio de Flores, Petén**

La ciudad Flores fue fundada por españoles poco después de la conquista, llevada a cabo por el general Martín de Urzúa Arismendi en 1697, se cree que ésta fue en el año de 1700. Esta población quedó establecida con el nombre de "Isla de los remedios del Itzá" en nombre de nuestra Señora de los Remedios.

Por decreto de Asamblea del Estado de Guatemala del 29 de octubre de 1825, se concedió el título de Villa, poniéndole el nombre de Petén Itzá, en 1831 se da a la cabecera del distrito de Petén el título Ciudad Flores, en memoria del Ex vicejefe de Estado Doctor Cirilo Flores. El ocho de mayo de 1866, se le concede la categoría de Departamento.<sup>14</sup>

El 13 de septiembre de 1951 se inaugura el primer servicio de agua entubada en ciudad de Flores, mientras que en 1974 se inaugura el primer servicio de agua en Santa Elena de la Cruz. En 1967 se pone al servicio del pueblo el puente relleno que comunica a Ciudad de Flores con Santa Elena, construido en ese entonces por la Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo Económico de Petén -FYDEP-. En 1975 el servicio telefónico de GUATEL (hoy TELGUA), en el área central de Petén, 1979 el servicio de energía eléctrica de Petén a cargo del INDE. En 1986 se establece por acuerdo gubernativo que la cabecera del departamento de Petén estará integrada por Ciudad de Flores y Santa Elena de la Cruz.

---

14 Cooperación Española, Diagnóstico del Municipio de Flores, Petén, 2000, páginas 2 y 3.

Los linderos del municipio de Flores cambiaron a raíz del establecimiento de la línea divisoria entre Guatemala y México, entre Guatemala e Inglaterra a través de Belice, y con el establecimiento del municipio de Melchor de Mencos en el área del municipio de Flores, al tenor del Acuerdo Gubernativo del 26 de abril de 1962, quedando así: al Norte con México, al Este con el municipio de Melchor de Mencos, al Sur con los municipios de San Benito y San Andrés, al Noreste con los municipios de San José y San Andrés, y al oeste con el municipio de San José. La superficie total de su territorio se estima en 4,336.00 Km<sup>2</sup> (INE1993) esta área también ha cambiado a través del tiempo por razones políticas.

Ciudad de Flores es una isla con extensión de 15 manzanas comunicada con el mundo por vía telefónica y su cordón umbilical el puente relleno de 500 m. de longitud. Está rodeada por el lago Petén Itzá que cuenta con otras islas: Lepet, Santa Bárbara, El Hospital y Jesús María. Todas, incluyendo la isla de Flores han sido recurrentemente afectadas por inundaciones como producto de crecientes en el nivel del lago. “El municipio de Flores es cabecera departamental de Petén y desde su fundación ha sido el eje político y económico de la región”.<sup>15</sup>

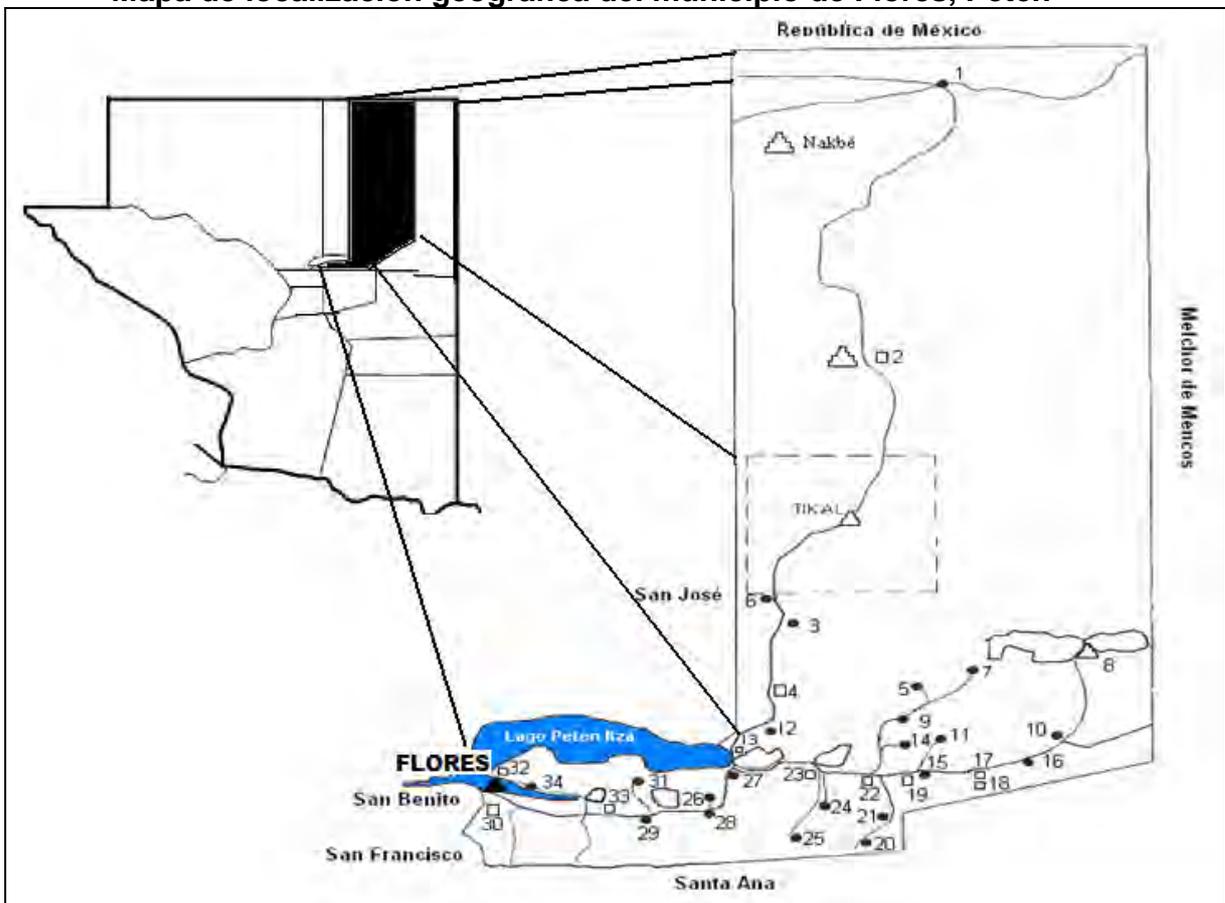
El Municipio tiene una extensión territorial de 4,336 Km.<sup>2</sup>, lo que representa aproximadamente 12% de todo el departamento de Petén, en cuanto a su topografía se puede decir que el terreno es plano con ligeras ondulaciones, por su poca elevación no se puede clasificar como serranías. En el ámbito municipal la isla de Ciudad Flores está ubicada al suroeste, al sur del Lago Petén Itzá y centro del departamento.

La isla de Flores es el centro urbano más pequeño de todo el Departamento y con alta densidad de población debido al atractivo turístico, su extensión es 0.1048 Km<sup>2</sup>. y cuenta con 1,792 habitantes. El censo del año 2002 del Instituto Nacional de Estadística (INE), muestra el Municipio con 30,897 habitantes y representa 8.4% del total de la población del Departamento. Según proyección para el 2005 ya tenía 37,933 lo que muestra un crecimiento acelerado del 18%; se estima para el área urbana 54% y rural 46% del total del Municipio.

---

15 ObT Petén según la municipalidad de Flores, Petén, con base a Diagnóstico del municipio de Flores, año 1998, documento de trabajo elaborado en la Unidad Técnica de Planificación Municipal,-, página 1 y 2.

**Figura No. 6**  
**Mapa de localización geográfica del municipio de Flores, Petén**



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Laboratorio de Información Geográfica del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

**División política administrativa del municipio de Flores:** La división política administrativa en el municipio de Flores al año 1998, estaba constituida por una ciudad (Flores), 5 aldeas, 25 caseríos, 44 fincas, 1 hacienda y 8 parajes haciendo un total de 84 poblaciones.

Los cambios en la división política del Municipio han sido significativos de acuerdo a censos nacionales de población. La información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística -INE-, muestra que al comparar el año 1994 con relación al censo de 2002, se establece que de 84 centros poblados que existían en 1994, únicamente prevalecen 24 para el 2002.

Lo drástica reducción o no reconocimiento de 60 lugares poblados, 28% del total, obedece al crecimiento demográfico acelerado de tal manera que los centros poblados adquieren otra categoría de acuerdo a parámetros municipales. En el año 2002 se agregaron dos aldeas, se eliminó una ciudad, 13 caseríos, 37 fincas y

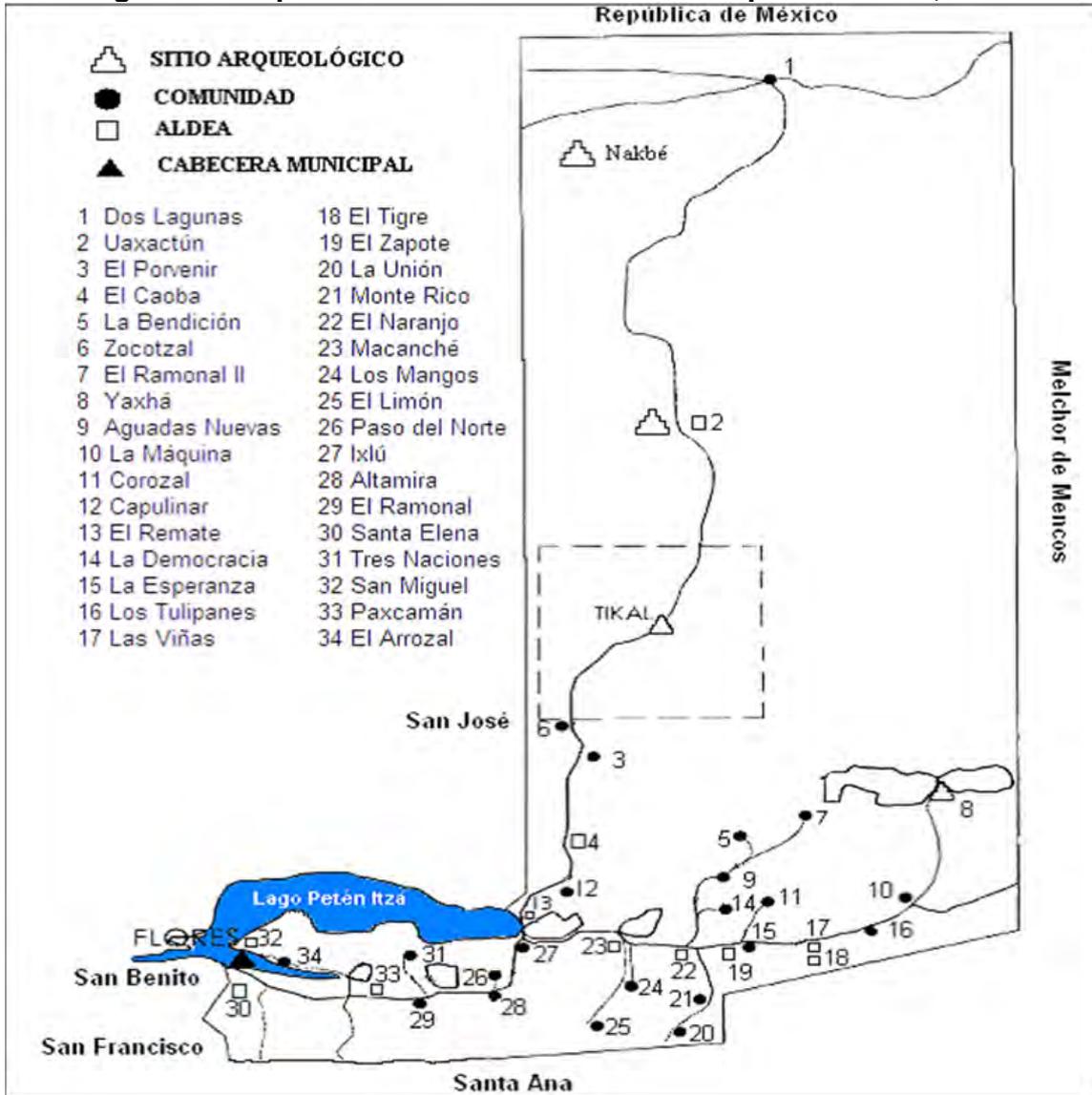
un paraje desaparecieron así haciendas, parajes y parcelamientos de manera completa.

A junio de 2005 surge otra ciudad, la aldea de Santa Elena, además de 4 aldeas y 10 caseríos, en comparación al año 2002, de acuerdo a información proporcionada por la oficina de Planificación Municipal de Flores y en concordancia con las entrevistas realizadas, se conocieron 5 fincas dentro de centros poblados establecidos formalmente.

La isla de Flores, por su parte está conformada por ocho calles, ocho avenidas, callejones y una calle perimetral que circula toda la isla, utilizada para actos religiosos (procesiones), paseos cívicos, tránsito de personas y vehículos, cuenta con cuatro cantones: Unión, Fraternidad, 15 de Septiembre y Centro América.

En la parte alta y centro de la isla, se localiza la plaza pública y principales edificios de gobierno como: Municipalidad, Escuela Nacional Urbana Mixta, Escuela de Párvulos, Teatro Municipal, Catedral, Residencia del Obispo y Castillo de Arizmendi.

**Figura No.7**  
**Organización política administrativa del municipio de Flores, Petén**



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Laboratorio de Información Geográfica del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

El mapa anterior muestra 34 lugares reconocidos, entre sitios arqueológicos y centros poblados que forman parte del municipio de Flores, el **ObT Petén** confirmó que para el año 2008 la composición de los lugares poblados era la que se expone en el siguiente cuadro, el cual además presenta la misma conformación para los años 1994 y 2002:

**CUADRO No. 2**  
**Centros poblados del municipio de Flores, departamento de Petén**

<i>Censo de 1994</i>		<i>Censo del 2002</i>		<i>Ob T Petén 2008</i>	
<b>Lugar Poblado</b>	<b>Categoría</b>	<b>Lugar Poblado</b>	<b>Categoría</b>	<b>Nombre</b>	<b>Categoría</b>
Flores	Ciudad	Flores	Ciudad	Flores	Ciudad
Santa Elena	Ciudad	Santa Elena	Aldea	Santa Elena	Ciudad
San Miguel	Aldea	El Remate	Aldea	San Miguel	Aldea
Uaxactún	Aldea	Paxcamán	Aldea	Uaxactún	Aldea
El Remate	Aldea	San Miguel	Aldea	El Remate	Aldea
Tres Naciones	Aldea	Tres Naciones	Aldea	Tres Naciones	Aldea
Aguadas Nuevas	Caserío	Uaxactún	Aldea	El Naranjo	Aldea
Dos Lagunas	Caserío	Aguadas Nuevas	Caserío	El Zapote	Aldea
El Capulinar	Caserío	El Arrozal	Caserío	Macanche	Aldea
La Unión	Caserío	El Naranjo	Caserío	Paxcamán	Aldea
Socotzal	Caserío	El Zapote	Caserío	El Caoba	Aldea
Ixlú	Caserío	Macanche	Caserío	Las Viñas	Aldea
El Arrozal	Caserío	Zocotzal	Caserío	Aguadas Nuevas	Caserío
Aeropuerto Caoba	Caserío	El Caoba	Caserío	Dos Lagunas	Caserío
El Naranjo	Caserío	El Capulinar	Caserío	El Capulinar	Caserío
El Zapote	Caserío	El Limón	Caserío	La Unión	Caserío
Camanche	Caserío	Los Lagartos	Caserío	Los Mangos	Caserío
Manantial	Caserío	Ixlú	Caserío	Altamira	Caserío
Paxcamán	Caserío	El Porvenir	Caserío	Paso del Norte	Caserío
Salpetén	Caserío			La Esperanza	Caserío
Tikal	Caserío			Monte Rico	Caserío
Lanquín	Caserío			La Bendición	Caserío
Caballo Muerto	Caserío			Ramonal II	Caserío
El Caoba	Caserío			Corozal	Caserío
El Arroyo	Caserío			Yaxhá	Caserío
El Madrazo	Caserío			La Democracia	Caserío
Los Lagartos	Caserío			Los Tulipanes	Caserío
Piedra Blanca	Caserío			La Máquina	Caserío
Ixpampajul	Caserío				
El Zacatal	Caserío				
El Porvenir	Caserío				

Fuente: Elaboración propia, con base en X y XI Censos Nacionales de Población años 1994 y 2002 e información brindada por la municipalidad de flores en el año 2008.

Al año 2009 existen caseríos no legalizados según información de la Municipalidad entre ellos: La Democracia, La Bendición y El Ramonal II; además hay controversia entre el municipio de Santa Ana y Flores por el caserío Monte Rico, asimismo entre el municipio de Melchor de Mencos y Flores por Yaxhá, La

Máquina y Los Tulipanes, debido a que no se han determinado de manera oficial los límites geográficos.

Corresponde con exclusividad al Concejo Municipal el ejercicio del gobierno del municipio, la organización y funcionamiento que garanticen la buena marcha de la administración municipal, cuya corporación se integra de la siguiente forma:

- Alcalde Municipal
- 2 Síndicos
- 4 Concejales
- 1 Síndico Suplente
- 1 Concejal Suplente
- Secretario Municipal
- Tesorero Municipal
- Comisiones municipales (Finanzas; Salud Pública y Asistencia Social; Educación; Cultura, Turismo y Deportes; Agricultura, Ganadería y Alimentación; Protección al Medio Ambiente y Patrimonio Cultural; Urbanismo y Desarrollo Urbano y Rural; Probidad; otras que se consideran).

Además cuenta dentro de su estructura administrativa con los departamentos de Tesorería, Secretaría, Unidad Técnica de Planificación Municipal, Terrenos y Empresa Municipal Rural de Agua. El departamento de Tesorería cuenta con las secciones de: Policías Municipales, Barrenderos, Cobradores, Valuador Municipal, Oficiales y Receptoría. El departamento de Secretaría cuenta con las secciones de: Registro Civil, Registro de Vecindad, Archivo, Oficial Supernumerario, Oficial de Cómputo, Alguaciles y Alcaldes Auxiliares. El departamento de Terrenos, cuenta únicamente con una encargada y un oficial.

La máxima autoridad del Municipio la ejerce el Alcalde Municipal y su Corporación, tienen a cargo la administración y defensa de intereses del lugar. El régimen municipal es autónomo, es decir, tiene carácter técnico administrativo y su propósito es el cumplimiento de fines y objetivos de interés para la población en general, así como su fortalecimiento económico y descentralización administrativa.

Del año 1946 al 2008 ha tenido 21 alcaldes con el actual. La base legal que sustenta el Régimen Municipal de Guatemala es el Decreto No. 12-2002 del Congreso de la República; Código Municipal, que contempla alcances de autonomía, rentas, tasas e impuestos de hacienda municipal; coordinación de funciones propias de corporaciones municipales.

La Municipalidad tienen la obligación de procurar la solución de problemas del Municipio, satisfacción de necesidades de acuerdo a su capacidad económica y financiera, éstas a su vez están facultadas para emitir reglamentos como: plan regulador del desarrollo urbano, ordenanzas, acuerdos de observancia general y obligatoria para vecinos, facultadas para ejecutar y acordar su presupuesto de ingresos y egresos, fijar rentas de sus bienes, tasas por servicio, arbitrios

municipales, regulación y administración de servicios públicos locales.

*Oficina Municipal de Planificación:* el departamento de la Unidad Técnica de Planificación Municipal cuenta con la sección de Obras Municipales y ésta a su vez con: peones, guardianes, guarda rastro y jardinero, quienes desarrollan los trabajos de campo.

**Planes municipales y POA:** la actual corporación Municipal, no cuenta con plan de desarrollo, en el cual base sus actividades, así mismo las autoridades ediles confirmaron que no cuentan con Planes Operativos Anuales e indicadores que midan el desarrollo y avance del mismo.

**Consejos Comunitarios de Desarrollo (COCODE):** el Municipio cuenta con un Consejo Municipal de Desarrollo de acuerdo a lo establecido en el Decreto 11-2002 Ley de Consejos de Desarrollo. De acuerdo a la información proporcionada por la Municipalidad al **ObT Petén** en el Municipio existen 16 Consejos Comunitarios de Desarrollo, distribuidos en los siguientes centros poblados.

#### 2.3.4 Sistema Biofísico y Desarrollo Ambiental

**Clima del municipio de San Benito:** Según el sistema de clasificación de Thornthwaite, el clima está asociado a la altitud sobre el nivel del mar, biotemperatura y precipitación pluvial. El Municipio se ubica a una altitud de 130 metros sobre el nivel del mar, manifiesta un clima cálido, con invierno benigno, húmedo y sin estación seca definida.

“La temperatura media anual es de 25.7° centígrados, las máximas varían de 32° a 39° centígrados y las mínimas de 9.6° a 20° centígrados en época seca; los vientos predominantes soplan del norte, este, sur, sureste y noroeste con velocidad de 99 kilómetros por hora, nubosidad cinco octas., brillo solar promedio 6.6 hg.

La precipitación pluvial promedia en 1,344 milímetros anuales, la humedad relativa del aire media en 74%, máxima 100%, mínima 3% varía en abril y diciembre de 64% a 84%; evaporación media a la intemperie 188 milímetros de agua.”<sup>16</sup>

La época seca se marca de enero a junio y de lluvia de julio a diciembre, a finales de julio hasta mediados de agosto se presenta el fenómeno de la canícula (temporada seca durante el período de lluvias que dura varias semanas).

**Topografía y orografía del municipio de San Benito:** El municipio de San Benito se ubica en una llanura con pequeñas elevaciones cubiertas de bosque tropical, la topografía es 50% plano en el casco urbano y litoral del lago, el 50%

---

16 Marco Tulio Pinelo López. Revista Cultural San Benito. Monografía del Municipio de San Benito, Petén. (Guatemala: Tipografía Moderna, 2001, No. 31). p.6

restante con pequeñas ondulaciones en el área rural.

No se presentan conos volcánicos ni montañas, existen relieves accidentados formados por rocas calizas, con depresiones en el drenaje subterráneo por estar situado en el Cinturón Plegado de Lacandón.

La vocación del suelo es forestal, la actividad agrícola no produce rendimientos óptimos, no se cuenta con pastos adecuados para la actividad ganadera.

**Clima del departamento de Petén:** Es tropical-cálido y húmedo en las partes bajas, temperatura mínima de 24.8° y máxima 42° centígrados, goza dos estaciones climatológicas en el año; una húmeda, del mes de mayo a diciembre; y otra seca, que inicia en enero y finaliza en abril.

De acuerdo con el **ObT Petén** y con base en reportes de la estación climatológica del Instituto Nacional de Sismología, Vulcanología, Meteorología e Hidrología (INSIVUMEH) con sede en Santa Elena, el municipio de Flores se localiza dentro de la latitud 16° 55' 44", longitud 89° 37' 00" con una elevación sobre el nivel del mar de 123 M.

**Climatología general del área conurbada de Flores-San Benito:** según la misma fuente, en la principal concentración urbana de Petén, se manifiesta un clima cálido con invierno benigno, húmedo y sin estación seca definida, esto para la parte sur del municipio, y el clima cálido con invierno benigno, semi-seco y sin estación seca bien definida, esto para el área de Tikal y Uaxactún.

• Temperatura Absoluta Máxima Promedio:	42.0 C
• Temperatura Absoluta Mínima Promedio:	9.0 C
• Temperatura Máxima Promedio:	31.4 C
• Temperatura Mínima Promedio:	20.0 C
• Precipitación pluvial promedio por año:	1,553.1 mm
• Días de lluvia al año:	128 días
• Humedad relativa promedio:	78%
	(64% en abril y 84% en diciembre)
• Evaporación a la intemperie:	99.0 mm
• Presión atmosférica promedio:	749.4 mm

**Hidrografía general del área conurbada de Flores-San Benito:** El área de estudio presenta los siguientes recursos hidrográficos a nivel municipal:

- 1) el lago Petén Itzá (fue llamado Nohukún por los Itzáes, que quiere decir en maya "beber agua del gran lago"; más tarde fue llamado Chaal Tun Há, tiene un área aproximada de 100 Kilómetros cuadrados, sirve como vía navegable para unir varias cabeceras municipales, aldeas y caseríos, además de albergue de fauna acuática, entre los animales que sostiene, se encuentran: blancos, cocodrilo moreletti, tortugas, chachalacas, garzas,

- malaches);
- 2) varias lagunas (Paxcamán, Salpetén, Yaxhá, Sacnab, Dos Lagunas, Quexil o Equexil, Petenxil o Petenchel, Macanché, Yaloch, Yaquioch, Sibal, Colorada, todos estos sistemas lacustres son ricos en flora y fauna silvestre, existen lagartos, tortuga, diversas clases de peces);
  - 3) aguadas (entre las más conocidas están La Guitarra, Monifata, Yachul, Yalnón, El Juleque, La Sardina, existe así un gran número de aguadas donde se establecen los campamentos chicleros, algunas se secan durante el verano, la mayoría tiene asociado su nombre a un sitio arqueológico);
  - 4) ríos (Ixlu', Pueblo Nuevo o Santa Elena, Punteil, El Paso, Ixpop, Jolmul y Santa María).

**Altitud del área conurbada de Flores-San Benito:** La Isla de Flores se localiza a 127 msnm; observando en el momento de elevación (B.M) del Instituto Geográfico Nacional, el cual se encuentra frente a la Iglesia de Nuestra señora de los Remedios y San Pablo del Itzá, en el Parque Central de Ciudad Flores.

**Zona de Vida:** Según la clasificación de Holdridge, el municipio de Flores y San Benito se ubican en el Bosque Húmedo Sub-tropical Cálido.

**Fisiografía del área conurbada de Flores-San Benito:** Esta isla ha cambiado de tamaño y de forma a través de su historia, por causas naturales como las diversas crecientes del lago, por múltiples incendios accidentales y provocados, por el modernismo que ha dado lugar a nuevas construcciones, nuevas calles, postes de alambres que conducen energía eléctrica, etc., así también ha cambiado su estatus políticos.

Tanto en Flores como en San Benito se han efectuado inundaciones por las crecientes cíclicas del Lago Petén Itzá, entre ellas, las de 1696, 1929, 1937, 1979-80, 1992 y 2005 que causó grandes y graves daños, y donde muchas personas perdieron sus enseres y casa. Últimamente ha bajado un poco el nivel del lago, pero todavía no se han recuperado las grandes playas donde se realizaban carreteras de cintas y partidos de fútbol.

Tanto los el municipio de San Benito y de Flores presentan los siguientes aspectos físicos naturales:

**Flora:** Tanto la flora como la fauna se integran dentro del bosque petenero, el cual por efecto de las inmigraciones y colonizaciones ha sufrido un proceso de destrucción y depredación, que ha incidido en las áreas de cobertura forestal. El área forestal ha disminuido en el período de 1968 a 1988 de 5,340 Km<sup>2</sup>/año en promedio, lo cual evidencia el grado de destrucción, con las secuelas de la muerte de infinidad de animales y plantas silvestres. Hoy en día se estima que esta cifra puede ser más alta.

La flora petenera propia del área central y alrededores de su área urbana es rica en plantas medicinales (apazote, hierbabuena, tres puntas, poxté, sábila, pixoy, ruda, madre cacao, albahaca, indio desnudo, copal, culantrillo, condeamor entre

otras), plantas ornamentales (xate, cola de quetzal, mano de piedra, izote, pony y gran variedad de orquídeas...), plantas textiles (como el henequén, el bayal, el mimbre, pita floja y otras), además existen plantas tintóreas.

Son de gran relevancia las especies forestales en vías de extinción debido a la desmesurada tala y explotación maderera, entre ellas, cedro, caoba, cericote, chico zapote, rozul, y otros.

**Fauna:** como consecuencia de la destrucción de los bosques, el desarrollo urbano se han destruido los hábitats de diversas especies de la fauna silvestre petenera propia del área central, muchos de ellos declarados en peligro de extinción por la Conservación Internacional de Comercio para Especies de Flora y Fauna. La responsabilidad de velar por su protección corresponde a la Consejo Nacional de Áreas Protegidas -CONAP-, siendo la máxima autoridad en materia de veda de pesca, caza y de la explotación forestal, manejo y conservación de los bosques dentro de las áreas protegidas.<sup>17</sup>

Algunas especies

**Mamíferos bajo protección:** Tapir o danta, jaguar o tigre, puma o león americano, oso hormiguero, oso colmenero, tigrillo u ocelote, tigrillo, mono aullador o saraguato, mono araña o mico común, ardilla voladora, perico ligero, grisón, manatí, tacuazín, tepezcuintle y muchas más especies.

**Aves bajo protección:** Cojolita, mancolol o calonguina, cabanchac, chiulú, pavo dorado, faisán, palomas, censotle, guardabarranco, clarinero, tucán, tijera, golondrina, carpintero, garza blanca, pijije, pato habado, gaviota, cuervo malache, pavo petenero, chachalaca, guacamaya, pericas, loros, colebri, halcón, peregrino, pacuil, águila, harpi, chacha negra; motmot.

**Reptiles bajo protección:** Iguanas Verdes, cocodrilo morelet, tortuga blanca, niño dormido, boa o mazacuata, zumbadora, coral, cantil, mano de piedra, chulpate, cascabel. Algunas especies se encuentran en peligro de extinción.

### 2.3.5 Sistema y Desarrollo Social

Aspectos Demográficos: El Municipio de Flores, contaría en el 2009, según proyecciones del Instituto Nacional de Estadística (INE) con 51,536 habitantes, en tanto que San Benito alcanzaría 51,913, en la totalidad de sus territorios

---

<sup>17</sup> A partir de los años 1989 y 1990 con la aprobación del Decreto Legislativo 4-89 Ley de Areas Protegidas y la declaración de la Reserva de Biósfera Maya por medio del Decreto legislativo 5-90 Ley de la Reserva de Biósfera Maya, la extracción de madera de los bosques peteneros quedó bajo la responsabilidad de dos instituciones nacionales, en las explotaciones que se llevan a cabo dentro de las áreas protegidas la institución encargada es el Consejo Nacional de Areas Protegidas -CONAP- y fuera de las áreas protegidas es el Instituto Nacional de Bosques -INAB-. Ver también: Ley de Áreas Protegidas Decreto Número 4-89, Ley General de Caza 36-2004 y Ley General de Pesca y Acuicultura Decreto Número 80-2002.

municipales. De esos totales, 50% de la población de Flores y 80% de la de San Benito se asientan en sus respectivas áreas urbanas. Lo cual daría un estimado de 67,300 habitantes aproximadamente para el conurbado San Benito Flores.

**Espacios públicos y aspectos culturales del municipio de San Benito:** En el Municipio de San Benito, se realizan diferentes actividades durante todo el año, entre ellos se destacan los aspectos relacionados con la cultura y el deporte, los que a continuación se describen.

Entre las actividades culturales destaca la fiesta titular que se celebra del uno al cinco de abril, el tres es el día principal en honor al patrono del lugar San Benito de Palermo, se desarrolla un novenario con procesión y rezo anual en su honor del 26 de marzo al 3 de abril, entre otras está el carnaval en el mes de febrero, fiesta de corpus en conmemoración de la eucaristía que se celebra el jueves siguiente al octavo domingo de pascua, entre otras actividades se realiza el baile del Caballito y la Chatona en el Barrio La Ermita, el baile de los moros, las posadas en las fiestas navideñas.

San Benito cuenta con ocho canchas polideportivas en diferentes colonias, barrios y aldeas, un estadio denominado "Alejandro Ochaeta Requena", ubicado en la Cabecera Municipal, posee graderíos, tiene una capacidad para 1,560 personas aproximadamente.

El fútbol fue el primer deporte que se organizó llamado Club 71, han surgido y desaparecido cantidad de equipos, pero los que han dejado huella en la historia de esta actividad deportiva son: Novatos en la década de los 50, Intelectuales en la categoría de veteranos, Ráfagas F.C. en los 60, Selección de San Benito varias veces campeón departamental en los 70 y últimas del siglo XX, Deportivo San Benito con triunfos en la segunda división, logro ascender a la primera división del fútbol a nivel nacional.

### **2.3.6 Sistema y Desarrollo Económico**

En los alrededores del área conurbada de San Benito-Flores prevalece la producción agropecuaria de maíz, frijol, arroz, caña de azúcar, plátano, tubérculos y especialmente chicle. También hay grandes bosques de maderas finas y extendidos pastizales para la crianza de ganado vacuno.

Es notable la producción artesanal de cestería, hamacas de pita de henequén, muebles de madera, escobas de palma, productos de cuero, ladrillos de barro y una menor producción industrial, destacándose la fabricación de aguas gaseosas, muebles de madera, y otros productos de madera.

Según el informe, *Guatemala. Evaluación de la pobreza. Buen desempeño a bajo nivel* (Banco Mundial, 2009: 14) el departamento de Petén aporta el 3.4% de la población nacional de la nación guatemalteca, 57% del total de residentes en el

Petén son pobres, 14.55 del total viven en pobreza extrema. Cifra que contrasta con el dato proporcionado por el documento *Mapas de pobreza y desigualdad de Guatemala* (SEGEPLAN, 2005:35) que indica que el 62.59% de la población petenera era pobre, 12.97% extremadamente pobre, y que el índice de brecha era de 23.52, en tanto que el índice de severidad de la pobreza general era de 11.29, por lo que para ese año, -como mínimo-, necesitaría aproximadamente trescientos setenta millones de quetzales aproximadamente (Q.370,060,000) cuando menos para que la población pobre del departamento superara la línea de pobreza general.

Los mismos “mapas de pobreza” (Ibíd. 2005:45) indican que en el municipio de Flores un 42.72% de su habitantes tiene la condición de pobreza general, y solamente un 4.205 en extrema pobreza. Por su parte en el municipio de San Benito un 26.49% vive en pobreza general y 1.97% en pobreza extrema. Tenían para el 2005, unos de los índices de severidad de la pobreza más bajos del país, 5.59 y 2.77 respectivamente.

**Economía:** Según Pinelo y Zetina (2008)<sup>18</sup> las características económicas del conurbado San Benito-Flores han superado la preeminencia de la economía agrícola y artesanal, destaca la industria turística, la cual tiene efectos multiplicadores, ya que provee empleos, mercados de productos y servicios asociados al hospedaje, la alimentación, la recreación y el transporte de visitantes tanto extranjeros como nacionales.

Los parques nacionales y arqueológicos peteneros atraen a miles de visitantes cada año, los cuales utilizan 28 hoteles y dan soporte a las más de cinco mil empresas del lugar. Por ahora, San Benito es uno de los municipios más desarrollados de aquel departamento, y Santa Elena está creciendo porque allí se encuentra la mayor cantidad de comercios.

Otras consideraciones dentro del tema económico en la principal concentración urbana de Petén que hacen los mencionados profesionales y el **ObT Petén** con base a observación directa, son las que se exponen en el siguiente recuadro:

**Bancos:** en la conurbación de las áreas urbanas de los municipios de San Benito y Flores operan 9 entidades financieras y bancarias. Estos últimos, otorgan préstamos bancarios, pero tienen como requisito que la persona sea cuenta habiente, además tienen que pagar un interés aproximado del 20%. Entre ellos se encuentran: Crédito Hipotecario Nacional -CHN- (1 agencia); Banco Inmobiliario S.A. (1 agencia); G&T Continental -GyT- (1 agencia); Banco de los Trabajadores – BT- (1 agencia); Banco Industrial –BI- (2 agencias); Banco de Desarrollo Rural S.A. –Barural- (3); Banco Reformador S.A. (1 agencia); Banco Agromercantil de Guatemala S.A. (2 agencias); Banco Azteca (1 agencia). Además existen otras entidades financieras como la Cooperativa Chiquimuljá y Génesis Empresarial, desde el orden privado. Igualmente entidades públicas como el Ministerio de Economía, Ministerio de Agricultura dan financiamiento para desarrollar micro y mediana empresas.

**Agricultura:** en la zona de influencia del conurbado bajo estudio se practica agricultura tradicional (tala, roza y quema) lo cual caracteriza una agricultura de baja tecnología y productividad, mayoritariamente de subsistencia. Se cultiva maíz, frijol, pepitoria y otros

<sup>18</sup> Ver: <http://elportaldepeten.com/nuevo/content/view/55/53/>

productos como cítricos, mangos, aguacates, jocote, papaya, almendra, nance, cacao, anona, piña, tamarindo, camote, macal, yuca, coco, zapote.

**Servicios de Insumos para Actividades Agropecuarias:** en el área urbana de la zona central del departamento se encuentran ubicadas, especialmente en la ciudad Santa Elena, en el mercado antiguo y en la nueva terminal de buses, un número considerable de venta y servicios agropecuarios, denominados normalmente como agroveterinarias. La concentración de estos agroservicios se debe a la ubicación estratégica del comercio regional, donde se pueden encontrar una diversidad de precios y productos.

**Industria:** la pequeña industria petenera está vinculada a la extracción de madera, la agroforestería, la ganadería y la electrificación. De la industria forestal sobresalen los productos maderables que se utilizan en la región, en el resto del país o se exportan, sobresalen el cedro y la caoba, y los no maderables como el chicle, xate o shate, la pimienta, la llamada pita roja, y otros tantos productos.

**Servicios de Salud:** Dentro de los servicios de salud prestados, con los que se cuentan podemos mencionar el Hospital Regional ubicado en San Benito, como más importante del departamento, en relación a capacidad y especialidades; además, de varias clínicas privadas especializadas en distintas ramas, lo que hace que el desplazamiento de población rural y urbana de estos y otros municipios, que necesitan de este tipo de servicios, sea en mayor medida hacia esta zona.

**Servicios Técnicos y Profesionales:** Otra de las actividades económicas que se concentran en el área central es La oferta de los servicios técnicos y profesionales. Que en los últimos tiempos se ha diversificado en gran manera, debido a la apertura de centros universitarios públicos y privados y a el hecho que muchos jóvenes viajan a la ciudad capital a cursar sus estudios superiores y luego vuelven a ejercerlos, aunado a esto y a consecuencia del crecimiento de la actividad económica y comercial en el departamento, muchos técnicos y profesionales ven en el Petén una muy buena oportunidad para ofrecer sus servicios. La oferta de servicios técnicos y profesionales de diferentes ramas, se encuentran concentrados en esta área. Dentro de estos servicios podemos mencionar los jurídicos, contables, forestales, de agrimensura, agropecuarios, entre otros.

**Servicios Turísticos:** una de las principales fuentes de ingresos de los pobladores del área central es el turismo, debido a la riqueza natural, cultura e histórica con que cuenta, el departamento, y los puntos de llegada, tanto aérea como terrestre, están ubicados en Flores, por lo que es aquí donde está concentrada la mayor oferta de servicios hoteleros, restaurantes, agencias de viajes, y todo lo relacionado con este tipo de actividad. Por ser Flores la cabecera departamental y San Benito estar unido geográficamente a ella es en este sector donde se centraliza la mayor parte de las ofertas y demandas de servicios y productos, de toda índole.

La oferta Hotelera es muy amplia y cuenta con mucha infraestructura, además de prestar servicio a todo los segmentos de mercado que desean utilizarlos, se encuentran desde hostales hasta hoteles de 5 estrellas. En cuestión de alimentación se cuenta con diversidad de cocina desde comercios informales, comedores, casas donde venden comidas, restaurantes que ofrecen casi todo tipo de cocina.

**Servicios Educativos:** En este sector es donde se concentra la mayor cantidad de servicios educativos de nivel medio, y operan varios centros universitarios regionales impartiendo el nivel superior. Lo anterior da como resultado la concentración de una buena cantidad poblacional de todos los municipios en este territorio.

**Servicios de Tecnología y Comunicaciones:** Por ser un centro más poblado y por lo mismo mayor demanda de servicios, en este lugar funcionan varias radioemisoras, canales de televisión regional, internet y telefonía móvil de todas las empresas nacionales.

**Servicios de Gestión Pública:** Es en este lugar donde operan las autoridades representantes del gobierno central, y donde se encuentran la mayor cantidad de oficinas de gobierno para la gestión pública. Dentro de estas oficinas podemos mencionar entre otros; la Gobernación Departamental, Consejo de Desarrollo Departamental, Viceministerio de Agricultura, Ministerio de Ambiente, Consejo Nacional de Áreas Protegidas, Fondo Nacional para la Paz, Ministerio de Educación, Ministerio de Economía, Viceministerio de Gobernación, Ministerio de Salud Pública, Ministerio Público, Organismo Judicial, Asociación de Municipalidades de Petén, Secretaría de Asuntos Agrarios, Registro de Información Catastral, Fondo de Tierras, Registro General de la Propiedad, Migración, Instituto Guatemalteco de Turismo, Instituto Nacional de Estadística, etc.

**Servicios de Seguridad:** En esta área operan también varias agencias prestadoras del servicio de seguridad privada, lo cual contribuye con la economía de la zona, estos despliegan sus agentes a los diferentes municipios para dar sus servicios.

**Servicios de Energía Eléctrica:** La empresa generadora de energía eléctrica tiene sus plantas y oficinas de operación en Santa Elena, es aquí donde se cancela el servicio que la misma presta a habitantes de otras cabeceras municipales y sus comunidades.

**Transporte Aéreo:** Como parte del movimiento de transporte aéreo, en el aeropuerto Internacional de Santa Elena, se reciben vuelos de los Estados Unidos de Norteamérica, de México, Belice y de la Capital de Guatemala. Este medio es utilizado por personas que visitan Guatemala con fines turísticos en su mayoría. El aeropuerto de Santa Elena, es uno de los principales a nivel nacional, después del Aeropuerto Internacional de la Aurora, donde actualmente esta siendo remodelado para proveer de un mejor servicio de atención al turismo nacional y extranjero.

**Transporte Terrestre:** Por vía terrestre se mantiene la comunicación con México, por una empresa del sector, la que viaja diariamente de esta área central hacia el Sur de ese país, pasando por Belice. Hay una comunicación fluida hacia la ciudad de Guatemala y las cabeceras municipales, y con algunas comunidades que han ido creciendo como Naranjo frontera con México, por ejemplo. En el área central existen 2 terminales para el transporte extraurbano, siendo en su orden de importancia la Terminal de Buses del Mercado Nuevo de Santa Elena, donde se encuentra la mayor parte de empresas de transporte que se movilizan a nivel regional, nacional e internacional con México y Belice. Así también existe la Terminal de Buses antigua en Santa Elena, donde se encuentra un número reducido de empresas que ofrecen estos servicios a nivel regional.

**La pesca artesanal y comercial,** el Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación –MAGA-, estima preliminarmente, una producción de 168 libras/día para la pesca comercial en el lago Petén Itzá, según un sondeo del **ObT Petén** se confirma que los pescadores obtienen alrededor de Q.60.00/día, por lo que se confirma la inferencia estimativa de que la producción económica de la pesca en el lago puede ascender a más de medio millón de quetzales al año, tomando en cuenta solamente la época de pesca intensiva.

**El comercio** por su parte es una actividad económica de gran importancia existen según la cámara de comercio local más de 5 mil establecimientos comerciales de distinta índole, a lo cual hay que agregar toda la actividad comercial informal.

**Mercados Municipales:** Los mercados tienen íntima relación con la mayoría de las demás actividades económicas y financieras puesto que todos estos se ubican dentro y en los alrededores de los mismos, la Terminal de buses central está ubicada en la ciudad de Santa Elena, y es la principal Terminal del departamento, por ende todas las personas que viajan de fuera o dentro de los departamentos de Petén tienen que llegar a este lugar.

**Mercados de tierras y lotificación urbana:** De acuerdo con el resumen del proyecto de investigación 2008 (DIGI/CEUR), *Creación de un observatorio de*

*tierras en la principal concentración urbana del departamento de Petén, -ObT Petén-*, (Palma, 2008: 3), en el conurbado San Benito-Flores y de acuerdo a un sondeo del uso de inmuebles, el 87% es residencial, 10% comercial, 2% institucional y el resto indefinido. Sus ocupantes consideran en un 76% que su categoría de renta inmobiliaria es “media”, un 13% “alta” y un 11% “baja”. Por lo que estamos según se aprecia ante una ciudad poco precaria, quizás menos desigual en las condiciones habitacionales que el resto del país. En donde el acceso a la tierra habitacional aún es posible para los más pobres o de menores ingresos, pero cuyos valores de oferta y precios de venta revelan alta especulación.

Asimismo, los valores más altos corresponden a inmuebles localizados en la Isla de Flores, a los barrios 3 de abril y la Ermita en San Benito. Los precios más bajos corresponden a los barrios Tercera Lotificación en Flores y 20 de mayo, La Paz y El Trebol en San Benito. Los rangos de valor medio corresponden al barrio Antiguo, a Villa Concepción y Calzada Virgilio Rodríguez Macal en Santa Elena jurisdicción de Flores, y en San Benito, a la colonias Tikal, Vista hermosa, la Paz e Itzá.

El gradiente de precios varía de Q. 3.33/mt<sup>2</sup> (US\$ 0.43/mt<sup>2</sup>), -cuando lo vende la corporación municipal-, hasta valores de oferta extremos (outliers) que pasando por excesivos intermedios de Q.3,000.00/mt<sup>2</sup> y Q.5,000.00/mt<sup>2</sup> se aproximan a los Q.13,000.00/mt<sup>2</sup> (US\$ 1,700.00/mt<sup>2</sup>). Una vez estandarizados los valores de la tierra determinados están dentro de una banda que va de Q.7.80/mt<sup>2</sup> (US\$ 1.00/mt<sup>2</sup>) a Q.2,100.00/mt<sup>2</sup> (aproximadamente US\$250,00/m<sup>2</sup>) en el área de mayor concentración comercial de San Benito.

### **2.3.7 Sistema funcional y desarrollo regional**

La llamada zona central del departamento del Petén, que incluye, además de la mayor concentración urbana del departamento (conurbado San Benito-Flores), a los municipios comprendidos en la cuenca del lago Petén Itzá, ha tenido un fuerte crecimiento poblacional en las últimas décadas, cuyos factores son el crecimiento natural de la población y los altos índices de inmigración, producto de migraciones que se desplazan de las áreas rurales de la región y en un porcentaje mayor de otras zonas del país.

El dinámico crecimiento poblacional establece una cuya demanda de tierras habitacionales, de infraestructura y servicios urbanos, de empleo y de actividades económicas generadoras de ingreso, que no puede ser satisfecha en, ni en los centros poblados, ni en los campos rurales, por parte de las políticas públicas, ni por la lógica del mercado.

Por tanto se han creado y siguen surgiendo lugares de precariedad, que sin ordenamiento y control urbano ocupan tierras con grandes limitaciones físicas, sin servicios, ni equipamiento, elementos que determinan las grandes desigualdades

económicas y sociales que afectan la calidad de vida de la mayoría de la población. El índice de desigualdad de Theil (SEGEPLAN, Op.cit. 2005: 35 y 45) para el departamento de Petén en el 2005 fue de 23.33, el cual en el municipio de Flores fue de 27.28 y en San Benito fue de 19,23, el cual a un mayor valor identifica los lugares con mayor desigualdad.<sup>19</sup>

Los asentamientos humanos más importantes son: Flores (incluyendo la aldea Santa Elena) y San Benito, que conforman el área urbana más destacada de toda la región Petén, con 39,481 habitantes, según datos del censo del 2002. Las proyecciones de población al año meta 2020, permiten confirmar que dicha conurbación se consolidará como el mayor centro de población de esa región, con más de cien mil habitantes, reuniendo características formales y funcionales que determinarán el futuro del mayor departamento del país.

El diagnóstico territorial efectuado a fin de proponer algunos de los principales componentes para un plan de ordenamiento territorial urbano para la principal concentración urbana de Petén, presenta un sistema funcional y de desarrollo regional que puede resumirse mediante la descripción del sitio o lugar de acuerdo a algunos aspectos de la actividad social y humana que lo caracteriza y articula como espacio vivido y apropiado por clases, grupos e individuos.

**Conurbado San Benito-Flores, un lugar de inmigración:** Margarita Hurtado (2006: 2-5) señala a todo el departamento de Petén como “territorio de inmigración” debido a que ha sido objeto de dos grandes proyectos colonizadores, la colonización española desde la segunda mitad del siglo XVII hasta principios del siglo XIX, y el propiciado por la empresa estatal Fomento y Desarrollo del Petén (FYDEP) a partir de 1959. Dicha autora considera:

*“En la práctica, la colonización del FYDEP sólo fue el punto de partida que abrió las puertas para una verdadera avalancha inmigratoria de familias completas de distintas partes del país, las cuales a partir de 1966 llegaron a asentarse de manera definitiva en busca de tierras para trabajar, mediante “agarradas” de tierra “sin dueño”. Esta inmigración se volvió incontrolable a mediados de los años 70 y no fue disminuyendo sino hasta los años 1995 y 96, por lo que es pertinente hablar de un período de treinta años de intensa inmigración.”*

Conforme a las *Proyecciones de Población y Lugares Poblados con base en el XI Censo de Población y VI de Habitación 2002, Periodo 2000-2010* elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística –INE-, el crecimiento poblacional de Petén ha sido el mayor de todas las regiones y departamento del país tal y como se

---

<sup>19</sup> El documento de la SEGEPLAN (Op.cit., 2005:4) indica que “según el índice de Theil, los departamentos más desiguales son Chiquimula, Alta Verapaz y Jalapa. Estos resultados manifiestan condiciones de vida muy disímiles dentro de misma de una misma unidad geográfica. A nivel de municipio, los que destacan por su desigualdad son: Cobán (42.9), Santa Cruz Verapaz (38.3), Fraijanes (38.2), Jalapa (34.9), Jutiapa (33.6) y Chiquimula (33.2)”.

presenta en el siguiente cuadro de estimación de la población total por municipio del período del año 2000 al 2010, siendo los valores a ser tomados en cuenta para el presente estudio de los municipios de Flores y de San Benito del departamento de Petén.

**CUADRO No. 3**  
**Estimaciones de la Población total por municipio. Período 2002-2010**

Departamento y Municipios	Año								
	2,002	2,003	2,004	2,005	2,006	2,007	2,008	2,009	2,010
<b><i>Petén</i></b>	<b><u>366,735</u></b>	<b><u>440,393</u></b>	<b><u>464,762</u></b>	<b><u>489,209</u></b>	<b><u>513,842</u></b>	<b><u>538,773</u></b>	<b><u>563,832</u></b>	<b><u>588,860</u></b>	<b><u>613,691</u></b>
La Libertad	67,252	80,114	84,284	88,421	92,721	97,050	101,378	105,674	109,908
Sayaxché	55,578	69,794	74,729	79,788	84,551	89,433	94,407	99,446	104,522
San Luis	48,745	56,216	58,506	60,719	63,212	65,687	68,121	70,496	72,792
Poptún	35,663	42,978	45,389	47,801	50,247	52,721	55,206	57,685	60,142
<b><i>San Benito</i></b>	<b><u>29,926</u></b>	<b><u>37,103</u></b>	<b><u>39,557</u></b>	<b><u>42,056</u></b>	<b><u>44,459</u></b>	<b><u>46,912</u></b>	<b><u>49,402</u></b>	<b><u>51,913</u></b>	<b><u>54,431</u></b>
<b><i>Flores</i></b>	<b><u>30,897</u></b>	<b><u>37,698</u></b>	<b><u>39,978</u></b>	<b><u>42,277</u></b>	<b><u>44,552</u></b>	<b><u>46,864</u></b>	<b><u>49,197</u></b>	<b><u>51,536</u></b>	<b><u>53,867</u></b>
Dolores	32,404	37,047	38,444	39,783	41,331	42,861	44,358	45,810	47,204
San Andrés	20,295	25,696	27,588	29,536	31,347	33,207	35,106	37,036	38,985
Santa Ana	14,602	18,797	20,293	21,846	23,254	24,707	26,197	27,719	29,264
Melchor de Mencos	18,872	19,915	20,122	20,273	20,611	20,917	21,184	21,409	21,588
San Francisco	8,917	10,930	11,609	12,295	12,969	13,654	14,347	15,043	15,738
San José	3,584	4,105	4,263	4,414	4,588	4,760	4,929	5,093	5,250

FUENTE: *Proyecciones de Población y Lugares Poblados con base al XI Censo de Población y VI de Habitación 2002, Período 2000-2010.* Dirección de Censo y Encuestas del Instituto Nacional de Estadística INE.

La densidad de población para el área en estudio es de aproximadamente 410 habitantes por kilómetro cuadrado, viviendo un 95% de esta población en el área urbana, lo cual origina problemas de tipo social entre los que sobresalen la violencia, la demanda de servicios esenciales, la falta de fuentes de empleo y fundamentalmente la inmigración desordenada con efectos preocupantes como la inseguridad, falta de vivienda, saneamiento ambiental y la falta de supervisión técnico-social al desarrollo urbano del municipio.

**Figura No. 8**  
**Ortofoto de la principal concentración urbana de Petén, sus barrios y zonas urbanas**



Fuente: Elaboración propia con base a plano catastral de San Benito y Flores. RIC, 2007

## **2.4 PROSPECTIVA CON BASE A CARTOGRAFÍA TEMÁTICA**

El área objeto de estudio se encuentra ubicado en el área central del departamento de Petén y ejerce influencia económica sobre los municipios que corresponden a la parte sur del departamento como Sayaxché y La Libertad y a municipios de la parte central como San Francisco, San José, San Andrés y Santa Ana, corresponde a la parte urbana de la cabecera del municipio de San Benito, la Villa de Santa Elena, municipio de Flores, y la cabecera departamental de Petén, Ciudad Flores.

El área en estudio está conformada por una calle principal en la cual se desarrolla la mayoría de la economía, en esta arteria principal existen bancos, ferreterías, farmacias, tiendas, empresas comerciales, comercio formal e informal y prestación de servicios de diversa índole. Hacia los lados de esta calle principal el espacio se encuentra ocupado principalmente para uso habitacional, y otros negocios, espacio que se encuentra organizado en Barrios y Lotificaciones.

Los mapas temáticos se hicieron correlacionando la información recaba en el análisis del sistema territorial, tanto en su fase de diagnóstico como de síntesis con información y datos recabados y verificados mediante recurrentes recorridos de campo, para posteriormente recurrir al mapa catastral el área central del departamento de Petén facilitado por el Registro de Información Catastral – RIC –, el cual sirvió de base para elaborar los diferentes mapas que se presenta a continuación.

Su elaboración consistió en aplicaciones de software CAD, traslado a formato de shapes, para finalmente hacer las transformaciones electrónicas en formatos JPG, como producto final, fue necesario por tanto consultar Hojas Cartográficas a escala 1:500,000, fotografías aéreas, ortofotos y la observación de una imagen satelital LANSAT.

La siguiente propuesta se basa específicamente en la conurbación de las áreas urbanas de los municipios de San Benito y Flores, bajo la premisa de considerar la importancia que esta representa para el departamento tanto en el plano de la administración pública regional, departamental y local, como en el plano de las relaciones sociales y la acción social racional en donde la integración de las mismas está fundamentalmente articulado por el modo de producción esencialmente capitalista y por el mercado, lo cual no descarta conflictos, resistencias, rechazos y colaboraciones o adhesiones a su hegemonía y dominación.

Se tiene entonces que el espacio vivido de la principal concentración urbana de Petén, ubicada en el área central de dicho departamento es la intervención manifiesta de un modo de producción e integración económica fundamentalmente determinado por el afán de lucro, la acumulación capitalista y el intercambio

mercantil, bajo una modalidad muy particular, como lo es el guatemalteco, alta persistencia de formas mercantilistas y rentistas.

La forma espacial o territorialización más marcada dentro de la zona de estudio es la forma de lo urbano, expresión máxima del modelo y modo de producción esencial y predominante, el cual bajo una racionalidad voraz, rentista y mercantil a transformado de manera drástica las características que generalmente han sido consideradas como naturales, por lo que se presentan acentuados cambios en los sistemas de vida vegetal y animal silvestres, especialmente del sistema lacustre del lago Petén Itzá.

Asimismo el espacio vivido está constituido no solamente por una transformación de los sistemas de vida silvestres o “naturales” sino por relaciones sociales marcadamente desiguales y que sin la severidad propia del resto del territorio guatemalteco, mantiene importantes índices de pobreza, segregación y exclusión social.

A fin de aproximarse a una propuesta de los principales componentes para un ordenamiento territorial en la principal concentración urbana de Petén es necesario examinar el uso de la tierra.

#### **2.4.1 Identificación de patrones de uso actual de la tierra**

El uso de la tierra es el reflejo de las actividades que los seres humanos realizan en ella, la diversidad de usos que se presentan en los municipios objeto de estudio dificulta la delimitación a detalle de todos ellos, por lo que fue necesario agruparlos en unidades territoriales fácilmente reconocibles.

Por medio de la observación directa mediante recorridos de campo, así como por el registro de la misma se detectaron y verificaron diferentes usos de la tierra urbana que fueron a su vez cotejados en mapas y medios electrónicos, de tal manera que la mayor parte del territorio del sistema conurbado está siendo usado, construido y aprovechado por inmuebles de uso residencial, además se destacan los inmuebles de uso público de carácter estatal o privado, como son escuelas y colegios, el hospital y los puestos de salud, las oficinas públicas y privadas, centros comerciales, mercados, terminales de transporte terrestre, lacustre y aéreo, comercios y otros servicios como clínicas médicas entre otros.

Existen zonas de influencia y expansión urbana ocupadas generalmente por asentamientos precarios, o que son aún cerros o zonas verdes deshabitadas, se observaron por tanto áreas de reforestación, áreas no ocupadas de los ejidos municipales que contienen diferentes estructuras y/o presentan diversos usos, también fue posible ubicar terrenos con topografía pronunciada que son vulnerables a deslizamientos o derrumbes de suelo así como “planicies” aledañas al borde del límite urbano que son dedicadas al desarrollo de agricultura extensiva,

ganadería, bosques secundarios notablemente intervenidos y que han sido objeto de incendio.

En las orillas del lago Petén Itzá se localizaron puntos y franjas urbanas vulnerables a inundaciones, se destaca además la vulnerabilidad y el riesgo notables en las riberas del arroyo Pijul, que en donde han sido recurrentes las inundaciones y los daños provocados por las mismas.

Se tienen ubicadas la áreas de extracción de material selecto para construcciones de obras civiles, reparación de calles y carreteras que han dado lugar a drásticos cambios en el paisaje, dentro de la ciudad consolidada es común observar predios sin construcción o baldíos en venta o que aparentan un abandono antiguo. El material selecto es comúnmente utilizado para “rellenar” terrenos a orillas del lago, emparejar laderas de serranías, ya que poseen en su mayoría suelos arcillosos muy anegables.

La conflictividad por la propiedad, tenencia o uso de la tierra urbana es mucho menor que en el pasado reciente, algunos casos se ventilan en los Juzgados de competencia municipal, en su mayoría esto refieren a falta de control inmobiliario, titulación o posesión duplicada, corrimiento de límites o medidas mal consignadas, sin embargo posesión la implementación del catastro ha generado certezas técnicas y jurídicas que han contribuido a la regularización del uso, la tenencia y la propiedad y a la transformación de los conflictos.

Si bien muchas laderas de los cerros están adecuadamente utilizadas ya que se mantienen cubiertas por vegetación en proceso de sucesión ecológica, sin uso aparente, o bajo reforestación, hay muchos terrenos en laderas con pendientes pronunciadas con riesgo comprobado a deslizamientos y/o derrumbes por o que son vulnerables a desastres, fueron determinadas con mayor riesgo y vulnerabilidad las áreas de los cerros bajo explotación minera, específicamente la concerniente a extracción de material del subsuelo (balasto, piedras y/o piedrín), ya que esta actividad transforma radicalmente el paisaje y el equilibrio ecológico.

#### **2.4.7 Análisis de accesibilidad**

La accesibilidad se refiere a la facilidad de movimiento dentro del territorio, el interés del ordenamiento territorial en esta característica funcional de la ciudad, es no solamente mantenerla, desarrollarla y hacerla universal a cada habitante de la ciudad, por lo que la estructura vial debe ser pensada, deseada y realmente posible conforme las limitaciones (costos) al movimiento debido a restricciones del terreno, por ejemplo, la pendiente, lo que permite representar espacialmente la totalidad del municipio y así definir espacios territoriales con mayor o menor facilidad de acceso.

La accesibilidad también ha sido definida como la habilidad para interacción o contacto con sitios de oportunidad social o económica (Deichmann, 1997),

tradicionalmente se utiliza una superficie de fricción calculada mediante procesos matemáticos, pero en este caso se simplificó mediante una modificación al análisis de accesibilidad tradicional considerando dos aspectos:

a) **Interconexión entre los asentamientos urbanos y calles o avenidas:** para lo cual se mapearon las vías de acceso principal que son asfaltadas, categorizándolas en principales (vías pavimentadas), secundarias (vías de balasto), y otras vías que comunican otros centros poblados (aldeas y caseríos) en las que se pueden encontrar carreteras de acceso vehicular, veredas y senderos.

b) **La accesibilidad potencial:** que se refiere a la facilidad de acceso a un punto determinado por vías naturales, tal como embarcaderos lacustres, así como el tipo de acceso está condicionado por el relieve (pendientes), así los relieves fuertes tienden a ser inaccesibles por vías naturales, mientras que las zonas planas suelen ser, en general, más accesibles. A la vez, se ubican en los mapas las terminales del transporte terrestre y del aéreo, ya que se tiene un aeropuerto moderno, con categoría internacional.

#### **2.4.8 Identificación de áreas de manejo especial**

Las áreas de manejo especial y otra categoría, son zonas que merecen una consideración exclusiva por su relevancia en el desarrollo del territorio en su integralidad, incluye: zonas amenazadas por inundaciones y terrenos inestables o susceptibles a derrumbes o deslizamientos de suelo, áreas protegidas o verdes y zonas públicas, comerciales, escuelas, bancos, mercados municipales, gasolineras, hoteles, barrios con peligrosidad ciudadana debido a altos índices delincuenciales, que serán de utilidad para la propuesta.

#### **2.4.4 El poder público local contribuye a la especulación inmobiliaria**

Las municipalidades de Flores y San Benito, venden los lotes a las personas mayores de edad, a un precio de un quetzal (Q 1.00) por metro cuadrado, y en algunos casos especiales pueden variar desde un quetzal con cincuenta centavos a dos quetzales (Q 1.50 a Q 2.00) por metro cuadrado.

El precio del suelo en el mercado varía según la distancia del centro de comercio hacia el lugar en donde se encuentre ubicado el inmueble, concretamente un lote de 25 por 30 metros ubicado a una distancia de 2 kilómetros tiene un precio de mercado aproximado de Q. 60,000.00, un inmueble situado a un kilómetro del centro de comercio con las mismas medidas y con la misma infraestructura tiene un precio de Q. 200,000.00 y la tierra ubicada en el centro de comercio siempre con la misma infraestructura y medidas tiene un precio mínimo de Q. 700,000.00, dándose esta situación debido a la especulación en el mercado inmobiliario, a la falta de regulación legal municipal y a lo inescrupuloso de los agentes vendedores y propietarios de los inmuebles.

#### **2.4.5 Servicios e infraestructura una expresión del urbanismo como forma de vida predominante**

Después de hacer los recorridos respectivos, y de visitas a instituciones como municipalidades, EMAPET y otras, se puede decir que el área en estudio tiene los servicios necesarios para clasificarla como zona urbana, tal como calles y avenidas (asfaltadas y, balasto), luz eléctrica, agua potable, drenajes y alcantarillado, mercados cantonales, transporte, comercio, banca, educación, etc.

Las calles y avenidas asfaltadas y de balasto han sido hechas con anterioridad por medio de las municipalidades, principalmente por el FYDEP, pero en la actualidad, se han realizado las obras por medio de los Consejos de Desarrollo, incrementándose en el último quinquenio el kilometraje de las asfaltadas.

La electrificación del área de estudio ha sido obra del INDE, pero la distribución está a cargo de la multinacional DEORSA, otra empresa presta el servicio de alumbrado público, el cual funciona por medio de plantas de diesel, lo que hace más caro el servicio y por ende genera mayor contaminación ambiental.

Los servicios de agua potable son proporcionados por la empresa municipal de agua y alcantarillado de Petén –EMAPET-, una consorcio de las dos corporaciones municipales, con una tasa de servicio mensual de Q. 50.00 por canon de agua, y en algunos sectores del municipio existen contadores de agua instalados en los cuales los usuarios pagan de acuerdo a lo consumido. Este servicio está categorizado en domiciliario, comercial e industrial, por lo que la tarifa por metro cúbico consumido varía para categoría de usuario.

El drenaje y el alcantarillado para aguas negras, se ha implementado en Ciudad Flores, barrios viejos de Santa Elena (primera lotificación) y de San Benito, como en el barrio La Ermita, que se encuentra a orillas del lago Petén Itzá, cobrando una tarifa de Q 26.00, y en el resto del área cuentan con pozos ciegos o con fosas sépticas, pero que al llenarse van hacia la calle.

Por lo tanto, es necesario que se implemente La Fase II y III para que el servicio de drenaje y alcantarillado cumpla con el objetivo de canalizar las aguas servidas al lugar adecuado para su tratamiento. Los otros servicios, están en manos de las municipalidades su administración, como los mercados, pero los servicios son prestados por locatarios; y los demás por la iniciativa privada.

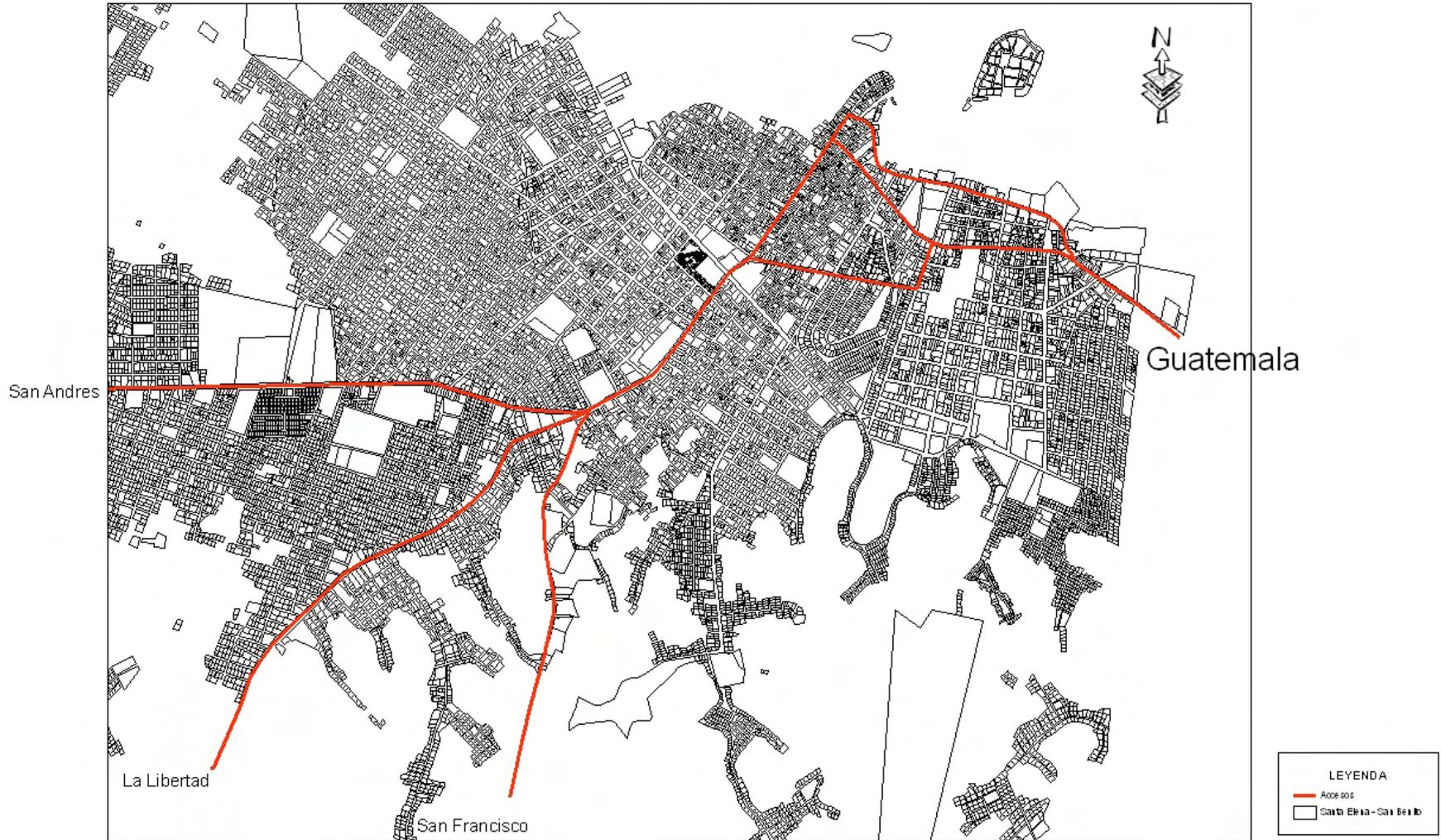
#### **2.4.6 Planos prospectivos para propuesta de ordenamiento territorial en la principal concentración urbana del departamento de Petén**

En las páginas que prosiguen se presenta un conjunto de cartografía temática generado como parte de la propuesta de ordenamiento territorial para la principal concentración urbana de Petén, la cual no es objeto de desarrollo dentro de este

informe, ni como resultado de la investigación, por tanto los mapas no son más que insumos prospectivos para la construcción de escenarios que deberán ser discutidos, consultados, reconstruidos, criticados y aprobados por los habitantes de las áreas urbanas conurbadas.

**Figura No.9**  
**Plano de las principales rutas de acceso vial**

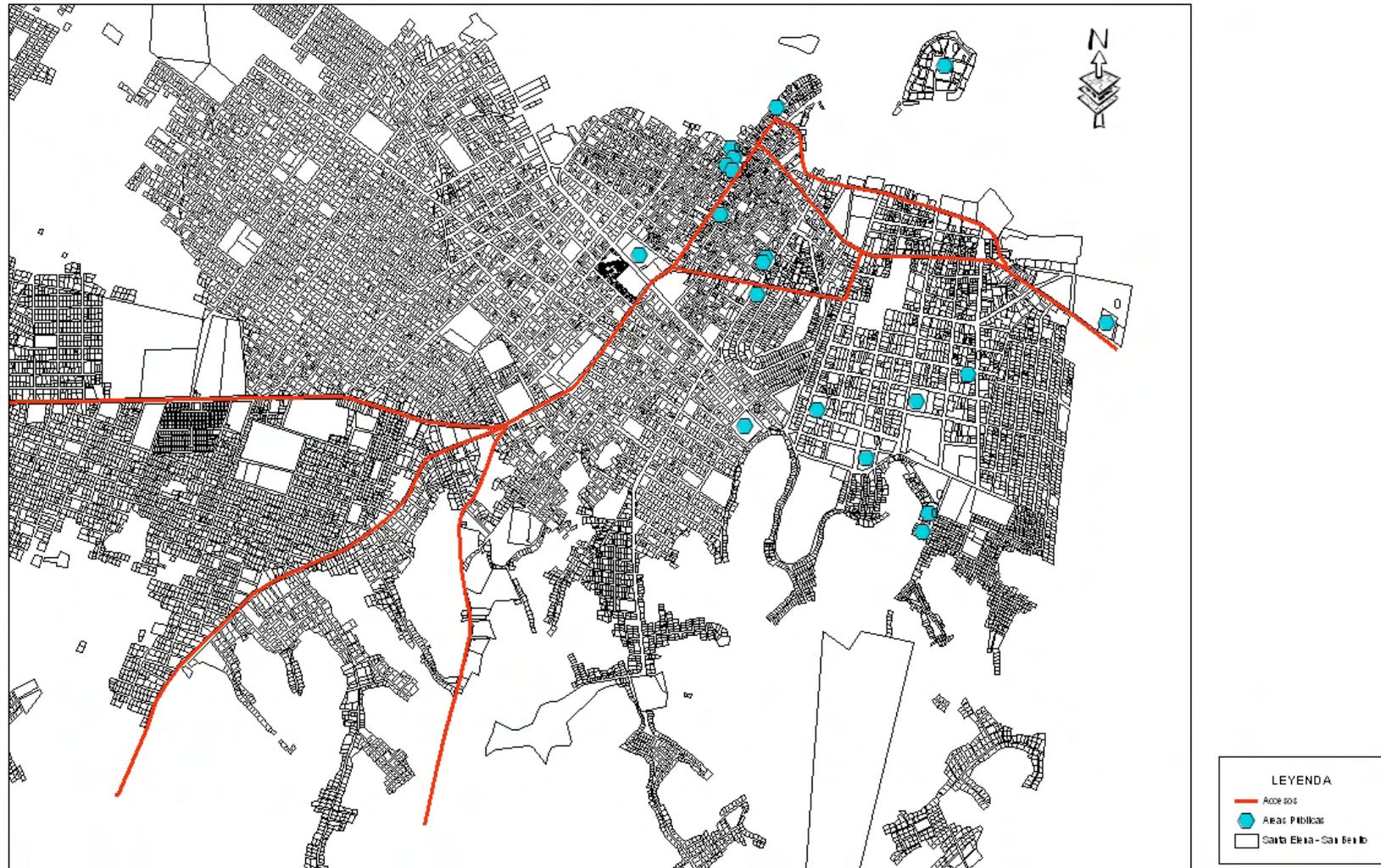
**SANTA ELENA Y SAN BENITO**



FUENTE: Elaboración propia

**Figura No.10**  
**Plano de localización de áreas públicas**

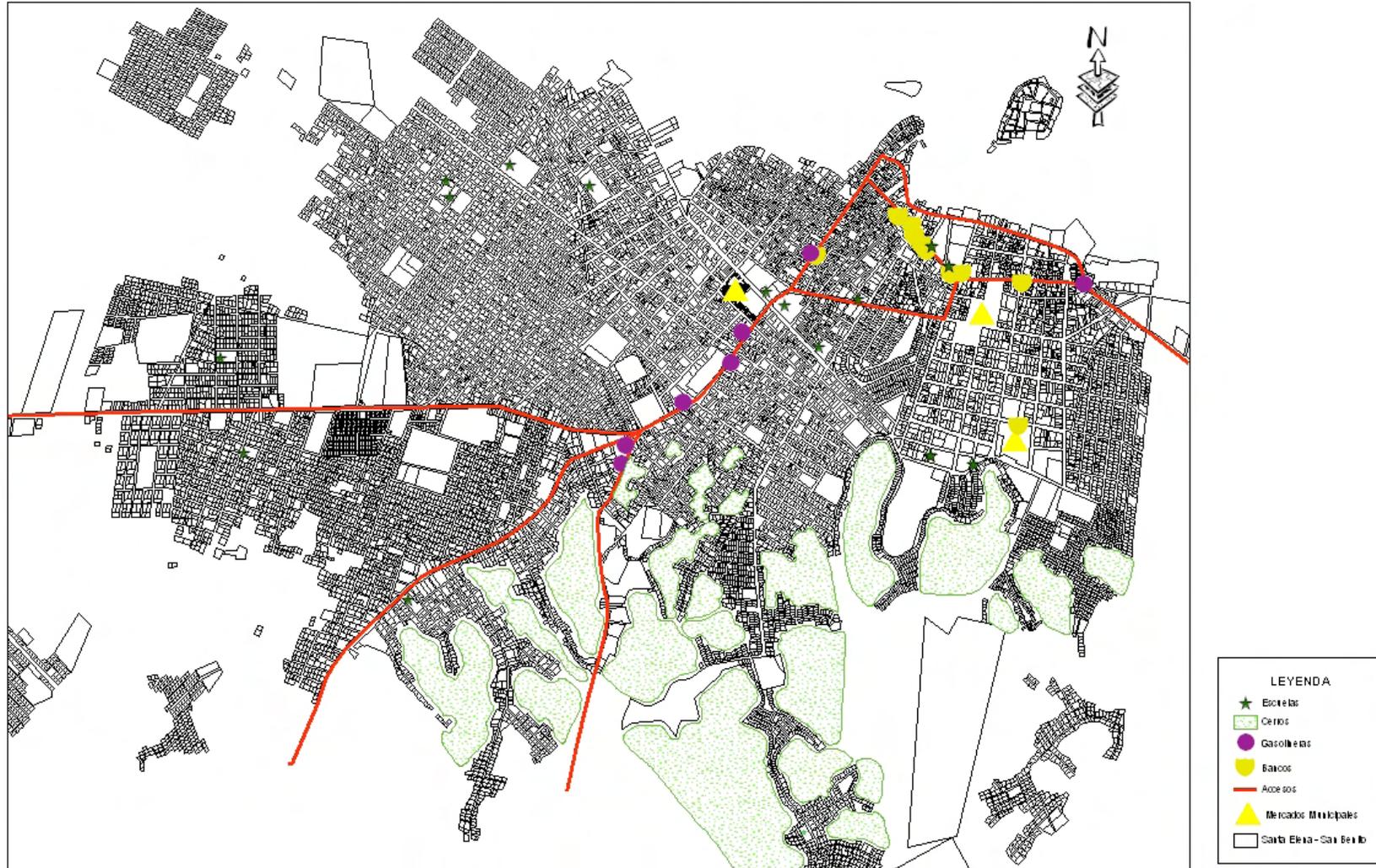
SANTA ELENA Y SAN BENITO



FUENTE: Elaboración propia

**Figura No. 11**  
**Plano de los principales corredores económicos**

**SANTA ELENA Y SAN BENITO**



FUENTE: Elaboración propia

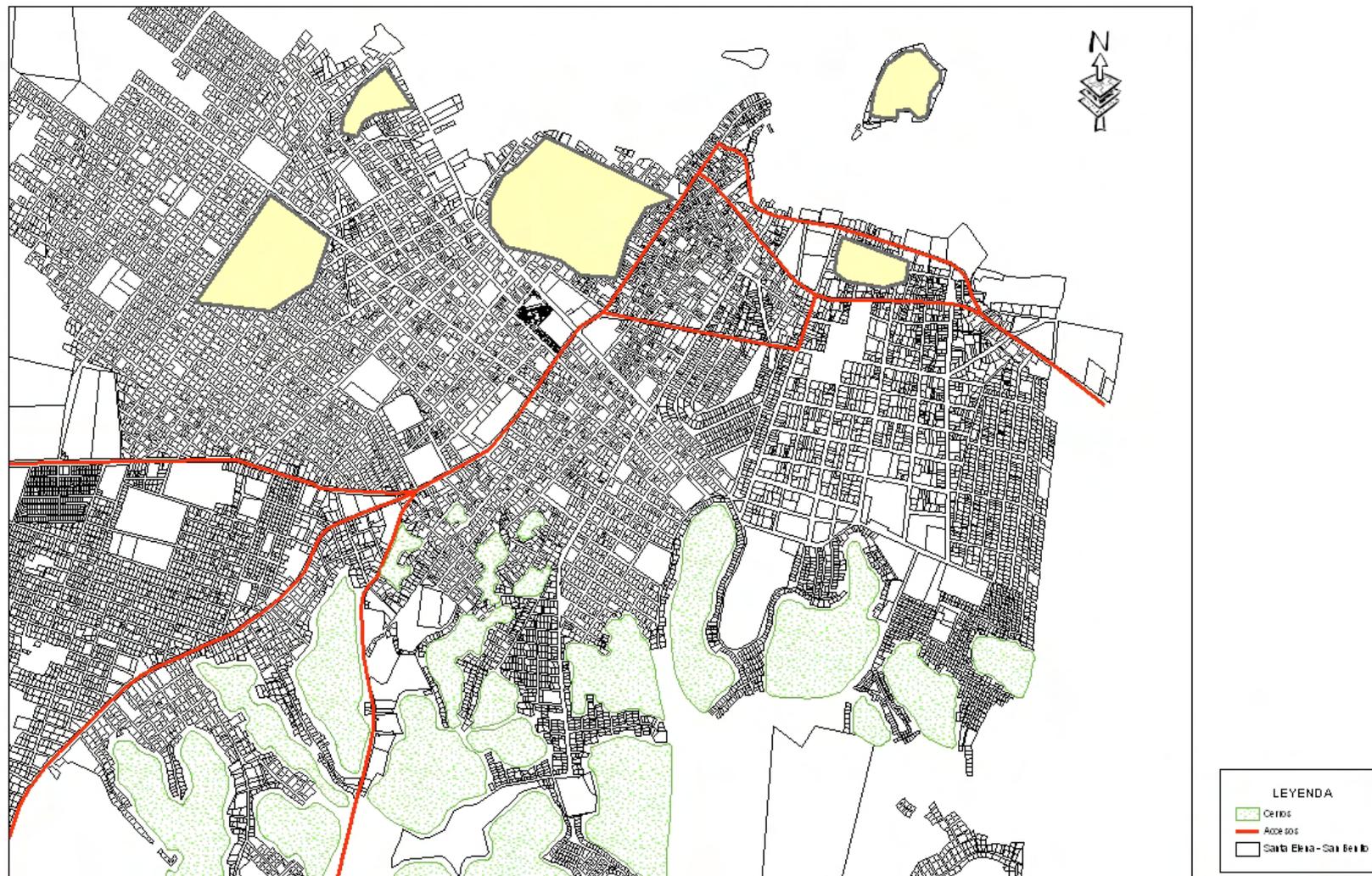
**Figura No. 12**  
**Plano de ubicación de terminales de transporte aéreas, acuáticas y terrestres**  
**SANTA ELENA Y SAN BENITO**



FUENTE: Elaboración propia

**Figura No. 13**  
**Plano de localización de zonas residenciales de mediana y alta renta**

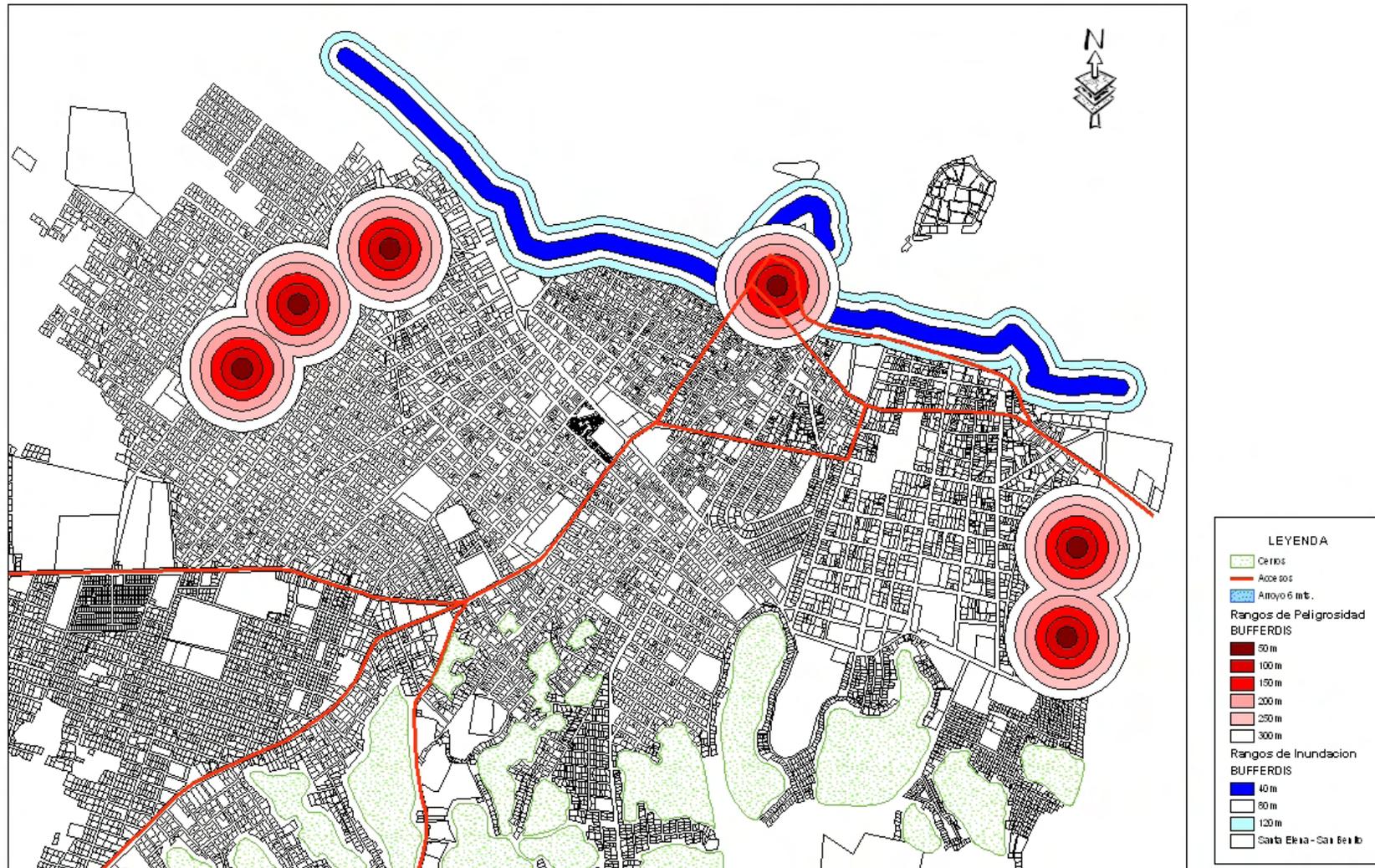
SANTA ELENA Y SAN BENITO



FUENTE: Elaboración propia

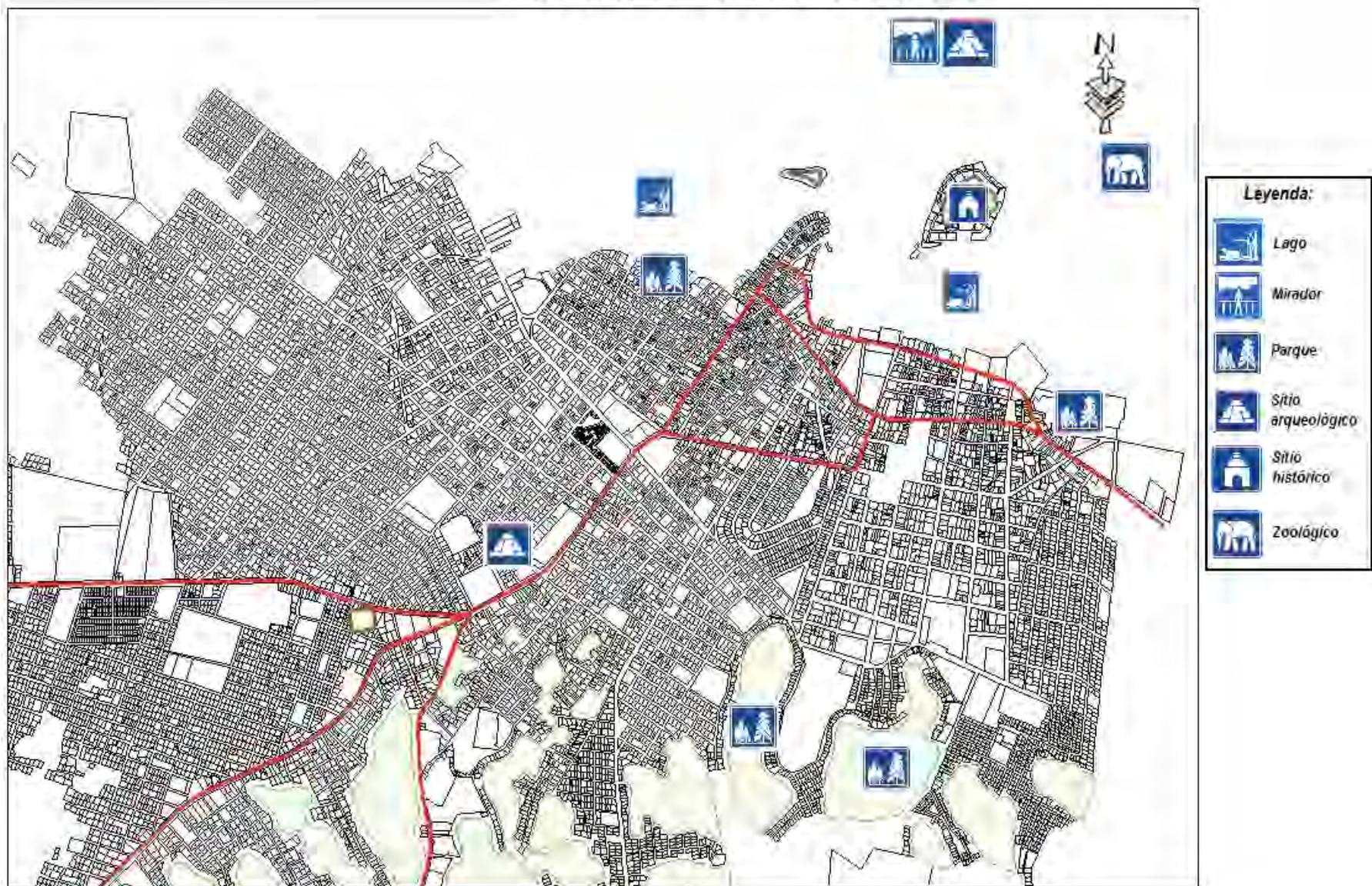
**Figura No. 14**  
**Plano de localización de áreas de riesgo a desastres**

SANTA ELENA Y SAN BENITO



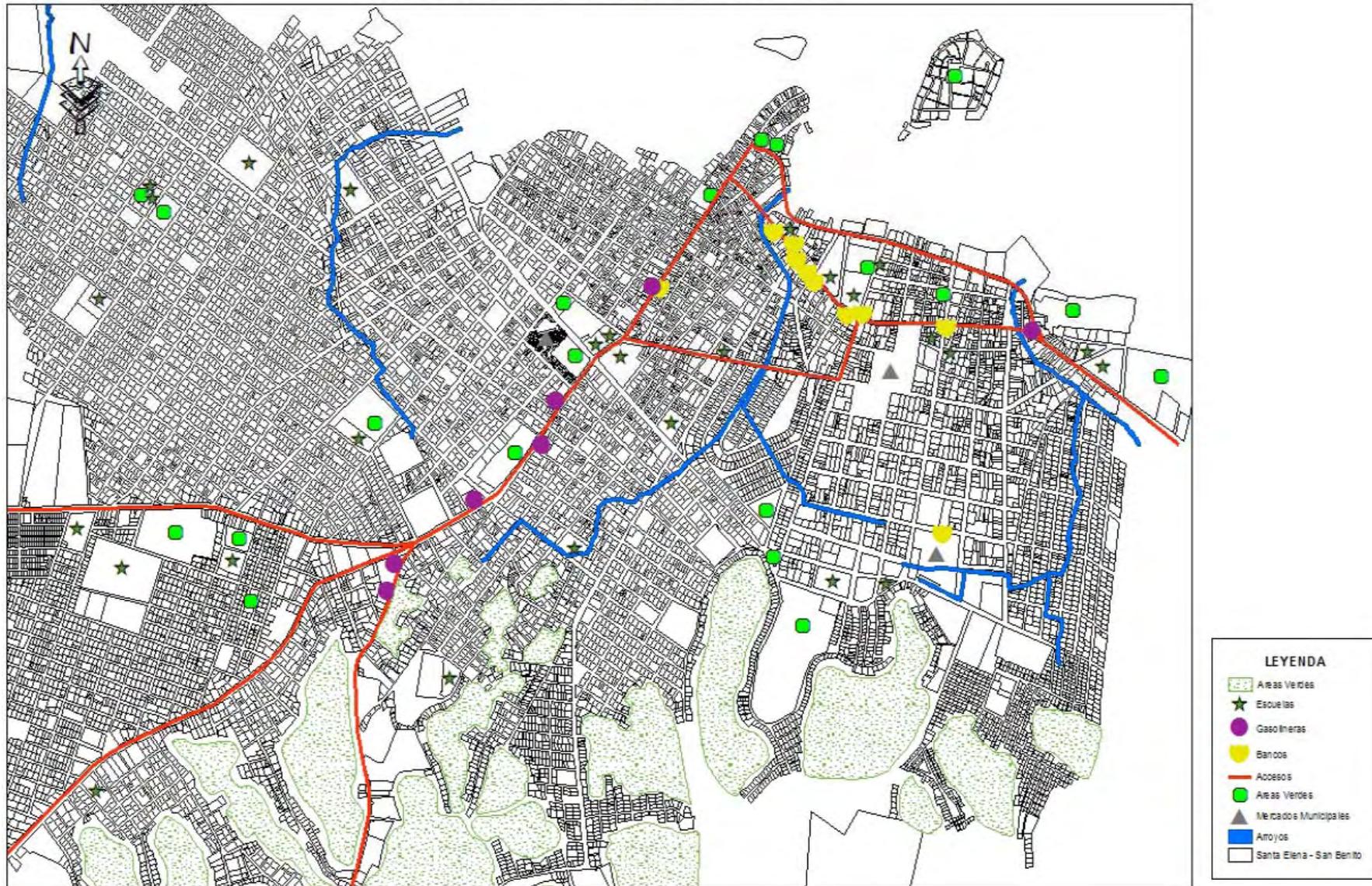
FUENTE: Elaboración propia

**Figura No. 15**  
**Plano de sitios y lugares de protección de patrimonio cultural o natural**  
**SANTA ELENA Y SAN BENITO**



FUENTE: Elaboración propia

**Figura No. 16**  
**Plano de localización de los principales usos de de la tierra urbana**  
**SANTA ELENA Y SAN BENITO**



FUENTE: Elaboración propia

## **TERCERA PARTE DISCUSIÓN**

### **3.1 PROSPECCIÓN DE LA CARTOGRAFÍA TEMÁTICA**

La cartografía temática consistente en ocho planos considerados insumos básicos para la definición de componentes básicos para un plan de ordenamiento territorial en la principal concentración urbana del departamento de Petén, no es en su conjunto único, ni excluyente, pero sugiere tomar en cuenta una planta física que refleja preocupantes formas de territorialización en las áreas urbanas de los municipios de San Benito y Flores.

1. El plano de las principales rutas de acceso vial corrobora que la mayor parte del transporte urbano, sea público o privado, de pasajeros o de carga, motorizado o no motorizado, en países ricos o pobres, utiliza el sistema vial.

En el conurbado San Benito-Flores el sistema vial es usualmente gestionado de una forma fragmentaria y antieconómica. Las decisiones sobre gestión, mantenimiento y expansión de la infraestructura vial recaen sobre organismos públicos separados, mientras que aquellas concernientes a las operaciones en esa infraestructura recaen predominantemente sobre el sector privado. El incremento de la demanda privada por infraestructura no se refleja en el precio cobrado por ella y no genera ningún aumento en el recaudo u obligación fiscal para satisfacerla.

La yuxtaposición de una demanda privada en creciente aumento (según los relativos altos niveles de congestión) y agencias de provisión de infraestructura escasas de fondos es muy frecuente, y no es más que el reflejo de un conflicto socio-espacial por la apropiación de los bienes o servicios públicos, en este caso infraestructura vial. Por si fuera poco, el mantenimiento vial es deficiente.

Por tanto un componente básico fundamental a tener en cuenta en una propuesta de OT para dicha conurbación es una estrategia vial en que vincule aquellas decisiones de los sectores público y privado en una forma económicamente racional.

Dicho componente debe al menos incluir innovaciones en cuanto a: organización y financiamiento del mantenimiento vial; gestión del tránsito para mejorar la capacidad, calidad, seguridad del sistema de tránsito, o una combinación de las tres; gestión de la demanda para asegurar el máximo valor social del uso de la red y; planificación y evaluación de la expansión de la infraestructura.

2. El Plano de localización de áreas públicas, recuerda su existencia, pero a la vez su limitada disposición, conservación o interés por reafirmarlos como espacios de convivencia y reproducción social.

Es fundamental integrar como componente de un plan de ordenamiento territorial para la conurbación de las áreas urbanas de San Benito y Flores, la recuperación, el incremento, el embellecimiento y la reapropiación social de los espacios públicos.

3. El plano de los principales corredores económicos, expresa un ejercicio de territorialización en donde el interés privado movido por el afán de lucro propio del principio de acumulación capitalista, que en nuestra realidad tiene matices marcadamente mercantilistas y rentistas, se ha hecho de las localizaciones prediales e inmobiliarios alrededor y en el sentido de las principales arterias viales, lo cual explica de hecho el relativo incremento y agravamiento de la congestión vial planteado en el punto uno de esta discusión.

Es evidente que las principales actividades económicas se asientan y se realizan aprovechando la infraestructura vial urbana de mayor capacidad, valor y uso, de tal forma que esa condición le permite el máximo uso y beneficio a los propietarios, arrendatarios o tenedores de inmuebles ubicados a lo largo de esos corredores.

Por tanto es fundamental como componente, normar el uso de la tierra y de los inmuebles en ambos territorios municipales, especialmente en el conurbado San Benito-Flores, pero especialmente en esos corredores, de tal forma que no se dé un sobre-uso a la infraestructura y servicios disponibles en beneficio de las actividades lucrativas ahí localizadas sin que a los propietarios, usuarios o tenedores no se les impongan cargas. No basta con gravar localmente las actividades comerciales u de otro tipo, está claro que el valor de los predios y mejoras de los mismos, así como la rentabilidad de los negocios que asociados a los mismos se realizan dependen en gran medida del valor de los servicios y la infraestructura pública y social.

4. El plano de ubicación de terminales de transporte aéreas, acuáticas y terrestres, releva la importancia del transporte acuático y el vínculo que se tiene con otros poblados como por ejemplo la aldea San Miguel, o municipios como San José, que por esa vía se integran al sistema urbano del conurbado San Benito-Flores.

Las terminales de transporte terrestre por su parte son también hilos de comunicación y canales de intercambio, no solamente de mercancías, que contribuyen a transformar y codificar la estructuración espacial del conurbado bajo estudio.

La terminal aérea en su caso, resulta un claro conducto de personas, mercancías e información que sumado a la tecnología de las telecomunicaciones conecta a la conurbación de las áreas urbanas de San Benito y Flores con el mundo de una manera más rápida y eficaz.

Los tres tipos de terminales deben conformar un componente básico en un plan de ordenamiento territorial, de tal suerte que no contribuyan a conformar superficies, implantar nodos y construir redes que permitan la reproducción de fenómenos sociales como la desigualdad, la segregación y la concentración de rentas territoriales, cuyos síntomas son la especulación del mercado inmobiliario alrededor de esos centros de servicio de comunicación y transporte que agregan valor al medio físico construido de la ciudad, especialmente de sus alrededores.

5. El plano de localización de zonas residenciales de mediana y alta renta (que adolece por cierto de al menos otras dos categorías: media y baja por ejemplo), ubica a estas categorías residenciales muy cerca del lago y de las mejores infra-estructuras urbanas y en donde la disposición de servicios públicos es mayor.

Refleja así, de igual manera que otros tipos de uso de inmuebles que la disputa por la apropiación de las mejores localizaciones da como resultado que los habitantes y propietarios “más pudientes” se hacen de las mismas, en detrimento de los “menos pudientes”, esa realidad de poder económico y político recrudece la desigualdad socio-espacial dentro de la estructura urbana del conurbado San Benito-Flores.

La evidencia sugiere que es imprescindible como componente básico de un plan de ordenamiento territorial el fortalecimiento de la gestión y desempeño del impuesto predial, no solamente como instrumentos de administración o recaudación sino como parte de una política de redistribución de la renta territorial generada por valorización de la ciudad que proviene de la obra y construcción que el Estado realiza en sus diferentes niveles (nacional y municipal).

Es fundamental entonces introducir como componente del ordenamiento territorial el principio de distribución de cargas y beneficios sobre la base de la ubicación residencial, disposición de servicios e infraestructura, cuya principal huella empírica es el valor de la tierra y el de las mejoras inmobiliarias.

6. El plano de localización de áreas de riesgo a desastres demuestra la fragilidad del espacio físico construido de las áreas urbanas conurbadas. La prevención del desastre y la gestión del riesgo deben ser por correlato un componente más de cualquier plan de ordenamiento territorial en el caso del conurbado objeto de estudio.

Es fundamental regular el uso y los estándares de construcción en las zonas de peligro de inundación, asimismo es imprescindible propiciar la recuperación de las orillas del lago como espacio público y no como espacios privados que privilegian el lucro.

El proyecto de construcción y recuperación del malecón en la isla de Flores es un ejemplo optimista, sin embargo la construcción de centros comerciales y restaurantes de franquicias transnacionales a la orilla del lago, en el caso de Santa

Elena, que además rellenaron el lago en detrimento de su equilibrio biótico y ecológico, es un ejemplo pesimista que evidencia como el mercado y la lógica de la acumulación capitalista se imponen por sobre una lógica de reordenamiento urbano integral que privilegie lo humano, lo social y lo ambiental.

7. El plano de sitios y lugares de protección de patrimonio cultural o natural, hace evidente el carácter relacional del conurbado urbano de San Benito-Flores, demuestra que lo turístico como eje económico y la construcción de identidad como eje cultural deben conformar un componente básico dentro de la planificación y el ordenamiento territorial.

Este componente debe centrarse en la recuperación, valorización y apertura de esos sitios y lugares no solamente como atractivos turísticos y focos de atracción económica, sino como espacios de integración social.

8. El plano de localización de los principales usos de de la tierra urbana, hace evidente la diversidad de actividades de vida en sus diferentes dimensiones sociales, políticas, económicas y culturales. Pero demuestra a su vez el aparente caos y poca regulación de los usos.

Es fundamental entonces tomar en cuenta la zonificación o regulación de los usos de la tierra como componente básico de un plan de ordenamiento territorial, pero esa zonificación o regulación debe estar siempre acompañada del principio de distribución de cargas y beneficios, de tal manera que no contribuya a reproducir la desigualdad en el acceso a la infraestructura y los servicios urbanos, ni la segregación socio-espacial.

Esta imperiosa necesidad de construir un componente de zonificación y regulación del uso de la tierra exige la inclusión de un componente político fundamental que es la participación ciudadana, y más aún, comunitaria, donde cada habitante y lugar del conurbado sea verdaderamente un sujeto activo en la toma de decisiones y disposición de regulaciones, restricciones, derechos y obligaciones.

El componente de participación ciudadana debe contener el principio de derecho al territorio, derecho a la ciudad, a la dignidad humana. Por tanto debe respetar la identidad étnica, cultural, de género y de toda índole, de tal forma que el espacio urbano permita la construcción de un territorio plural y múltiple, que privilegie lo relacional ante lo relativo y lo absoluto, ante la maximización del uso y el beneficio de las localizaciones y ante lo absoluto de la propiedad privada.

## CONCLUSIONES

La conurbación de las áreas urbanas de los municipios de San Benito y Flores, ambos del departamento de Petén es un símbolo de la modernidad, es una realidad ecológico-demográfica, económica y socio-cultural particular, es ante todo un sistema de ciudad en crecimiento que requiere una fuerte división del trabajo y, por ende, una importante especialización de sus habitantes.

Puede entonces considerarse como la conformación espacial, sede de la más alta división económica del trabajo en el departamento de Petén, ese territorio absorbe una gran variedad de servicios; la vida urbana se transforma en una lucha entre seres humanos por la ganancia, que debe ser cedida por otros de su mismo género (y no por la "naturaleza").

El conurbado San Benito-Flores se constituye en "el lugar" de la interacción social, donde estos procesos se plasman, coadyuvando al desarrollo de un estilo de vida distintivo: el estilo de vida urbano que supone el advenimiento pleno del individualismo en la sociedad capitalista moderna.

El presente trabajo entiende al conglomerado de las áreas urbanas de San Benito y Flores como una síntesis de la sociedad moderna y de las interacciones sociales que se dan en su seno, como una entidad, más allá de sus fragmentaciones, el análisis y diagnóstico asume a la conurbación como un territorio, como un espacio vivido producto de un fenómeno unitario complejo, y en apego a Karl Marx, -como una totalidad dialéctica-.

Esa unidad compleja de contradicciones que se niegan unas a otras, esa totalidad socio-espacial que es el conurbado San Benito-Flores surge a partir de una cultura pública dominante que finalmente coadyuva de manera preponderante en definir una imagen de ciudad como una forma de sociabilidad, de interacciones sociales localizadas físicamente que pierden su dimensión territorial específica.

La presente propuesta se opone a la territorialidad aparente que pone acento en el análisis macro-espacial y de los "micro" de las interacciones y relaciones sociales en el sistema urbano, a esa falta de interés por las estructuras sociales intermediarias como la familia o las clases.

El principio que guía la propuesta de componentes básicos para el ordenamiento territorial de la principal concentración urbana de Petén es entender a esa "sociedad moderna", a la vida social moderna y urbana como producida por los encuentros sociales que construyen la vida cotidiana en la calle, en los negocios, en los parques, en los espacios públicos, inherentemente democráticos, en los cuales los individuos experimentan la vida pública en las ciudades.

Se asume entonces que la planificación urbana y el ordenamiento territorial solo tiene sentido si en la ciudad los seres humanos pueden liberar su espíritu de sus actos, si pueden comprender “quienes son”, que nada tiene que ver con “qué hacen ordinariamente”. Se trata entonces de articular la dimensión relacional con el comportamiento social, fundamentalmente determinado por la circulación del capital (las relaciones sociales de producción capitalistas).

La idea del sujeto como la afirmación del derecho de cada individuo a crear y regir su propia individualidad, es libertad que sólo está limitada por el interés común, pero es también lo que permite al individuo participar en la vida colectiva de la ciudad, esto debe tomarse muy en cuenta al guiar la reordenación del territorio.<sup>20</sup>

El proceso de circulación del capital requiere encontrar nuevos medios y fuentes de recursos para su explotación, para incrementar los beneficios, eso supone la especialización de los servicios que se otorgan, este proceso produce la diferenciación, el refinamiento y el enriquecimiento de las necesidades del público, lo que lleva a diferencias personales crecientes en este público. La noción de especialización dentro de la dimensión económica debe quedar clara: las ciudades son la sede de la más alta división del trabajo.

Así las cosas, la lucha con la naturaleza por la supervivencia se transforma en una lucha entre seres humanos por la ganancia. Pero la especialización surge no sólo de esta competencia por la ganancia sino también como efecto de la sociedad de consumo, del fetiche mercancía que siempre debe venderse con base a la creación, -también ficticia, pero concreta y real-, de necesidades nuevas y diferenciadas para atraer al cliente comprador, al consumidor. Esta lógica debe ser revertida, sino atenuada por parte del reordenamiento crítico del territorio.

En suma un plan de ordenamiento territorial urbano para las áreas urbanas de San Benito y Flores debe centrar su acción, visión y misión en la tarea de explicar el tipo de intercambio social propio de su estructura de ciudad así como de las posibles consecuencias que esto tiene en la formación de la identidad individual y colectiva; una aproximación al fenómeno de lo urbano más allá de las categorías demográfico-territoriales, institucionales, o económico-políticas.

El OT por tanto debe proponerse transformar toda forma de socialización en la que los individuos, con sus intereses concretos, puedan constituir una nueva unidad o totalidad socio-espacial.

Es con base a esta premisa que nuestra investigación y propuesta desplaza el análisis del conurbado San Benito-Flores, desde sus datos estructurales o económicos a la arena de las relaciones sociales haciendo énfasis en las formas a

---

<sup>20</sup> Ver: Alain Touraine, 1987. “La afirmación de un ser particular, cuerpo y alma, razón e historia, memoria y proyecto”. En: *El regreso del actor*. Eudeba, Buenos Aires

través de las cuales estas relaciones son creadas por diversas generaciones de urbanitas (sujeto urbano), como marco para el análisis de dichas interacciones.<sup>21</sup>

Uno de los puntos de arranque de la presente propuesta gira alrededor del uso de la moneda como práctica generalizada de intercambio en la ciudad, como forma de racionalidad económica que rige las relaciones basadas en un valor de cambio que subsume el valor de uso, así la relación entre dinero y cultura, impregna la naturaleza de la vida social urbana hasta la última de sus interacciones; ya sea porque el valor de cambio de la moneda fomenta el anonimato y la individualización o porque privilegia la racionalidad sobre la emotividad, esto es especialmente importante en cuanto el territorio se reparte en forma de mercancía tierra y por tanto la “ciudad” es apropiada, “territorializada” bajo la forma absoluta de propiedad privada, y esta es valorizada bajo la forma relativa de su localización.

Es importante reconocer para la posible propuesta de un plan de OT, que el sistema urbano estudiado es un sistema urbano con diversidad de funciones, actividades, costumbres, religiones y visiones del mundo, entre otras categorías, y sin olvidar en lo que se centran pero ocultan las más variadas y abundantes propuestas de OT: ciudad como mercado, como espacio de producción, circulación y acumulación de capital.

Los centros urbanos conurbados de san Benito y Flores son lugares privilegiados para el intercambio y la transformación, para la selección individual a partir de múltiples opciones no cabe duda. Y es también un espacio ya no regido por la tradición, sino que es un espacio apropiado donde hay una profusión de impresiones sucesivas e imprevistas, a las que el individuo debe no sólo hacer frente, sino entre las cuales puede elegir.

En consecuencia el “derecho a la ciudad” que se pretende instaurar como elemento o componente básico asociado al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios urbanos debe ser proyectado en un plan de OT mediante la articulación de acciones concretas e ideas que transformen al menos tres de las dimensiones dominantes, las cuales imponen al urbanita el mantenimiento de relaciones sociales cuya articulación e integración están hegemonizadas por el mercado y el principio de acumulación capitalista:

- 1.) El dinero como único medio de intercambio;
- 2.) La sucesión sin límites de impresiones o situaciones imprevistas y;
- 3.) La mayor división del trabajo conocida hasta entonces.

---

<sup>21</sup> Según Simmel, el urbanitas es una construcción de la urbe, un sujeto que solo existe y se configura en un medio que les indica actuar con: reserva, indiferencia, silencio, y rechazo frente a otro, esto generaría una distancia social que desembocaría en un tipo de libertad. Este sería nuestro actor social, el que tendría características especiales que lo definirían y que son: 1.) Que tengan una propuesta de conservación, transformación o estructuración espacio urbano; 2.) Que tengan una historia que permita entender cómo se construyen los principios que los rigen; 3.) Que este actor se involucre en el proyecto y contraproyecto y; 4.) Este actor social lleva siempre una tensión no resuelta en los principios que el mismo se ha construido. Ver: Georg Simmel, 1903. “Las grandes urbes y la vida del espíritu”. En: Georg Simmel, *El individuo y la libertad. Ensayos de crítica de la cultura*. Ed. Península, Barcelona España, 1986.

Ante la complejidad y la fragmentación de situaciones, de opciones y de contactos, el urbanita responde fragmentándose a su vez, racionalizando y racionando sus interacciones, manteniéndolas en un plano superficial y esquematizado, el OT debe proponerse un cambio de estas articulaciones.<sup>22</sup>

Así pues la puntualidad, “calculabilidad” y exactitud, -el tiempo lineal (judeo-cristiano y positivista)-, que las complicaciones y el ensanchamiento de la vida urbana imponen, están en estrecha vinculación con el carácter económico-monetarista e intelectualista de la ciudad, éstas matizan los contenidos de la vida y favorecen la exclusión de aquellos rasgos esenciales e impulsos irracionales, instintivos y soberanos que bien podrían determinar desde sí la forma vital, en lugar de recibirla como una forma general, esquemáticamente precisada desde fuera. Si bien en la urbe no son imposibles las formas soberanas, sí son, sin embargo, contrapuestas a su distintiva trascendental.<sup>23</sup>

El enfoque aplicado pone un énfasis muy particular en la importancia del impuesto territorial como fondo público aportado por “todos” para la inversión en equipamiento y servicios urbanos cuyo origen es la fragmentación territorial en predios de propiedad privada, entendida ésta como el hecho generador de la imposición tributaria cuya base de cálculo “monetarizado” es el valor de la unidad parcelaria o predial, determinada en una temporalidad y con base a su localización espacial dentro de la ciudad. Interesa entonces observar las diferencias en la capacidad de pago y en la posibilidad de elusión o evasión de cargas o, en la obtención de beneficios en la formulación de un plan de ordenamiento urbano o territorial.

Es preciso, entonces, examinar no sólo las normas referidas directamente al funcionamiento de los mercados de tierra urbana, sino estudiar también las consecuencias de las políticas y de leyes que inciden de forma indirecta en los mismos. So pena de dejar un gran vacío al no analizar normativas jurídicas, en esta parte del estudio se aborda únicamente éste último aspecto: las consecuencias, y de ellas más bien algunos indicios o señales de luz.<sup>24</sup>

Para el caso de estudio interesa la gestión de la tierra urbana como fuente de financiamiento local para el desarrollo municipal, y en el caso de estudio, municipio de la ciudad de Mixco, el desarrollo urbano con base a la recaudación del impuesto único sobre inmuebles, IUSI.

---

<sup>22</sup> Ulf Hannerz, 1986. *Exploración de la ciudad. Hacia una antropología urbana*. México: Fondo de Cultura Económica. 387 p. Versión en inglés: *Exploring the City. Toward an Urban Anthropology*. New York: Columbia University Press, 1980.

<sup>23</sup> Georg Simmel, *El individuo y la libertad. Ensayos de crítica de la cultura*. Pág. 247-251. Barcelona: Península, 1986.

<sup>24</sup> Ernesto Palma, 2006. Op. cit., Págs. 134-135.

El desarrollo urbano está íntimamente ligado a la evolución socio-económica, política y cultural de cada región, cada una de ellas presenta características propias. En Latinoamérica impera y se profundiza un modelo económico dependiente que intensifica las recurrentes crisis económicas y amplía la incongruencia entre problemas cotidianos e instrumentos técnico-institucionales para tratarlos.

A esa regla se escapan algunas excepciones de renovación política que han permitido que la administración pública vuelva al servicio del habitante y en donde una gestión rigurosa e imaginativa ha empezado a llevarse a la práctica, permitiendo que las condiciones de vida mejoren y que la tendencia al deterioro se frene.

A pesar de que el modelo económico hegemónico predefine un rol dependiente nacional y local, la administración y gestión urbanística son fundamentales para alcanzar mejores niveles de vida. El planeamiento urbano como instrumento de desarrollo, es un proceso político de conflicto, de representación de intereses y negociación institucional que requiere como condición previa para un tratamiento técnico eficaz de la crisis urbana, de la existencia de condiciones político-administrativas que relacionen dinámicamente la sociedad, el Estado y la gestión urbana.

El municipio juega un papel clave en esta trama de relaciones. Es este planteamiento el que a pesar de su estructuralismo abre la posibilidad esperanzadora de financiar desarrollo urbano y mejoramiento del nivel de vida ciudadano desde la propia gestión urbana local o municipal.<sup>25</sup>

Hacer OT sin reconocer que el desarrollo urbano debe autofinanciarse es inútil. Por tanto los planes de OT y sus transformaciones deben pagarse a partir del mismo uso, aprovechamiento conservación y mejoramiento del recurso tierra o tierra urbana. De las rentas que éste genera como parte fundamental y sustrato de la producción de ciudad y de la ciudad misma como construcción social territorial.

San Benito y Flores comparten el desafío de acceder a las oportunidades que resultan de la urbanización, aunque debido a la falta de capacidades y de educación muchos pobres urbanos de sus jurisdicciones están imposibilitados de aprovechar las oportunidades en términos de ingresos.

Los pobres de la tierra están empujados a los márgenes de la vida urbana, con frecuencia quedan aislados tanto en términos económicos, sociales y geográficos, lo que desencadena situaciones de violencia y delincuencia, situación hasta ahora

---

<sup>25</sup> M. Castells y J. Borja, 1988. "Urbanización y Crisis Urbana en América Latina". En: Castells et al., 1988. La Ciudad de la democracia. Págs. 9-30. Centro de Estudios Económicos y Sociales VECTOR, Ediciones Documentas. Santiago, Chile.

no descrita ni analizada para el conglomerado bajo estudio, pero que es de reconocimiento general.

Aproximadamente un 20% a 25% de los pobres urbanos de la principal concentración urbana de Petén vive precariamente o en barrios casi sin servicios básicos ni opciones de transporte; estos habitantes carecen además de suficiente tierra, condiciones de habitabilidad y de seguridad personal.

Hablando en términos generales, los barrios pobres y precarios son el resultado de una combinación de crecimiento urbano, pocas oportunidades de generación de ingresos, sistemas de propiedad de la tierra y mercados inmobiliarios inadecuados y la incapacidad de las administraciones municipales para satisfacer las necesidades de servicios.

No ha faltado en San Benito y Flores iniciativas de mejoramiento de barriadas, que sin embargo han tenido poco efecto debido a un errático tratamiento de los aspectos normativos y de los mercados de la tierra. Por tanto es imprescindible que un plan de ordenamiento territorial en San Benito y Flores incluya drásticos cambios en el otorgamiento y cesión de tierras municipales y en su participación dentro del mercado inmobiliario, especialmente de tierras urbanas.

## BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS

- Alvarado C., Luis (1983). *El proceso de Urbanización en Guatemala*. Guatemala: Centro de Estudios urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, CEUR/USAC, segunda impresión.
- Amaro, Nelson (1994): *Descentralización, gobierno Local y participación*. Universidad San Pedro Sula, Honduras.
- Aguilar, Adrián (1989): *Las bases del ordenamiento territorial. Algunas evidencias de la experiencia cubana*. Revista Geográfica, núm. 109, p. 87-111.
- Benabent, Manuel (2001): *La ordenación del territorio en el estado de las autonomías. Algunas conclusiones provisionales*. III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio (3-6 julio), Sevilla, España.
- Boisier, Sergio (1998): *Teoría y metáforas sobre el desarrollo territorial*. In Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Ordenamiento territorial: Acciones para repensar el espacio, Revista Misión Local, Instituto de desarrollo del Distrito Capital y la Participación ciudadana y comunitaria – IDCAP-, año 7, núm. 10, 1998, abril, p.3-19.
- Castells, Manuel (1975): *Problemas de investigación en sociología urbana*. España: Ediciones siglo XXI, 4ta. Edición, Madrid, 1975.
- Castells, M. y Borja, J. (1988). "Urbanización y Crisis Urbana en América Latina". En: Castells et al., 1988. La Ciudad de la democracia. Págs. 9-30. Santiago, Chile: Centro de Estudios Económicos y Sociales VECTOR, Ediciones Documentas.
- CEMAT, (1983): *Carta Europea de Ordenación del Territorio*. En: Conferencia de Ministros Responsables de Política Regional y Ordenación del Territorio. Consejo de Europa.
- CONAMA (Chile) 1998): *Una política ambiental para el desarrollo sustentable: Ordenamiento territorial o regulación del comportamiento espacial*. Comisión Nacional de Medio Ambiente, Departamento de Recursos Naturales. Documento de discusión, no oficial. Santiago.
- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA (1997): *Ley de Desarrollo Territorial*. Colombia: Bogotá,
- Dengo, Jorge et al. (1998). *Escenarios de uso del territorio para Costa Rica*

en el año 2025. Costa Rica: Proyecto de Apoyo al Sistema Nacional para el Desarrollo Sostenible –SINADES-.

Díaz, Geraldine (2000). *Plan Nacional de Ordenación Territorial debe garantizar un verdadero desarrollo sostenible*. En: *Turismo y ambiente: opinión y actualidad*. Venezuela: Universidad Central de Venezuela (UCV).

Estaba, Rosa (1999). *La descentralización y la ordenación del territorio en Venezuela: Estrategias hacia la modernidad*. En: *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, Nº 54, 15 de diciembre de 1999.

Estébanez, José (1999). *Tendencias y problemática actual de la geografía*, Madrid: décima reimpresión, Editorial Cincel, Cuadernos de Estudios, Serie Geografía, núm. 1, 1990.

Gabiña, Juanjo (1998). *Prospectiva y ordenación del territorio: hacia un proyecto de futuro*. Barcelona: Marcombo, S.A.

[Gómez, Juan Carlos \(2001\). "La experiencia cultural del espacio: el espacio vivido y el espacio abstracto. Una perspectiva ricoeureana". En: Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM, No.44, págs.119-125. e](#)

Gómez Orea, Domingo (1994). *Ordenación del Territorio: una aproximación desde el medio físico*. Madrid, España: Instituto Tecnológico Minero de España, Editorial Agrícola Española, S.A.

Grenier, Philippe (1986). *Problemas de la ordenación del territorio en América Latina*. Revista Geográfica, núm. 104, Instituto Panamericano de Geografía e Historia.

Gorosito Zuluaga, Ricardo (2001). *Introducción Al Ordenamiento Territorial Como Técnica de Protección Ambiental*. Montevideo. DDU Suplemento De Derecho Ambiental (Doctrina).

Hannerz, Ulf (1986). *Exploración de la ciudad. Hacia una antropología urbana*. México: Fondo de Cultura Económica. 387 p. Versión en inglés: *Exploring the City. Toward an Urban Anthropology*. New York: Columbia University Press, 1980.

Hildenbrand, Andreas (1996). *Política de ordenación del territorio en Europa*. España: Universidad de Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Colección Kora.

Holstein, L. (1990). *Land information management in support of urban*

*development in developing countries: requirements, issues and options.* Washington D.C.: Banco Mundial, 1990.

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (1996). *Guía Metodológica para la formulación del plan de ordenamiento territorial urbano, aplicable a ciudades.* Bogotá: Editorial Linotipia Bolívar, Subdirección de Geografía (Colombia).

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (1997a). *Guía Metodológica para la formulación del plan de ordenamiento territorial municipal,* Bogotá: Editorial Linotipia Bolívar. Subdirección de Geografía (Colombia).

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (1997b). *Bases conceptuales y guía metodológica para la formulación del plan de ordenamiento territorial departamental.* Bogotá: Editorial Linotipia Bolívar. Subdirección de Geografía (Colombia).

INSTITUTO DE PLANIFICACIÓN FÍSICA (Cuba), 2001. *Anteproyecto de Decreto-Ley de planificación física.* La Habana.

IGN (1987). *Mapa topográfico de Flores,* Guatemala, Hoja Flores, No. 2066 IV. Escala. 1:50,000. Color. Guatemala: Instituto Geográfico Nacional de la República de Guatemala .

Lüke, Oscar (1998). *Base conceptual y metodología para los escenarios de ordenamiento territorial.* Proyecto de Apoyo al Sistema Nacional para el Desarrollo Sostenible –SINADES-, Ministerio de Planificación Nacional, Convenio de Cooperación Técnica entre el Gobierno de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Comisión Técnica Consultiva de Ordenamiento Territorial, San José, Costa Rica.

Massiris, Angel (1991): *Reflexión sobre una política de ordenación territorial en los países latinoamericanos.* In Trimestre Geográfico, Asociación Colombiana de Geógrafos, núm. 15, junio, Bogotá.

Massiris, Angel (1993). *Bases Teórico-metodológicas para estudios de ordenamiento territorial.* En: Misión Local, Instituto de Desarrollo del Distrito Capital y la Participación Ciudadana y Comunitaria IDCAP, año 2, núm. 2, enero/marzo, Universidad Distrital, Santa Fe de Bogotá.

Massiris, Angel (1999). *Experiencias internacionales y desarrollos conceptuales y legales realizados en Colombia.* En Perspectiva Geográfica, Revista del Programa de Estudios de Postgrado en Geografía (EPG), convenio Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia (UPTC)-Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Tunja, Editorial UPTC, núm. 4 ( Primer y segundo semestre).

- Massiris, Angel (2000). *Decálogo para el fortalecimiento del ordenamiento territorial en Colombia*. En: Asociación Colombiana de Geógrafos et al. Territorio, sociedad y conflicto en Colombia. Memorias del XVI Congreso Colombiano de Geografía, Santiago de Cali 17 al 20 de agosto de 2000.
- Massiris, Angel (2001). *Cualidades y desafíos de las políticas latinoamericanas de ordenamiento territorial*. EIn: Coloquio Geográfico sobre América Latina, Facultad de Geografía de la Universidad Autónoma del Estado de México. Toluca 27 al 29 de junio de 2001.
- Massiris, Angel (2002). *Ordenación del territorio en América Latina*. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona, vol. VI, núm. 125, 1 de octubre de 2002. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-125.htm> [ISSN: 1138-9788].
- Martín Mateo, Ramón (1995). *Manual de Derecho Ambiental*. Madrid, España: Editorial Trivium.
- Méndez, Elías (1990). *Gestión ambiental y ordenación del Territorio*. Mérida, Venezuela: Universidad de los Andes, Facultad de Ciencias Forestales, Instituto de Geografía y Conservación de Recursos Naturales.
- Palma, Ernesto (2006). *Latifundio y urbanización en Guatemala*. Guatemala: CEUR/USAC.
- Pujadas, Romá y Font, Jaime (1988). *Ordenación y planificación territorial*. Madrid, España: Editorial Síntesis, colección Espacios y Sociedades, núm. 8, 1998.
- Salinas, Eduardo (1998). *El desarrollo sustentable desde la ecología del paisaje*. Facultad de Geografía, Universidad de la Habana, Cuba.
- Sánchez, Joan-Eugeni (1992). *Geografía política*, Madrid: Editorial Síntesis, S.A.
- SEGEPLAN (2005). *Mapas de pobreza y desigualdad de Guatemala*. Guatemala: ASIES-SEGEPLAN.
- SEDESOL y otros (México), (2000): Términos de referencia generales para la elaboración del programa estatal de ordenamiento territorial. Versión interinstitucional, Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), Secretaría de Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP), Consejo Nacional de Población (CONAPO) e Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática(INEGI), México, D.F.
- Simmel, Georg (1986). *El individuo y la libertad. Ensayos de crítica de la cultura*. Barcelona: Península.

SINADES (CR), (1997). *Ordenamiento para el uso estratégico del territorio nacional en el 2025*. San José, Costa Rica: Proyecto de Apoyo al Sistema Nacional para el Desarrollo Sostenible, Convenio de Cooperación Técnica Gobierno de Costa Rica- Banco Interamericano de Desarrollo, Comisión Técnica Consultiva de Ordenamiento Territorial.

Van Leeuwen, Arthur (2001): *Ordenamiento Territorial: Un proceso participativo, sostenible y de democratización*. Proyecto "Información sobre Tierras y Aguas para un Desarrollo Agrícola Sostenible", GCP/RLA/126/JPN.

Zoido, Florencio (1998 y 2002). "Geografía y ordenación del territorio". En: Scripta Vetera núm. 77. Barcelona: Universidad de Barcelona. Ver: <http://www.ub.es/geocrit/sv-77.htm>. Reproducido de: Íber, Didáctica de las ciencias sociales. Geografía e Historia, Barcelona: núm. 16, abril 1998, p. 19-31. © Copyright Ángel Massiris Cabeza, 2002  
© Copyright Scripta Nova, 2002

## ANEXOS

### A.1 FOTOGRAFÍAS DE CAMPO Y TRABAJO





































## **A.2 REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE ÁREAS DEL MUNICIPIO DE FLORES**

### **LA MUNICIPALIDAD DE FLORES, DEPARTAMENTO DE PETÉN**

#### **CONSIDERANDO:**

Que la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código Municipal, establecen que los municipios de la república son instituciones autónomas y que dentro de sus funciones les corresponden obtener y disponer de sus recursos y para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.

#### **CONSIDERANDO:**

Que las Corporaciones Municipales deben procurar el fortalecimiento económico de sus respectivos municipios, a efecto de poder realizar las obras y prestar los servicios que les sean necesarios.

#### **CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con el artículo 35 literal n) del Código Municipal son competencias generales del Concejo Municipal la fijación de rentas de los bienes municipales sean estos de uso común o no, y según el artículo 100 literal r) el ingreso, sea por modalidad de rentas a los bienes municipales de uso común o no, por servidumbre onerosa, arrendamientos o tasas, constituyen ingresos del municipio.

#### **CONSIDERANDO:**

Que la Corporación Municipal ha iniciado los trabajos para la recuperación física del anillo periférico de la Isla de Flores, departamento de Petén, y la calle litoral del Lago en la Aldea San Miguel, Flores, Petén, con el objeto de promover el turismo nacional e internacional, y que actualmente algunos vecinos ocupan áreas contiguas a sus propiedades privadas con pérgolas, pero en forma desordenada, por lo que se hace necesario su reglamentación por parte de la Municipalidad.

#### **POR TANTO:**

En ejercicio de las facultades que le otorga el Código Municipal según el artículo 35 literal i),

#### **ACUERDA:**

Emitir el siguiente:

### **REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE ÁREAS CONTIGUAS A PROPIEDADES PRIVADAS EN LA PARTE INTERIOR DEL ANILLO PERIFÉRICO DE LA ISLA DE FLORES, Y LA CALLE LITORAL DEL LAGO EN SAN MIGUEL, MUNICIPIO DE FLORES, DEPARTAMENTO DE PETÉN, PARA FINES DE PROMOCIÓN TURÍSTICA**

#### **I. DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. OBJETO.** El objetivo del presente reglamento es normar la utilización de las áreas contiguas a propiedades privadas en la parte interior del anillo periférico de la Isla de Flores y la calle litoral del Lago en San Miguel, municipio de Flores, departamento de Petén, para lo cual la Municipalidad de Flores, departamento de Petén, podrá otorgarlas en arrendamiento a las personas que cumplan con los requisitos que establece el presente reglamento.

**ARTÍCULO 2. FINES.** La Municipalidad de Flores, departamento de Petén, persigue que las personas individuales o jurídicas interesadas en promover el turismo nacional e internacional en la parte interior del anillo periférico de la Isla de Flores y la calle litoral del Lago en San Miguel, municipio de Flores, departamento de Petén, puedan realizarlo en forma ordenada y de conformidad con la reglamentación municipal.

**ARTÍCULO 3. ORDEN DE PREFERENCIA.** La concesión en arrendamiento de las áreas referidas en este Reglamento se hará preferentemente a los propietarios del inmueble o en su caso a otra persona con la anuencia del propietario. Para su otorgamiento deberá garantizarse que no se obstaculizará la circulación peatonal o vehicular y comprobar que su uso será para la promoción turística.

**ARTÍCULO 4.** La utilización del área que se otorgue en arrendamiento, únicamente podrá utilizarla el arrendatario en un nivel, por lo que queda prohibido que se extienda su uso en forma vertical.

**ARTICULO 5.** La Comisión de Urbanismo y la Oficina Municipal de Planificación quedan encargadas de velar por el cumplimiento de este Reglamento.

## **I. DE LA CONCESIÓN DEL ARRENDAMIENTO.**

**ARTÍCULO 6. DE LA SOLICITUD.** Para la utilización de áreas contiguas a propiedades privadas en la parte interior del periférico de la Isla de Flores, departamento de Petén es necesario obtener la autorización previa de la Municipalidad, presentando los siguientes requisitos:

- a) Solicitud escrita dirigida al Alcalde Municipal, indicando la identificación personal del solicitante, consignando nombre completo, número de Orden y Registro de la cédula de vecindad, edad, estado civil, profesión u oficio, nacionalidad, domicilio, lugar para recibir notificaciones, área que solicita en arrendamiento y tipo de uso.
- b) Fotocopia de los documentos con que se acredite la propiedad del inmueble contiguo al área solicitada, y si es persona distinta del propietario deberá presentar además la autorización de éste último.
- c) Fotocopia de la cédula de vecindad del solicitante;
- d) Fotocopia del boleto de ornato del solicitante;
- e) Solvencia Municipal
- f) En caso de que el solicitante sea una persona jurídica, quien actúe en su representación deberá acreditar la misma de conformidad con la ley.

## **II. DE LA FORMALIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.**

**ARTÍCULO 7. TRAMITE.** Si la solicitud cumple con todos los requisitos, el Alcalde Municipal ordenará que la Comisión de Urbanismo y la Oficina Municipal de Planificación realicen una inspección y dictaminen sobre el área que puede ser autorizada.

**ARTICULO 8. APROBACIÓN.** Emitido el dictamen correspondiente, el cual deberá adjuntarse al expediente de solicitud, el Concejo Municipal resolverá aprobando o denegando la autorización solicitada. El contenido de la resolución se notificará a la parte interesada.

**ARTICULO 9. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.** El arrendamiento se otorgará por el plazo de un año.

**ARTICULO 10. PRORROGA.** Al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá solicitar su renovación, cumpliendo con los requisitos estipulados en este reglamento, pero en ningún caso se otorgará por un plazo mayor de un año.

**ARTICULO 11. REPRESENTACIÓN.** Para la firma del Contrato de arrendamiento la Corporación Municipal delegará en el o los miembros de la misma, que podrán comparecer en representación de la Municipalidad a otorgarlo.

#### **IV. ASPECTOS FINANCIEROS**

**ARTÍCULO 12. DESTINO DE LOS INGRESOS.** Los fondos generados por el arrendamiento de las áreas establecidas en este reglamento serán exclusivamente invertidos en la construcción del malecón y mejoras del periférico de la Isla de Flores, y la calle litoral de San Miguel, municipio de Flores, departamento de Petén, ya sean en forma administrativa o a través de financiamiento de instituciones de crédito.

**ARTÍCULO 13. RENTA.** Se establece como renta de las áreas contiguas a propiedades privadas en la parte interior del anillo periférico de la Isla de Flores y la calle litoral del Lago en San Miguel, municipio de Flores, departamento de Petén, la cantidad de seis quetzales mensuales por metro cuadrado.

El pago de la renta mensual no exime al arrendatario de las demás obligaciones con la Municipalidad.

#### **V. PROHIBICIONES.**

**ARTICULO 14.** Se prohíbe la utilización de las áreas establecidas en este reglamento, sin la previa autorización de la Municipalidad.

**ARTICULO 15.** Se prohíbe a los arrendatarios:

- a) Utilizar el área otorgada como vivienda o para otro fin que no sea la promoción turística.
- b) La colocación de casetas.
- c) Almacenar en el área otorgada en arrendamiento sustancias químicas, corrosivas, explosivas, combustibles, u otra sustancia química líquida o sólida que puedan poner en riesgo a la población y su seguridad.
- d) Negociar, ceder ni subarrendar el derecho o uso del área arrendada.

#### **VI. INFRACCIONES Y SANCIONES.**

**ARTÍCULO 16.** Las infracciones a las disposiciones descritas en el presente reglamento serán sancionados por el Juez de Asuntos Municipales o en su defecto por el Alcalde Municipal, conforme dictamen presentado por la Comisión de Urbanismo de la municipalidad. Las sanciones pueden ser desde una amonestación hasta dar por rescindido el contrato de arrendamiento, obligando al arrendatario a desocupar el área arrendada y el retiro de lo construido, lo que no lo exime del pago de las rentas atrasadas y gastos que ello origine.

El monto de las multas se graduará de conformidad con lo establecido en el Código Municipal, y deberá cancelarse en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de cinco días hábiles a partir de su notificación.

#### **VII. DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.**

**ARTÍCULO 17.** El contrato de arrendamiento podrá rescindirse, sin responsabilidad de la municipalidad, por las causas siguientes:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes;
- b) Por dar al área otorgada en arrendamiento un uso diferente del especificado en el contrato;
- c) Por el incumplimiento de las disposiciones establecidas en este reglamento;
- d) Por cualquiera de los casos que la ley señale, como causa para terminar el contrato;
- e) Por negociar, ceder o subarrendar el derecho o uso del área otorgada;
- f) Por la muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento;

- g) Cuando la Municipalidad determine la necesidad de ocupar las áreas para la realización de obras de beneficio común para el municipio.

#### **VIII. DISPOSICIONES FINALES.**

**ARTÍCULO 18.** Ninguna mejora será abonable, el arrendatario podrá realizar las que considere necesarias, previa autorización de la Municipalidad, y siempre que ello no cause daños al terreno. Las mejoras separables podrá llevarse al finalizar el arrendamiento, las no separables o cuya separación implique daño o destrucción, quedará a beneficio de la Municipalidad sin ninguna obligación para ésta de retribuir económicamente los gastos efectuados por el arrendatario.

De las mejoras separables se dará al arrendatario un plazo de treinta días para llevarse, de no hacerlo quedará a beneficio de la Municipalidad en la forma indicada en el párrafo anterior.

**ARTICULO 19.** Al suscribirse el contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá manifestar pleno conocimiento de este Reglamento y sus reformas en su caso, y que lo acepta como parte integrante del contrato. Cada arrendatario adquirirá en la Tesorería Municipal, un ejemplar impreso de este Reglamento y sus reformas si las hubiere, a precio de costo, lo cual se hará constar también en el contrato.

**ARTICULO 20.** El pago de las rentas establecidas en este Reglamento no exime al arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones como contribuyente.

**ARTÍCULO 21.** La utilización de áreas, para muelles de tipo comercial, en la parte exterior del anillo periférico de la Isla de Flores y la calle litoral del Lago en San Miguel, municipio de Flores, departamento de Petén, que colinden con el Lago Petén Itzá, únicamente podrá ser aprobada por el Concejo Municipal, previo dictamen de la Oficina Municipal de Planificación y siempre que se compruebe el cumplimiento de los requisitos que establezcan las leyes o reglamentos en materia de protección del medio ambiente.

**ARTICULO 22.** Como caso excepcional se autorizará la utilización de áreas en la parte interior del anillo periférico de la Isla de Flores, departamento de Petén, para uso no comercial, por la renta de dos quetzales mensuales por metro cuadrado, a las personas que actualmente las utilizan, que tienen construcción formal sobre la misma, que no obstruyen la circulación vehicular o peatonal, y que han quedado expresamente determinadas según plano elaborado por la Oficina Municipal de Planificación.

**ARTÍCULO 23.** Cualquier caso que no esté expresamente previsto en este reglamento, será resuelto por el Concejo Municipal, de acuerdo con los principios fundamentales del presente Reglamento, el Código Municipal y leyes afines.

**ARTÍCULO 24.** El presente reglamento comenzará a regir el día de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Palacio Municipal, a los ocho días del mes de septiembre del año dos mil cinco.

## **A.3 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, FLORES, PETÉN**

### **I. DISPOSICIONES GENERALES: Publicado Diario oficial 12/1/96**

#### **ARTICULO 1o.**

Este reglamento rige todas las actividades de excavación, construcción, remodelación, reparación y demolición de toda edificación, en la Ciudad de FLORES PETEN inclusive el área urbana y toda el área rural del municipio de Flores. Quedando obligados los vecinos a obtener la licencia municipal de la actividad correspondiente.

Asimismo especifica normas de diseño, construcción de edificaciones y recomendaciones mínimas para el desarrollo urbano garantizando de esta manera las condiciones mínimas de seguridad y salubridad conforme al uso de los terrenos y/o edificaciones públicas y privadas.

#### **ARTICULO 2o.**

La oficina de control de la construcción urbana y rural, sección de la OMP, queda encargada de velar por el cumplimiento de este reglamento, y en los casos que así fuere necesario se tendrá que acudir a la comisión de urbanismo y desarrollo urbano y rural así como al señor alcalde, para la resolución de controversias.

#### **ARTICULO 3o.**

Se exceptúan de la exigencia en el artículo anterior, las obras de carácter ligero como: retoques, repellos en general, arreglos de cielos, pintura en general, puertas, ventanas, closets, molduras y todos aquellos elementos decorativos, tratamientos superficiales y toda actividad que no afecte el estado exterior o fachada, así también exentas de este trámite de la obtención de Licencia Municipal, las obras públicas estatales, cuya planificación y ejecución estén a cargo de una dependencia estatal así como de las obras propias de la municipalidad.

#### **ARTICULO 4o.**

La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido aprobada la solicitud de Licencia Municipal, quedando ésta sujeta a la supervisión periódica y constante de la Municipalidad, a través de supervisores, quienes verificarán que los trabajos respectivos se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este reglamento y demás ordenanzas municipales.

#### **ARTICULO 5o.**

Al ser autorizada toda Licencia Municipal existe la obligación conjunta implícita del constructor y propietario de pagar a la municipalidad de FLORES, PETEN cualquier gasto que se origine por la reparación de desperfectos en la vía pública, en los servicios de infraestructura de la población, causados por los trabajos de la obra a que se refiere, así como los daños a terceros.

#### **ARTICULO 6o.**

El presente reglamento deroga las disposiciones y acuerdos municipales emitidos sobre la materia con anterioridad y que se opongan a lo dispuesto en este reglamento, así como también resolver los casos no previstos en el mismo conforme a las facultades que le confiere el Código Municipal.

#### **ARTICULO 7o.**

Cuando la solicitud de Licencia se confiere a una demolición, deberá incluirse en los requisitos descritos, en el Artículo 15º. de éste reglamento, una indicación de los lugares donde se depositarán los desechos para que la municipalidad autorice. Además los planos donde indiquen las partes a demoler, deberán contar con una explicación del procedimiento a seguir con el objeto de evitar daños a terceros.

## II. CLASIFICACIONES Y TIPOS DE EDIFICACIONES:

### ARTICULO 8o.

Considerando el uso a que estén destinadas las edificaciones, éstas se clasifican en:

CLASE	DESTINO	TIPO
PUBLICA	Reuniones de grupos de personas tal como salud, educación, capacitación, deporte, Recreación activa o pasiva y administración.	<b>A</b>
RESIDENCIAL	Residencia familiar o multifamiliar permanente, Casa de Huéspedes, cuartos de alquiler, asilos, lotificaciones.	<b>C</b>
COMERCIAL	Centros comerciales, Comercios, restaurantes, hoteles, cines, mercados, bodegas, café Internet, operador de turismo, gasolineras y tiendas de conveniencia.	<b>A</b>
INDUSTRIAL	Fábricas, talleres, almacenamiento o depósito de materiales peligrosos, aserraderos.	<b>B</b>

Se aprueba la tabla de costos de construcción y otros; en consecuencia, la Municipalidad de Ciudad Flores, tomará como base para el cálculo de las diversas obligaciones derivadas de las construcciones que se ejecutan dentro del distrito jurisdiccional del Municipio de Flores, los valores de la presente tabla de costos de construcción por metro cuadrado y otros, en la forma que a continuación se detallan:

Tipo	Descripción	Costo	Unidad
1	Edificio de uno o dos niveles Hoteles, Oficinas Locales Comerciales, Vivienda Multifamiliar, Clínicas Médicas.	Q 1,500.00	M2
2	Edificios de 3 niveles o más Estructura de concreto reforzado o De metal, Hoteles, Oficinas, Locales Comerciales, Vivienda Multifamiliar, Clínicas Médicas.	Q 1,750.00	M2
3	Edificios para Estacionamiento	Q 1,000.00	M2
4	Sótanos	Q 1,400.00	M2
5	Edificios de Bodegas Estructuras metálicas tipo marco Rígido o armadura metálica sobre Muros de carga, Techo de lámina		

	A. Un nivel, con altura máxima de 6.00 mts.	Q 600.00	M2
	B. Un nivel con altura mayor de 6.00 mts.	Q 750.00	M2
	C. Dos o más niveles	Q 1,200.00	M2
6	Edificios para instalaciones industriales		
	Estructuras metálicas, armaduras de madera, tendales o largueros, techo de lámina y muros de carga		
	A. Un nivel con altura máxima de 6.00 mts.	Q 700.00	M2
	B. Un nivel con altura mayor de 6.00 mts.	Q 800.00	M2
	C. Dos o más niveles	Q 1,200.00	M2
7	Residencial Tipo I Vivienda de Interés Social	Q 400.00	M2
8	Residencial Tipo II		
	Vivienda hasta 60 mts <sup>2</sup>	Q 500.00	M2
	Vivienda con área de 61 a 100 mts <sup>2</sup>	Q 700.00	M2
9	Residencial Tipo III		
	Vivienda con área de 101 a 200 mts <sup>2</sup>	Q 1,200.00	M2
	Vivienda con área de 201 a 300 mts <sup>2</sup>	Q 1,500.00	M2
	Vivienda con área de 301 a 400 mts <sup>2</sup>	Q 1,750.00	M2
	Vivienda con área mayor de 400 mts <sup>2</sup>	Q 2,000.00	M2
10	Urbanizaciones		
	Loteo hasta 120 mts <sup>2</sup>	Q 10,000.00	Por cada lote del proyecto
	Loteo mayores de 120 mts <sup>2</sup>	Q 20,000.00	Por cada lote del proyecto
11	Excavaciones y/o Movimiento de Tierra	Q 50.00	M2
12	Demolición	Q 50.00	M2
13	Trabajo obra exterior jardinería Fundición pavimentos de comercio, asfalto. Estacionamientos privados sin cubierta	Q 200.00	M2
14	Remodelaciones	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación	M2
15	Cambio de Uso	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación	M2
16	Iglesias Casas Parroquiales Seminarios Religiosos Albergues	Q 400.00	M2
17	Centros Recreativos y/o Deportivos	Q 1,200.00	M2
18	Parques y Plazas	Q 600.00	M2
19	Edificios Escolares	Q 1,200.00	M2
20	Gasolineras	Q 2,000.00	Se aplica en toda área techada

21	Garitas	Q 1,500.00	M2
22	Pasarelas Privadas	Q 2,000.00	M2
23	Salón de Uso múltiple	Q 1,500.00	M2
24	Caseta de equipo de torres de telefonía	Q 50,000.00	Unidad
25	Piscinas	Q 1,200.00	M2
26	Cisternas	Q 1,000.00	M2
27	Portones para garitas	Q 600.00	M2
28	Otras Actividades Constructivas		
	Levantado de ladrillo	Q 150.00	M2
	Levantado de Block	Q 105.00	M2
	Cubierta de Lámina	Q 170.00	M2
	Cubierta de Concreto	Q 400.00	M2
	Cambio de cubierta de lámina a lámina	Q 200.00	M2
	Estacionamientos: Con cubierta de lámina Con cubierta de losa	Q 350.00 Q 500.00	M2 M2 Se aplica en toda área techada

### III. AREAS PARA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO AMBIENTAL E HISTÓRICO:

#### ARTICULO 9o.

Zonas de Protección Ambiental: Toda área que por sus características naturales sea objeto de un tratamiento especial. Las áreas que poseen arborización o elementos naturales de valor ecológico y paisajista y ambiental natural, estando sujetos éstos a disposiciones y reglamentos contenidos en la **"LEY DE PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE"** (DTO. No.68-86) y **"LEY DE AREAS PROTEGIDAS"** (DTO. No. 4-89), así como toda política o programa que se refiera a su conservación y preservación por parte de la municipalidad de FLORES, PETEN. Por la importancia y valor que representan, se consideran áreas de protección ambiental a: las establecidas por los límites del mapa de la reserva de biosfera maya.

Zonas de Protección Histórica: aquella que se caracteriza por contener edificaciones y/o elementos urbanísticos que presente valor histórico y cultural del municipio, se considera como ZONA DE PROTECCION HISTORICA: TODA LA ISLA DE FLORES (Decreto No.68-86 Artículo No.8, acuerdo ministerial 503-2003 del ministerio de cultura y deportes y la ley de patrimonio cultural de Guatemala). Es indispensable que se conserve la tipología constructiva de la isla: Los elementos más notables, cubiertas a dos aguas con pendientes entre 40 y 60%, puertas y ventanas con dinteles de media concha, ventanas con balcones tallados en madera, mantener el empedrado existente y volver a empedrar las calles que lo han perdido. El Castillo de Arismendi, el muro que circunda la parte Norte y Oeste del parque central de Flores, Petén y el sitio arqueológico Tayazal de acuerdo a lo dispuesto por el IDAEH). Como parte de la protección del patrimonio cultural de Guatemala **Queda obligada la municipalidad hacer valer con todo rigor y con las normas legales a su disposición lo dispuesto anteriormente.**

#### ARTICULO 10o.

**Impacto Ambiental:** Grado de contaminación atmosférica y visual o de cualquier índole, generado por diferentes circunstancias, siendo la municipalidad la encargada de velar por la conservación y preservación de las cuencas de los cuerpos de agua que se localicen en su jurisdicción, así como también las áreas o edificaciones que presenten valor histórico y cultural para el municipio, quedando éstas sujetas a las reglamentaciones y normas vigentes en el país.

#### **ARTICULO 11o.**

No se permitirá ningún tipo de edificaciones o proyecto de urbanización en terrenos con vertientes naturales o con pendientes mayores del 25%.

### **IV. DE LOS PROFESIONALES Y PRÁCTICOS DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADOS:**

#### **ARTICULO 12o.**

**CONSTRUCTOR:** Es la persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de Licencia, para lo cual deberá ser un profesional colegiado activo en las ramas de ingeniería o arquitectura.

**DISEÑADOR:** Es la persona responsable del diseño, cálculo y elaboración de planos de construcción respectivos para lo cual deberá ser un profesional colegiado activo en las ramas de arquitectura o ingeniería. Para efectos del presente reglamento los ingenieros civiles y/o arquitectos, que actúen como diseñadores o constructores en edificaciones de todo tipo, así como proyectos de urbanización y lotificación deberán ser colegiados activos, para el ejercicio de las profesiones, deberán presentar su identificación correspondiente ante la municipalidad, quedando éstas en la libertad de comprobarlo, requiriendo una constancia del colegiado respectivo.

#### **ARTICULO 13o.**

**PRACTICO DE LA CONSTRUCCIÓN:** Son todos aquellos que sin poseer ninguno de los títulos universitarios referidos en el artículo 12o. de este Reglamento y en función de su competencia y experiencia comprobadas en actividades de construcción únicamente serán autorizados por la municipalidad para ejecutar actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de obras sencillas en edificaciones no residenciales, cuya área construida no exceda de 80 metros cuadrados y para ejecutar no diseñar la construcción de edificaciones mixtas hasta de dos niveles, siempre y cuando el edificio tenga un área total cubierta no mayor a los 200 metros cuadrados y su diseño esté a cargo de un ingeniero o arquitecto.

Los prácticos de la construcción podrán ejecutar construcciones siempre y cuando estén debidamente registrados en la secretaría y/o Oficina Municipal de Planificación quien la cursará a la comisión de urbanismo.

Los interesados deberán presentar solicitud acompañada de todas las constancias que prueben su competencia, su capacidad si fuere necesario. La constancia que lo acredite como práctico de la construcción se otorgará mediante el pago de Q. 300.00.

### **V. REQUERIMIENTOS PARA OBTENCION DE LICENCIA MUNICIPAL:**

#### **ARTICULO 14o.**

Licencia Municipal: Permiso por medio del cual la Municipalidad autoriza, previa solicitud que llene los requisitos descritos en este reglamento, en la realización de actividades de excavación, remodelación, nivelación, construcción, ampliación, reparación y demolición de edificaciones. Previo al trámite de toda la Licencia Municipal que se refiere a las actividades antes descritas, los interesados deberán solicitar a la municipalidad en papel sencillo la determinación de la alineación, y la codificación numérica de acuerdo a la nomenclatura urbana vigente. Para ello la solicitud deberá incluir: Nombre y dirección del interesado; Plano de localización; Fotocopia boleto de ornato del propietario; Fotocopia del último recibo de impuesto sobre inmuebles; y Solvencia Municipal.

#### **ARTICULO 15o.**

Luego de cumplido el requisito anterior, únicamente serán aceptadas por la municipalidad las solicitudes de Licencia que cumplan con los requisitos siguientes:

- A.** La solicitud deberá presentarse en formulario proporcionado por la municipalidad indicando el tipo de trabajo a realizar (excavación, nivelación, construcción, ampliación, remodelación, reparación o demolición), la dirección del inmueble, el número de niveles y

su correspondiente área, el área total de la edificación, el uso al que se destine y los nombres y direcciones del propietario, Diseñador y constructor con sus respectivas firmas.

- B.** Plano de ubicación con la información respectiva.
- C.** Presentar dos juegos separados de copias de los planos que conformen el tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación que sean requeridos por la municipalidad. Dichos planos deberán ser firmados por el diseñador con su número de colegiatura (Profesional Colegiado) y el propietario del inmueble. Uno de los juegos de planos, al ser autorizada la Licencia por la Municipalidad, se devolverá a los interesados con la Licencia para mantenerlo en la obra mientras se ejecuten los trabajos.
- D.** La OMP realizará la inspección al lugar donde se realice la obra para corroborar los planos con los que se realiza el proyecto: Los planos deberán tener los timbres del colegio respectivo.

#### **ARTICULO 16o.**

Cuando la persona que actúe como constructor deje de fungir como tal en una obra, deberán notificarle inmediatamente y por escrito a la municipalidad, de lo contrario, seguirá considerándosele como responsable en la ejecución de la obra.

#### **ARTICULO 17o.**

Las infracciones a este reglamento, a ordenanzas municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de la licencia, autorizarán a la municipalidad para dejar temporalmente sin efecto, cualquier trámite hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desacato, se procederá conforme lo indicado en el capítulo de infracciones y sanciones del presente reglamento.

#### **ARTICULO 18o.**

Cualquier modificación o cambio en los planos originales, aprobados en el trámite de toda Licencia, deberán ser previamente aprobados por la municipalidad y cuando ésta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar licencia, ya que ésta será concedida a un plazo fijo de tiempo conforme la duración probable para la ejecución de una obra. Una vez vencido el plazo autorizado, la Licencia caducará automáticamente.

#### **ARTICULO 19o.**

Cuando caduque el plazo autorizado para una licencia y no hayan completado los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deberán solicitar por escrito la prórroga de la misma, indicándosele cobro de las tasas establecidas en este reglamento.

#### **ARTICULO 20o.**

Una vez concluidos los trabajos de una obra, el constructor deberá devolver la Licencia respectiva a la municipalidad en un plazo no mayor de 15 días.

#### **ARTICULO 21o.**

En caso los trabajos de una obra hayan sido iniciados sin obtención de Licencia Municipal, el propietario de la misma será sancionado por el Juez de Asuntos Municipales o en su defecto por el Alcalde Municipal conforme se indica en el Artículo 70o. y 71o. de este reglamento, además deberá seguirse el trámite respectivo para solicitar Licencia Municipal.

#### **ARTICULO 22o.**

Cuando se construya una planta alta sobre edificación existente, la municipalidad podrá requerir una copia de los planos originales de ésta para las verificaciones que juzgue convenientes; así como también las edificaciones no residenciales deberán detallar en los planos las instalaciones propias de su actividad, debiendo observar recomendaciones incluidas en el Capítulo XII de este Reglamento para edificaciones industriales, comerciales, educativas, de salud, gasolineras y otras que a juicio de la municipalidad así lo ameriten.

## VI. DE LOS PLANOS REQUERIDOS:

### ARTICULO 23o.

Toda solicitud para proyecto de Urbanización deberá adjuntar dos juegos de copias heliográficas que incluyen planos topográficos, distribución de calles y lotes, de servicios públicos (redes de agua, drenajes, electricidad y teléfono) y ubicación de áreas específicas, (recreación, sector verde, educación, salud, etc.), sin perjuicio a los requisitos establecidos por la Ley de Parcelamientos Urbanos.

### ARTICULO 24o.

Las obras de una sola planta, residenciales o no residenciales con muros de adobe, madera o mixto, techo con estructura sencilla de madera o metal cubierta con elementos naturales, artesanales o lámina en sus diferentes tipos; cuya área edificada exceda los 60 metros cuadrados en lo que se refiere a su construcción, nivelación, ampliación, modificación, reparación o demolición deberán adjuntar a la solicitud de Licencia Municipal, dos juegos de copias de los planos siguientes:

#### PLANOS ARQUITECTONICOS.

- A. Planta Arquitectónica: En esta deberán indicar el nombre de cada ambiente, puertas, etc., Usar escala 1/25, 1/50, 1/75 o 1/100 e indicar el norte, en proyectos grandes dibujar la planta general usando una escala adecuada y después presentar plantas por área con alguna de las escalas ya especificadas.
- B. Planta general acotada, usar escala 1/20, 1/25, 1/50, 1/75, 1/100 o una escala adecuada para la cómoda lectura del plano.
- C. Fachada principal acotada, usar escala que se utilizó en la planta arquitectónica o una menor indicando las alturas.
- D. Sección transversal y longitud ordinal acotada indicando alturas, niveles, cimientos, soleras, artesonados, etc. A la misma escala utilizada en la planta arquitectónica.
- E. Plano de Acabados, indicar tipo de acabados para pisos, paredes y techos
- F. Detalle de la estructura del techo a escala 1/20, 1/25, 1/50, 1/75, 1/100 .
- G. Indicar en plantas separadas las instalaciones de agua, drenajes y electricidad a escala conveniente.
- H. Ubicación acotada del área construida dentro del predio definiendo, patios, jardines a escala conveniente (plano de ubicación).
- I. Localización aproximada del predio en la manzana o lugar (plano de localización) haciendo referencia respecto de dimensiones a calles y avenidas.
- J. Planta de cimentación y columnas.
- K. Planta de Instalaciones Sanitarias (drenajes).

### ARTICULO 25o.

Para el caso de las obras que exceda los 60 mts<sup>2</sup> :

#### PLANOS ESTRUCTURALES:

- A. **PLANTA DE CIMENTACIÓN:** Indicando ubicación de zapatas, cimientos y columnas escala 1/20, 1/25, 1/50, 1/75, 1/100, planilla de elementos estructurales, proporciones de concreto, etc.
- B. **DETALLES ESTRUCTURALES:** Detalle de corte de cimientos, zapatas, soleras, columnas, sillares, dinteles a escala 1/10 a 1/25 y 1/20 indicando alturas de ventanas, puertas, profundidades de cimientos, etc.
- C. **CORTES DE MURO:** indicar en planta acotada los cortes necesarios para la mejor interpretación de la estructura del proyecto, indicando alturas de sillares, dinteles, soleras, niveles, altura de cimientos, altura de zapatas, tipo de block.
- D. **PLANTA DE ENTREPISOS:** Una planta con el armado de losas por cada una de las edificaciones, en caso de que el proyecto tuviera varias plantas iguales, basta incluir una planta típica a escala 1/20, 1/25, 1/50, 1/75, 1/100, indicando colocación, calibre y

separación del armado de refuerzo, localización de vigas, así como los detalles de las mismas a escala 1/10 a 1/25.

- E. PLANTA DE ESTRUCTURA DE TECHO:** Planta estructural de techo de madera o metal (si hubiera) indicando marcos, vigas, tendales, costaneras y material de cubierta a escala 1/50 a 1/100 así como los detalles necesarios 1/10 a 1/25.

#### **PLANOS DE INSTALACIONES:**

- A. PLANTA DE INTALACIÓN DE AGUA:** Planta de instalación de agua potable indicando, diámetro de las tuberías, accesorios, llaves de control, artefactos y localización del contador, así como los materiales a usar. En caso la instalación sea surtida por una fuente diferente a la red municipal, deberá indicarse los detalles de conexión y sistema adoptado para la purificación, tratamiento y bombeo.
- B. PLANTA DE DRENAJES:** Planta de drenaje indicando la red, diámetro de tubería, pendientes, dirección del flujo, registros, cajas y sus detalles. reposaderas, sifones y materiales a usarse, cajas y sus detalles. Señalar en igual forma la ubicación y detalles de pozos de absorción o fosa séptica si la hubiera. Usar escala conveniente.
- C. PLANTA DE INSTALACAIÓN ELECTRICA:** Planta de instalación eléctrica, deberán presentarse en plantas separadas de iluminación y fuerza indicando la red completa, localización del contador y tableros de interrupción, interruptores, tomacorrientes, luminarias, números de circuitos, diámetros de ductos, calibres de alambre, voltajes de servicios, ubicación de antena, timbre, estufas eléctricas y calentadores, usar escala conveniente.,
- D. PLANTA DE INSTALCIONES ESPECIALES:** Planta de instalaciones especiales donde se indique el material y diámetro de tubería, así como su simbología y nomenclatura de cable, circuito cerrado de televisión, aire acondicionado, sistemas contra incendios, alarmas contra robos y todas las instalaciones especiales que requiera la edificación.

#### **VII. DISPOSICIONES URBANISTICAS:**

##### **ARTICULO 26o.**

**Lotificación:** En todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes, con apertura de nuevas calles. Corresponde a la municipalidad aprobar el ordenamiento y planificación urbana en todos sus aspectos, así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano conforme requerimientos técnicos mínimos, contenidos en el presente reglamento, así como lo indica el Código Municipal y de acuerdo a los requerimientos de la Ley de Parcelamientos Urbanos, y la Ley Preliminar de Urbanismo, Ley Orgánica de Deportes, Ley Orgánica de Educación y Ley Emergente de Reforestación.

##### **ARTICULO 27o.**

Todo proyecto de urbanización está obligado a tomar en cuenta la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, a la dotación de servicios públicos (agua potable, alcantarillado, electricidad y alumbrado público) por cuenta del urbanizador, así como respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación y preservación, mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente conforme la legislación.

**a.** Para urbanizaciones cuyo terreno a modificar exceda los 10,000.00 mts<sup>2</sup> tendrá que proporcionar:

a.1 5% del área total de lotes para la demarcación deportiva.

a.2 6% del área total de lotes para el contorno educativo.

a.3 10% del área total de la lotificación para espacio forestal.

**b.** Para urbanizaciones cuyo terreno sea menor a los 10,000 mts.<sup>2</sup> se exonera de los requerimientos anteriores, pero debe de completarse una área por población a habitar para parque infantil o de recreo.

##### **ARTICULO 28o.**

Para la protección de la rívera del lago petén Itzá, la municipalidad deberá velar por que se realicen las siguientes acciones:

- A. Recuperación de la calle litoral que antiguamente se encontraba operando antes de la creciente del lago, en la rívera sur donde está ubicada Santa Elena y el aeropuerto, jurisdicción del municipio de Flores.
- B. Para la rívera del lago donde se encuentra La aldea San Miguel y la isla de Flores, la municipalidad podrá gestionar la realización de una calle con características urbanas de malecón.

#### **ARTICULO 29o.**

**Línea de fachada:** Consiste en el límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de vía pública, considerándola como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia abajo con la intersección de la superficie horizontal. La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que, en las zonas que así establezcan dichos estudios y de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destinen, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la municipalidad. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinización, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles o avenidas y todo uso que la municipalidad considere adecuado.

#### **ARTICULO 30o.**

##### **Definición:**

**Altura:** Es la Distancia vertical que tomada al frente del predio y partiendo del nivel de la calle hasta la cumbre se mantiene constante sobre el nivel natural del terreno.

Para áreas cercanas al aeropuerto deben cumplirse los siguientes requisitos:

- A. Antes del inicio de la pista debe existir un área de 900 mts. De longitud y 300 mts. de ancho, sin construcciones, árboles, obstáculos u objetos que interrumpan cuando una aeronave haga un aterrizaje demasiado corto o largo que ponga en peligro la vida de terceras personas.
- B. Los edificios y antenas que se encuentren posterior a 900 mts. y antes de los 3000 mts. no serán superiores a los 30 mts. de alto.
- C. Posterior a los 3000 mts. de longitud se podrá autorizar una vertical de 60mts previa coordinación con la Dirección General de Aeronáutica Civil.
- D. Las antenas y edificios que se construyan en la senda de aproximación a la pista de aterrizaje deben estar dentro de las medidas reguladas debiendo contar con un sistema de luces de obstrucción de color rojo y blanco finalizando el último tramo con color rojo.

Queda a criterio de la municipalidad hacer las observaciones del caso en cuanto a la altura máxima de fachada en áreas no cercanas al aeropuerto, que en todos los casos deberá estar sujeta al diseño y cálculo de un profesional de la construcción, privada o pública, de acuerdo al uso que este destinada; el sector donde se localice y el ancho de calle donde se ubique.

**Para la isla de Flores** sólo se permitirán construcciones de 12 mts. de altura en las áreas siguientes: Al Norte, de la orilla del lago a la calle Fraternidad y Unión; al Oeste, de la orilla del lago a la Calle 30 de junio.

Al Sur, de la orilla del lago a la calle Centroamérica; al Este, de la orilla del lago a la calle 15 de septiembre y de las calles antes mencionadas hacia el centro (Parque Central) sólo se permitirán construcciones de dos niveles. Esta disposición se toma para conservar la arquitectura **tradicional de la isla**, el paisaje y evitar la contaminación visual, además para aprovechar los vientos

predominantes y así mantener una temperatura agradable que mejore las condiciones climáticas de la isla.

ARTICULO 30 bis:

**Protección de elementos característicos de la arquitectura vernacula de la isla de Flores:** Toda construcción dentro de la isla de Flores deberá respetar los elementos característicos de la arquitectura vernacula de la isla de Flores, los cuales se describen a continuación: en la cubierta final Juegos de techos en aguas con pendientes ente 40% y 60%, Arco rebajado o como tradicionalmente se le llama **Concha** para dinteles de puertas y ventanas o en su lugar marcos con proporción entre ancho y alto de 1 a 2, balcones de madera con las formas características de la isla, esto con el fin de proteger y uniformar las fachadas de las construcciones.

ARTICULO 30 ter:

**Para los inmuebles que han sido declarados oficialmente patrimonio cultural por el IDAEH:** Previo a realizar cualquier intervención al inmueble declarado patrimonio por el IDAEH se deberá solicitar al mismo la autorización correspondiente para luego tramitar ante la municipalidad la licencia de construcción.

Por ningún motivo debe ser demolido un edificio declarado patrimonio pues forma parte del conjunto histórico de la Isla de Flores (Decreto 503-2003 Ministerio de Cultura y deportes). En caso de no cumplirse con este artículo la Municipalidad y el IDAEH estarán facultados para sancionar y/o demandar legalmente a los responsables de la demolición.

**ARTICULO 31o.**

**Alineación Municipal:** En el Plano horizontal, se refiere a los límites de la propiedad privada y la propiedad municipal destinada a las áreas de uso público. En el plano vertical, la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de su intersección con la superficie horizontal del terreno. **Ochavo:** Es el alineamiento que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles, para aumentar el ángulo de visibilidad del automovilista y el peatón. Cuando la alineación coincida con la línea de fachada y además estén ubicadas en esquina, deberán de ser construidas dejando un ochavo (si hubiere) en todos los niveles no menos de 3 metros lineales de radio, así como permitir salientes de la alineación municipal mayor de 10 centímetros. No están permitidos los accesos a predios a través de los ochavos (puertas o Portones) pues se pone en peligro la seguridad de los peatones así como de los automovilistas. Se exceptúan las marquesinas, de las cuales se permite una por edificación, lo cual deberá tener un ancho máximo que no exceda del ancho de la acera construida y una altura no menor de 3 metros no permitiéndose en ningún caso marquesina o alero que vierta agua pluvial sobre la acera o vía pública.

**ARTICULO 32o.**

**Estacionamiento:** Es el espacio público o privado destinado al aparcamiento de uno más vehículos automotrices en una edificación que se construya, amplíe o modifique y que por el uso a que se destine así lo amerite, deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamiento de vehículos de los usuarios. Esta área será determinada por la municipalidad en base al uso y cantidad de usuarios, en una proporción variante entre el 10% y el 30% del área. La municipalidad deberá velar por la seguridad del peatón y se podrá disponer del área pública para la utilización de parqueos siempre y cuando se garantice la libre circulación peatonal.

## VIII. VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS:

**ARTICULO 33o.**

**Gabarito:** Consiste en el límite hasta el cual el espacio aéreo es permitido construir. Para efectos de este reglamento y a partir de que entre en vigor, se establecen como gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas, 24 metros lineales incluyendo aceras divididas de la forma siguiente: 4.50 metros para banqueta, 1.50 metros lineales incluyendo aceras divididas de la forma siguiente: 4.50 metros para banquetas, 1.50 metros para área verde, y 12 metros para pista de vehículos. Todo vecino queda obligado a forestar (sembrar árboles que proporcionen sombra) el

frente de su propiedad esta disposición es válida para las arterias nuevas como para las existentes siempre y cuando el gabarito lo permita. En calles con gabarito menor se aplicará la proporcionalidad de acuerdo a su dimensión

#### **ARTICULO 34o.**

Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la acera que circunda el frente y lados de su propiedad, la que deberá tener un ancho mínimo de 1.20 metros lineales con una pendiente de 1% hacia el límite de la alineación municipal para la isla de Flores. Para las calles nuevas y donde el ancho de las calles lo permita la acera deberá tener un ancho de 2 metros con una pendiente de 1% hacia el límite de la alineación municipal, esto último es válido para todo el municipio de Flores.

#### **ARTICULO 35o.**

**Rasante:** Nivel o cota superior que permite el alineamiento de eje central de una vía. La línea de rasante en calles o avenidas será definida a partir del eje central de la vía, hacia cada uno de los lados disminuyendo con una pendiente del 3% hacia la línea de bordillo de la acera.

#### **ARTICULO 36o.**

**Vía Pública:** Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito de vehículos o peatonal y que provea condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a las edificaciones o predios que la limite, así como alojar obras y servicios de carácter público, no se permite la colocación de cualquier tipo de elementos para no parquear enfrente de cualquier edificación. Toda edificación que se construya fuera de la alineación definida por la municipalidad, será considerada como una invasión a la vía pública, por lo que el propietario estará obligado a demoler la parte construida fuera de la alineación en un plazo prudencial fijado por la municipalidad.

#### **ARTICULO 37o.**

Se consideran trabajos urgentes los relacionados con el saneamiento quedando terminantemente prohibido arrojar basura y desechos de todo tipo en las aguas y playas del lago PETEN ITZA, quedando los propietarios de inmuebles que colinden con el lago obligados a prestar todo tipo de colaboración, cuando la municipalidad o cualquier otra entidad específica emprenda obras de mejoramiento o saneamiento del mismo.

#### **ARTICULO 38o.**

Todo predio que carezca de edificaciones o construcciones alguna; deberá estar circulado con un muro de adobe, ladrillo, block, madera o en su defecto cerco de malla, alambre u otro material natural de la región con una altura mínima de 1.50 metros, siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuados, para evitar focos de contaminación en la población.

#### **ARTICULO 39o.**

La municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, parques, avenidas, monumentos, fuentes y toda área de uso público, por lo que el vecindario deberá prestar su colaboración para que dichas actividades se realicen adecuadamente. Al respecto queda terminantemente prohibido arrojar basura o cualquier tipo de desechos en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar o colocar objetos o mantas publicitarias en las mismas, existiendo sanciones para toda persona que sea sorprendida o se le pudiere comprobar alguna trasgresión al presente artículo.

### **IX. DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS:**

#### **ARTICULO 40o.**

El propietario de toda edificación está obligado a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros. Por consiguiente, cualquier vecino que considere que una edificación no este cumpliendo con lo anterior puede solicitar la intervención de la municipalidad, la que podrá dictaminar, con previa inspección sobre el peligro que para la salud y seguridad del vecindario representa una edificación quedando a criterio de la

municipalidad la acción a tomar, para efectos de este Reglamento se considera como edificaciones inseguras o peligrosas las que presenten alguno de los aspectos siguientes:

- A. Que su estructura no sea estable ni compatible según los fines a que se destinan.
- B. Que presenten riesgos de incendio.
- C. Que no cuenten con un número suficiente de salidas de emergencia.
- D. Que se constituyan en focos de contaminación ambiental.
- E. Cualquier razón que evidencie o represente un peligro a la seguridad de vidas y bienes.

#### **ARTICULO 41o.**

En el caso que la municipalidad identifique una edificación insegura o peligrosa, será declarada como AMENAZA PUBLICA, por lo que se procurará su desocupación lo más pronto posible para efectuar la reparación, rehabilitación demolición o lo que convengan más, según haya sido el dictamen emitido. Para el efecto la municipalidad procederá como sigue:

- A. Presentará al propietario por escrito, las recomendaciones y plazo para realizarlas, contando a partir de la fecha de notificación.
- B. Se colocará en la entrada de la edificación, un aviso "PROHIBIDA LA ENTRADA, EDIFICACION PELIGROSA", debiendo permanecer allí hasta que se hayan verificado las reparaciones correspondientes.

#### **ARTICULO 42o.**

Cuando el propietario de la edificación declarada como insegura o peligrosa, se negará a cumplir lo requerido por la municipalidad, ésta, por los medios que se tenga a su alcance realizará las operaciones correspondientes con cargo al propietario.

### **X. SERVICIOS PUBLICOS:**

#### **ARTICULO 43o.**

Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los del servicio municipal, a menos que se construya un tanque al que lleguen ambos circuitos en forma separada.

#### **ARTICULO 44o.**

En las áreas donde existe una red de drenaje municipal, toda edificación deberá estar conectada a la misma. Dicha conexión domiciliar se solicitará a la Empresa municipal de agua y alcantarillado de Flores y San Benito (EMAPET) con cargo al propietario de la edificación.

#### **ARTICULO 45o.**

En las áreas donde no exista una red de drenajes municipal, las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas y pozos o campos de absorción, Queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas a la vía pública, a los lechos de los ríos, aún cuando cruce la propiedad del interesado, de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Requisitos mínimos y sus límites Máximos permisibles de contaminación para la Descarga de aguas servidas (Acuerdo Gubernativo No. 60-89).

#### **ARTICULO 46o.**

El agua pluvial que proveniente de los techos u otras áreas de edificaciones nuevas, deben ser evacuadas a la calle mediante tuberías que deberán ser colocadas bajo la banqueta.

### **XI. ANUNCIOS Y VALLAS:**

#### **ARTICULO 47o.**

Toda persona interesada en colocar cualquier tipo de anuncio, señal, advertencia o propaganda, con fines comerciales, culturales, turísticos o informativos en fachadas de edificaciones, en la vía pública o en áreas exteriores dentro de los límites municipales, deberá presentar solicitud en papel

simple con la siguiente información y efectuar el pago de la tasa que corresponda. Según se establezca por la ley respectiva.

- A. Nombre o razón social del solicitante.
- B. Dirección.
- C. Tipo de anuncio o valla.
- D. Materiales y sistemas de soporte.
- E. Ubicación.
- F. Dimensiones.
- G. Duración del evento.
- H. Acompañar los Documentos:

- Fotocopia de Cédula del interesado o representante legal.
- Boleto de ornato.
- Solvencia Municipal.

**ARTICULO 48o.**

No podrá colocarse ningún tipo de publicidad en IGLESIAS, MONUMENTOS O EDIFICIOS HISTORICOS, EDIFICIOS PUBLICOS, ÁRBOLES, POSTES, ACERAS Y CAMELLOS CENTRALES o que de una u otra forma afecte las condiciones naturales del paisaje y el medio ambiente, así como no se podrán colocar elementos que obstaculicen el libre tránsito de peatones o vehículos en sus respectivas áreas de circulación.

**XII. NORMAS MINIMAS DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES:**

**ARTICULO 49o.**

De conformidad con el Código Civil, no podrá abrirse ventanas o balcones que tengan vista a las habitaciones o patios vecinos, salvo que se consideren las siguientes distancias libres mínimas entre el plano vertical de la línea mas saliente de la ventana o balcón, y el plano vertical de la colindancia entre los dos predios o la alineación municipal, en el frente, fondo y lados de la edificación.

- A. **AL FRENTE:** Será la distancia de alineación que fije la Municipalidad de acuerdo al sector y tipo de edificación.
- B. **AL FONDO Y A LOS LADOS:** Será en la forma siguiente:

	No. DE NIVELES	TIPO DE VENTANA	DISTANCIA MINIMA Mts.	OBSERVACIONES
Edificación	1	Sillar Bajo	2.00	Para ventilación
Edificación	1	Sillar Bajo	1.50	Baños y Cocinas
Edificación	2	Sillar Bajo	3.00	Para ventilación
Edificación	2	Sillar Bajo	2.50	Baños y Cocinas

**ARTICULO 50o.**

Para edificaciones residenciales las siguientes dimensiones y superficies libres mínimas.

	AMBIENTE	ALTURA MINIMA	ÁREA MINIMA EN MTS. CUADRADOS	ANCHO MINIMO
a	Sala Comedor	3.00	10.00	2.50
b	Dormitorio	3.00	12.25	3.50

c	Baño	2.50	2.50	1.20
d	Cocina	3.00	4.50	2.10
e	Dormitorio de Servicio	3.00	6.00	2.10
f	Baño de Servicio	2.50	1.90	0.90
g	Pasillo	3.00	-----	0.90
h	Patio Interior (Vivienda de 1 nivel)	-----	8.00	3.00
i	Patio Interior (Vivienda de 2 niveles)	-----	9.00	3.00

**ARTICULO 51o.**

Las edificaciones destinadas a hospedaje deberá observarse lo siguiente.

- a. Entrada de servicios separada de la entrada de huéspedes.
- b. Disponibilidad deservicio sanitario para todos los dormitorios.
- c. Instalaciones sanitarias del personal de servicio independientes y separadas de las destinadas a huéspedes.
- d. Vestíbulo de recepción.
- e. Las habitaciones de huéspedes deberán tener mínimo 8.00 metros cuadrados (1 persona), 10 metros cuadrados (2 personas) y un ancho mínimo de 2.50 metros.
- f. Las alturas mínimas de los ambientes serán las mismas que se indican para edificaciones residenciales.
- g. Cuando una edificación pase de dos niveles, las instalaciones de agua deberán contemplar cisterna subterránea con hidroneumático.
- h. La red interna de drenajes debe estar diseñada adecuadamente para todas las zonas que carezcan de red de drenajes municipales, siendo responsables Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado, la cual debe incluir una fosa séptica conectada a una caja de absorción, cuyo diseño debe ser presentado a la oficina con planos constructivos y cuyas medidas serán de acuerdo a la siguiente tabla:

Cantidad de Habitantes	Fosa Séptica				Caja de Absorción			
	Dimensiones			Volumen Mts.3	Dimensiones			Volumen Mts. 3
	Ancho	Alto	Largo		Ancho	Alto	Largo	
1 a 3	1.00	1.00	1.20	1.20	1.80	1.00	2.00	3.60
4 a 8	1.60	1.00	2.00	3.20	3.00	1.00	3.20	9.60
9 a 15	2.00	1.00	3.00	6.00	3.75	1.20	4.00	18.00
6 a 25	2.00	1.25	4.00	10.00	5.00	1.20	5.00	30.00
26 a 31	3.00	1.40	3.00	12.60	5.50	1.26	5.50	38.00
32 a 45	3.50	1.50	3.50	18.80	6.00	1.58	6.00	57.00
46 a 60	3.50	1.50	4.57	24.00	6.00	1.60	8.00	76.80

**ARTICULO 52.o.**

Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de alimentación, como mínimo deberá contar con:

- A. Área para servicio de comidas.
- B. Cocina
- C. Despensa

#### D. Servicio Sanitario

##### **ARTICULO 53o.**

Todos los ambientes conformados de las edificaciones deberán estar dotados de ventilación e iluminación natural directa a espacios abiertos sin utilizar los límites vecinos, mejor aún si se utiliza ventilación cruzada en aprovechamiento de los vientos del lugar.

##### **ARTICULO 54o.**

**Índice de construcción:** Es la relación existente entre el área de construcción y el área del predio.

**Índice de Ocupación:** Es la relación del área cubierta sobre el área del predio.

**Área Construida:** Parte edificada dentro de los predios que se ubiquen en las áreas urbanizadas. En una edificación con más de un nivel, corresponde a la suma de las áreas de cada nivel, excluyéndose las azoteas y áreas libres.

**Área Cubierta:** Se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.

**Área Libre:** Parte que se encuentra sin techar de los predios que se ubican en áreas urbanizadas.

**Colindancia:** Es la línea común que define el límite entre un lote y otro, entre un lote y la vía pública.

Se consideran los siguientes índices de ocupación y construcción para lotes residenciales.

- A. Índice de ocupación máximo para vivienda 0.60
- B. Índice de ocupación máximo para hospedaje 0.50
- C. Índice de Construcción máximo para vivienda 1.00
- D. Índice de construcción máximo para hospedaje 1.00

##### **ARTICULO 55o.**

Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponda.

Así mismo, si en caso dicha actividad produzca formas de desecho o contaminación que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, mitigar, medidas de contingencia o eliminar tales efectos. En ése sentido, la municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones.

##### **ARTICULO 56o.**

Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido, de acuerdo a lo que dictamine la municipalidad en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

- A. Cuando una misma edificación tenga uso residencial y comercial.
- B. Las condiciones de iluminación y ventilación deberán ser naturales.
- C. Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de 3.00 metros y un área mínima de 9.00 metros.
- D. Los locales destinados a cafetería, restaurante, barrios o servicio de comida, deberán disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres, debidamente separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación naturales

##### **ARTICULO 57o.**

Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentran destinadas y que a juicio de la municipalidad sea requerido, deberá incluir Sistema de Protección contra incendios y salidas de emergencia.

**ARTICULO 58o.**

Se consideran los siguientes índices de ocupación y construcción para lotes no residenciales.

- A. Índice de ocupación para áreas comerciales 0.5-0.75
- B. Índice de construcción para área comercial 1.50-2.00
- C. Índice de ocupación para área industrial 0.60-0.80
- D. Índice de construcción para área industrial 1.00-1.50

**XIII. NORMAS PARA EJECUCION DE OBRAS Y SUPERVISION MUNICIPAL:**

**ARTICULO 59o.**

En toda obra que así lo amerite, el constructor está obligado a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros. Para el efecto se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la banqueta que circunde la edificación.

**ARTICULO 60o.**

Toda obra podrá ser iniciada después de estar autorizada la Licencia Municipal, cuando sea necesario, será permitido depositar material de construcción o desecho en la vía pública, siempre y cuando sea al frente del predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo a lo siguiente:

- A. Los materiales no podrán permanecer más de 24 horas en la vía pública.
- B. No se podrán ocupar calles o callejones con un gabarito menor de 6 metros.
- C. No se ocuparán más de un 1/4 del ancho de la calle y como máximo un ancho de 2.00 metros de la misma cuando ésta tenga un gabarito mayor de 6.00 metros.
- D. No se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo a la edificación.
- E. No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de los servicios públicos.

**ARTICULO 61o.**

Si en el proceso de excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso a la municipalidad, en donde se informará a la oficina estatal respectiva.

**ARTICULO 62o.**

**Supervisor Municipal:** Deberá ser profesional colegiado de arquitectura o ingeniería. Tiene como función específica comprobar que toda obra con Licencia autorizada se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales. Los recipiendarios de toda Licencia quedan en la obligación de permitir el ingreso en horas hábiles, previa identificación de los supervisores asignados para el efecto, para velar el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento, de modo que las copias de los planos autorizados deberán mantenerse siempre en la obra.

**ARTICULO 63o.**

El supervisor municipal queda autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados, y fijando un plazo razonable para el cumplimiento de una orden; en el caso que ésta no se cumpliera en el plazo fijado y salvo razones

plenamente justificados por el constructor de la obra, el supervisor deberá informar a la municipalidad para que intervenga a efecto que la orden se cumpla; según sea el caso, podrá emitirse incluso una orden de suspensión de los trabajos.

#### **XIV. DE LA RECEPCION DE UNA OBRA:**

##### **ARTICULO 64o.**

Cuando los trabajos de una obra hayan concluido los interesados deberán solicitar una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto que éste emita una nota de recepción y ocupación, indicando que la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

##### **ARTICULO 65o.**

El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de la edificación, el Código Numérico de la nomenclatura urbana que le corresponde de acuerdo al reglamento respectivo.

#### **XV. TASAS MUNICIPALES Y DEPOSITOS:**

##### **ARTICULO 66o.**

La municipalidad esta obligada a ejercer el control de toda construcción, nivelación, ampliación, reparación, modificación o demolición de edificaciones que se ejecuten en su jurisdicción, para lo cual dicho servicio será distribuido mediante el pago de las siguientes:

**1. LICENCIA ORIGINAL:** (Plazo máximo de 2 años). Conforme el costo total de los trabajos a realizar en la edificación y de acuerdo al tipo de ella según clasificación dada en el artículo 8o. de este reglamento.

COSTO DE LA OBRA EN QUETZALES	TIPO "A"	TIPO "B"	TIPO "C"
1.00 a 10,000.00	1.00%	0.7%	0.5%
10,001.00 a 20,000.00	1.1%	0.8%	0.6%
20,001.00 a 30,000.00	1.3%	1.3%	0.7%
30,001.00 en adelante	1.5%	1.5%	0.8%

##### **2. RENOVACIONES DE LICENCIA** (plazo máximo 1 año adicional)

**A.** Por primera renovación, el 50% del monto establecido para Licencia original en el numeral 1 de este artículo.

**B.** Segunda, tercera, cuarta, Etc. renovación, el 25% del monto establecido en el numeral 1 de este artículo.

##### **ARTICULO 67o.**

El beneficiario de una Licencia de Construcción deberá efectuar un depósito de garantía por un valor del 5% del valor de la Licencia. Dicho depósito será reintegrado al interesado al estar concluida la obra y luego de haberse efectuado la inspección final, conforme se indica en el artículo 63o. debiendo devolverse la Licencia con el Visto Bueno de la municipalidad.

##### **ARTICULO 68o.**

Si transcurrido un año a partir del vencimiento de una Licencia Municipal, el interesado no se presenta a reclamar el valor de su depósito, éste pasa automáticamente al patrimonio municipal.

**ARTICULO 69o.**

La alineación municipal de los predios está exenta de cobro.

**XVI. INFRACCIONES Y SANCIONES:**

**ARTICULO 70o.**

Además de lo dispuesto en otras partes de este reglamento serán sancionadas las infracciones siguientes:

- A. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener, previamente la Licencia respectiva.
- B. Construir fuera de alineación
- C. No devolver en tiempo las licencias vencidas.
- D. Negar el ingreso a una obra a los supervisores municipales.
- E. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- F. No acatar las órdenes de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por la irregularidad observada en la misma.
- G. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- H. Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en el artículo 59 del reglamento.
- I. Cualquier acción que a juicio de la municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.

**ARTICULO 71o.**

Las infracciones a las disposiciones descritas en este reglamento serán penados por el Juez de Asuntos Municipales o en su defecto por el Alcalde Municipal, conforme a informe presentado por la Comisión de Urbanismo y Desarrollo Urbano y Rural de la municipalidad con las sanciones siguientes:

- A. Multas
- B. Suspensión temporal de los trabajos
- C. Orden de demolición
- D. Prohibición del uso de las edificaciones
- E. Suspensión temporal del uso de la firma del planificador o constructor.

**ARTICULO 72o.**

El Juez de Asuntos Municipales o el Alcalde impondrán las multas de acuerdo con la gravedad de la infracción cometida, oscilando entre un mínimo de Q.500.00 y un máximo de Q.500,000.00 de conformidad con lo estipulado en el Código Municipal.

**ARTICULO 73o.**

Las infracciones que hayan sido sancionadas con multa de conformidad con el Artículo anterior deberán hacerse efectivas en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de 72 horas partir del

día que se notificó al responsable; en caso no se cumpliera esta disposición se duplicará el monto de la multa, obligándose al pago por los medios legales que corresponda.

**ARTICULO 74o.**

La reincidencia en falta de una misma naturaleza será considerada como desacato, sancionándolo progresivamente con duplicación de la pena impuesta originalmente en cuanto a las multas. En caso se haya ordenado suspensión de trabajos, demolición o prohibición del uso de la edificación, la municipalidad actuará de conformidad como lo estipula la ley que lo regula.

**ARTICULO 75o.**

En caso que la municipalidad tuviere que ejecutar en la obra algún trabajo complementario ocasionado por la omisión o descuido del propietario o constructor, demás del costo del mismo se aplicará una multa equivalente al 50% de este.

**ARTICULO 76o.**

Cualquier caso que no haya sido previsto por el presente reglamento será resuelto por el concejo municipal conforme a las facultades que le confiere el código municipal.

**ARTICULO 77o.**

El presente Reglamento entrará en vigor ocho (8) días después de su publicación en el Diario Oficial.

"Dado en el salón de sesiones de la Municipalidad de Flores, del Departamento del Petén, a los 9 días del mes de mayo de 1995."