UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
-USAC-

DIRECIÓN GENERAL DE INVESTIGACIÓN
-DIGI-

CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES
-CEUR-

PROGRAMA UNIVERSITARIO DE INVESTIGACIÓN EN ASENTAMIENTOS HUMANOS
-PUIAH-

INFORME FINAL DE RESULTADOS:

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN 2007:

"TENENCIA Y TRANSACCIÓN DE TIERRAS EN UN ASENTAMIENTO PRECARIO DEL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA: LAS TRES "T" EN EL ASENTAMIENTO UNIDOS POR LA PAZ."

Equipo de investigación:
Ernesto Palma Urrutia (Coordinador)
Geovanny Urrutia Cárcamo (Investigador)
Patricia López Rojas de Guzmán (Investigadora)
Oscar Leopoldo Ovando (Estadígrafo)

Guatemala, 9 de enero de 2008

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN

I. MARCO TEÓRICO GENERAL 1
I.1 Estado del Debate en América Latina 2
I.2 La definición de precio del suelo urbano y la teoría de la renta de la tierra en las áreas urbanas 3
I.3 Unidades de los espacios territoriales urbanos. 4

II. MARCO DE REFERENCIA DEL MERCADO INFORMAL Y LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE GUATEMALA Y EL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA 6
II.1 Algunos antecedentes de la ciudad de Guatemala 6
II.2 Evolución histórica de los asentamientos precarios 9
II.3 Empleo e ingreso 11
II.4 Informalidad y Crecimiento del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala 13
II.5 Características del mercado informal en la ciudad y su peso dentro del mercado del suelo 14
II.6 Precios del suelo. Predio medio de compra-venta en la ciudad en barrios residenciales según tres niveles de ingresos 15
II.7 Impacto territorial en la formación de asentamientos irregulares en la ciudad de Guatemala y su Área Metropolitana 16
II.8 Regulaciones para el Mercado del suelo urbano. Regulaciones para el uso de suelo. Normas. Instituciones. 20
II.9 Planificación del uso del suelo. Determinación de áreas para uso habitacional. Nuevos desarrollos urbanos. Rehabilitación física de zonas de asentamientos. 24
II.10 Regulaciones para la apropiación del suelo urbano. Normas e instituciones. 27

III. CASO DE ESTUDIO: EL MERCADO INFORMAL DE SUELO EN EL ASENTAMIENTO "UNIDOS POR LA PAZ" 29
III.1 Generalidades del asentamiento estudiado 29
III.2 Ubicación del asentamiento en la ciudad. Características del entorno 29
III.3 Niveles de consolidación y de servicios existentes en los alrededores. Precios de la tierra actuales (2005) en las zonas adyacentes. 32
III.4 Formación del asentamiento y crecimiento del Asentamiento Unidos por la Paz 38
III.5 Proceso de consolidación física. Etapa actual. Nivel de consolidación física 42
III.6 Proceso de regularización de la tenencia de la tierra. Presencia del Estado. Gobierno local o gobierno central 47
III.7 Sectores intra-barriales. Diversidades de niveles de consolidación física y jurídica a lo interno del asentamiento 48
III.8 Rasgos socioeconómicos de los hogares que habitan el barrio. Niveles de organización. Redes Sociales 49
III.9 Entrevista a líderes de la comunidad. Fuentes secundarias: Información documental de la Alcaldía Municipal u otras fuentes 50
III.10 Dinámica del mercado de suelo en el asentamiento y características de los inmuebles transados 51

CONCLUSIONES 57

ANEXOS 59

BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS 86

TABLA DE CUADROS

Cuadro No. 1. Localización de Asentamientos Precarios en el municipio de Guatemala 9
Cuadro No. 2. Localización de Asentamientos Precarios en el municipio de Guatemala 18
Cuadro No. 3. Normativas urbanas específicas del municipio de Villa Nueva, departamento de Guatemala 23

TABLA DE IMAGENES

Imagen No. 1. Casas deshabitadas 33
Imagen No. 2. CENMA, la central de mayoreo 33
Imagen No. 3. La central de transferencia del sur (CENTRA Sur) en construcción 34
Imagen No. 4. CENTRA Sur, la central de transferencia del Sur 35
Imagen No. 5. CENTRA y Unidos por la Paz 38
Imagen No. 6. Programa construyendo mi barrio 43
Imagen No. 7. Adoquinamiento en Unidos por la Paz 44
Imagen No. 8. Formalización del servicio eléctrico 44
Imagen No. 9. Formalización del servicio de agua 45
Imagen No. 10. Sistema informal de drenaje y alcantarillado 46
Imagen No. 11. Formalización del sistema de drenaje y alcantarillado 47
Imagen No. 12. Mejoramiento de la vivienda 50
Imagen No. 13. Calle principal de Unidos por la Paz 51
Imagen No. 14. Sector L1/V1: de mayor valorización y consolidación 52
Imagen No. 15. Sector L2/V2: valorización y consolidación media 53
Imagen No. 16. Sector L3/V3: valorización y consolidación baja en 2006 54
Imagen No. 17. Sector L3/V3: valorización y consolidación baja en 2007 55
Imagen No. 18. Megaproyecto CENTRA desvaloriza suelo 56

TABLA DE MAPAS

Mapa No. 1. Localización de asentamientos precarios en el municipio de Guatemala 18
Mapa No. 2. Amenaza a deslizamiento de tierras en el municipio de Guatemala 19
Mapa No. 3. Municipios del departamento de Guatemala y ubicación del asentamiento Unidos por la Paz. 30
Mapa No. 4. Plano de la finca donde se asienta Unidos por la Paz 31
Mapa No. 5. Geometría de los lotes. Asentamiento Unidos por la Paz 40

INTRODUCCIÓN

El debate sobre la informalidad casi siempre se limita a aquellas actividades que generan un valor agregado sobre un producto o un servicio que es lícito, pero que no cumplió con todos los requisitos legales de la producción, distribución o comercialización. Si bien esta es una manifestación importante del fenómeno, en países como Guatemala, en donde la informalidad absorbe más del 70 por ciento de la fuerza laboral, no lo es todo. La precariedad en los derechos de propiedad constituye otra manifestación importante de la informalidad. Así pues la precariedad en los derechos de propiedad como la economía informal, comparten la característica de encontrarse "al margen" de la ley.

Ambos son fenómenos que se definen, transforman y evolucionan fuera del marco legal existente, donde estar "al margen" no es equivalente a estar "en contra". En el caso de los derechos de propiedad, dicha informalidad es costosa, los derechos de propiedad precarios dan vida a un círculo vicioso del cual es difícil salir. La falta de certeza jurídica hace que aumenten los costos de transacción asociados con ejercer la propiedad sobre un bien. Al no existir certeza jurídica sobre la propiedad de los bienes no hay seguridad para la inversión, se dificulta el acceso al crédito vía mercado financiero formal y se limita la cantidad de transacciones que pueden hacerse con los bienes. Se considera incluso, que la precariedad en los derechos de propiedad debilita el funcionamiento de la democracia, dificulta el desarrollo económico y genera un creciente descontento entre la población, lo cual, casi siempre, conduce a políticas redistributivas que, en lugar de atacar la causa del problema, atacan únicamente sus efectos, perpetuando así las causas del problema.

Este fenómeno, al igual que la economía informal, no sería relevante si la cantidad de poseedores precarios fuera mínima, por el contrario, una gran cantidad de guatemaltecos se encuentra en dicha situación, lo cual hace que sea necesario, al igual que en el caso de la economía informal, repensar todo el marco legal e institucional que define las reglas del juego económico. Reconocer lo que hoy sucede en "el margen", no para reprimirlo y e intentar erradicarlo por la fuerza, como no pocos ciudadanos quisieran, sino para que sirva de punto de partida para una nueva institucionalidad donde nadie se queda afuera. En la medida en que el marco legal e institucional no se adapte, evolucione y se transforme para reconocer la realidad de la informalidad, "el margen" será la única opción disponible para millones de guatemaltecos.

En las áreas urbanas, especialmente en las ciudades metropolitanas, primarias e intermedias, la presencia de agresiones ambientales guarda estrecha relación con las formas de ocupación territorial. Los asentamientos poblacionales en zonas de suelos frágiles e inestables, con acusada pendiente y en zonas de potencial inundación, producto de ocupaciones ilegales por parte de sectores en situación de pobreza, termina por configurar un cuadro de riesgo para amplios sectores de población. De tal modo que junto a la existencia de factores de orden físico 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 ante desastres se torna evidente. [1]

El patrón de ocupación territorial supone la presencia de numerosos y extensos asentamientos urbanos en zonas críticas (pendientes inestables, barrancos, riberas de ríos), con amplios déficit en la dotación de servicios básicos y con nulos o deficientes sistemas de drenajes y canalización de aguas (pluviales y servidas); conformando así, grandes sectores vulnerables frente a amenazas ambientales y antrópicas.

La extensa pobreza que afecta a Guatemala favorece la densificación de asentamientos poblacionales en áreas críticas, potenciando la ocurrencia de desastres. La pobreza de Guatemala y e naciones vecinas tiene su correlato en la debilidad (financiera, técnica y humana) de sus instituciones y servicios públicos, incapaces de brindar soluciones habitacionales o la dotación de servicios elementales (agua, drenajes, recolección de basura, arreglo de calles, etc.) a una población marginada en términos ecológicos y socio económicos. Asimismo, la ausencia de regulaciones sobre áreas factibles de ser habitadas cuando no la

[1] Fernández, 1996; Lavell, 1996; Lungo y Baires, 1996.

tolerancia (por incapacidad de brindar otras opciones o por clientelismo político) de estas formas de ocupación territorial, son expresiones de esta debilidad institucional.

La regularización ha sido objeto de múltiples programas desde hace varias décadas, pero aún son escasas las evaluaciones sobre los mismos. Si bien algunos de los países de la región implementaban programas de regularización desde hace décadas, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II) llevada a cabo en Estambul en 1996, donde se definió la Seguridad de la Tenencia como una de las dos políticas básicas a desarrollar a nivel mundial, ha tenido gran repercusión en los distintos países y se han comenzado programas de regularización, muchos de ellos con financiamiento internacional.

Para el caso de Guatemala, es importante resaltar las limitaciones de los instrumentos legales para la regularización de la tierra urbana, especialmente en cuanto a su vigencia de corto plazo y la falta de una base y coordinación institucional clara y adecuada. Lo anterior tiene como consecuencia, que los procesos de legalización de la tierra sean sujetos de manipulación política por parte de los gobiernos de turno, y ha impedido que estos procesos se den en forma masiva y continua. [2]

El proyecto de investigación *Tenencia y transacción de tierras en un asentamiento precario del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala: las tres "t" en el asentamiento Unidos por la Paz*, se enmarca dentro del estudio de los asentamientos humanos denominados como precarios, informales o irregulares. [3]

En el área urbana estudiada en el presente proyecto, las condiciones de amenazas y el historial de pequeños desastres más frecuentes, corresponde a derrumbes, deslizamientos, inundaciones e incendios; y a menudo, la combinación de deslizamientos y derrumbes. [4]

La distribución de la población en territorios urbanos informales o irregulares presenta patrones espaciales, habitacionales y culturales propios que deben estudiarse desde enfoques y dimensiones muy diversas y amplias. Un abordaje poco desarrollado en Guatemala y que este proyecto de investigación se propuso desde el inicio es la perspectiva del mercado de tierras o suelo urbanos. Es decir, desde la

---

[2] En Guatemala, del año 1997 a la fecha, se han creado 4 instrumentos legales para la resolución de estos procesos, recientemente (septiembre de 2007) entró en vigor el Decreto 26-2007, *Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala, o de sus Entidades Autónomas, Descentralizadas y de las Municipalidades, con Fines Habitacionales para las Familias Carentes de Vivienda*. De acuerdo con Sandra Drumond (2005), se para finales del año 2005 funcionaban al menos 6 programas relevantes en materia de informalidad urbana: **1.** Programa de Urbanización de El Mezquital – PROUME (DHAVI, Comunidad, UNICEF, Banco Mundial); **2.** Proyecto de Mejoramiento de Barrios del Área Metropolitana de Guatemala PROMEBA (Ministerio de Finanzas Públicas, Municipalidades, Banco Mundial); **3.** Proceso de legalización en barrios informales (Ventanilla Social – Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda); **4.** Proceso de Legalización de la Tierra (Dirección de Bienes del Estado); **5.** Programa de Consolidación Legal y de Asentamientos Precarios (Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO) y; **6.** Programa Combate a la Pobreza Urbana (Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia (SCEP) / Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

[3] Un asentamiento humano desde una óptica territorial básica, no es más que un área físicamente localizada en la cual la ocupación del recurso tierra o suelo urbano se da por parte de una aglomeración de personas, cuya radicación se constituye en un conjunto de sistemas de convivencia, elementos naturales y obras materiales construidas. Desde esa perspectiva es necesario conocer la distribución de la población en el territorio, entendido este como una construcción social sobre la cual intervienen y se relacionan tres componentes: la cosa que nos es más que la tierra; el sujeto, las personas en sociedad y; las relaciones que se establecen entre la cosa y el sujeto, es decir, las formas de ocupación, apropiación y aprovechamiento.

[4] Por su parte el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Habitat) enfatizara que en el desarrollo de los asentamientos humanos deberá tenerse muy en cuenta la variable ambiental pues constituye el soporte fundamental en el cual se emplazan los asentamientos humanos, según Cardenas, 1993.

relación informal, irregular y muchas veces ilegal que se da en la apropiación, uso, aprovechamiento del recurso tierra, a fin de aproximarse a la descripción de mecanismos y transformaciones espaciales que se dan a partir del intercambio del suelo como mercancía y bien de uso habitacional dentro de un asentamiento humano precario.

Ha sido necesario para ello conocer la distribución de la población dentro del asentamiento humano, con el objetivo de encontrar alternativas de solución a la problemática de irregularidad, informalidad o ilegalidad que enfrenta. Se ha tratado además, de explicar la relación que tienen la irregularidad y la precariedad con el desequilibrio territorial que actualmente se manifiesta en la distribución poblacional guatemalteca, al menos, desde el estudio del caso propuesto y proponer alternativas de solución para su situación particular, así como proyectar alternativas de solución para casos similares.

En su parte teórica-conceptual nuestro estudio desarrolla un marco teórico general cuya base fundamental es el desarrollado dentro del Programa Construcción de Capacidades para el Estudio de la Tierra Urbana del Lincoln Institute of Land Policy, especialmente lo expuesto dentro del Segundo Curso Centroamericano sobre Regularización de la Tierra Urbana. [5]

Como referencias teóricas específicas se tratan los aspectos generales del mercado formal e informal de la tierra urbana y de los asentamientos irregulares en Guatemala, especialmente dentro del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala. Así como las regulaciones para el mercado del suelo urbano.

En su parte empírica nuestro proyecto es un estudio de caso: el mercado informal de suelo en el asentamiento "Unidos por la Paz", para ello hemos iniciado un tratado sobre las generalidades del asentamiento objeto de estudio, dinámica del mercado de suelo en el mismo, tratando de determinar entre otros aspectos: las características y tipología de los inmuebles transados, tipo de transacción, formas de operar, agentes que intervienen, dinámica de oferta-demanda y condiciones de avance en su regularización técnica y legal-administrativa. [6]

El presente informe permite exponer los principales resultados y conclusiones que en las dimensiones económica, social, físico-espacial y política se interrelacionan dentro de la problemática de la informalidad y la irregularidad habitacional urbana, para finalmente proponer caminos de solución concreta al caso y recomendaciones generales que sirvan para la formulación de políticas públicas.

Para que todo lo antes expuesto fuera posible hemos aplicado el método de investigación-acción participativa, por lo que conceptuamos que la población de "Unidos por la Paz" es uno de los principales sujeto-objeto de estudio, junto al recurso tierra y el conjunto de las relaciones que se establecen entre ambos. Estos tres elementos son los integrantes fundamentales del proceso de investigación, sin dejar de lado la participación valiosa del equipo de investigación.

Los propósitos principales han sido entonces: conocer y describir algunos mecanismos y agentes en la transacción de tierra dentro del asentamiento "Unidos por la Paz"; exponer los resultados de la gestión comunitaria que ha permitido satisfacer la precariedad urbanística y avanzar en la consolidación física urbanística y; la búsqueda de una propuesta de solución a la irregularidad legal.

Esta indagación exigió llevar de forma paralela, la sistematización del conocimiento con la detección ideas de solución; en este proceso, la comunidad o población del asentamiento tomaron decisiones en

---

[5] Realizado del 29 de mayo al 2 de junio de 2006, en San José, Costa Rica. Por iniciativa y auspicio del Lincoln Institute of Land Policy: Programa para América Latina y el Caribe, y con el apoyo del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal –IFAM- de Costa Rica.

[6] El CEUR cuenta con estudios sobre asentamientos humanos precarios y ponencias al respecto, entre ellas la presentada por nuestro profesor investigador Ernesto Palma, en el Segundo Curso Centroamericano sobre Regularización de la Tierra Urbana, y que sirve de base para el planteamiento del problema, la justificación, y el marco teórico del presente proyecto.

forma conjunta con autoridades municipales y del gobierno central, acerca de la prioridad de las acciones a realizar; de la misma forma ambos participan en la planeación, implantación y ejecución de las acciones prioritarias. Los investigadores no fuimos más que testigos activos, ya que en más de una ocasión se nos solicitó opinión y recomendaciones. Puede decirse en este sentido, que la investigación no es resultado o consecuencia de programas concebidos con antelación, sino generadora de acciones a través de la participación de los interesados.

I. MARCO TEÓRICO GENERAL

En la mayoría de las principales ciudades de América Latina, ciudad Guatemala es una de ellas, se está desacelerando el aumento poblacional, pero se mantiene una fuerte presión sobre el suelo, dada la expansión de la demanda de viviendas, servicios, equipamientos, espacios para la recreación, terrenos industriales y comerciales, redes viales y otras actividades generadoras de ingreso. Una evidencia es la rápida expansión física de los límites urbanos a expensas del suelo rural.

La restricción de suelo urbano para la extensión de los asentamientos humanos puede constituirse en un problema importante, particularmente en la región centroamericana, debido a la relativa reducida extensión territorial de los países, y sobre todo por las limitaciones topográficas.

La disponibilidad de suelo se reduce además por otros factores, como la ausencia o debilidad de mecanismos que aseguren una distribución racional entre usos distintos y competitivos, la escasez de suelo equipado y localizado en áreas no vulnerables (particularmente para familias de ingreso bajo y medio), los patrones de propiedad del suelo y su ocupación, en especial cuando existe elevada concentración en la tenencia, reducido número de propietarios e incluso latifundios, o sistemas poco efectivos de titulación de propiedad.

Las modalidades de acceso al suelo afectan de manera diferente a los sectores acomodados y a aquellos de menos recursos. Mientras los primeros encuentran en el mercado una oferta de suelos adecuados, legales y seguros, o pueden presionar por que el límite urbano incluya nuevas áreas de extensión para su uso, las familias de ingreso bajo y muy bajo deben desarrollar estrategias de supervivencia ocupando terrenos de alto riesgo por tener pendientes excesivas o estar en zonas potenciales de inundación (barrancos, laderas de montaña o riberas), o en áreas expuestas a amenazas naturales o creadas por la propia ciudad. Enfrentados a estas circunstancias, los pobres urbanos se han visto obligados desde hace muchas décadas a recurrir a las ocupaciones informales directas o por medio del mercado informal, siendo así la invasión y ocupación informal, una modalidad predominante en lo pobres latinoamericanos, de ocupación y asentamiento urbano. [1]

Los tipos informalidad urbana en América Latina son múltiples, siendo las más importantes la informalidad de dominio y la informalidad “técnica”. La informalidad en materia de tenencia se expresa en múltiples formas y grados de irregularidad de ocupación de la tierra. En algunos casos la irregularidad se ha generado a partir de una ocupación directa y masiva de terrenos públicos o privados, que da origen en los diferentes países a las llamadas "villas", favelas, campamentos, barriadas, asentamientos. En otros casos, la ocupación sucede de forma dispersa en la ciudad, a través de una apropiación individual de lotes aislados a lo largo del tiempo. [2]

Otra fuente de informalidad de creciente importancia son los mercados informales (ilegales) de suelos, que se caracterizan por complejos mecanismos de producción de tierra urbana y dan lugar a lotificaciones clandestinas o "piratas", y a parcelamientos y barrios irregulares. Las lotificaciones y parcelamientos irregulares son aquellos que fueron vendidos cuando aún les faltaba alguna de las condiciones que indica la legislación vigente en materia urbanística, mientras que la condición de “clandestinos” se refiere a los que nunca se han presentado ante las autoridades, para su aprobación y solo podrán ser legales a través

[1] Nora Clichesvsky, 2003. *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunos interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*. Economic Commission on Latin America and the Caribbean, United Nations, Sustainable Development and Human Settlements Division, Restricted use document.

[2] CEPAL, 2004. *La otra agenda urbana. Experiencias y programas para aliviar la pobreza y precariedad en las ciudades de América Latina*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. XIII Asamblea General de Ministros y Autoridades Máximas de Vivienda y Urbanismo de América Latina y el Caribe. IX Foro Iberoamericano de Ministros y Autoridades Máximas del Sector Vivienda y Urbanismo. San José de Costa Rica 25 al 28 de octubre de 2004

de normas especiales. En otros casos se ha vendido como parte indivisa tierra rural que, por su localización, no puede convertirse en urbana; y lotes con menor superficie de lo permitido para subdivisión de tierra, utilizando legislación sobre propiedad horizontal, que fue concebida exclusivamente para construcciones, por ejemplo.

El mercado informal de tierras se ha constituido hoy en el principal mecanismo de acceso al suelo para los pobres urbanos, superando a las invasiones que hacia los años 60 del siglo pasado se visualizaban como la modalidad predominante. La experiencia señala que en los casos en que el Estado posee una política de distribución de tierra pública o cuando "legitima" ocupaciones con la provisión de servicios, se reducen los espacios para los mercados ilegales.

La informalidad urbana es aquella que surge en las ocupaciones de tierras que no poseen las condiciones urbanas ambientales adecuadas para un uso residencial. Puede tratarse de sectores de potencial inundación; terrenos contaminados por la cercanía de basurales o sitios de evacuación de desechos; lotes que no poseen infraestructura y/o que son difíciles o costosos de urbanizar o que poseen mala accesibilidad al transporte público, centros de empleo, servicios urbanos. En otros casos, se trata de terrenos demasiado pequeños para la cantidad de habitantes que los ocupan, lo que genera densidades muy altas, con el consiguiente hacinamiento.

I.1 Estado del Debate en América Latina

Según Pedro Abramo (2001), en la mayoría de las grandes ciudades latinoamericanas, el acceso al suelo urbano tiene lugar mediante la informalidad inmobiliaria y urbanística. La forma de acceso de los pobres al suelo urbano se puede entender a partir de tres grandes lógicas de acción social. La primera es la lógica del Estado, según la cual la sociedad civil y los individuos se someten a una decisión del poder público, que asume la responsabilidad de definir la selección que garantice el mayor grado de bienestar social. En ese caso el Estado define la forma, la localización y el objetivo público que facilitará el acceso y usufructo del suelo urbano. [3]

La segunda es la lógica del mercado, según la cual el mercado sería el mecanismo social que posibilite el encuentro entre los que desean consumir suelo urbano y los que se disponen a abrir la mano sobre el derecho de uso del suelo urbano y ofrecerla a eventuales consumidores de suelo (o inmobiliarios). La lógica del mercado puede asumir características institucionales diferentes según el vínculo que el objeto de transacción (suelo) establece con las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad y país. Así, podemos encontrar mercados cuyo objeto está inscrito en la normalidad jurídica y urbanística, que llamamos «mercados formales», y mercados cuyo objeto de transacción no se encuadra en los requisitos normativos y jurídicos, que llamamos «mercados informales de suelo urbano».

La tercera es la lógica de la necesidad, según la cual existe una motivación condicionada por la pobreza, esto es, por la incapacidad de suplir una necesidad básica a partir de los recursos monetarios que permitirían el acceso al mercado. A la carencia económica, se suma una «carencia institucional», ya sea por un déficit de «capital institucional» (inserción en un programa público) o bien sea por un déficit de «capital político» (producto de una situación de conflicto o resultado de prácticas populistas). Así, se desarrolla un proceso de «acción colectiva» con ocupaciones urbanas de terrenos en inmuebles. En ese caso, el acceso al suelo no moviliza necesariamente recursos monetarios individuales y públicos; la posibilidad de disponer del bien del suelo urbano está directamente vinculado a una decisión de participar en una acción colectiva que incluye eventuales costes políticos (conflictos) y jurídicos (procedimientos judiciales).

[3] Pedro Abramo, 2001. *La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario*. Río de Janeiro (Brasil), noviembre de 2001.

Cada una de esas lógicas de acción establece una estructura o marco referencial para la toma de decisiones en cuanto al acceso al suelo, define la estructura de acción y de selección por localizaciones y usos de los servicios públicos, de las infraestructuras y de los bienes colectivos de la sociedad civil y de las administraciones locales. Esto es, las lógicas sociales de acceso a la tierra determinan las particularidades en el proceso de toma de decisiones por localizaciones de las residencias de los pobres y de las infraestructuras urbanas y condiciona la evolución futura de las ciudades latinoamericanas.

En las grandes ciudades de América Latina una parte significativa del suelo urbano se ocupó según la lógica de la necesidad y como uso de relaciones del mercado informal. Las *ciudades informales* son un desafío urgente para la promoción de las ciudades con un componente de equidad urbana y social. Por tanto, la característica de la informalidad urbana es múltiple y se transforma rápidamente en las grandes metrópolis latinoamericanas. En el presente texto se subrayan los aspectos que juzgamos fundamentales en la dinámica de transformación reciente de la informalidad urbana: la movilidad residencial de los pobres y el funcionamiento del mercado informal del suelo.

I.2 La definición de precio del suelo urbano y la teoría de la renta de la tierra en las áreas urbanas

Sobre el rol de la renta en la realidad de las ciudades latinoamericanas, han trabajado y escrito, entre otros, Guillermo Geisse (1979), Lungo (1986) y Pauta (1995). La mayoría abordan concepciones histórico-geográficas y político-económicas y analizaa el mecanismo de la renta partiendo de un análisis estructural de la economía. La renta urbana está conceptualizada como producto específico de una sociedad capitalista y representa el pago para un medio de producción que está limitado por factores naturales y/o no producidos en forma capitalista (pero que sí pueden ser efecto de la producción capitalista). En el contexto urbano la renta diferencial y la renta de monopolio juegan un rol clave. La primera es importante para el sector de la construcción y para la estructura espacial de la economía, la segunda tiene efectos centrales sobre la estructura social en el espacio geográfico. [4]

El mercado de suelo urbano constituye uno de los aspectos de más interés para los planificadores urbanos latinoamericanos, según se desprende de las orientaciones que muestran la mayoría de los estudios en los últimos veinte años. Según Geisse, "La razón de esta preocupación temática tiene una explicación simple: los principales problemas que enfrenta la planificación de nuestras grandes ciudades tienen su origen en desajustes estructurales entre la oferta y las necesidades de tierra urbanizada de la población. Estos desajustes afectan principalmente a la mayoría constituida por los más pobres". [5]

En el contexto de una economía neoliberal donde el mercado es el principal dotador de recursos, al surgir la necesidad de ocupar un área determinada y sólo al hacerse manifiesta a través de la voluntad para satisfacerla, es que se convierte en demanda y, como tal, implica la existencia de una oferta. Oferta y demanda entran en un proceso de interacción dinámica hasta alcanzar el punto de equilibrio expresado a través del acuerdo en un precio. Mientras no se alcance este "acuerdo" la operación no se materializa y surge, en el ínter tanto, un umbral a traspasar. En ese momento, el territorio, expresado en el recurso suelo, se manifiesta como escaso e implica naturalmente una elevación de precio; cualidad que evidencia y refuerza la existencia del umbral. [6]

---

[4] Guillermo Geisse, 1979: *Renta de la tierra, heterogeneidad urbana y medio ambiente*. CEPAL/PROY.2/R.12. Santiago de Chile; Mario Lungo, 1986: *El problema de la tierra urbana: un ensayo de síntesis teórica*. En: Revista Interamericana de Planificación. Vol. XX, No. 80, 84 – 110 y; Francisco Pauta, 1995: *Renta del suelo y modelo de crecimiento urbano: sus impactos en las ciudades ecuatorianas*. En Revista Interamericana de Planificación. Vol. XXVIII, No. 111, 35 - 57.

[5] G. Geisse, 1981: *Presentación*; en Revista Interamericana de Planificación, Vol. XV. N2, pp.12

[6] Héctor G. Gaete (editor), 2001: *Desarrollo urbano. Calidad de vida - mercado - sustentabilidad – participación*. Ver artículo "*Propiedad, Mercado de Suelo, y Planificación Urbana*.", escrito por el editor. Universidad del Bío-Bío. Chile.

I.3 Unidades de los espacios territoriales urbanos

Dentro del ámbito urbano se encuentran unidades del mismo, uno de ellos es el lote, éste es una de las varias porciones en que se divide una cosa, en este caso un espacio geográfico definido, para distribuirla entre muchas personas; es pues en el tema tierras una de las parcelas en que se divide un terreno destinado en el caso urbano para una edificación, independientemente del uso económico.

El lotificador(a)/parcelador(a)/desarrollador(a), es la entidad económica pública o privada (formal o informal, legal o ilegal) que promueve y desarrolla la creación, disposición y oferta de lotes para satisfacer la demanda de terrenos. [7]

Otra unidad similar es la parcela, la cual es la extensión de terreno ocupada con un mismo cultivo, que constituye la unidad básica de catastro. Una parcela está determinada por dos pautas: el tipo de propiedad, o quien la explota, y el destino dado al uso del suelo. Atendiendo al primer aspecto o propiedad de la parcela, se constituye en la unidad básica de catastro, y en el segundo, o explotación que se hace de la parcela, se constituye en la unidad física del trabajo agrícola. Por ejemplo, un cafetal, un platanar, o un arrozal.

Es necesario tener en cuenta que un campo o una finca, puede estar cultivado en diferentes parcelas y recíprocamente campos o fincas contiguas pueden constituir una sola parcela, en cuanto al tipo de explotación. En tanto que predio (del latín praedium), quiere decir heredad o finca. El predio se define por su localización, límites y área. En los países de América Latina se emplea para designar la tierra o terreno que pertenece a uno, o varios propietarios, bien sea que se encuentre ubicado en área rural o urbana. El predio es uno de los elementos básicos del catastro. Mediante el predio se identifican, localizan y registran las particularidades sobre la posesión de la tierra y se suscriben y materializan jurídicamente los derechos que se tengan sobre una propiedad de tierras o de inmuebles. Cada predio en catastro es identificado y numerado. Esta actividad se denomina en catastro como "formación catastral". [8]

Siendo el lote, la parcela y el predio formas unitarias de ofertar tierra en el mercado por parte de un agente oferente, es necesario definir lo que es el mercado de tierras o mercado inmobiliario, y que puede tener la acepción de bolsa inmobiliaria. El mercado de tierras es el conjunto de transacciones (como la compraventa o el arrendamiento) que operan por la oferta y la demanda de bienes raíces, tanto de tipo urbano como rural. Bolsa inmobiliaria, es el lugar de encuentro de vendedores y compradores de tierra. Este mercado se diferencia de un mercado clásico por la particularidad del bien intercambiado. El concepto es nuevo en los países de América Latina y no tiene aplicación en la mayoría de éstos, por lo que no existe un lugar específico de encuentro de vendedores y compradores de tierra. [9]

De acuerdo a lo expuesto en las secciones de anuncios clasificados de la prensa escrita y de páginas Web dedicadas al mercado inmobiliario, en Guatemala el mercado de tierras hace una diferenciación en la oferta de tierra la cual agrupa las siguientes clases: granjas, lotes, terrenos, y fincas. Las granjas son porciones de tierra situadas en sectores o zonas periurbanas, cuyo objeto principal es residencial, complementado con condiciones propicias para producción agrícola doméstica, tienen mayor superficie que un lote y probablemente, que un terreno. Los lotes son por lo regular, de menor tamaño que los terrenos. Los terrenos son muchas veces menos equipados u urbanizados que los lotes, aunque no necesariamente. Las fincas son en cambio, tierra rural destinada primordialmente a la producción

[7] FAO, 2003. *Tesauro plurilingüe de tierras. Versión en español*. Ver Lote p. 116.; Parcelación / Loteo p. 126. N.
[8] R. Brunet, R. Ferras y h. Thery, 1993. *Le mot de la géographie. Dictionnaire critique.* Paris: Reclus – la documentation Française. 518p. Traducción propia ; Billaz y Diawara, 1980. Según *Tesauro plurilingüe de tierras. Versión en español*. FAO, 2003. Ver p. 79 y 84.
[9] Ibíd. Ver p. 190 (FAO 2003).

agropecuaria, silvícola o forestal, lo cual no excluye el uso habitacional complementario, su extensión territorial es por demás mayor a las otras porciones de tierra ya mencionadas. [10]

[10] Anotaciones propias del autor.

II. MARCO DE REFERENCIA DEL MERCADO INFORMAL Y LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN LA CIUDAD DE GUATEMALA Y EL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

El proceso de centralismo y del crecimiento espacial y poblacional de la Ciudad de Guatemala ha sido ampliamente documentado por diversos autores. [11]

El Municipio de Guatemala ha experimentado un alto crecimiento de población en los últimos cincuenta años: en 1950 vivían 284,276 personas, en el año 2007 alcanzó 962, 812 habitantes, según la proyección poblacional del INE. En cuanto al departamento de Guatemala en su conjunto, se le calcula una población de 2 872,684.

Esta situación ha implicado una demanda de servicios como agua potable, calles, drenajes, electricidad, transporte, etc. y adicionalmente, disponibilidad de tierra para el desarrollo de nuevos asentamientos y urbanizaciones. Las características geomorfológicas del Valle de Guatemala corresponden a un área relativamente plana que está rodeada de barrancos y laderas. Esta situación hace que las edificaciones que se construyen en terrenos inclinados sean vulnerables a amenazas naturales, especialmente cuando se tienen altos niveles de precariedad.

Debido a la demanda de tierra y a la dificultad de ser adquirida por la población de menores ingresos, ha habido una tendencia a ocupar precisamente las áreas que presentan condiciones inadecuadas para habitar. De acuerdo con Álvaro Hugo Rodas, director de Desarrollo Social de la Municipalidad de Guatemala, existen 245 asentamientos con 136 mil 870 habitantes, un promedio de 6 miembros por vivienda. [12]

Para mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias que se encuentran en estos sitios, existe el interés de la Municipalidad de dotarlas de servicios básicos. Para ello, la Empresa Municipal de Agua (EMPAGUA) ha contado con la colaboración de la cooperación internacional, de organizaciones no gubernamentales (ONG) y de la propia población, en la tarea de proporcionar agua potable y drenajes, especialmente para mejorar las condiciones de salud. [13]

Cada año, en la época de lluvias, se reportan pérdidas de vidas humanas y daños a las viviendas como consecuencia de su mala ubicación. Las amenazas principales se dan por deslaves e inundaciones, con un daño potencial aún mayor si llegara a producirse un sismo de gran magnitud.

II.1 Algunos antecedentes de la ciudad de Guatemala

[11] Alvarado, Luis Alvarado, 1983. El proceso de urbanización en Guatemala. Guatemala. Centro de estudios Urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos.; AVANCSO, 2000. *La Ciudad de Guatemala y su área de influencia urbana: perfiles de problemas y líneas de solución.* Serie Temas Urbanos 2000, No. 1. Guatemala: AVANCSO.; AVANCSO, 2003. *El proceso de crecimiento metropolitano de la Ciudad de Guatemala.* Cuadernos de Investigación No. 18. Guatemala: AVANCSO.; Gisela Gellert, 1995. *Ciudad de Guatemala: factores determinantes en su desarrollo urbano.* Debate 31. Guatemala: FLACSO.; Plan de Desarrollo Metropolitano, 1995. *Guatemala y el contexto internacional: Primer Estudio Base* . Guatemala: Municipalidad de Guatemala.; Plan de Desarrollo Metropolitano, 1995. *Guatemala y el contexto nacional: Segundo Estudio Base.* Guatemala: Municipalidad de Guatemala.; Eduardo Velásquez, 1989. *Desenvolvimiento capitalista, crescimento urbano e urbaniza ção na Guatemala, 1940-1984* . São Paulo: Universidade de São Paulo.

[12] Claudia Benavente, 2007. *"Muni instala drenajes y luz para convertir asentamientos en barrios." El Periódico.* Guatemala, lunes 30 de abril de 2007. Actualidad: Nacionales

[13] ESA Consultores, 2006. *Los Servicios de Agua Potable y Saneamiento para los Pobres en Centro América, México, República Dominicana y Haití.* Tegucigalpa, Honduras, 29 de mayo de 2006.

En 1775, con los terremotos de Santa Marta, se decidió el traslado de la capital del Reino y Capitanía General de Guatemala, al Valle de las Vacas o Valle de la Ermita, a 28 kilómetros de la parcialmente destruida ciudad de Santiago de los Caballeros tercera metrópoli del reino, hoy Antigua Guatemala. Se pretendía mejor protección ante catástrofes naturales y mejorar los intereses económicos de la elite de Santiago, ya que en esa región existían importantes plantaciones de caña de azúcar, trigo y pasto para ganado, esta ciudad fue llamada "Guatemala de la Asunción" que conservó el diseño y modelo de segregación social de la ciudad española establecida por Felipe II, en 1573. [14]

La urbanización de la ciudad de Guatemala inició a finales del siglo XIX, con la política reformista de los gobiernos liberales la que reorientó la economía nacional al cultivo de café, estimuló la inmigración europea y crearon las condiciones financieras para introducir en la ciudad una infraestructura parecida a la vida urbana europea de ese siglo, el café condicionó los ferrocarriles a las regiones del país económicamente más importantes para el mercado mundial.

El área urbana empezó a desarrollarse durante los gobiernos de Justo Rufino Barrios, Lisandro Barrillas y José Maria Reyna Barrios (1873-1920), con excepción de una pequeña sub-urbanización para la clase alta en el norte de la ciudad, solamente se poblaron las nuevas urbanizaciones. En la fase de expansión se crearon nuevos cantones (1870-1880) para el inmigrante, cuya función principal fue constituirse en mano de obra para la construcción y el mantenimiento de las nuevas instalaciones, establecimientos e instituciones capitalinas. En los años de 1890, se expandieron los suburbios del sur para estratos privilegiados nacionales y extranjeros de la ciudad. [15]

Con algunos de los terrenos que se le expropiaron a la iglesia y otros que compró el Estado se crearon nuevos cantones dentro del límite urbano, delimitados y rodeados pro profundos barrancos. Los nuevos asentamientos de clase media baja, así como las incorporaciones de pueblos cercanos representaron los núcleos de las principales zonas urbanas 2, 3, 4, 5, 6 y 8 que rodearon el área central. [16]

El transporte urbano comenzó a funcionar desde 1882 con tranvías tiradas por caballos y más tarde con motor, lo que provocó que se establecieran comercios en las cinco líneas, esto contribuyó a crear nuevos edificios para estaciones y aduanas y a urbanizar la periferia sur y éste. En 1884, se introdujo el teléfono en la ciudad y el Directorio Nacional de 1908, había 781 líneas telefónicas, concentrándose en 93% en el sector central, para esa fecha existían 10 cantones.

El 75% de la población se encontraba viviendo en sectores tradicionales del Centro Candelaria y Jocotenango. El Presidente José María Reyna Barrios (1892-98) dio inicio a la urbanización de las zonas 9 y 10. Decretó en 1892 la creación de un jardín público, lotificando los terrenos de ambos costados del paseo.

La construcción retornó a edificios con un solo nivel, se utilizó bahareque con concreto armado, lamina de zinc que sustituyó a la teja y terraza compuesta y los estratos acomodados se mudaron al sur, levantando casas importantes de madera. Esto impulsó la urbanización hacia La Reforma, donde los menos favorecidos solucionaron su problema formando los primeros asentamientos en terrenos baldíos al éste y oeste del sector central.

---

[14] Gisela Gellert G y Julio Pinto Soria, 1990, *Ciudad de Guatemala : dos estudios sobre su evolución* (1524-1950), Guatemala, CEUR-USAC.

[15] Gisela Gellert, 1994. Ciudad de Guatemala : factores determinantes en su desarrollo urbano (1775 hasta la actualidad), *Mesoamérica*, Antigua Guatemala, CIRMA,27.

[16] Mario Roberto Morales, 2003. *Autoritarismo e interculturalidad (II)*. Cuadernos de Bakeaz. España. "*En el período de hegemonía criolla se expropiaron las tierras comunales de los indígenas y de la Iglesia para sentar las bases de la caficultura. Quizás pueda decirse que las comunidades indígenas gozaron de mayores privilegios durante el sometimiento colonial que durante el sometimiento republicano, cuando fueron expulsadas de sus tierras y obligadas a vender su fuerza de trabajo "libre" en el mercado oligárquico terrateniente, de corte feudalizante e infulas señoriales*."

Durante la dictadura de Jorge Ubico (1931-1944), se construyeron nuevos edificios administrativos, el Palacio Nacional en la manzana de la antigua Municipalidad, la Policía en sexta avenida, el Correo en la sétima avenida, la Sanidad Pública en la novena avenida, el edificio de la Aduana, que se construyó en el mismo sitio y estilo, el Congreso, la Corte Suprema de Justicia y el Aeropuerto en el terreno de la finca La Aurora.

Debido al crecimiento demográfico, la migración y la disminución de la mortalidad, se dio un aumento explosivo de la población capitalizan y se rompieron los límites urbanos definidos con la fundación de la ciudad, así como sus estructuras postcoloniales y se iniciaron corrientes sociales intra-urbanas de grandes dimensiones.

En las décadas de 1950-60, la clase alta abandonó el sector central y se trasladó a las zonas 9 y 10, expandiéndose para las zonas 13 y 14. Cuando la ciudad se siguió expandiendo buscaron residir en el sudeste de la ciudad o sea la zona 15. Se ampliaron las principales salidas de la ciudad en forma de calzadas, se construyeron varios puentes para atravesar los profundos barrancos al este y oeste del sector central y un anillo periférico para la comunicación directa entre las arterias del Atlántico y Pacífico, creándose otras colonias para la clase media en las zonas 6, 7, 11, 12 y 18.

Los más pobres y los inmigrantes, a mediados de siglo, se ubicaron en los asentamientos, cuartos de alquiler, palomares donde viven varias familias en uno o dos cuartos y a partir de 1959, se realizaron varias invasiones en terrenos baldíos y barrancos de las zonas 5, 3 y 6.

Entre los años 1964 y 1978, la población de Guatemala creció con una tasa anual de 2.9% en cantidades absolutas, el crecimiento va de 4.446,759 habitantes en 1964 a 6.620,503 en 1978. La ciudad mostraba un promedio de 691 habitantes por KM cuadrado, el fuerte crecimiento de la capital que, de contener el 13/ de la población del país en 1964, llegó a representar el 16%, en 1978 y el 17% en 1982, con cerca de 1.300.000 habitantes. [17]

Esta forma de distribución de la población tuvo consecuencias no sólo en el acceso, uso y conservación de los recursos naturales, sino que ha producido efectos sociales entre los cuales pueden señalarse la existencia de una importante subocupación y desocupación abierta, la ciudad presenta grandes problemas de saneamiento ambiental, salud, educación, vivienda y transporte, afectando especialmente a las personas de menores ingreso.

Se presenta una tendencia a la concentración de las actividades más dinámicas y de la población en el área metropolitana, así como los servicios de apoyo y la producción. En 1973, la ciudad contaba con 1,201 establecimientos industriales y los 1,922 censados en el país, generando más del 70% del valor bruto de la producción de la industria fabril, establecimientos comerciales y gran parte de la oferta de servicios y obras de infraestructura.

Aunque la tasa de natalidad rural es mayor que la urbana, por efecto de las migraciones, las tasas de crecimiento de la población en los centros urbanos son mayores que en las áreas rurales, pudiéndose observar en el país una gran movilidad de su población. Esto se explica, entre otras causales, por los factores de atracción que ejercen las grandes ciudades sobre los jóvenes rurales por las expectativas de mejores oportunidades de empleo, educación y servicios y por la expulsión que ejercen las propias áreas rurales más densamente pobladas, debido al proceso de concentración de la propiedad y bienes de producción, la baja potencialidad agrícola de algunas zonas y/o la incorporación de nuevas técnicas de cultivo que tienden a sustituir la mano de obra.

[17] Para más detalles, véase Gellert y Palma (1999), FLACSO. Estas dos investigadoras llaman la atención sobre la escasez de publicaciones acerca del proceso urbano en Guatemala en términos globales y analíticos. Ésta pareciera ser una conclusión común de quienes realizan trabajos sobre esta materia en Centroamérica (Lungo, 2001).

En 1980, la incapacidad de las instituciones públicas y la falta de voluntad para atender las demandas básicas en el sector de vivienda, motivo a unas 50,000 familias a invadir terrenos periféricos, los barrancos céntricos se extendieron y densificaron hacia el fondo, donde existen mayores riesgos y contaminación cerca de aguas negras y basureros.

Históricamente el sector de la vivienda no ha contado con políticas y planes nacionales, ni con recursos necesarios y una estructura institucional congruente con esta prioridad; los niveles de producción se encuentran por debajo de los requerimientos del propio crecimiento vegetativo de la población, llegando a acumularse un déficit estimado en 560,000 unidades, considerándose que para el año 2000, será de más de un millón de unidades.

En el año de 1986, existían en la capital 130 asentamientos precarios, con unas 450,000 personas y a finales de 1991 ascendió a 230 con 750,000 habitantes, actualmente se considera que existen más de 400 asentamientos ubicados en áreas marginales y de riesgo.

Guatemala tiene 12 millones de habitantes, de los cuales 2 millones equivalentes al 21.3 % habitan en el departamento de Guatemala; el 11% habita en el área metropolitana. El departamento posee una densidad de 923 hab./Km. ^{2}. El crecimiento anual es de un 3% dada la migración del interior del país a la capital. Actualmente se considera que Guatemala es un país que se encuentra en una etapa incipiente en cuanto a su proceso de transición urbana, debido a que el grado de urbanización esta bajo el 50% y se encuentra concentrado en la ciudad de Guatemala. En el departamento de Guatemala ocurren dos tipos de centros urbanos: los núcleos urbanos primarios o grandes urbes y los núcleos urbanos secundarios.

El patrón de desarrollo urbano del país, se caracteriza por una alta primacía de una sola ciudad; el municipio de Guatemala (actualmente con una población de 942,348) que es la capital del país frente a 3 centros poblados, que poseen entre 100,000 y 500,000 habitantes; Mixco, Villa Nueva y Quetzaltenango.

El área metropolitana de la ciudad de Guatemala esta formada por los municipios de Guatemala, Mixco, Villa Nueva y Petapa (ver cuadro 1) y es aquí donde se concentra la actividad económica (industrial y servicios), provocando que surja la migración pendular, es decir que la población que vive fuera de la ciudad de Guatemala, viaja diariamente a su centro laboral ubicado en el área metropolitana.

Cuadro No. 1. Número de habitantes de los municipios más poblados del AMCG

Munipio	Número de habitantes
Guatemala	942,348
Mixco	403,689
Villa Nueva	355,901
Petapa	101,242
Total	1,803,180

Fuente: *Propuesta Técnica para el establecimiento del Cinturón Ecológico Metropolitano de la Ciudad de Guatemala -Primera Fase -, Guatemala de La Asunción, Junio Del 2005*, FUNDAECO. Pp. 24

El departamento de Guatemala es el principal receptor de emigrantes, sin embargo al interior del área metropolitana se da una redistribución residencial de la población.

II.2 Evolución histórica de los asentamientos precarios

Los asentamientos humanos son un problema social estrechamente vinculado a la problemática de la vivienda en la ciudad de Guatemala, es una clara manifestación de la necesidad de una vivienda y la carencia de atención por parte del Estado, en estos las personas se ven obligadas a habitar lugares sin seguridad, salubridad, en alto riesgo lo que coloca a las familias en alto grado de vulnerabilidad, susceptibles a enfermarse o morir por las condiciones de vida, razón por la que no pueden dejarse de mencionar.

Entre las causas que deben mencionarse del crecimiento urbano de la ciudad, están la migración debido a la concentración de servicios y fuentes de trabajo, la pobreza, el bajo ingreso, la falta de educación y capacitación, alto costo de las viviendas y alquileres, las familias numerosas, la imposibilidad de adquirir financiamiento, entre otras.

La población que migra, al llegar a la ciudad, advierte que las oportunidades de trabajo son escasas, que por la complejidad de los trabajos disponibles se necesita cierta capacitación o especialización de la que carecen, debiendo realizar cualquier labor para sobrevivir, devengando salarios muy bajos. Esto los obliga a ocupar terrenos baldíos, generalmente barrancos o áreas de propiedad estatal, levantando viviendas provisionales, que con el tiempo se hacen estables o definitivas.

La vivienda se caracteriza por ser precaria provocando el deterioro de los sectores urbanos adyacentes, y sectores recreativos, afectando el ambiente de la comunidad urbana.

Estas viviendas poseen características comunes en sus estructuras, tales como el encontrarse ubicadas en áreas que no cuentan con servicios urbanos básicos tales como aceras, asfaltos, drenajes, desagües que se encuentran a flor de tierra; el agua potable se da a través de pequeñas tomas diseminadas y contaminadas donde hay que hacer turno desde muy temprano, las calles se conforman por una línea de vivienda que deja solamente el espacio para transitar y existen varios basureros cerca de las viviendas.

El material de construcción es variado tales como adobe, madera, cartón, lámina, material de desecho, block y en algunos casos ladrillo y cemento, vivienda diseñada por el propietario o un albañil. Son viviendas muy pequeñas por lo que existe hacinamiento y promiscuidad, ya que el 85% de éstas es de aproximadamente 6 metros cuadrados.

Los habitantes se encuentran marginados de la vida urbana por la falta de atención y servicios que se les deben prestar. El crecimiento poblacional es acelerado, se calcula que es de 6.6% anual. El 61% de estas personas trabajan en el renglón de servicios de la ciudad, en actividades como tortillería, costurería, cocina, domésticas, lustradores, peones, etc. El 36% se ocupa en la construcción e industria, con ingresos mínimos igual que sus posibilidades de mejorar.

Se ha calculado que el 31% de la población masculina estuvo sin trabajo más de 3 meses, el 58%, siempre tiene trabajo y 2 y 3% se encuentran empleados en industrias manufactureras. Uno de los hechos más característicos y que tienen mayores implicaciones en el futuro, es el incremento demográfico de estos grupos cuyas tasas de crecimiento son muy altas. Si consideramos que la tasa de crecimiento de la población en el país es de 3.1% anual y la del municipio de Guatemala de 5.2%, se puede comparar la tasa de crecimiento de la población marginal que alcanza al 6.7% anual, es decir, duplica la tasa de crecimiento nacional

.

Debido al estancamiento de las economías urbanas de las ciudades latinoamericanas, cuya generación de empleos está muy por debajo de la tasa de incremento demográfico, en las área marginales existe crisis de empleo, ya que más del 48% de la población total esta desocupada en términos formales, realiza una ocupación temporal ó se encuentra laborando en el sector informal.

El movimiento migratorio de las áreas marginales puede considerarse como regular y constante; las invasiones se caracterizan por ser de dos tipos interna y externa. La mayoría de migrantes no acuden a las áreas marginales en una fase primaria de ocupación, son las necesidades como la falta de empleo o

sus bajos ingresos, los que los obliga a radicarse en dichas áreas. El 58% de la migración proviene de la propia ciudad o sea es la interna y el 19% del departamento de Guatemala.

Desde cualquier punto de vista, ya sea económico, político, legal o social, los asentamientos no pueden eliminarse. El traslado pasivo o parcial, significa la desintegración repentina de las pequeñas conquistas que como conglomerados han logrado a través de los años. Es casi imposible cambiar la estructura actual de los asentamientos, esto no quiere decir que no se implementen mejoras como la introducción de servicios básicos, tales como drenajes, luz, agua potable y otros necesarios para una vida digna.

Se pueden brindar facilidades para que los propietarios remodelen y aseguren sus viviendas brindándoles acceso a créditos o subsidios para adquirir materiales y una vivienda mínima habitable y especialmente promover políticas de empleo para que la población genere ingresos que les permita mejorar su nivel de vida.

Un estudio de 1993, elaborado por la Secretaría General de Planificación del Gobierno de Guatemala y UNICEF indicaba la existencia de 232 asentamientos precarios del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala. De ellos uno tenía la categoría de pueblo, otros 32 se asociaban a conglomerados rurales (aldeas, caseríos y fincas); 37 eran proyectos habitacionales promovidos por el sector público; 71 fueron proyectos construidos por empresas privadas; 7 desarrollados por organizaciones no gubernamentales, para encontrar finalmente 84 asentamientos precarios originados por tomas de tierras, siendo que estos últimos representan en realidad el 36% de los vecindarios muestreados. El estudio estimó que en 1991 existían 702,100 habitantes, viviendo en deficientes o precarias condiciones, pero con correcciones hechas a partir del censo de 1994, como de otras fuentes más actualizadas, este dato se redujo a 525,990. [18]

Otros estudios según la misma fuente han sobredimensionado la cantidad de asentamientos como el de sus habitantes, en 1991 se decía que en los barrancos de la capital viven más de medio millón de personas en aproximadamente 330 asentamientos humanos precarios. El Informe de Desarrollo Humano del 2000 (IDH 2000), estimaba que aproximadamente un millón de personas vivían en asentamientos precarios, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID 2001) consideró que para 1996 más de 1.5 millones de habitantes, más de la mitad de la población del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala vivía en asentamientos precarios. [19]

II.3 Empleo e ingreso

Estos dos fenómenos son determinantes en el problema de la vivienda, la crisis del empleo en Guatemala es muy alta y esto es básico para poder satisfacer la necesidad de poseer un techo digno, ya que lo referente a este sector esta en manos de la iniciativa privada, porque el Estado no proporciona los mecanismos adecuados para solucionar esta necesidad.

El trabajo y el ingreso en este sistema, significa sobre vivencia, especialmente en un país donde se carece de seguridad social. El trabajo es un derecho de todo ser humano, se realiza con la finalidad de obtener bienes indispensables para la vida y para satisfacer sus necesidades.

La Declaración Universal de Derechos Humanos, enfatiza en el Artículo 22 que "*1. Toda persona tiene derecho a la libre elección de su trabajo, a condiciones equitativas y satisfactorias de trabajo y a la protección contra el desempleo. 2. Toda persona tiene derecho, sin discriminación alguna, a igual salario por trabajo igual. 3. Toda persona que trabaja tiene derecho a una remuneración equitativa y satisfactoria,*

[18] Ibíd. Pg. 14.
[19] Ibíd. Pg. 16. El BID define en su documento a los asentamientos precarios como aquellas comunidades que radicadas en terrenos carentes de títulos de propiedad, carecen de infraestructura básica y de servicios urbanos y sociales y se localizan en áreas periféricas a las ciudades.

que le asegure, así como a su familia, una existencia conforme a la dignidad humana y que será completada, en caso necesario, por cualesquiera otros medios de protección social. 4. Toda persona tiene derecho a fundar sindicatos y sindicarse para la defensa de sus intereses."

En la misma Declaración, Artículo 25, inciso 1, se menciona que "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene, asimismo, derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidadse, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes a su voluntad." Lamentablemente en el país aún no se cumple con esta Declaración y esto puede comprobarse con los salarios que devengan los trabajadores, las injustas condiciones laborales, la falta de seguridad social, resultando esto en un nivel miserable de vida.

La generación de empleo en un país, se convierte en motor del desarrollo, para esto es necesario que los Estados implementen políticas y planes orientados a la mayoría de la población. Al carecer de un empleo formal, las personas buscan realizar cualquier actividad que les permita adquirir fondos que consumirán en la satisfacción de sus necesidades y la de su familia.

Existe la subutilización de la mano de obra en los empleos informales, que son los que las personas buscan para sobrevivir, son de mala calidad, con bajas remuneraciones y productividad y el trabajador no recibe ninguna protección social.

Actualmente en Guatemala, la política neoliberal ha generado despido en lugar de empleo. En el período ubicado entre 1996 y 1999, se suprimieron más de 20,000 plazas estatales, especialmente de personas que trabajaban por planillas. La generación de empleo formal respecto a la Población Económicamente Activa –PEA- es baja, lo cual se agrava por la reducción de la cobertura de empleo que de 31.5% en 1990 cae a 25.6% para 1999. En la Encuesta de Ingresos y Gastos Familiares –ENIGFAM- 1998-1999, se registra una población en edad de trabajar de 7 años y más edad –PET-, estimada en 8.340,993 personas, de que la PEA abarca un 50.5% que corresponde a 4.212,201 individuos. Siendo el empleo formal aproximadamente un cuarto de la población, el resto (75%) esta desempleada o subempleada en el sector informal.

De acuerdo al Informe de Desarrollo Humano 2000, el 38% son empleos informales, el 27% es de subsistencia agrícola y sólo un 15% corresponde a empleo formal. En el sector informal se emplean mayoritariamente mujeres, situación que tiene que ver con la baja inversión en capital humano, puesto que su formación profesional está entre un 5% y un 15% de la PEA urbana, del 18% al 26% tienen formación básica y el 31.7% es analfabeta, en contraposición al 26.8% de los hombres.

El desempleo es un fenómeno que se está agudizando por la crisis interna y externa del país, la baja de precios del café en el mercado internacional, impactos al mercado nacional afectando al menos a 700,000 trabajadores agrícolas. El sector público y privado, solamente genera el 25.0% de empleo formal, lo que hace que la mayoría de la población labore en trabajos informales en condiciones precarias de vida.

En el sector de la construcción en los últimos tres años han despedido a más de 300,000 trabajadores por la reducción de la demanda. De acuerdo con el Federación de la Pequeña y Mediana Empresa (FEPYME) en los últimos dos años han quedado vacantes 500,000 plazas.

La gran mayoría de guatemaltecos, dependen se su fuerza de trabajo para sobrevivir, o sea poder satisfacer sus necesidades, por lo que según el FEPYME, es deber del Estado tomar las decisiones en materia de política económica para reactivar la economía del país, por ejemplo promoviendo la asistencia financiera con tasa blandas de interés para los pequeños y medianos productores agrícolas, industriales y comerciantes, que representan el 75% del empleo.

Bajo estas condiciones, la mayoría de la población carece de oportunidades de mejorar su nivel de vida y el del país; la situación de pobreza, la carencia de políticas económico-sociales y los bajos ingresos que perciben solamente sirven para llenar sus necesidades básicas, encontrándose la vivienda entre estas. El que el Estado no garantice y facilite la adquisición de una vivienda, es una violación constante al derecho a la vida, sin embargo por el momento tendrán que conformarse con un techo mínimo y precario, en lugares de alto riesgo, sin servicios que les permita sobrevivir con muchas carencias.

Actualmente, existe un déficit supera el millón de viviendas que se deberán construir, según las autoridades gubernamentales actuales, se deberían de construir 200 casas diariamente para superar el déficit, sin embargo éstos esperan que sea el sector privado esencialmente el que invierta en proyectos habitacionales y el gobierno otorgará un subsidio y el resto deberá ser proporcionado por préstamos bancarios.

El problema de lo anterior, es que los préstamos para vivienda tienen tasas de interés muy altas, que las personas pobres no tienen capacidad de pagar debido a sus precarios ingresos que según el acuerdo gubernativo No. 459-2002, vigente a partir del primero de enero del año 2003, el salario mínimo para las actividades no agrícolas es de Q.1,026 más una bonificación de Q.250.00 y para las actividades agrícolas es de Q.957.00 , mostrando que los salarios son de sobrevivencia que con dificultad les permite alimentarse, vestirse y trasladarse a su trabajo, este salario es poco para una persona, sin embargo muchas familias sobreviven con este ingreso, debido al desempleo que existe actualmente en el país.

II.4 Informalidad y crecimiento del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala

En los últimos 50 años el crecimiento del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala y de otras ciudades importantes del país, ha estado asociado, entre otros factores, a procesos intensos de migración y desplazamiento de la población del área rural. Las condiciones de pobreza y la precaria situación socioeconómica en la cual se debate la población en el ámbito rural, así como los efectos de la guerra en la década de los ochenta y parte de los noventa que tuvo como principal escenario el mundo rural, acentuaron las tendencias a la expansión y surgimiento de nuevos asentamientos humanos en las ciudades más importantes de Guatemala.

Esta dinámica de crecimiento de las ciudades, ha ido transformando las condiciones del crecimiento urbano, agudizando las diferencias entre zonas de gran modernidad y polos excluidos y empobrecidos. La falta de planificación y de políticas adecuadas para el impulso de un verdadero desarrollo urbano han convertido los problemas en una trama muy compleja, profundizándose la degradación ambiental y los riesgos ante los desastres naturales que se presentan recurrentemente, afectando en una dimensión mayor a los sectores marginados, cuyos asentamientos se ubican en las zonas más populosas y precarias de la metrópoli que se ha conformado alrededor de la ciudad de Guatemala.

La debilidad de las políticas gubernamentales y una legislación con poca capacidad de aplicación, han limitado seriamente la implementación de acciones concretas que resuelvan la grave problemática de asentamientos humanos precarios, carentes de servicios públicos básicos, afectados por la gravedad de los problemas medio ambientales y golpeados con frecuencia por diferentes fenómenos naturales que impactan sus condiciones de vida.

Históricamente Guatemala ha demostrado grandes debilidades de su sistema legal y político, así como acción dispersa y poco coordinada con las instituciones y organizaciones de la sociedad civil en la atención del mejoramiento de las condiciones de vida en los asentamientos precarios, especialmente en materia de regularización y dotación de servicios y equipamiento. Ya no decir en materia de mitigación de desastres y manejo del riesgo.

En general las tendencias de expansión y crecimiento de la ciudad, han hecho surgir nuevos problemas y profundizado otros. En este marco, la complejidad de los problemas y necesidades que enfrentan las

comunidades urbanas, hace necesario diseñar e implementar nuevas políticas sobre la base de una visión de mediano y largo plazo y una más profunda comprensión de la problemática, he allí la importancia de estudiar el mercado informal de tierras.

II.5 Características del mercado informal en la ciudad y su peso dentro del mercado del suelo

Desde muy temprano en su vida, en las ciudades coloniales discriminatorias o segregativas desde el punto de vista de la estratificación social, las posibilidades de la "plebe urbana" y los "gañanes" para obtener un espacio estable, fueron siempre mínimas o restringidas. Por eso su inserción está plagada de etapas de lucha y negociación, hasta que esos sectores populares lograban un lugar en la ciudad.

El "conventillo" por ejemplo, se originó en tales condiciones se lograba un pedazo de tierra urbana en algún solar perteneciente a la Iglesia a cambio de trabajo doméstico en los conventos, casas parroquiales u otra entidad eclesiástica, o como trabajadores en los huertos de las congregaciones. Había que "allegarse" a ese sistema, negociar y "disputar" por el acceso al espacio urbano y, siempre a un costo alto para los sectores sociales urbanos populares.

En el período post-colonial las cosas no mejoraron. Los patrones segregativos anteriores continuaron funcionando y, con el desarrollo capitalista ya en plenamente establecido hacia el último tercio del siglo XIX, se acentuaron. Las ciudades principales de Latinoamérica se llenaron de "suburbios", lugares donde iban a residir los estratos más empobrecidos de la sociedad urbana.

Surgieron los gremios y con ellos, la demanda organizada encontró respuestas políticas, aprobación de legislaciones mínimas, acciones y medidas que trajeron financiamiento para algunos proyectos de vivienda popular para trabajadores. Nacieron en esos años y hasta las primeras décadas del siglo XX, los cités, las vecindades, los mesones o palomares, que fueron las construcciones típicas de obreros y trabajadores de servicios, en ese período. En general, los beneficiarios eran numéricamente escasos y por ello la gran mayoría de los sectores populares urbanos no tenían acceso a esos mecanismos institucionalizados de solución habitacional.

Así para mediados de 1950 se dan las primeras invasiones de tierra en la ciudad de Guatemala, y se inicia así una persistente y lenta ocupación de tierras marginales: quebradas, zanjones, lechos de ríos, laderas y barrancos. También se invades y ocupan tierras públicas, cuando no de las mejores, sí en orillas públicas de los derechos de vía (línea férrea, por ejemplo) y áreas verdes de los proyectos habitacionales estatales e incluso privados.

Un proceso de urbanización acelerado desde la segunda mitad del siglo XX, saturó tierras legal y técnicamente marginales por parte de migrantes rurales pobres que se avenía a la ciudad capital de Guatemala en busca de un real o imaginario bienestar y mejoramiento de condiciones de vida.

Pero la demanda de tierra habitacional urbana no provenía únicamente de poblaciones migrantes pobres, las clases de mayor ingreso y de ingresos medios buscaron sus propios espacios en la ciudad. En esta época se da un movimiento geográfico de las elites del dinero hacia lugares distintos del asentamiento clásico de la oligarquía tradicional. A este fenómeno se agrega la demanda efectiva de sectores medios que crecen a amparo del empleo estatal y magro crecimiento industrial y terciario.

Se inició así una marcada expansión horizontal de la ciudad de Guatemala y se desarrolló un mercado extenso de suelo que origina atractivos y jugosos negocios inmobiliarios. El acaparamiento de tierra, la retención de suelo potencialmente urbanizable, agrava la disminuida oferta y eleva los precios de manera irracional. Esta escasez artificial termina por confinar a los más pobres en las periferias de la ciudad de Guatemala y en los barrancos que la "parten".

En esas periferias se desarrolló todo un sistema de mercado, cuya dinámica es extremadamente compleja y genera múltiples conflictos sociales entre agentes de ese mercado. Sin embargo, lo más típico, en Guatemala, ha sido el negocio de la "lotificación" hecha por empresas inmobiliarias para captar la demanda (precaria e inestable) de los sectores populares. La práctica de la venta bruja o pirata, sin escrituraciones de propiedad para los compradores, ha permitido a esas empresas vender en algunas ocasiones, varias veces el mismo lote, cuando los compradores caen en mora de sus pagos. A ello hay que sumarle el incumplimiento de las normativas urbanas, lo que les ha permitido vender "legalmente", "lotes urbanos" sin que estos estén técnicamente urbanizados.

Así pues, desde inicios de la segunda mitad del siglo XX y en todo su transcurso, se inician las luchas por la regularización jurídica y el equipamiento y mejoramiento urbano.

Podemos acotar aquí que a partir de mediados del siglo XX la oferta de suelo urbano ha sido estratificada y podrían destacarse dos modalidades, el mercado informal y el formal. Vale decir que si la oferta informal conlleva en sí misma características de ilegalidad, no disposición de servicios y equipamiento, precariedad y conflictividad social. La formalidad no es exclusiva, ni completamente legal, aunque la oferta para estratos de ingresos medios y altos es generalmente legal y bien tecnificada, para buena parte de la oferta destinada a estratos medios bajos y bajos, la "legalidad" es parcial y muchas veces se le incumple con las condiciones de equipamiento y disposición de servicios y se le vende tierra rústica a precio de tierra urbanizada violando impunemente las normativas urbanísticas.

La demanda de suelo urbano es igualmente estratificada. Los sectores económicos de mayores ingresos y mayor poder adquisitivo adquieren regularmente tierra habitacional completamente equipada y servida, su accesibilidad es siempre cercana al mayor centro de negocios económicos y financieros de la ciudad, sus condiciones de pago y contratación están regularmente asociadas al sistema financiero, e precio por metro cuadrado se negocia o establece en dólares, los terrenos son por demás de mayor tamaño al mínimo permitido, las construcciones son más sólidas y el ambiente es generalmente "más amigable" y menos degradado.

Los estratos medios en Guatemala en tanto adquieren lotes urbanos o viviendas cuya superficie de terreno es igual o un tanto mayor al mínimo permitido. Son igualmente servidos y equipados, aunque su accesibilidad en relación al mayor centro de negocios económico financieros es distante y menos "cómoda". También tienen condiciones de pago y contratación muy relacionadas con el sistema financiero, regularmente con Bancos del sistema que aseguran sus los créditos otorgados en el Fondo de Hipotecas Aseguradas (FHA).

La demanda de vivienda y suelo habitacional para estratos medios bajos en Guatemala, encuentra una mayor respuesta en los mercados informales. Durante los años 1970 a 1985, el Estado todavía ofreció respuestas directas, construyendo proyectos de vivienda destinados a trabajadores estatales en su mayoría, y regularizando o entregando tierra pública. Sin embargo, a partir de los años 1990 el Estado, orientados por la liberalización económica y el ajuste estructural, brinda únicamente un subsidio para la compra o la construcción de vivienda dentro del mercado privado. Así pues abundan ofertas de "lotes urbanos" en las periferias de los municipio conurbanos del departamento de Guatemala, muchas veces, -como ya se anotó-, sin los servicios y el equipamiento adecuado y normado.

II.6 Precios del suelo. Predio medio de compra-venta en la ciudad en barrios residenciales según tres niveles de ingresos [20]

[20] Tres niveles: Alto: alto grado de consolidación física y legal, buen nivel de equipamiento y considerables fuentes de trabajo. Medio: al menos dos de ellos y Bajo: uno o ninguno de ellos.

Conforme a una revisión somera de las ofertas de lotes, terrenos y vivienda registradas en los anuncios clasificados de la prensa escrita y de algunos sitios de Internet, así también con base a la observación empírica y experiencia profesional nos permitimos, no sin antes advertir de lo limitado que puede ser nuestra visión, apuntar algunos precios de oferta de suelo urbano en el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala.

Precio de suelo urbano para el nivel bajo de ingreso: Desde US$ 45.00 y no más US$ 75.00 por metro cuadrado, en dependencia de su tamaño, ubicación, equipamiento, servicios y entorno cercano. Hay que resaltar que el precio unitario menor en este nivel de ingreso es más caro que en los niveles medio y alto, ya que difícilmente se encuentren superficies menores a 105 metros cuadrados para esos estratos, en tanto que nuestras observaciones y referencias nos indican que para este estrato existen en el mercado informal, ofertas de superficie menores a 30 metros cuadrados y en el mercado formal no mayores de 130 metros cuadrados.

Precio de suelo urbano para el nivel medio y: Desde US$ 25.00 hasta un máximo de US$ 200.00 por metro cuadrado, según tamaño, ubicación, equipamiento, servicios y entorno cercano, así como otorgamiento de status y expectativa de valoración o acumulación de plusvalía. Regularmente cumplen con el mínimo de superficie permitida, 75 metros cuadrados y no mayores de 450 metros cuadrados.

Precio de suelo urbano para el nivel alto de ingreso: Desde terrenos rústicos en áreas potencialmente urbanizables que pueden ser ofrecidos a un precio mayor de US$ 200.00 dólares por metro cuadrado hasta más de US$ 500.00 por metro cuadrado en residenciales cuyo equipamiento y disposición de servicios es especial, por ejemplo cableado eléctrico subterráneo, áreas verdes y caminamientos ecológicos dentro del mismo complejo, instalaciones deportivas y telecomunicaciones en condominio, seguridad, etc.… Es consideración nuestra que los estratos altos no compran superficies menores a 400 metros cuadrados.

II.7 Impacto territorial en la formación de asentamientos irregulares en la ciudad de Guatemala y su Área Metropolitana

Los asentamientos irregulares en Guatemala han conocido diversas acepciones: marginal; no controlado; ilegal; informal y urbano empobrecido.

Todos hacen referencia, en términos generales, a conformaciones habitacionales urbanas cuya instalación territorial ha sido por medio de ocupación o invasión de tierras privadas o públicas, con anuencia o no de sus propietarios o detentadores del derecho patrimonial, cuyas condiciones de tenencia por parte de sus habitantes no conlleva certeza jurídica y, al menos en un inicio, no tienen las condiciones técnicas y ambientales adecuadas para una conformación urbana (precariedad en equipamiento y servicios), por tanto, están asociados a pobreza, vulnerabilidad y riesgo social, económico y ambiental.

Algunos autores como Rodas Maltez no comparten tan amplio criterio y argumentan que ha sido una deficiencia incluir en el concepto utilizado, vecindarios cuyas características guardan diferencias a veces extrema ya que los para el caso de los asentamientos precarios, diluyen el fenómeno en cuestión, ocultando su dimensión real. [21]

Para nosotros el concepto de informalidad es mucho más amplio que el de precario, y conlleva en sí mismo la irregularidad jurídica u urbanística, por tanto su estudio implica diversas aristas y dimensiones más allá de los enfoques desde los cuales se aborden. Una dimensión particular es su impacto en la territorialidad.

[21] Francisco Rodas, 2005. *Asentamientos precarios en la ciudad de Guatemala: problemáticas y pautas de actuación*. Médicos sin Fronteras–Suiza. Oxfam–Gran Bretaña. Diseño y edición: Magna Terra Editores. Guatemala.

Los asentamientos informales en Guatemala tienen una enorme presencia e impacto en el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala, y son ya una realidad en ciudades secundarias e intermedias del país.

Los asentamientos informales en el municipio de Guatemala no son periféricos por excelencia, de acuerdo con Rodas Maltez la mitad de los asentamientos, estimado según el número de lotes y tomando como referencia el centro de la ciudad, se encuentran en un radio no mayor a cinco kilómetros; es decir, que la localización central o subcentral forma parte sustancial en su patrón de localización.

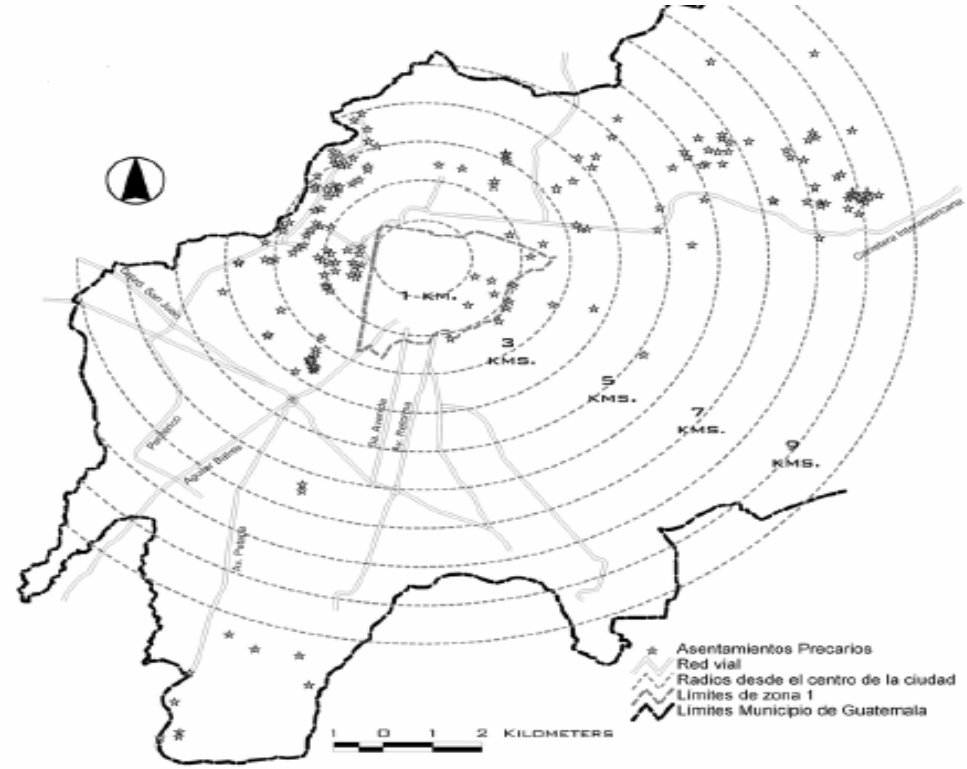
Cuadro No. 2. Localización de Asentamientos Precarios en el municipio de Guatemala

Distancia desde el centro de la ciudad	*Número de asentamientos*	*Número de lotes*	*Porcentaje de lotes*	*Porcentaje acumulado de lotes*
1 a 2 kilómetros	16	943	4.0	4.0
2 a 3 kilómetros	54	6,656	28.5	32.5
3 a 4 kilómetros	47	3,951	16.9	49.4
4 a 5 kilómetros	6	357	1.5	50.9
5 a 6 kilómetros	6	1,934	8.3	59.2
6 a 7 kilómetros	13	450	1.9	61.1
7 a 8 kilómetros	9	1,514	6.5	67.6
8 a 9 kilómetros	31	3,811	16.3	83.9
Más de 9 kilómetros	45	3,755	16.1	100
Total	227	23,371	100	

FUENTE: Rodas, F., 2005. *Asentamientos precarios en la ciudad de Guatemala: problemáticas y pautas de actuación*. Guatemala. Cuadro 1.18. Pg. 38

Cabe señalar que esta territorialidad no periférica es acertada en cuanto a la ciudad de Guatemala, y para el momento de observación que hace el autor, más de cincuenta años de intenso proceso de urbanización, es decir, cuando ya los límites periféricos originales de la ciudad de Guatemala habían sido rebasados y extendidos. Por tanto esa conformación no periférica no es necesariamente válida para toda el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala y sus zonas de influencia ya que los límites de los municipios conurbanos están más o menos entre 13 y 18 kilómetros del centro de la ciudad.

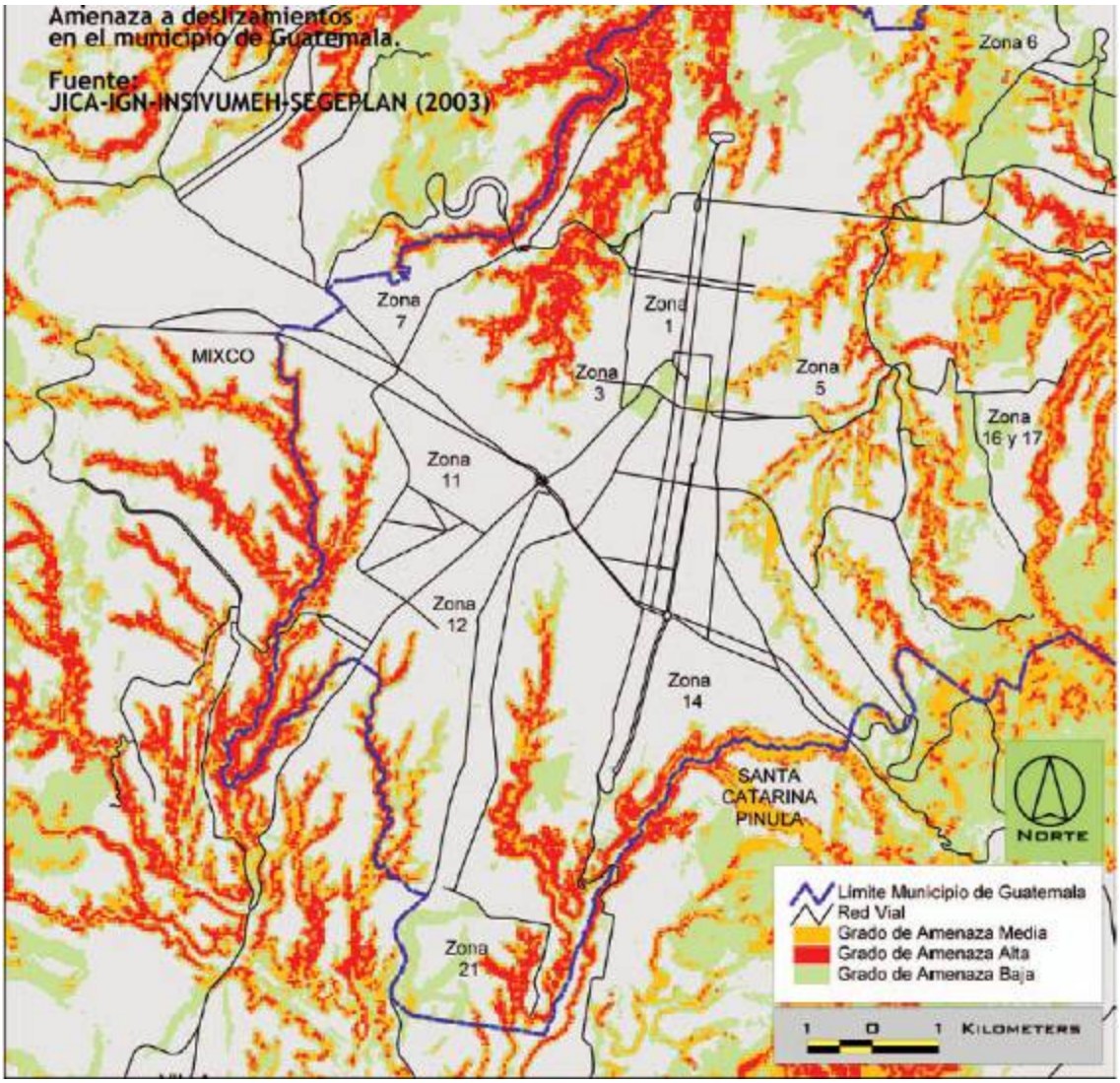
Mapa No. 1. Localización de asentamientos precarios en el municipio de Guatemala



FUENTE: Rodas, F., 2005. Asentamientos precarios en la ciudad de Guatemala: problemáticas y pautas de actuación. Guatemala. Mapa 1.1. Pg. 39.

Las expresiones territoriales de los asentamientos informales, precarios o no, denotan en el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala una heterogeneidad propia de la conformación geográfica de la ciudad, relieves irregulares y obstáculos naturales a los límites de expansión urbana que son superados únicamente cuando una obra vial mejora los accesos.

Mapa No. 2. Amenaza a deslizamiento de tierras en el municipio de Guatemala



Fuente: JICA-IGN-INSIVUMEH-SEGEPLAN, 2003.

Pero esas obras viales, muchas veces responden a supuestas demandas por acceso a asentamientos populares periféricos, así en los alrededores del transepto que constituye la nueva obra vial se van dejando intersticios no despreciables de tierra agrícola o baldío, potencialmente urbanizable que absorben la plusvalía creada por las obras de infraestructura pública y los servicios que se derivan de la misma. Así tras ciertos años de acumulación de valor y retención ante el mercado, ésta tierra es urbanizada y ofertada a sectores medios o medios altos, e incluso a sectores altos.

Las perspectiva histórica de expansión horizontal puede evidenciar periferia, dispersión y centralidad de los asentamientos informales guatemaltecos, su perfil topográfico los ubica en muchos casos en laderas de montaña o barrancos, lo cual encuentra asociación con la estructura geológica predominante en el departamento de Guatemala (áreas vulnerables; de riesgo o inestables); con la provisión deficiente de servicios básicos; y por último, el mecanismo de acceso a la tierra (ocupaciones o invasiones) que lleva a la falta de seguridad jurídica en la tenencia. [22]

Así pues, la periferia no es la única localización de asentamientos informales, muchos se encuentran dentro del corazón de la ciudad, en zonas centrales y aledañas a las mismas, frecuentemente, -como ya se dijo-, ocupando laderas y fondos de barranco, pero cabe señalar que también existen otros que ocupan suelos llanos o de poca inclinación, en consecuencia con riesgos menores.

Otra expresión territorial es que el acceso a los servicios básicos, es igualmente heterogénea debido fundamentalmente a que existen diferentes procesos de consolidación, que van desde ausencia total de servicios básicos y equipamiento, hasta casos donde se han logrado obtener estándares de infraestructura similares o incluso mejores que algunos barrios urbanizados de manera regular y planificada.

Por tanto cabe concluir que en Guatemala no existe una sola modalidad de asentamiento informal, precario o irregular, no hay pues una única problemática sino un complejo e intrincado conjunto de dificultades que demandan respuestas diversas. Esto nos permite afirmar que la diversidad es la principal expresión territorial de los asentamientos informales y precarios en el sistema urbano guatemalteco, especialmente en el complejo metropolitano de la ciudad de Guatemala.

Entendido el territorio como la construcción social compleja, donde interactúan: el sujeto que es la sociedad; la cosa que es la tierra y los recursos naturales como sustrato y entorno, y; las relaciones que se establecen entre la cosa y el sujeto, las cuales son de diversa índole y de un dinamismo sin par. Vale decir en que en Guatemala, las relaciones jurídicas que se establecen entre pobladores y la tierra que ocupan para conformar un asentamiento informal tiene por rasgos predominantes que la tenencia, ocupación y uso, no encuentran desde un inicio un sustento legal, debido principalmente a que el acceso al bien tierra se da mediante ocupaciones de hecho y no de derecho (tomas o invasión de tierras).

La observación anterior sería absolutista y demasiado tajante si no se aclara que esa falta de base legal para la tenencia del suelo urbano, y que se conoce como irregularidad, ilegalidad o falta de certeza jurídica, no se origina únicamente en los casos de toma de tierra, invasión u ocupación de hecho. En muchos casos se ha dado por acciones de cesión de derechos de dominio y propiedad sobre inmuebles con problemas catastrales y registrales por parte del Estado y en menor medida por parte de particulares, sea con conocimiento de causa o no.

Otra dimensión poco estudiada en Guatemala, es la que en el plano del imaginario se construyen estereotipos y estigmas hacia los pobladores de asentamientos informales, irregulares y precarios y hacia los territorios (zonas o barrios) que ocupan. Estos patrones socio-culturales se perpetúan e influyen parcialmente en determinadas valorizaciones del suelo urbano que interactúan con la localización, la situación material de equipamiento y servicio, el régimen de tenencia y otros tantos factores que intervienen en la valoración del suelo y la determinación de su precio.

II.8 Regulaciones para el Mercado del suelo urbano. Regulaciones para el uso de suelo. Normas. Instituciones.

[22] Varios autores coinciden con esta apreciación. Véase Gamarra, 2002; Wamsler 2001; BID, 2001; López 2001; SEGEPLAN-UNICEF, 1993; Morán, 2000 y; UNCHS, 1986.

En Guatemala no existe ley, política o programa específico y expreso cuyo objetivo sea regular el mercado de suelo urbano, o que en sus premisas o doctrina (letra y espíritu) contenga alguna consideración al respecto.

El marco jurídico que rige el mercado inmobiliario está contenido en el Código Civil de Guatemala, y que en su parte concerniente a la compraventa de bienes inmuebles es meramente civilista y su base es el principio del derecho de propiedad privada y derechos reales, tema que abordaremos más adelante y que por tanto no desarrollaremos en este acápite.

Sin embargo cabe señalar que existen leyes de aplicación general que afectan e influyen de manera el mercado de suelo urbanos, especialmente en cuanto la regularización de los mismos, de todas, la de mayor importancia es la que se refiere a la ley de adjudicación de bienes inmuebles ubicados en proyectos del extinto Banco Nacional de la vivienda.

Decreto Legislativo No. 25-04 del Congreso de la República. Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en proyectos ejecutados por el extinto Banco Nacional de la Vivienda.

La ley estipula que están excluidas del cumplimiento de esta ley aquellas declaradas de alto riesgo. Las fincas o fracciones de fincas a adjudicar deberán tener siempre vocación de construcción de vivienda y deben garantizar la salud, la seguridad.

Existen además normativas de aplicación local, jurisdiccionalmente municipales que influyen de manera relevante en el mercado de suelos formal e informal, a manera de ejemplo veremos algunas de las que actualmente se aplican en el municipio de Guatemala y que sirven de inspiración a muchos reglamentos municipales del Área Metropolitana de la ciudad de Guatemala y del resto del país, en franca urbanización.

Reglamento Específico de Construcción de Proyectos Habitacionales con Propiedades Individuales y Áreas Comunes en Copropiedad del Municipio de Guatemala, de la Municipalidad de Guatemala.

Lo más importante a destacar es que en el reglamento se considera área útil, aquella que tenga una inclinación no mayor del dieciséis por ciento (16%).

Reglamento Específico de Normas de Urbanización y Construcción de Proyectos Habitacionales de Interés Social, de la Municipalidad de Guatemala.

Define condiciones que debe cumplir la tierra para ser urbanizada para vivienda. Considera área factible de urbanización aquella que colinda con el área urbanizada, con características topográficas adecuada. El terreno y las áreas que sean desarrolladas deben satisfacer plenamente las condiciones siguientes:

- Las condiciones geológicas del terreno y el área donde éste se ubique, no deberá presentar ninguna amenaza o peligro visible o evidente para la comunidad por asentar. Las áreas sujetas a erosión, inundaciones y contaminación no podrán urbanizarse a menos que se tomen las medidas necesarias y adecuadas para eliminar el riesgo. No se autorizarán urbanizaciones que se ubiquen dentro de áreas clasificadas como de alto riesgo sísmico; según sean definidas por el Instituto Nacional de Sismología Vulcanología, Meteorología e Hidrología, INSIVUMEH. El área útil del terreno deberá tener una pendiente máxima de 16%.

- Establece además, áreas de protección para las áreas privadas en las urbanizaciones, serán definidas por INSIVUMEH, cuando se trate de zonas de alto riesgo sísmico o cuando la urbanización esté adyacente a barrancos, quebradas o ríos. Cuando los lotes estén próximos a basureros o áreas contaminadas y áreas de relleno mal compactados, la zona de protección tendrá un mínimo de 200 metros de separación entre dicha zona y los lotes o viviendas, a menos

que se hagan las obras necesarias que permitan reducir esta distancia. En ambos casos se exigirá un análisis de suelos realizado por un profesional especialista; quien determinará el área de protección y/o el tratamiento que deba aplicarse sobre dichas áreas, para lograr el desarrollo de edificaciones.

Reglamento de Control Urbano para las zonas bajo Régimen Especial de Protección por Riesgos, de la Municipalidad de Guatemala

Esta normativa municipal considera que la construcción en áreas inadecuadas aumentará, en la medida que se agoten aquellas que sí son aptas para la urbanización, por lo que en prevención de tal situación se debe delimitar las zonas sujetas a una Protección por Riesgos. Asimismo estima que en la ciudad de Guatemala, parte del centro urbano se localiza en áreas geográficamente accidentadas (barrancos y cuencas de los ríos), con características geológicas altamente susceptibles a la erosión especialmente en ausencia de cobertura vegetal.

Por tanto define u área de Protección por Riesgos como aquellas limitadas en su habitabilidad, por la probabilidad de ocurrencia de fenómenos naturales, potencialmente destructivos.

Reglamento Específico de Construcción de Edificaciones en Áreas Residenciales del Municipio de Guatemala (de la Municipalidad de Guatemala)

Establece medidas de protección en edificaciones y áreas residenciales. El área donde esté ubicado el proyecto y las condiciones del terreno no deberán representar ninguna amenaza para la edificación y sus ocupantes, lo cual deberá ser comprobado por el planificador del proyecto.

Cuando el área donde esté ubicado el mismo se localice sobre o cerca de zonas amenazadas por fallas geológicas, terrenos rellenados, compactados o sujetos a erosión, deslizamientos, o inundaciones, o sea adyacente a barrancos, quebradas o ríos, las áreas no podrán desarrollarse a menos que se tomen las medidas necesarias y adecuadas para reducir cualquier riesgo.

Para el efecto, el desarrollador del proyecto deberá contratar a los profesionales especializados necesarios para elaborar los estudios técnicos y los diseños de los trabajos a ejecutar. El desarrollador del proyecto, el planificador, los especialistas, y el ejecutor, serán responsables, en el ámbito que les corresponda, de la planificación y construcción del mismo.

Otros ejemplos de normativas específicas locales se presentan en el recuadro siguiente, estas normas tienen origen legislativo nacional pero son de aplicación específica para el municipio de Villa Nueva, jurisdicción en donde se encuentra el asentamiento Unidos por la Paz, caso de estudio de este trabajo.

Cuadro No. 3. Normativas urbanas específicas del municipio de Villa Nueva, departamento de Guatemala.

Acuerdos y Resoluciones Municipales: 2603-2004 Fecha de Emisión: 26/3/2004 Fecha de Publicación: 3/5/2004 Título de la Ley: Emisor: Municipalidades Publicado en: Diario de Centro América Volumen No.: CCLXXIV Número de Publicación: 12 De la página: 4 a la página: 5 Cantidad de Artículos: 0 Resumen de la Norma: Municipalidad de Villa Nueva, departamento de Guatemala. Emite Reglamento de Gestión Ambiental Municipal, para cumplir con el mandato constitucional de protección del ambiente y el estudio ecológico. Tesauro: Derechos constitucionales; Asociaciones; Derecho ambiental; Medio ambiente Observaciones: Archivado con la fecha de emisión.
Acuerdos y Resoluciones Municipales: 2303-2004 Fecha de Emisión: 23/3/2004 Fecha de Publicación: 16/4/2004 Título de la Ley: Emisor: Municipalidades Publicado en: Diario de Centro América Volumen No.: CCLXXIV Número de Publicación: 7 De la página: 1 a la página: 1 Cantidad de Artículos: 0 Resumen de la Norma: Municipalidad de Villa Nueva. Se prohíbe la circulación de traileres que remolquen plataformas o furgones, plataformas o grúas industriales en el municipio de Villa Nueva, de conformidad con el Departamento de Transporte y Tránsito de la Municipalidad de Villa Nueva. Tesauro: Municipios; Municipalidades; Tasas y tarifas; Servicios públicos; Trasportes; Transporte de carga; Observaciones: Entra en vigencia 8 días después de su publicación en el diario oficial.
Acuerdos y Resoluciones Municipales: 2245-2004 Fecha de Emisión: 15/3/2004 Fecha de Publicación: 15/3/2004 Título de la Ley: Emisor: Municipalidades Publicado en: Diario de Centro América Volumen No.: CCLXXIII Número de Publicación: 79 De la página: 2 a la página: 2 Cantidad de Artículos: 0 Resumen de la Norma: Municipalidad de Villa Nueva, Departamento de Guatemala. Prohíbe la circulación de traileres que remolquen plataformas o furgones, plataformas grúas industriales, en el centro del Municipio de Villa Nueva, y de conformidad con las nomenclaturas que defina el Departamento de Transporte y Tránsito de la Municipalidad de Villa Nueva. Tesauro: Municipios; Municipalidades; Transporte; Vehículos a motor; Conductores; Carreteras y autopistas; Observaciones: Entra en vigor 8 días después de su publicación en el diario oficial.
Acuerdos y Resoluciones Municipales: 0903-2004 Fecha de Emisión: 9/3/2004 Fecha de Publicación: 14/4/2004 Título de la Ley: Reglamento de Agua de la Lotificación Altos de San José. Emisor: Municipalidades Publicado en: Diario de Centro América Volumen No.: CCLXXIII Número de Publicación: 99 De la página: 2 a la página: 4 Cantidad de Artículos: 61 Resumen de la Norma: Municipalidad de Villa Nueva. Aprueba el Reglamento de Agua de la Lotificación Altos de San José. Regula lo referente a la Venta; De las Instalaciones y Conexiones; de los Cortes, Suspensiones, Reinstalaciones y Reconexiones; De las Obligaciones, Reclamaciones y Exoneraciones; De las Prohibiciones; De

los Adeudos. Tesauro: Municipalidades; Municipios; Servicios públicos; Agua; agua potable; Tasas y tarifas Observaciones: Archivado con fecha de emisión.
Acuerdos y Resoluciones Municipales: 2260-2004 Fecha de Emisión: 4/3/2004 Fecha de Publicación: 29/3/2004 Título de la Ley: Emisor: Municipalidades Publicado en: Diario de Centro América Volumen No.: CCLXXIII Número de Publicación: 89 De la página: 4 a la página: 4 Cantidad de Artículos: 4 Resumen de la Norma: Municipalidad de Villa Nueva. Fija por concepto de renta trimestral sobre las áreas de uso común o no, para todas aquellas personas individuales o jurídicas que con fines de lucro prestan servicios instalando infraestructura o mobiliario urbano en el área pública, basado en las tablas que se mencionan. Tesauro: Municipalidades; Municipios; Servicios públicos; Tasas y tarifas Observaciones: Entra en vigencia al día siguiente de publicado

Fuente: Congreso Nacional de la República.

Además de las reglamentaciones locales específicas existen estudios técnicos que sirven de referencia a nivel nacional para imponer limitaciones, controles y regulaciones a la construcción y edificación urbana y por tanto inciden en el mercado formal e informal de suelo urbanos.

INSIVUMEH-CEPREDENAC, 1993. Determinación de la amenaza de deslizamientos de tierra en la ciudad de Guatemala y áreas aledañas. En el se definen mapas de amenaza de deslizamientos para la ciudad de Guatemala.

INSIVUMEH-MAGA, 2000. Catálogo de Mapas de la República de Guatemala. Contiene mapa temático de zonas susceptibles a deslizamientos-deslizamientos de tierras, colapso, flujo de escombros.

JICA-IGN-INSIVUMEHSEGEPLAN, 2003. Mapas básicos y mapas de amenaza para el sistema de información geográfica de la República de Guatemala. Definición de mapas de amenaza sísmica, de deslizamientos y licuefacción para la ciudad de Guatemala

II.9 Planificación del uso del suelo. Determinación de áreas para uso habitacional. Nuevos desarrollos urbanos. Rehabilitación física de zonas de asentamientos

Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI

FOGUAVI es una entidad de segundo piso comprometida a mejorar las condiciones de vivienda y a proveer de vivienda a las familias de pobreza y extrema pobreza mediante el proporcionar un sistema de subsidio directo a la población a beneficiar, que les permita la adquisición, construcción o mejoramiento de soluciones habitacionales, el cual se opera mediante un Sistema Financiero Integrado compuesto por un aporte previo del beneficiario, el subsidio mencionado otorgado por el Estado y un préstamo proporcionado por alguna entidad financiera. Básicamente el programa de subsidio directo, contempla el financiamiento de obras enmarcadas dentro de las siguientes cinco líneas.

- Adquisición de vivienda nueva
- Adquisición de lotes comercialmente urbanizados
- Mejoras y autoconstrucción
- Regularización de tierras
- Lotes progresivos

- Base Legal

El fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI se crea el 10 de septiembre de 1992 adscrito al entonces Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural por medio del Acuerdo Gubernativo No. 759-92, publicado en el Diario Oficial el 24 de septiembre el que consecutivamente es modificado y ampliado el 15 de diciembre de 1993, por medio del Acuerdo Gubernativo No. 765-93, el cual, legaliza el traslado del Fondo Guatemalteco para la Vivienda a la Presidencia de la República.

El 20 de febrero de 1995, se instituye el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, por medio del Acuerdo Gubernativo No. 101-95, publicado en el Diario Oficial el 24 del mismo mes el cual, esencialmente reestructura el FOGUAVI y los traslada administrativa y presupuestariamente al Ministerio de Economía.

El 23 de diciembre de 1996, el Congreso de la República emitió el Decreto Número 120-96, que contiene la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. Esta ley crea el Fondo Guatemalteco para la Vivienda – FOGUAVI - , como una institución financiera de segundo piso, adscrito siempre al Ministerio de Economía, con el objeto de otorgar subsidios directos y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.

El Congreso de la República mediante Decreto 74-97, de fecha 27 de agosto de 1997, y publicado en el Diario Oficial el 1º. De octubre de 1977 consideró que para lograr mayor efectividad en el cumplimiento y aplicación del Decreto número 120-96, que contiene la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, era necesario dictar normas que establezcan la designación del nuevo órgano superior de coordinación, habiendo decretado, entre otros aspectos, que FOGUAVI queda adscrito al entonces Ministerio de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas que a partir de esa fecha se llamó Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda.

De conformidad con el Acuerdo Gubernativo No. 286-98 de fecha 22 de mayo de 1998 y publicado en el Diario Oficial el 29 del mismo mes, se creó el Reglamento del Decreto 120-96 y su reforma (Decreto 74-97).

Con fecha 20 de marzo de 1998 se crea, adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda la VENTANILLA SOCIAL que es una unidad administrativa que ejecuta el proceso de legalización de tierras del estado, así como el registro sistemático de un banco de tierras que permitirá poner en contacto a la oferta con la demanda con base en los Decretos 3-97 y 81-97 ambos del Congreso de la República, venta de terrenos inscritos a favor del Estado y su reglamento: Decreto Gubernativo 50-98.

Por medio de estos Decretos se autoriza al Estado para llevar a cabo la venta de terrenos urbanos y rurales, propiedad del Estado, de la Nación, de las Municipalidades y Entidades Autónomas y Descentralizadas, destinados exclusivamente, para vivienda de familias que se encuentran en situación de pobreza y extrema pobreza.

El período de vigencia de la Ventanilla Social fue prorrogado por medio del Decreto No. 64-2000, del 22 de octubre del año 2000, hasta el 21 de abril del 2001. Actualmente, se continúa funcionando de conformidad con lo establecido en el artículo 2, de dicho Decreto, el cual indica que: "Las solicitudes que se encuentran en trámite al momento de finalizar la vigencia del Decreto No. 3-97 y sus reformas seguirán tramitándose de conformidad con el mismo, hasta su finalización".

Con fecha 3 de mayo del 2001 el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda elevó a consideración del señor Presidente de la República una propuesta de "Ley Reguladora de la venta y legalización de tierras propiedad del Estado o la Nación y para el mejoramiento de viviendas, asentamientos humanos y barrios", con el propósito que sea conocida y aprobada por el Congreso de la República.

El objetivo de esta Ley es continuar con el proceso de legalización y venta de tierras a familias en situación de extrema pobreza, superar algunas limitaciones de los Decretos Nos. 3-97 y 81-97, reducir el trámite para la formalización de la compra venta haciéndolo a través de títulos de propiedad, y ampliar la facultad de la Ventanilla Social para el mejoramiento de barrios y viviendas.

Código Municipal, Ley General de descentralización y Ley de Consejos de desarrollo Urbano y Rural. Que describen el siguiente contenido en sus objetivos y propósitos:

El Código Municipal (decreto 12-2002, conforme constitución de la republica donde el estado se organiza para proteger a la persona y a la familia, tiene como fin supremo el bien común).

Competencias del código municipal:
Deliberar situaciones de asuntos municipales, ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal, Convocatoria de los diferentes sectores de la población del municipio, para formulación e institucionalización de las políticas públicas municipales y de los planes de desarrollo urbano y rural del municipio. Identificando y priorizando necesidades municipales y propuesta de solución de los problemas locales, Control y fiscalización de los distintos actos del gobierno municipal y de su administración.

Establecimiento, planificación, reglamentación, programación, control y evaluación de los servicios públicos municipales, y decisiones sobre modalidades institucionales para su prestación, teniendo en cuenta SIEMPRE LA PREMINENCIA DE LOS INTERESES DEL PUEBLO. Aprobación, control de ejecución, evaluación, y liquidación del presupuesto de ingresos y egresos del municipio de acuerdo con políticas públicas municipales. Aceptación de delegación de competencias, Planteamiento de conflictos de competencia a otras entidades presentes en el municipio. Emisión y aprobación de acuerdos de regulaciones municipales. Creación o supresión de unidades de servicio municipal. Autorizar el proceso de descentralización y desconcentración del gobierno municipal, con el propósito de mejorar los servicios y crear órganos institucionales necesarios, sin perjuicio de la unidad de gobierno y gestión del municipio, Organización de cuerpos técnicos y asesores necesarios para el municipio, así como el apoyo que se considere necesario a consejos indígenas de la alcaldía comunitaria o auxiliar.

Preservación del derecho cultural, idiomas, tradiciones y costumbres de los vecinos u organizaciones locales. Fijación de rentas de los bienes inmuebles municipales, sean estos de uso común o no. Proponer la creación, modificación, supresión de arbitrios al organismo ejecutivo. Fijación de sueldos y gastos de representación al alcalde. Dietas a los consejos remuneraciones a los alcaldes auxiliares o alcaldes comunitarios (viáticos), reglamento interno del consejo municipal, Aprobación de la emisión de conformidad con la ley, de acciones, bonos y demás títulos y valores que se consideren para el mejor cumplimiento de fines y deberes del municipio. Aprobación de acuerdos y convenios con otras corporaciones o entidades, Promoción y mantenimiento de relaciones con instituciones y municipalidades, adjudicar contratación de obras, bienes y suministros, servicios que requiera la municipalidad, Crear cuerpo de policía municipal, coordinación con consejos de desarrollo urbano y rural, Elaboración y mantenimiento de catastro municipal conforme los acuerdos de paz y la ley de la materia. Promoción y protección de los recursos renovables y no renovables del municipio. Competencia de la autonomía municipal.

La ley General de descentralización del estado (Decreto 14-202)

Objetivos: para mejorar la eficiencia administración publica, universalizar y mejorar la calidad y cobertura de servicios, facilitar la participación y el control social en la gestión publica, fortalecimiento integral gestión publica local, fortalecer la capacidad de los órganos locales para el manejo sustentable del medio ambiente, Reforzar la identidad de las organizaciones comunales, municipales, departamentales, regionales y nacionales, Promover el desarrollo económico local; para mejorar la calidad de vida y erradicar la pobreza, Asegurar que la municipalidades y demás instituciones del estado cuenten con

recursos materiales, financieros, técnicos para eficaz desempeño y competencia de responsabilidades transferidas a ellos.)

Ley de Consejos de desarrollo urbano y Rural (decreto 11-2002- constitución de la Republica articulo 119 literal b y 224) congreso de la republica de Guatemala.

Funciones: facilitar dinámica consejos de desarrollo, facilitar la organizaciones y participación efectiva de la población, Promover la descentralización como la coordinación interinstitucional, Formular políticas, planes, proyectos de desarrollo en la región, y dar seguimiento a políticas y proyectos, conocer montos máximos de inversión, por departamento en el año fiscal, Asignación de recursos para pre- inversión e inversión pública, Conocer e informar desarrollo de ejecución de pre inversión e inversión pública, contribuye a definir y dar seguimiento a la política fiscal conforme las políticas de desarrollo, Informar a autoridades superiores sobre el desempeño de funcionarios públicos con responsabilidad sectorial en la región, tramitar con celeridad asuntos panadeados por el consejo de desarrollo de su jurisdicción.

II.10 Regulaciones para la apropiación del suelo urbano. Normas e instituciones

En Guatemala el impuesto sobre la propiedad inmobiliaria o predial ha sido denominado como Impuesto Único Sobre Inmuebles, IUSI. Bajo esta denominación se decreta por primera vez en octubre de 1987, como consecuencia de la vigencia del Decreto 62-87 de el Congreso de la República, durante la época de su vigencia, el Ministerio de Finanzas Públicas era el ente encargado de la recaudación y administración de dicho impuesto, y por imperativo de la misma ley, tenía la obligación de trasladarlo a todas aquellas municipalidades que tuvieran la capacidad para administrarlo.

Dicho Decreto perdió su vigencia el 31 de diciembre de 1997, por disposición del Decreto 122-97, que viene a derogar el anterior y que regula lo relacionado con dicho impuesto, de manera diferente, ya que integra dentro de su texto lo relativo a procedimientos y tablas de valuación de inmuebles de manera creciente conforme aumenta la superficie del terreno y el valor de las construcciones, por lo que dejó sin efecto el Manual de Avalúos que regía en el decreto 62-87.

La promulgación del 122-97 generó rechazo por parte de sectores económicos tradicionales, como son los terratenientes, los cuales generaron un clima de desconfianza hacia el mismo de tal suerte que protestas populares con matices de amotinamientos, hicieron que el Gobierno de turno solicitara su revocatoria ante el Congreso de la República.

- Posteriormente se decreta de urgencia nacional el Decreto 15-98 Ley del I.U.S.I. actualmente en vigencia, dejando sujeta la práctica de avalúo a un manual que en la actualidad carece de existencia, generando un gran vacío que impide a la Administración Tributaria, tener el asidero legal que le sirva de base para practicar avalúos.

La Ley del I.U.S.I. en mención, es una réplica del primer decreto que reguló este impuesto, con variables mínimas en lo relativo a utilizar el folio real en sustitución del folio personal y en cuanto a la aplicación de las tasas a la base impositiva de los inmuebles, ya que en la anterior ley, en virtud de que se trabajaba a base del folio personal, la tasa se aplicaba a la sumatoria de la base impositiva de todos los inmuebles que pertenecían a un contribuyente, mientras que en la actualidad, la tasa se aplica a la base impositiva de cada inmueble en forma independiente.

La ley del impuesto único sobre inmuebles. I.U.S.I., Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala

Con la vigencia del Decreto 15-98 del Congreso de la República, se le otorga la recaudación y administración de dicho impuesto, a todas y cada una de las municipalidades que tengan la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el Impuesto.

Responsabilidades que fueron asignadas al Departamento de Catastro debido a la intima relación que existe entre las funciones técnicas del Catastro y la base de recaudación de dicho impuesto, el cual recae sobre el valor de los inmuebles que se encuentran dentro de cada jurisdicción municipal.

La Ley del I.U.S.I, contiene los elementos que la Constitución reserva a la ley en la forma descrita a continuación:

1. El Hecho Generador de la relación tributaria se encuentra regulado en sus artículos 1 y 3, al establecer un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, situados en el territorio de la República; mismo que corresponde a la definición de Hecho Generador o Hecho Imponible contenida en el artículo 31 del Código Tributario;
2. Las Exenciones se encuentran enumeradas en el artículo 12 el cual indica, tanto la personas que gozaran de este privilegio así como las condicionantes que deben llenar para poder optar al mismo;
3. El Sujeto Pasivo del Tributo y la responsabilidad solidaria, se encuentran regulados en los artículos 8 y 9, los que establecen que son contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles y los usufructuarios de bienes del Estado; enumerando a las personas que son responsables solidarias y mancomunadas con los contribuyentes referidos;
4. La Base Imponible y el Tipo Impositivo se encuentran regulados en sus artículos 4 y 11 respectivamente, los cuales establecen que la base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto, considerándose para el efecto, el valor del terreno, el valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismo y sus mejoras, el valor de los cultivos permanentes, el incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales, la naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares. Y en cuanto a las tasas al valor se establecen las escalas siguientes:

Hasta	Q. 2, 000.00	Exento
De	Q. 2, 000.01 a Q.20,000.00	2 por millar
De	Q. 20,000.01 a Q.70,000.00	6 por millar
De	Q. 70,000.01 en adelante	9 por millar

III. CASO DE ESTUDIO: EL MERCADO INFORMAL DE SUELO EN EL ASENTAMIENTO "UNIDOS POR LA PAZ"

III.1 Generalidades del asentamiento estudiado

El asentamiento "Unidos por la Paz" se ubica en la 2da. Avenida y 19 Calle de la zona 12 de Villa Nueva, a un costado de la Central de Mayoreo, CENMA, y el Asentamiento Patricia de Arzú. La jurisdicción municipal corresponde al municipio de Villa Nueva.

La ocupación de estos terrenos se inició en el año 1996, los ocupantes tenía ya para entonces una organización funcional fuerte, lo que les permitió el reparto ordenado de lotes con la característica particular de una alta densidad poblacional (33.75 metros cuadrados por habitante). Actualmente se han consolidado 1,500 lotes y viviendas, sin ninguna posibilidad de expansión, el terreno ocupado es plano y se sabe que ya han iniciado proceso de legalización-regularización. [23]

Datos preliminares provenientes de diversas fuentes institucionales señalan que en esos 1,480 lotes habitan 3,000 familias. La población se ha expandido de acuerdo al número de integrantes por familia que oscila de 6 a 8 miembros. Dentro del asentamiento la población mayoritaria la constituyen niños y jóvenes (43%). [24]

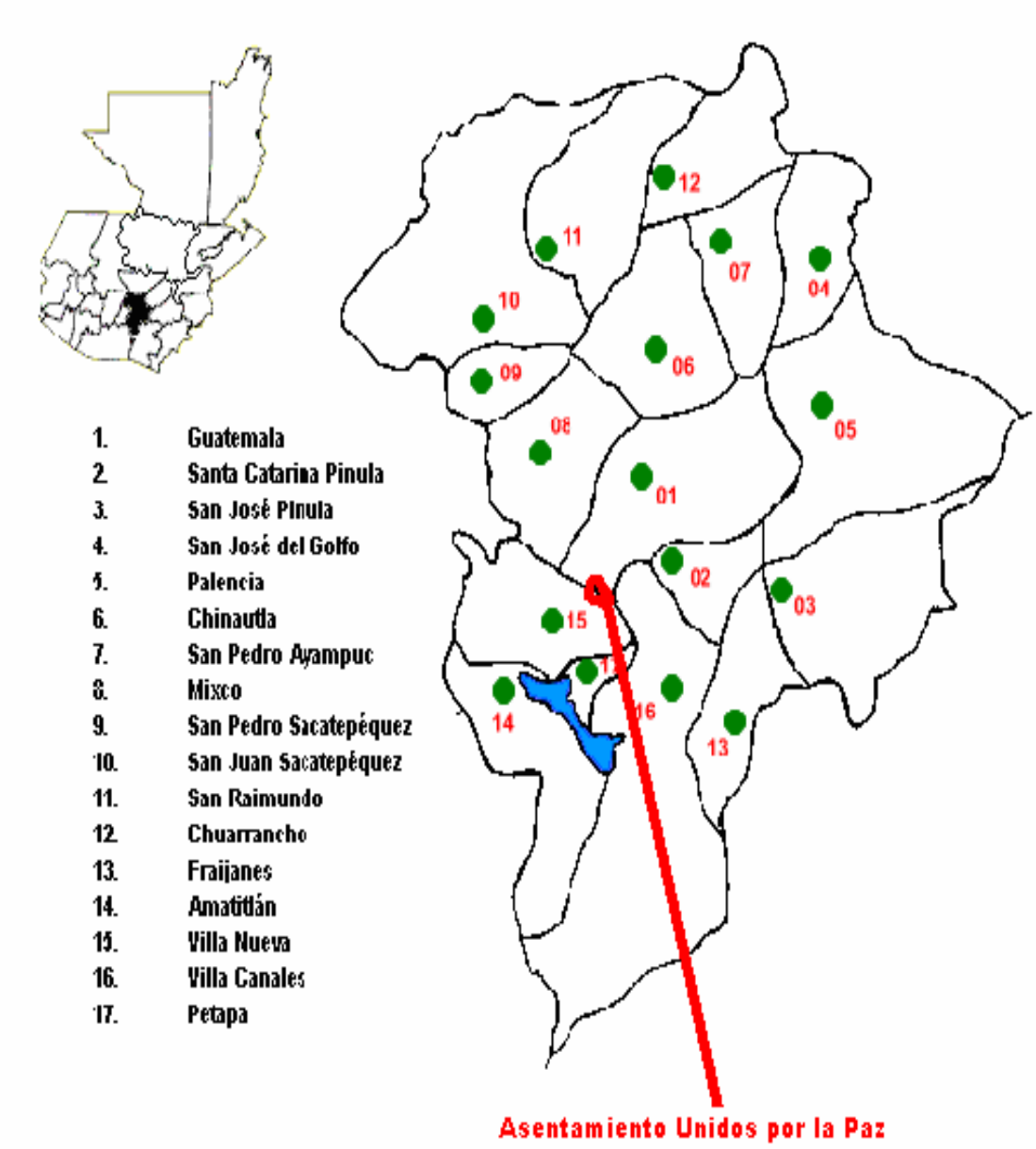
III.2 Ubicación del asentamiento en la ciudad. Características del entorno

El Asentamiento unidos por la Paz se ubica al sur del municipio de Guatemala, en jurisdicción del Municipio de Villa Nueva, muy cerca de los límites municipales entre ambos municipios.

[23] David Barrios, 2004: *Los asentamientos precarios que no han iniciado procesos de legalización de tierra, geoposicionameinto y caracterización*. Informe no publicado de proyecto de investigación, Dirección General de Investigación- Centro de Estudios Urbanos y Regionales, DIGI-CEUR, ambos de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

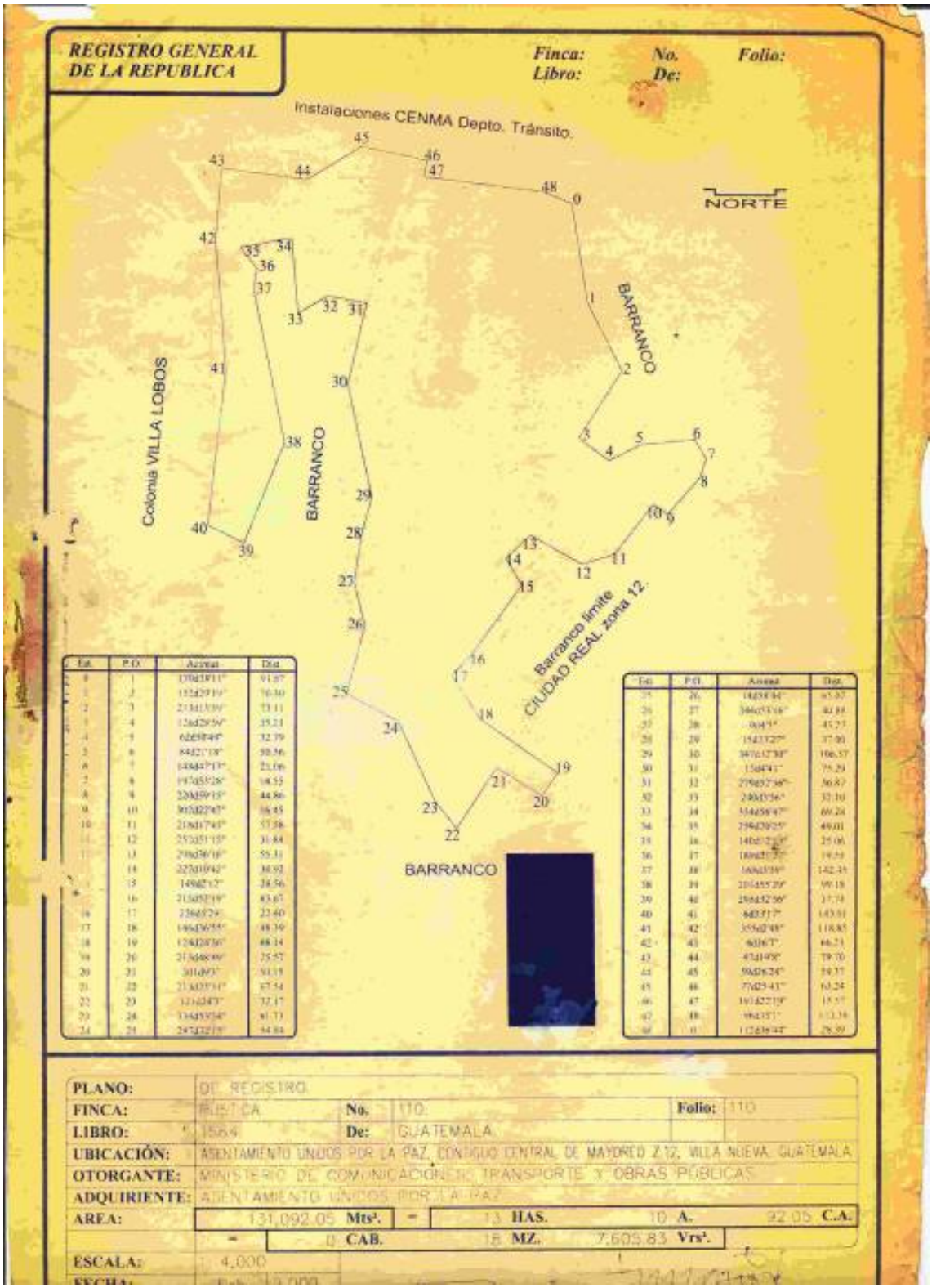
[24] Departamento de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas; Unidad e Vivienda Popular, UNEVIPO, ; Dirección de Asentamientos Humanos y Vivienda, DAHVI, y Fondo Guatemalteco de la Vivienda, FOGUAVI, ambos del Ministerio de Comunicaciones, Vivienda e Infraestructura.

Mapa No.3. Municipios del departamento de Guatemala
y ubicación del asentamiento Unidos por la Paz.



Fuente: InmoChapin.com, 2006. *Mapas e imágenes satélite de Guatemala*.
Ver: http://209.15.138.224/inmochapin/m_guatemala.htm

Mapa No.4. Plano de la finca donde se asienta Unidos por la Paz



Fuente: Carlos Enríquez, 2000. APSO Ingenieros. Plano de registro de la finca rústica No.110, Folio 110, Libro 1564 de Guatemala. Otorgante: Ministerio de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas.

III.3 Niveles de consolidación y de servicios existentes en los alrededores[25]. Precios de la tierra actuales (2005) en las zonas adyacentes

La zona aledaña al Asentamiento objeto de estudio está determinada por la Central Nacional de Mayoreo, CENMA, la cual tiene más de cinco años de funcionamiento, actualmente contiguo a esta gran central de abastos funciona la primera gran Central de Transferencia del proyecto de transporte público de autobuses con vías exclusivas denominado "Transmetro", que la Municipalidad de Guatemala puso en funcionamiento en marzo de 2007, y que es en sí un Megaproyecto.

Unidos por la Paz está colinda con barrancos por el Sur y el Este. Al oeste, separado por una avenida se encuentra la Colonia Villalobos. Al Norte colinda con el área de la CENMA que será destinada como estacionamiento de la Central de Transferencia y por el lado Nor-Oeste se encuentra su única vía de acceso, colindante con el Asentamiento Patricia de Arzú, el cual presenta condiciones mucho más avanzadas de consolidación urbana.

De la colonia Villalobos no se registran ofertas de venta en clasificados de los periódicos, ni en anuncios por Internet debido a que esta colonia, junto a los asentamientos El Mezquital, Patricia de Arzú y Unidos por la Paz, son de los barrios que más violencia y acecho de las maras han sufrido, sobretodo imponiéndoles el denominado "impuesto de guerra". [26]

---

[25] Tres niveles: Alto: alto grado de consolidación física y legal, buen nivel de equipamiento y considerables fuentes de trabajo. Medio: al menos dos de ellos y Bajo: uno o ninguno de ellos.

[26] *Olga Pérez, 2005. Más de 40 casas deshabitadas. Familias han abandonado viviendas, por acoso de maras.* Prensa Libre, Guatemala, miércoles 11 de mayo de 2005. *"Unas 40 familias se han visto obligadas a abandonar sus casas, por temor y por las extorsiones de pandilleros, en las colonias Nueva Esperanza, El Mezquital, El Búcaro y Villalobos 1 y 2, zona 12. Las viviendas han sido abandonadas por sus moradores porque no soportan la carga de pagar cada semana de Q50 a Q100 a los pandilleros, para no correr el riesgo de que atenten contra la vida de algún familiar. Esa cantidad puede aumentar, pues los mareros obligan al padre o madre a pagar Q50 por cada una de sus hijas, comentó Héctor Castellanos, jefe de la Comisaría 14, de la Policía Nacional Civil (PNC). Más de 150 pandilleros operan en ese sector. Pertenecen a las maras 18 y Salvatrucha. La Policía dice tener identificados a sus líderes Al ingresar a esos lugares, el temor es evidente en sus habitantes, quienes evitan hablar y, si lo hacen, piden el anonimato y no ser fotografiados.* ***Ocupadas por marero.*** *Casas de uno y dos pisos, amuebladas, fueron abandonadas por la noche por sus propietarios, para que los pandilleros no se dieran cuenta. Sin embargo, los muebles fueron saqueados por éstos. Ahora, las casas se han convertido en guaridas de pandilleros, dijo Castellanos. La presencia de los mareros en esas viviendas es notoria, pues en los ambientes hay ropa tirada, restos de comida y envases de bebidas gaseosas. Los propietarios de las casas en construcción tampoco se han salvado del acoso, pues deben pagar Q100 semanales. Un hombre dejó a la mitad la obra, por falta de dinero para cubrir la extorsión. En las últimas dos semanas, la Policía ha detenido al 80 por ciento de los antisociales de esas colonias, por consumo de droga y portación ilegal de armas de fuego, pero a los pocos días quedan libres, por las penas mínimas que existen para esos delitos, afirmó Castellanos.* ***Testimonio: "No podía pagar".*** *Hace dos meses abandoné mi casa, pues los mareros me estaban exigiendo Q100 semanales, y si no los pagaba, matarían a una de mis hijas", señaló un padre afectado, quien vivía en la colonia El Mezquital, zona 12. Ahora tiene en venta la vivienda, pero nadie quiere comprarla.* ***En detalle: Acecho de maras.*** *Más de 150 mareros acechan las colonias El Mezquital, El Búcaro, Nueva Esperanza y Villalobos, zona 12. Sus principales líderes son: el Oreja, el Máscara, el Choco, el Payaso, el Nica, Chespirito y Muñeca "* Ver: http://www.prensalibre.com/pl/2005/mayo/11/114054.html

Imagen No. 1. Casas deshabitadas

Fuente: Foto Prensa Libre: Luis Echeverría, 2006. *Más de 40 casas deshabitadas. Familias han abandonado viviendas, por acoso de maras. Ver:* http://www.prensalibre.com/pl/2005/mayo/11/114054.html Durante la noche, los pandilleros utilizan las viviendas para planear sus fechorías. En la fotografía, el comisario Héctor Castellanos muestra una casa que es ocupada por mareros, en la colonia Nueva Esperanza.

La Central Nacional de Mayoreo, CENMA [27]

CENMA es el centro de abastos más grande y más importante de Centro América, debido a la calidad, comodidad de su infraestructura, por la calidad del servicio que ofrece y por la calidad y variedad de productos que se comercializan. En la actualidad cuenta con 19 Galpones, de piso de plaza o de área de bodega. Es el lugar donde se pueden realizar compras y ventas en un ambiente amplio, agradable, cómodo y limpio.

La Central de Mayoreo (CENMA) está construida al Sur de la Ciudad de Guatemala, en un terreno de 38.92 Hectáreas , colindando al Norte con el área residencial "Monte María", al Sur con el Asentamiento Unidos por la Paz y más al sur con el Proyecto Habitacional " El Mezquital "; al Occidente vía de acceso de por medio, con los Proyectos Habitacionales " Villa Lobos I y II" ; al Oriente con un barranco profundo identificado como " Quebrada El Frutal " que lo separa de la Colonia "Ciudad Real", otro Proyecto habitacional de la Ciudad.

Imagen No. 2. CENMA, la central de mayoreo

[27] Municipalidad de Guatemala, 2004; 2005 y 2006. Dirección de Abastos. *Celebran 4to. Aniversario del CENMA. El centro de abastos más grande de Centroamérica.* Guatemala, 27 de Septiembre del 2004.; *Central de Mayoreo celebra aniversario. Desde hace cinco años, presta servicios de calidad*. Ciudad de Guatemala, 11 de octubre de 2005, y; *CENMA… La central de mayoreo*. Ver: http://abastos.muniguate.com/article10.html

Fuente: Municipalidad de Guatemala, 2005. Dirección de Abastos. *CENMA… La central de mayoreo*. En: http://abastos.muniguate.com/article1.html. Vistas panorámicas de la Central de Mayoreo.

La Central de Transferencia [28]

CENMA está ubicada dentro del límite geográfico del Municipio de Villa Nueva, en la periferia inmediata a la Ciudad de Guatemala, dentro de una zona intermedia de expansión Metropolitana que a partir de la década del sesenta ha mostrado una acelerada tendencia de poblamiento. Este fenómeno hace que la Central de Mayoreo (CENMA) tienda a ocupar gradualmente un lugar de mayor epicentro con respecto al área Metropolitana, en virtud de la mayor área de reserva con vocación urbana que existe en el Sector Sur del Valle de Guatemala.

A un costo de 76 millones de quetzales, la Municipalidad capitalina construyó la Central de Transferencia del Transmetro, CENTRA, nuevo sistema de transporte urbano de la ciudad de Guatemala. Durante un recorrido por el proyecto, el ingeniero Oliver Obregón, director del Desarrollo Metropolitano de la Comuna, dio a conocer pormenores del mismo. La Central de Transferencia se construyó a un costado de la Central de Mayoreo, CENMA, siendo un megaproyecto municipal de 30 mil metros cuadrados de extensión, con dos ramas para carga y descarga de usuarios. Su inauguración y puesta en servicio estaba prevista para junio de 2005 pero hasta la fecha no ha arrancado, ni ha sido inaugurada.

Los trabajos físicos arrancaron en enero de 2004, pero el proyecto data de diez años atrás, surgido de la necesidad de modernizar y agilizar el sistema de transporte colectivo en el municipio. A la Central de Transferencia llegará el transporte extraurbano que en el lugar descargará a los usuarios que provengan de los municipios cercanos y del interior del país, con la finalidad de evitar que los autobuses transiten por la ciudad de Guatemala y contribuir a descongestionar el tránsito de automotores, especialmente a las llamadas horas pico.

Se calcula que más de 300 autobuses extraurbanos arriban a la Central diariamente entre las seis y las ocho de la mañana, donde descargan usuarios, que abordan los buses articulados del Transmetro, que los llevan a sus centros de trabajo o estudios. Se estima que diariamente llegan unas 40 mil personas a la central, entre las dos horas mencionadas, que puede hacer uso de los autobuses articulados del Transmetro que les llevan al centro de la ciudad en un tiempo estimado de 30 a 35 minutos, menos de la mitad que el período que antiguamente duraba el trasladado a sus ocupaciones en el transporte urbano convencional.

Imagen No. 3. La central de transferencia del sur (CENTRA Sur) en construcción

[28] Claudia Benavente, 2006. *Central de Transferencia está construida en un 95 por ciento* . elPeriódico, Guatemala, martes 26 de abril de 2005. Ver: http://www.elperiodico.com.gt/look/article.tpl?IdLanguage=13&IdPublication=1&NrIssue=292&NrSection=1&NrArticle=11193; La Hora, 2004. *La Municipalidad invierte Q 76 millones en la primera Central de Transferencia*. La Hora, Guatemala de la Asunción, Jueves 18 de noviembre de 2004. Ver: http://www.lahora.com.gt/04/11/18/paginas/nac_3.htm#n4

La Central de Transferencia del Transmetro, en fase d construcción. Actualmente ya terminada, es un megaproyecto municipal, diseñado para agilizar el desplazamiento de por lo menos 40 mil personas en sólo las horas pico.

Imagen No. 4. CENTRA Sur, la central de transferencia del Sur

Ingreso principal a la Central de Transferencia del Transmetro, CENTRA. Ya concluida.

El Transmetro [29]

El Transmetro es el proyecto que la comuna de la ciudad de Guatemala, ha puesto en funcionamiento para mejorar el servicio masivo de pasajeros y que constará de varios ejes. El primero, ya en funcionamiento, es el eje sur, que va desde la Central de Mayoreo (CENMA) ubicada en jurisdicción del Municipio de Villa Nueva, justo en las colindancias con la zona 12 del municipio de Guatemala, y que

[29] Ibíd.

recorre toda la calzada Aguilar Bátres y la avenida Bolívar hasta la sede central de municipalidad capitalina, en el Centro cívico de la capital guatemalteca, de donde retorna hacia la misma CENTRA.

El objetivo de éste es sobre todo evitar el ingreso del transporte extraurbano y así descongestionar la Aguilar Batres. Los buses llegan hasta la CENTRA, a un lado de CENMA, tiene una capacidad para cerca de 200 mil personas que a diario hacen el trasbordo para continuar hasta la ciudad o regresar a su destino en los municipios del sur. La Central de Transferencia Eje Sur, CENMA-Aguilar Batres-Centro Cívico, es la primera de por lo menos tres centrales similares que la Comuna proyecta construir en los cuatro puntos cardinales de la capital, hasta implementar debidamente el Transmetro.

La Comuna capitalina, mediante licitación pública, ha puesto en manos de una empresa privada el equipamiento y control para el sistema de Transmetro en todos los ejes a ser implementados. El número aproximado de unidades que han entrado en funcionamiento en el primer eje descrito es de 81 autobuses, de los cuales más de la mitad son articulados y transportan alrededor de 180 mil pasajeros diarios.

Falta por poner en funcionamiento un sistema de control de prepago, que cuente con un acceso de pasajeros, ágil y eficiente, que utilice tecnología de tarjetas de transporte prepagadas sin contacto personal, conforme a las dimensiones, características y normas de seguridad que permitan y controlen el acceso de los usuarios a las paradas donde se abordarán los autobuses de Transmetro y, además, que pueda enlazarse con el resto de sistemas de transporte de la capital, cuando se cuente con equipos lectores en cada unidad. Habrá equipos para regular el acceso en cada parada del sistema mediante molinetes, torniquetes de entrada y salida, puertas, lectores de dispositivos de cobro, máquinas recargadoras de tarjetas de prepago, etc., los cuales serán activados por tarjetas de transporte prepagadas sin contacto.

También se instalará un sistema informático que registe, controle y audite de forma centralizada cada transacción que se realice con los diferentes dispositivos de acceso a las paradas y a los autobuses de todo el sistema de transporte de la ciudad. La Municipalidad ejecuta el proyecto con fondos propios, pero completará la compra de los autobuses con un préstamo externo.
La extensa área de la Central de Transferencia permitirá también contar con un sector para estacionamiento de los autobuses que no estén operando, así como también para mantenimiento y control de las unidades, descanso de los pilotos, etc.

El entorno y la valoración del suelo informal en Unidos por la Paz

Los suelos urbanos informales ocupados por los habitantes de Unidos por la Paz se encuentran en franca valorización por efecto de su localización contigua a dos importantes centros de negocios y servicios, que son a su vez centros de intercambio económico y de empleo formal e informal.

Además de sus condiciones al interior del asentamiento y particulares de cada lote, estos dos megaproyectos urbanos le transfieren valor a los lotes habitacionales, en su mayoría aún precarios, del asentamiento objeto de estudio.

La Central de Mayoreo por una parte le transfiere plusvalía ya que le hace estar cerca de un centro de negocios de gran importancia para toda el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala, y para el país completo, lo cual hace atractivo para sectores de población de bajos ingresos y de empleo precario, ya que ofrece posibilidades de ingreso muy cercanas a la residencia. Se contraponen a esa agregación de valor la precariedad, la irregularidad urbanística y legal.

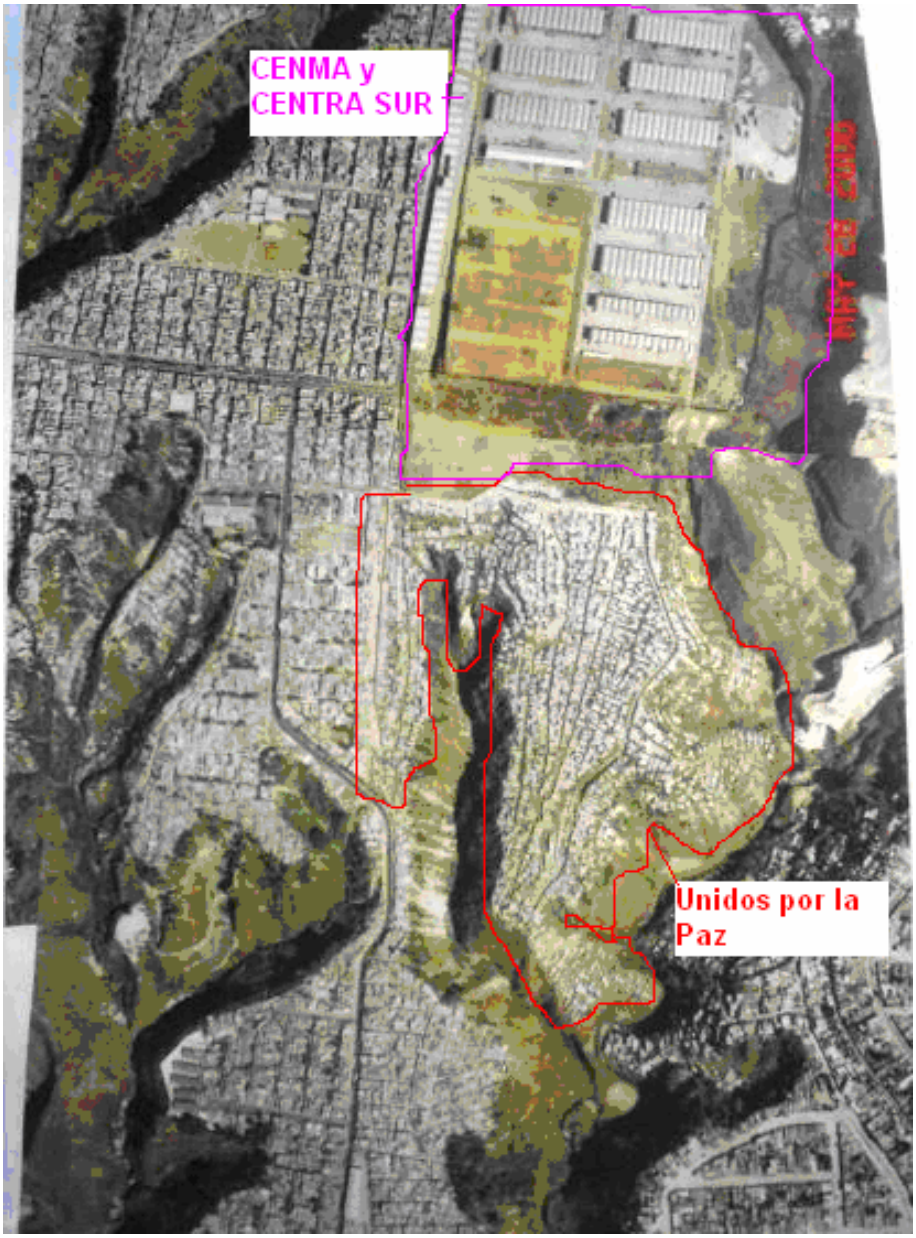
Por su parte la construcción de la Central de Transferencia, hace lo mismo, pero en su caso a la vez transmite un valor de expectativa, ya que la tierra en franca urbanización dentro del Asentamiento Unidos por la Paz se encontrara en el corazón mismo de la mayor Terminal de transporte extraurbano y urbano de todo el país y de toda la AMCG. Sin embargo, hemos visto como la inseguridad, la delincuencia y la

violencia urbana provocan extraordinariamente, no solamente desvalorización e inmovilización dentro del mercado formal e informal de suelo urbano de toda la zona aledaña al CENMA-CENTRA, si no que además está provocando expulsión de sus habitantes y abandono de sus inmuebles.

Este fenómeno aunque persistente, de difícil y compleja solución no deja de ser devastador para el mercado de suelo urbano, tanto formal como informal, pero sin duda es de carácter extraordinario y temporal. De una u otra manera las valorizaciones por efecto de las plusvalías creadas alrededor de las gigantescas inversiones públicas, el equipamiento y dotación de servicios básico, más tarde o más temprano encontrarán demanda y clientes dispuestos a pagar por el suelo urbano.

El "pandillerismo" en todo caso irregulariza aún más e informaliza aún más las condiciones de intercambio y transacción inmobiliaria, pudiendo incluso convertir el territorio en una atractiva locación para la actividad delincuencial, debido a que el mismo centro de negocios le representa un potencial ingreso económico por actividades reñidas con la ley, y la impunidad un valioso resguardo para realizarlas. Por tanto, el capital gris y negro no tardará en estar dispuesto a pagar un precio que incluya estas diversas valoraciones.

Imagen No. 5. CENTRA y Unidos por la Paz



Fuente: Municipalidad de Guatemala. Dirección de Catastro. Oficina de Cartografía. Fotografía Área del CENMA, porción donde se observa el Asentamiento Unidos por la Paz y sus alrededores.

III.4 Formación del asentamiento y crecimiento del Asentamiento Unidos por la Paz

El asentamiento Unidos por la Paz tiene aproximadamente 9 años de existencia. Es una ocupación de hecho de tierras nacionales cuyo destino original era para proyectos de vivienda ya que estaban adscritas al Banco Nacional de la Vivienda.

Debido a que el proyecto de construcción de una central de acopio y abastos, así como de una Terminal de buses extraurbanos, venía gestándose desde mediados de los años ochenta del siglo XX, según se sabe por estudios elaborados en la SEGEPLAN, el poder ejecutivo ordenó que se transfiriera la adscripción al Ministerio de Comunicaciones Transporte y Obras Públicas, en el año 1986, ya que se consideraba que ese Ministerio sería el ejecutor de dicha obra.

Diez años después el poder Ejecutivo consideró conveniente trasladar el proyecto a la Municipalidad de Guatemala, y por tanto ordenó que fracciones de la gran finca destinada para tal fin fueran transferidas a la Municipalidad de Guatemala por un plazo de 25 años.

Esta orden gubernativa mandatada por el entonces Presidente de la República, Señor Álvaro Arzú Irigoyen, actualmente alcalde de la Municipalidad de Guatemala, generó descontentos que se asociaron a la toma de todas muchas de las áreas que finalmente rodean a la CENMA y al proyecto CENTRA.

No se logró determinar el número de ocupantes originales y su evolución numérica posterior, las entrevistas estructuradas aplicadas a pobladores e informantes clave indican que la mayoría de tenedores irregulares actuales tiene entre 8 y 7 años, por lo que se considera que no ha habido mucha transacción y transmisión de dominio irregular desde entonces, sino que los que tienen más tiempo son ocupantes iniciales, y los de menor tiempo de ocupación ocuparon en un lapso menor a tres años la totalidad de área disponible.

Pudimos constatar mediante las entrevistas, y los caminamientos que en las áreas de mayor riego de derrumbe y a deslizamiento de tierras, hay pobladores con 7 y 6 años de antigüedad, lo cual nos permite inferir que las parte llanas fueron rápidamente posesionadas, de tal manera que en apenas 2 años y medio los lotes con mayores pendientes y ubicados en los barrancos ya estaban igualmente sometidos a uso habitacional precario.

Algunas dimensiones territoriales del Asentamiento Unidos por la Paz

El polígono de Unidos por la Paz es de forma irregular y posee dimensiones que van desde los 500 metros lineales de Norte a Sur y hasta de cuatrocientos metros lineales de Este a Oeste.

La superficie total de la finca inscrita y ocupada por es de 131, 092.05 metros cuadrados, equivalentes a 13 hectáreas con 10 áreas y 92.05 centiáreas. O bien, 18 manzanas con 7,605.83 varas cuadradas.

En total hay 1,480 lotes demarcados y medidos, y distribuidos en 6 sectores cuya delimitación tiene relación con los corredores o calles vehiculares y peatonales internas y una distribución superficial no homogénea.

El tamaño de los lotes es variable. El lote considerado regular, es decir rectangular es de 6 metros de frente por 12 de fondo, 72 metros cuadrados de superficie cada uno, y se considera que un 50% del total de lotes tiene ésta condición.

El otro 50% del total de lotes se considera irregular, la mayoría fueron trazados de tal manera que se aproximaran a los 72 metros cuadrados, y una porción menor, aunque significativa, son lotes cuyas dimensiones son menores a los 30 metros cuadrados.

Mapa No. 5. Geometría de los lotes. Asentamiento Unidos por la Paz

Fuente: Municipalidad de Villa Nueva. Dirección de Catastro. Oficina de Cartografía.
Nótese que los lotes en riesgo no contienen numeración interna, y los lotes menores de 30 mts ^{2} están completamente rellenos de tinta.

Agentes del Mercado de Suelo Informal en Unidos por la Paz

Conforme al análisis del entorno territorial del Asentamiento Unidos por la Paz y de su estructura interna, la cual ampliaremos más adelante, podemos identificar los siguientes agentes del mercado informal.

Agentes Estatal y Público:

El Estado central por medio de instituciones de Gobierno como son Ministerio de Comunicaciones, Obras Públicas y Vivienda, por medio de su Programa "Construyendo mi Barrio", ejecutado por la Unidad de Vivienda Popular, UDEVIPO y mediante el Ministerio de Educación Pública, manteniendo el servicio de educación primaria mediante la única escuela pública ubicada dentro del asentamiento.

Por medio del mismo se están construyendo viviendas mínimas e instalando drenajes que aparentemente cumplen normas sanitarias y urbanísticas, pues contemplan dimensiones bajo normas y estándares técnicos generalmente aceptados que contemplan, al menos como proyección la construcción de estanques de oxidación-sedimentación.

Las municipalidades de los Municipios de Villa Nueva y Guatemala. La de Villa Nueva como ente de gobierno local, rector del ordenamiento territorial en su jurisdicción y responsable de las normativas de construcción, vialidad y urbanismo actúa e incide en el mercado informal, por el momento de manera pasiva pues no hace efectiva la totalidad de sus normativas, pero acciona en función de su mandato legal.

La Municipalidad de Guatemala es uno de los agentes de mercado, más activo y determinantes sobre la transacción y la tenencia de la tierra. Mediante el mantenimiento y desarrollo de la actividad de abasto y distribución de mercadería y productos de origen agropecuario y alimentario, así como en la actividad de construcción de infraestructura magna para el mejorar y regularizar el transporte público intra-urbano y extra-urbano, exterioriza valor económico-financiero derivado de la plusvalía generado por el trabajo y el capital invertido en esas actividades.

Estás plusvalías, que en suma son agregadas en forma de valor económico al precio del suelo urbano irregular, precario, informal o no, son aprovechadas y apropiadas por parte de los tenedores y posesionarios de la tierra en el Asentamiento Unidos por la Paz y sus barrios vecinos.

La Municipalidad de Guatemala, además, brinda el servicio de agua entubada mediante la empresa Municipal de Agua y mediante camiones cisterna, desarrolla un proyecto de adoquinado de las tres calles principales, construyó una mini cancha de fútbol y apoya otras actividades de desarrollo urbano.

La municipalidad de Guatemala en la ejecución de la obra de construcción de la CENTRA también acciona negativamente sobre el valor de algunos lotes que se ven afectados por la remoción de tierra, como veremos más adelante.

Agentes Privados:

El principal agente del mercado informal de suelo urbano en el Asentamiento Unidos por la Paz es su población. Ellos con su esfuerzo propio han construido covachas y algunos menos, casas más sólidas, con esfuerzo propio y apoyo parcial del Estado. Por tanto son uno de los principales generadores de plusvalía que agrega valor al precio de la tierra ocupada.

Además han colaborado con trabajo y aportes económicos en la construcción de algunos servicios básicos y equipamiento precario aún de carácter comunitario y colectivo.

Otro agente a destacar son las empresas privadas que brindan servicios públicos, el más destacado en este sitio habitacional es la Empresa Eléctrica de Guatemala, EGSSA, la cual se encuentra en fase inicial de instalación de contadores.
La empresa de medición e ingeniero que realizó el levantamiento topográfico y el ordenamiento geométrico de los lotes es otro agente privado que en su actividad agregó y agrega aún, valor al suelo urbano. Es fundamental para cada posesionario que desea regularizar, disponer del plano de localización individual de su lote, este documento es considerado como una prueba de su posesión y un primer paso para convertirse en propietario.

Todos las empresas y personas individuales que desarrollan actividades económicas lícitas o socialmente aceptadas (constructores, comerciantes, brindadores de servicios, etc.…) son a su vez agentes que generan valor que incrementa de alguna manera el precio del suelo en Unidos por la Paz, y a que convierten al barrio en una locación relativamente atractiva para el intercambio y los negocios.

Como ya vimos, el crimen organizado y los delincuentes individuales son su vez agentes privados que en determinado momento y condiciones desvaloriza el suelo y disminuye e su precio, o lo inmoviliza en el mercado informal.

III.5 Proceso de consolidación física. Etapa actual. Nivel de consolidación física

Las formas de actuales de producción de las obras de urbanización son heterogéneas, persiste la modalidad de esfuerzo familiar propio, la de inversión pública municipal y de gobierno central y una forma mixta, en donde el principal aporte proviene del Estado y los pobladores, contribuyen con mano de obra constructiva. Otra forma sería la de inversión privada externa, como lo es el de la empresa eléctrica, pero que en suma le es cobrada al poblador mediante mecanismos de mercado de servicios.

La presencia y actuación del Estado, -como ya anotamos-, se dan tanto en el nivel de gobierno municipal, como central. Actualmente el Gobierno Central desarrolla dos proyectos, el de vivienda y el de drenaje, como parte del programa “Construyendo mi barrio” que dirige y ejecuta el Fondo Nacional de la Vivienda y la Unidad de Vivienda Popular, UDEVIPO, del Ministerio de Comunicaciones, Obras Públicas y Vivienda.

Hasta el momento se han beneficiado 241 familias a un costo de Q. 3, 615,000.00 equivalentes a aproximadamente US$. 470,000.00. Con base a las entrevistas estructuradas aplicadas, a los informantes clave y la observación directa puede afirmarse que cada vivienda mínima está compuesta de techo de dos aguas de lámina, soportado por costaneras de hierro, sobre paredes de block de concreto que conforman una sola pieza, regularmente rectangular de de 35 metros cuadrados (5 metros de frente por 7 metros de fondo). Como era de esperarse este proyecto no socorre a los sectores ubicados en las laderas de los barrancos que rodean y forman parte del asentamiento, por tanto los sectores de mayor vulnerabilidad y riesgo no podrán ser beneficiados.

Imagen No. 6. Programa construyendo mi barrio

Fuente: Captación propia. Apréciese panel que publicita proyecto de vivienda.

Sobre el trazado urbano ya hemos señalado que existen tres calles vehiculares adoquinadas como producto del proyecto “Mejorando mi barrio”· de la Municipalidad de Guatemala, existen otros tantos corredores peatonales no revestidos y algunas escalinatas de cemento o de tierra reforzada con madera que sirven de acceso hacia los lotes ubicados en las laderas de los barrancos.

Imagen No. 7. Adoquinamiento en Unidos por la Paz

Fuente: Captación propia.
Adviértase la fuente de los fondos: Impuesto Único sobre Inmuebles

En cuanto a la cobertura de servicios básicos nuestros informantes y entrevistados, así como fuentes documentales, indican que el 100% cuenta con corriente eléctrica, aunque solamente un 10% del total está formalmente conectado y por tanto cuenta con contador.

El derecho de conexión domiciliar tiene un costo unitario de Q.657.00 equivalentes más o menos a US$. 90.00. El proyecto de interconexión e instalación formal del servicio eléctrico en Unidos por la Paz tiene un costo total de Q.1, 409,000.00 o sea aproximadamente US$.182, 000.00, y está siendo financiado por la subsidiaria CREDI-EGGSA, la cual aporta los fondos y se encarga de ir cobrando a los usuarios mediante el primer pago de conexión e instalación de contador, y luego difiere el resto del costa en las facturas mensuales.

Imagen No. 8. Formalización del servicio eléctrico

Fuente: Captación propia.
Se aprecian dos formas de conexión al servicio eléctrico en vías de formalización en el 2006, y dos ya consolidadas en el 2007.

El servicio de agua entubada cubre al 90% de los lotes con al menos un grifo, sin embargo el servicio es deficitario, Las instalaciones de tubos son en su mayoría improvisadas, técnicamente deficientes y no cuentan con contadores. "No cae agua" con frecuencia, pueden pasar uno o dos días, por lo que los pobladores compran agua a un camión cisterna, "pipa", a un precio de US$. 0.90 (Q. 7.00) por tonel de 200 litros y recolectan agua de lluvia.

Imagen No. 9. Formalización del servicio de agua

Fuente: Captación propia. Recolección de agua de lluvia.
Intrincada red de mangueras y tuberías de distribución de agua.

El alcantarillado sanitario es igualmente precario, la mayoría conserva dispone de una letrina rudimentaria conectada a una tubería de PVC de 10 pulgadas de diámetro que sirve de drenajes o alcantarillado sanitario. En sectores con cierto grado de consolidación la tubería domiciliar se conecta a otra recolectora común del mismo diámetro, mediante una "candela" o caja de distribución e interconexión. Esta tubería recolectora común traslada las aguas servidas o negras a la parte de barranco más cercana.

Imagen No. 10. Sistema informal de drenaje y alcantarillado

Fuente: Captación propia. Deposito final de aguas servidas al fondo de un barranco en un drenaje natural; Letrina "entubada" y; candela o caja de interconexión de alcantarillado sanitario.

Durante 2006 y 2007 se ejecuta un proyecto de drenajes apoyado y financiado por la Unidad de Desarrollo de Vivienda Popular, UDEVIPO. Los pobladores aportan la mano de obra del zanjeado del frente de su casa, del cual le corresponden a cada lote 2.5 metros lineales. Las cajas de interconexión en caso de cumplir normas adecuadas, es reutilizada.

Este proyecto apenas se encontraba en su fase inicial en mayo de 2006 y actualmente ya fue concluido.

Imagen No. 11. Formalización del sistema de drenaje y alcantarillado

Fuente: Captación propia.
Tubería de fibrocemento utilizada en el proyecto de drenajes del Sentamiento Unidos por la Paz en el 2006, y candelas ya terminada en el 2007.

III.6 Proceso de regularización de la tenencia de la tierra. Presencia del Estado. Gobierno local o gobierno central

Una fracción la finca registrada con número 110, folio 110 del libro 1564 del departamento de Guatemala, originalmente inscrita a nombre del extinto Banco Nacional de la Vivienda, BANVI, es el soporte actual del asentamiento Unidos por la Paz.

De ella se desmembró la finca actualmente ocupada (Finca No. 01, Folio 01, Libro 2093 del departamento de Guatemala), la cual pasa a ser inscrita a favor de la Nación adscrita al entonces Ministerio de Comunicaciones Transporte y Obras Públicas en el año 1986, por Acuerdo Gubernativo, destinándola para uso exclusivo del proyecto de construcción de una gran central de abastos, en ese entonces a cargo del Gobierno Central, el cual nunca concreto su inicio.

En 1996, otro Acuerdo Gubernativo, el 106-96, ordena que la finca sea transferida a la Municipalidad de Guatemala por un plazo de 25 años para que en ella se construya la Central de Mayoreo, CENMA. Proyecto que replica la idea original del Gobierno Central pero que ahora asume la municipalidad de la capital guatemalteca.

La operación no fue inscrita en el Registro General de la Propiedad, por lo que en el asiento registral continúa a nombre de la Nación a título del Ministerio de Comunicaciones Transporte y Obras Públicas, sin embargo la operación administrativa de traslado y adscripción sí se opera dentro del registro de la oficina de control de Bienes Nacionales y la Dirección de Catastro, Avalúo y Bienes Inmuebles, ambas del Ministerio de Finanzas.

Es en ese contexto de "despojo" de tierra de los proyectos destinados para vivienda popular mediante el traslado de dominio y adscripción de la tierra nacional o pública que se da la invasión o toma de tierra que origina el Asentamiento Unidos por la Paz. Una percepción pendiente de confirmar sería el hecho de que un elemento más que mueve a la toma pueda ser la pretensión de recuperar la tierra pública destinada para vivienda popular para el fin originalmente dictaminado por el mismo Estado.

Si bien la ocupación de tierra se concreta entre 1997 y 1997, no es sino hasta el 2 de marzo del año 2004 que el Comité Único de Barrio, ya reconocido por el registro civil del municipio de Guatemala, solicita ante la Secretaría Ejecutiva de la Presidencia la legalización de sus lotes.

Actualmente el proceso se encuentra estancado y no hay ningún lote urbanizado, la UDEVIPO está encargada del proceso de legalización pero no encuentra suficientes asideros legales para concretarla.

Desde el poder ejecutivo, no es posible revertir mediante Acuerdo Gubernativo la adscripción a favor de la Municipalidad de Guatemala, por otra parte la no concreción de la inscripción registral constituye un obstáculo legal más que debe ser subsanado dentro de las mismas dependencias gubernamentales centrales y en respeto a los derechos otorgados a la corporación municipal capitalina.

Hasta ahora algunos funcionarios municipales de Villa Nueva y Guatemala, así como de UDEVIPO consideran que solamente un Decreto Legislativo específico podría ordenar la escrituración, pero se hace la salvedad de que esta medida legislativa pueda ser apelada mediante recurso constitucional por atentar en contra de la autonomía municipal.

Así pues la regularización del suelo urbano poseído por los habitantes del Asentamiento Unidos por la Paz se encuentra en un impasse legal y administrativo que los somete a los vaivenes de la política gubernamental y parlamentaria. Sus posibilidades de concreción dependen más de la capacidad de presionar, negociar y gestionar políticamente en tres ámbitos del poder estatal: el municipal, el poder ejecutivo y el poder legislativo.

III.7 Sectores intra-barriales. Diversidades de niveles de consolidación física y jurídica a lo interno del asentamiento

El asentamiento Unidos por la Paz tiene una densidad aproximada de 33.75 metros cuadrados por habitante, esa particularidad se hace notable al observar que poseen apenas 3 calzadas vehiculares adoquinadas y tres más peatonales, además de estrechos pasillos y escalias.

Dos de esas calles adoquinadas y vehiculares son parte de su perímetro norte colindante con los terrenos de la futura CENTRA, otra corre a orillas del barranco ubicado en su lateral Este, y la tercera sí es interna, aunque notablemente más estrecha.

Está condición demarca ya tres corredores internos cuyas locaciones territoriales presumen mayor valorización de los lotes ubicados en los mismos. Efectivamente en la calzada adoquinada ubicada hacia al norte y que en su extremo oeste tiene el principal y único acceso vehicular al asentamiento se asientan la mayoría de negocios relativamente grandes, la mayor cantidad de casa consolidadas, la escuela, la mini cancha de fútbol y un área común en donde se coloca temporalmente la feria de la localidad.

III.8 Rasgos socioeconómicos de los hogares que habitan el barrio. Niveles de organización. Redes Sociales

Conforme a la entrevista estructurada llevada a cabo con pobladores abordados al azar, algunos informantes clave y la información de gabinete recabada se reporta que los hogares perciben ingresos que oscilan en Q. 1,200.00 al mes o sea un equivalente a aproximadamente US$. 155.00. Se señaló que en la mayoría de hogares, los menores contribuyen a la conformación del ingreso familiar de diversas maneras.

Una actividad común es la recolección de sobrantes o residuos de productos agropecuarios que se desechan en la Central de Mayoreo por parte de minoristas y mayoristas que venden en ese centro.

Los trabajadores que han logrado ingresar al sector formal laboral, se desempeñan, en su mayoría, como operarios en maquiladoras de ropa. El sector informal absorbe el 30% de de la fuerza laboral disponible en el asentamiento, según estimaciones propias de los informantes.

Muchas de las actividades preponderantes tiene relación con la venta de productos en la CENMA, entre ellas: venta directa, carga y descarga, selección y empaque, limpieza de autos, y otras actividades conexas. Apreciaciones someras indican que entre 100 y 150 menores de edad, pobladores de Unidos por la Paz laboran en esas actividades.

El Presidente del Comité Único de Barrio y a su vez, de la Asociación Civil Unidos por la Paz indicó que un tercio de la población es indígena, sin embargo acepta que no se ha determinado tal presunción con base en sus documentos de identidad o su origen, ni tampoco mediante inquirir al asociado sobre su identidad étnica. Es notable, en todo caso, la presencia de población cuya identidad étnica se supone indígena debido a sus costumbres, idioma, vestimenta y prácticas culturales y religiosas.

El 43% de la población es menor de edad, según reportes de los directivos del comité, menos de la mitad asiste a la escuela primaria de la localidad u a otra fuera de ella. La escuela tiene servicio de energía eléctrica, agua entubada, aunque deficitaria, y drenajes “hechizos” que no responden a normas técnicas y de salubridad adecuadas.

En el asentamiento pudieron detectarse y se identifican tres basureros clandestinos, además de que es común que los desechos sólidos sean vertidos en la quebrada que se forma en el fondo de los barrancos que lo circundan por el lado Este y Sur.

La población entrevistada, los informantes clave y la prensa escrita dan cuenta de que la presencia de grupos de pandilleros, denominados “Maras”, es común, permisiva e impune, y se realizan actividades delictivas como atracos, asaltos a mano armada, tráfico de drogas y cobro de “impuesto de guerra”.

La población estima que el despojo de las canchas de fútbol por parte de la municipalidad de Guatemala, para utilizar como parte del proyecto de Central de Transferencia ha agudizado y exacerbado las manifestaciones de delincuencia juvenil.

Imagen No. 12. Mejoramiento de la vivienda

Fuente: Adolfo Mejía, 2006. Prensa Libre edición del sábado 21 de enero de 2006. *Mareros albañiles. Trabajan como ayudantes de obra en la zona 12.* Por: Claudia Méndez Villaseñor. Una niña del asentamiento Unidos por la Paz, zona 12, observa la calle desde la ventana de su nueva casa, construida por el programa que el impulsa el Ministerio de Comunicaciones.

III.9 Entrevista a líderes de la comunidad. Fuentes secundarias: Información documental de la Alcaldía Municipal u otras fuentes

Originalmente nos planteamos como principal instrumento de recolección de datos e información una encuesta cuyo formato y contenido fue elaborado de manera consensuada por todo el equipo de investigación del proyecto que eventualmente fue conformado para realizar estudios de caso de la dinámica del mercado informal de suelo en asentamientos irregulares en Centroamérica, y del cual formamos parte.

En nuestro caso la aplicación del instrumento de encuesta resulto no ser pertinente y brindar información y datos para menos del 35% de las preguntas, lo cual consideramos útil y aprovechable en términos de análisis cualitativo, pero absolutamente imposible de procesar y analizar estadísticamente.

Así pues se realizaron 15 entrevistas estructuradas a pobladores del asentamiento, para lo cual las dos propuestas preliminares de instrumento de encuesta sirvieron de guía de preguntas. Así mismo se realizaron dos reuniones grupales con pobladores de dos sectores diferentes del asentamiento, aplicando el método de Diagnóstico Rápido Participativo, DRP, a la cual nuestra experiencia en trabajo comunitario nos remitió como instrumento de recolección de información y datos.

Para confirmar y corroborar los datos y la información recolectada se realizaron entrevistas abiertas (no estructuradas) con informantes claves y sujetos relacionados con el proceso de consolidación urbana, mercado y regularización de la tierra en el asentamiento. Entre ellos contamos con dos pobladores elegidos al azar, un hombre y una mujer. Con 4 directivos o líderes del Comité Único de Barrio y de la Asociación Civil Unidos por la Paz, cuyo Presidente es la misma persona. Además se entrevisto a tres funcionarios de UDEVIPO, dos de la Municipalidad de Guatemala y dos de la Municipalidad de Villa Nueva.

Otras fuentes de verificación y recolección primaria fueron documentos institucionales y estudios publicados y no publicados referentes a asentamientos precarios en Guatemala, pobreza urbana, vivienda. De ello cabe destacar que estudios específicos sobre mercado de tierras formal o informal son prácticamente inexistentes, inaccesibles o nula divulgación.

II.10 Dinámica del mercado de suelo en el asentamiento y características de los inmuebles transados

A continuación presentamos características del mercado informal de suelo en Unidos por la Paz y de los inmuebles transados. Cabe señalar que en nuestro caso el registro de transacciones de compraventa o alquiler en términos de control por parte del comité y asociación es inexistente, las entrevistas y las demás fuentes de información determinaron que son inexistentes o desconocidos los caso de alquiler, lo que si es común es el allegamiento de grupos familiares emparentados o amigos, de tal suerte que en un mismo lote habitan uno o dos grupos familiares.

A pesar de lo determinado por las fuentes, nuestros caminamientos y reconocimientos de campo detectaron que en la única ferretería ubicada dentro del asentamiento se construyen 4 locales comerciales, 3 de ellos ocupados por la misma ferretería y uno que podría ser ofertado en alquiler, pero que a su vez el propietario del inmueble estima podría utilizar para otro negocio familiar, por este local se espera recibir como mínimo Q.500.00 mensuales, o sea US$. 65.00.

No se detectaron otros casos de habilitación o construcción de locales comerciales para dar en alquiler, solamente de porciones habitacionales dedicadas a actividades s comerciales de bienes y servicios menores: tiendas, peluquerías, panaderías, u otros comercios menores.

Imagen No. 13. Calle principal de Unidos por la Paz

Fuente: Captación propia. Ferretería ubicada en Asentamiento Unidos por la Paz, obsérvese los cuatro locales comerciales aún en construcción, en el 2006, en la planta baja y el área habitacional en la planta alta. Dos momentos, en construcción en mayo del 2006 y ya casi concluida la obra en junio de 2007.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE TRANSADO EN EL MERCADO INFORMAL DE SUELO

Las transacciones de lotes se clasificaron en tres niveles básicos según el nivel de consolidación física tomando en cuenta el equipamiento y la disposición de servicios básicos: ubicación en calle pavimentada o revestida, energía eléctrica regularizada física y legalmente, alcantarillado sanitario y agua entubada, y el estado de consolidación de la vivienda según su estado físico.

Hay que apuntar de manera reiterada que el número de operaciones de transacciones, las cuales en general, según manifiestan entrevistados, informantes clave y otras fuentes, es para cada nivel muy reducido.

Todas las transacciones se realizan de manera irregular, algunas sólo de palabra, mediante documento privado de compraventa ya sea entre particulares o testimoniado por un notario público. En todos los casos la transacción además del derecho cedido se entregó el plano correspondiente al lote transado.

L1 /V1. Lote altamente consolidado: Con acceso a todos los servicios básicos y; Vivienda altamente consolidada: en buen estado físico.

- La cantidad de operaciones reconocidas por las fuentes: 5 a 7.
- En este nivel se presenta el suelo de mayor valorización.
- Nivel con cierto grado de consolidación urbana.
- Locación más cercana al acceso principal y a CENMA/CENTRA.
- Precio por lote regular de 72 metros cuadrados: entre 3,800.00 hasta 5,000.00 US$.
- Precio por metro cuadrado de US$. 50.00 a 70.00 US$.

Apréciese a continuación las condiciones de entorno inmediato que le agregan valor a los lotes transados:

Imagen No. 14. Sector L1/V1: de mayor valorización y consolidación

Fuente: Captación y composición propia. Nivel L1 /V1.

Nótese calle revestida de adoquín, alumbrado público, cercanía de mini-cancha de fútbol pública de, negocios familiares y construcción vertical. Arriba en el 2006 y abajo en el 2007.

L2 / V2. Lote medianamente consolidado: Con acceso a tres servicios básicos y; Vivienda medianamente consolidada: en regular estado físico (que es mejorable total o parcialmente).

- La cantidad de operaciones reconocidas por las fuentes: 10 a 15.
- En este nivel se presenta el suelo de mediana valorización.
- Nivel incipiente de consolidación urbana.
- Locación más distante del acceso principal y a CENMA/CENTRA.
- Precio por lote de 1,900.00 hasta 2,600.00 US$.
- Precio por metro cuadrado de US$. 27.00 hasta 35.00 US$.

Apréciese a continuación las condiciones de entorno inmediato que le agregan valor a los lotes transados:

Imagen No. 15. Sector L2/V2: valorización y consolidación media

Fuente: Captación y composición propia. Nivel L2 /V2.

Nótese calle peatonal o vehicular, no hay alumbrado público, no se observan negocios familiares, ni construcción vertical. Sin embargo, se denota el mejoramiento de las viviendas. Arriba en el 2006 sin revestimiento de adoquín y proceso de instalación de drenaje colector. Abajo en el 2007, 2 de las tres

calles ya fueron revestidas de adoquín y dotadas de drenaje, nótese además la notablew inversión en mejoramiento de la vivienda.

L3 / V3. Lote con bajo nivel de consolidación: Con acceso a dos o menos servicios básicos y; Vivienda en bajo niveles de consolidación: en mal estado físico.

- La cantidad de operaciones reconocidas por las fuentes: 2. [30]
- En este nivel se presenta el suelo de menor valorización.
- Nivel casi nulo de consolidación urbana.
- Locación dentro las laderas del barranco y en su fondo, independientemente de su cercanía o no de la CENMA/CENTRA.
- Precio por lote de 650.00 hasta 1,500.00 US$.
- Precio por metro cuadrado de US$. 8.00 hasta 20.00 US$.

Apréciese a continuación las condiciones de entorno inmediato que le agregan valor a los lotes transados:

Imagen No. 16. Sector L3/V3: valorización y consolidación baja en 2006

Fuente: Captación y composición propia. Nivel L3 /V3. En el 2006.

[30] Nota de autor: Número de operaciones de transacciones inmobiliarias reconocidas por las fuentes: únicamente dos, una compra, la de menor precio la realizó un individuo que los vecinos consideran ´"problemático" ya que provoca alarma entre los vecinos al hacer disparos de arma de fuego al aire y manifiesta ante los vecinos más cercanos que "no se metan con él pues es peligroso".

La otra transacción fue la compra de un lote con su "choza" o "covacha" que realizará una familia a otra, al parecer emparentada con ellos. La familia vendedora se estima que poseía tierra y vivienda en el interior rural del país y regresó a ocuparla de manera activa. Los nuevos dueños manifiestan tener el mismo origen rural y que inmigraron porque aquí se les presentaron mejores opciones de empleo e ingreso

Nótese escalinata peatonal en mal estado, no hay alumbrado público, ningún negocios, construcción completamente precaria, recolección de agua de lluvia, tubería de aguas servidas a flor de tierra, descarga abierta y cercana a las chozas o covachas. No se denota algún mejoramiento de las viviendas o de la infraestructura inminente.

Imagen No. 17. Sector L3/V3: valorización y consolidación baja en 2007

Fuente: Captación y composición propia. Nivel L3 /V3. En el 2007.

Nótese escalinata peatonal mejorada y en reconstrucción, persiste la ausencia de alumbrado público y de negocios, construcción continúa siendo completamente precaria, la recolección de agua de lluvia y tubería de aguas servidas a flor de tierra se mantienen, descarga abierta y cercana a las chozas o covachas. No ocurrió ningún mejoramiento de las viviendas, y solamente es notable el mejoramiento de la escalinata.

El nivel L3/V3 además de ser el más precario, es el más vulnerable debido a que se encuentra en la zona de mayor riesgo. Por ello, es extraordinariamente admirable que se efectúen transacciones de mercado informal de suelo.

En el Asentamiento Unidos por la Paz el alto riesgo y la amenaza a deslizamiento y derrumbe, no sólo es producto de la ocupación de barrancos y laderas, sino también producto de las intervenciones público-privadas como la construcción de la CENTRA.

En el área de la CENTRA contigua a la principal calle de Unidos por la Paz, en el extremo Este, en un cono de eyección de una micro cuenca natural de escurrimiento de aguas lluvia, se están vertiendo grandes cantidades de tierra removida para nivelar el suelo, de tal suerte que se intenta rellenar la parte alta de la quebrada, en cuyas laderas se ubica el sector 6 del asentamiento el cual coincide con nuestro nivel L3/V3 de clasificación de mercado de lotes informales.

Esta acción irresponsable por parte de la empresa privada contratista de la obra de la Municipalidad de Guatemala, desvaloriza aún más el suelo de ese sector, en donde se ubican aproximadamente 189 lotes. Las imágenes son elocuentes:

Imagen No. 18. Megaproyecto CENTRA desvaloriza suelo

Fuente: Captación y composición propia. Nivel L3 /V3.

Las obras de remoción de tierra de la CENTRA arrojaron y arrojan aún escombros y tierra sin compactar, al sector 6 del Asentamiento Unidos por la Paz. Una prolongada y copiosa lluvia podría sobresaturar la capacidad de absorción de agua de la tierra y provocar su deslave. Por ahora ya se denota el despojo de tierra debido a derrumbes.

La interacción dialéctica del entorno global del Asentamiento, las locaciones propias de cada lote, y las condiciones de entorno inmediato a los mismos provocan una agregación de valor que se traduce en aumento de precio de la tierra. Sin embargo puede a su vez provocar desvalorización y por tanto despojo de tierra y valor de la tierra.

CONCLUSIONES

El funcionamiento del mercado informal de suelo funciona bajo lógicas de acumulación, especulación y apropiación similares al de un mercado formal.

El mercado informal de suelo presenta igualmente agentes especuladores que retienen suelo y esperan el momento de valorización, regulación y equipamiento adecuado para ofertarlo y apropiarse de los valores acumulados que conforman el precio de la tierra.

De acuerdo con la teoría de la renta la ocupación de tierras marginales, ubicadas en áreas de riesgo, amenaza y vulnerabilidad determina el menor precio de la tierra urbana ofertada en el mercado y por tanto permite la elevación especulativa de la mejor tierra urbanizada y urbanizable.

Por tanto el mercado informal es funcional al mercado formal.

El acceso a la tierra vía ocupación e invasión de hecho, de tierras generalmente marginales no aptas técnicamente para la urbanización es una opción forzada por las condiciones socioeconómicas predominantes en Guatemala y la mayoría de nuestros países centroamericanos.

Lo anterior es un derivado de la condición monopólica y oligopólica de los mercados formales de suelo urbano y de la tierra agrícola. Ambas suponen una retención desmedida y por tanto una escasez artificial que eleva los precios de manera irracional e inaccesible a las capas media y bajas.

Es nuestra opinión que los asentamientos precarios resultan de la combinación de tres factores: la pobreza, el funcionamiento de un mercado inmobiliario altamente especulativo y la falta de políticas sociales de vivienda adecuadas. Otro hecho indiscutible es que, los asentamientos precarios forman parte, cada vez más, de la realidad y funcionamiento de nuestra ciudad.

Esta alternativa de vivienda, por decirlo de una manera eufemística, además de poner en riesgo sistemático a una población de ingresos bajos y de acrecentar su situación de exclusión, tiende también a aumentar el déficit cualitativo de vivienda, como contribuir al deterioro ambiental de nuestra ciudad.

En contrapartida a este fenómeno tan evidente, encontramos escasa sensibilidad y compromisos poco claros en el tratamiento responsable del mismo. La negligencia es de tal magnitud que, jamás figuran en los planes de desarrollo urbano, imposible encontrarlos en la cartografía urbana y en las políticas de vivienda, no hay forma de saber qué lugar ocupan.

La regularización del suelo urbano irregular, informal y precario ha sido en Guatemala una práctica desde el Estado, casuística, efímera y de atención específica a casos determinados. No es, ni ha sido programática, ni estratégica para la reducción de la pobreza.

Operativamente responde más a lógicas administrativas y políticas coyunturales y ocasionales.

Hace falta explorar las bases constitucionales para formular una ley general de regularización de la tierra urbana tanto estatal como privada.

Falta aún más, hacer operativa la función social de la propiedad, especialmente de la propiedad inmueble y diseñar políticas de control y regularización de los mercados inmobiliarios.

ANEXOS

ANEXO 1 GUÍA DE PREGUNTAS PARA SONDEO ESTRUCTURADO Y ENTREVISTAS

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Dirección General de Investigación, DIGI
Centro de Estudios Urbanos y Regionales, CEUR

Proyecto de Investigación DIGI-CEUR 2007:

TENENCIA Y TRANSACCIÓN DE TIERRAS EN UN ASENTAMIENTO PRECARIO DEL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA: LAS TRES "T" EN EL ASENTAMIENTO UNIDOS `POR LA PAZ.

Programa Universitario de Investigación en Asentamientos Humanos, PUIAH

GUÍA DE PREGUNTAS PARA SONDEO ESTRUCTURADO Y ENTREVISTAS

Boleta No.:_____. Fecha de levantamiento: _____/_____/_____.
Levantada por:_____.

PRESENTACIÓN

La distribución de la población en territorios urbanos informales o irregulares presenta patrones espaciales, habitacionales y culturales propios que deben estudiarse desde, enfoques y dimensiones, muy diversas y amplias. Un abordaje poco desarrollado en Guatemala y que este proyecto de investigación se propone desde ya, es desde la perspectiva del mercado de tierras o suelo urbanos. Es decir, desde la relación informal, irregular y muchas veces ilegal que se da en la apropiación, uso, aprovechamiento del recurso tierra, a fin de aproximarse a la descripción de mecanismos y transformaciones espaciales que se dan a partir del intercambio del suelo como mercancía y bien de uso habitacional, dentro de un asentamiento humano precario.

En su parte empírica nuestro proyecto se propone el un estudio de caso: el mercado informal de suelo en el asentamiento "Unidos por la Paz", para ello será necesario profundizar sobre las generalidades del asentamiento objeto de estudio, dinámica del mercado de suelo en el mismo, tratando de determinar entre otros aspectos: las características y tipología de los inmuebles transados, tipo de transacción, formas de operar, agentes que intervienen, dinámica de oferta-demanda y condiciones de avance en su regularización técnica y legal-administrativa. [31]

1. GENERALIDADES

Nombre del entrevistado:	Identificación del lote habitacional:	Sector del asentamiento:	Años de vivir en el asentamiento:

2. CONDICIONES SOCIALES Y FAMILIARES

2.1 ¿Cuántas personas ocupan el lote-local de habitación?

Total:	Adultos:	Mujeres:	Hombres:	Niñas:
Niñas:	Ancianos:	Ancianas:	Personas discapacitadas:	

2.2 Indique la cantidad de miembros según clasificación, dentro de su núcleo familiar:

Madre:	Padre:	Hijos:	Hijas:	Abuela:
Abuelo:	Yerno:	Nuera:	Nietas:	Nietos:
Otros familiares:				

[31] El CEUR cuenta con estudios sobre asentamientos humanos precarios y ponencias al respecto, entre ellas la presentada por nuestro profesor investigador Ernesto Palma, en el Segundo Curso Centroamericano sobre Regularización de la Tierra Urbana, y que sirve de base para el planteamiento del problema, la justificación, y el marco teórico del presente proyecto.

Otros no familiares:				

2.3 Información laboral y de ingresos:

Promedio mensual de ingresos (¿Quienes?):	¿Cuántas personas aportan ingresos?	Trabajo formal (¿cuáles?):	Trabajo informal (¿Cuáles?)	Negocio propio (¿Cuáles?)

2.4 ¿Qué consideraciones tiene sobre el desempleo y la falta de fuentes de ingreso en el asentamiento?

Muy alto:	Medio:	Muy bajo:	Incide en la pobreza:	Incide en la violencia:

2.5 ¿Qué consideraciones tiene sobre la presencia de Maras en el asentamiento?

Muy alto:	Medio:	Muy bajo:	¿Es producto de la pobreza?	¿Son fuente de violencia?
¿Incide en que la gente quiera vivir aquí?	¿Es motivo para dejar el asentamiento?	¿Es motivo para vender los derechos el lote?	¿Conoce de alguien que haya abandonado su lote por este motivo?	¿Conoce algún caso de venta de lote por este motivo?

2.6 Condiciones de salud y educación

¿Hay puesto de salud? (Indique personal que lo atiende?	¿Cada cuánto da consulta un médico y cuánto cuesta?	Indique si se brindan medicinas y si estas son regaladas o vendidas:	¿Cuáles son las enfermedades más comunes en menores de edad?	¿Cuáles son las enfermedades más comunes en adultos?	¿Cómo califica el servicio (Bueno, Regular o Malo)?
Indique que tipo de centro escolar hay en el asentamiento:	Indique cantidad del personal que lo atiende:	¿Es público o privado?	¿Cuánto se paga?	Cuánto cree usted que alcanzan a cubrir (100%; 75%; 50% o menos del 50% de los niños y niñas) ?	¿Cómo califica el servicio (Bueno, Regular o Malo)?
Pre-primaria: ____					
Primaria: ____					
Secundaria: ____					
Diversificado: ___					

3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL LOTE Y DEL LOCAL HABITACIONAL

3.1 Ubicación y tamaño

Indique si su lote está en riesgo de :	Tamaño del lote:	Tamaño de la construcción:	Su local de habitación es:	Indique si la ubicación de su lote es buena, regular o mala:
Deslizamiento:	Total:	Total:	Casa formal:	
Derrumbe:	De frente:	Dormitorios:	Covacha:	Indique el sector donde está su lote es bueno, regular o malo:
Inundación:	De fondo:	Sala-comedor:	Champa:	
Socavamiento:	Rectangular:	Cocina:	Choza:	Indique si a ubicación del asentamiento es buena, regular o mala:
Otros:	Es irregular:	Baño:	Otro:	
		Patio:		

3.2 Materiales de construcción

Techo	Paredes	Piso	Estructura	Refuerzos
Terraza	Block	Cerámico	Metálica	Cimientos fundidos
Lámina	Madera	Granito	De madera	Columnas
Teja	Lámina	Cemento	Hierro y cemento	Pines
Otro:	Otro:	Tierra	Otro:	Otros

3.3 Servicios y equipamiento

AGUA	Agua entubada:	Frecuencia del servicio:	¿Es potable?	Cantidad de chorros:	Tipo de tubería:
¿Tiene contador?	Precio del canon:	Precio del tonel:	Recolección de agua lluvia:	¿Bebe de ésta agua?	Otro:
ENERGÍA ELÉCTRICA	¿Conexión directa?	¿Tiene contador?	¿Gasto mensual?	¿Cuántos focos tiene?	¿Cuantos tomacorrientes?
Aparatos eléctricos	Televisor	Refrigerador	Radio-sonido	Ventilador	Otros (indique):
DRENAJES	Hechizo	Formal	Conexión pirata:	Conexión formal:	¿Tiene candela?
BASURA	¿Pasa camión?	¿Cuánto Paga?	¿La deposita en otro lugar?	¿Qué lugar?	Otro:
ALCANTARILLADO	Hechizo:	Formal:	Conexión pirata:	Conexión formal:	¿Se conecta a drenaje?
¿Tiene inodoro?	¿Tiene letrina?	¿Tiene depósito o cisterna? (indique):	¿Tiene pila?	¿Tiene lavamanos?	¿Tiene lavaplatos?

4 TENENCIA DE LA TIERRA Y DEL LOCAL HABITACIONAL

4.1 Sobre el local que habita o utiliza para otro uso

POSESIÓN A MODO DE PROPIETARIO	Es usted de los primeros ocupantes? (indique años de posesión)	¿De dónde y cómo llego aquí?	¿Hizo algún desembolso de dinero para tener el derecho? (Detalle:)	
				Desde cuándo: En donde:
Acciones para titular la propiedad:	¿Desde cuándo?	¿Cuáles?	¿Dónde?	¿Perspectiva?
Ya titulada, acciones a realizar:	Hipotecarla:	Alquilarla:	Venderla:	Otro:
ES PROPIA	¿Qué tipo de documento ampara la propiedad?	¿Cuándo adquirió la propiedad?	¿Cuánto pagó por el lote?	¿Cuánto pagó por las mejoras (construcciones)?
¿A quién se la compró?	¿Quién es el titular de la propiedad?	¿Cómo adquirió la propiedad?	¿Recibió alguna ayuda económica para la adquirir el lote?	¿Cuánto cree que vale su propiedad?
Ocupante original: *Otro, especifique:*	*Padre:* *Madre:* *Hijo:* *Hija:* *Otro:*		*Ayuda familiar:* *Donación privada:* *Donación del Estado:* *Crédito:*	*Lote sin nada:* *Mejoras (construcción):* *Todo:*
ALQUILA	¿Cuánto paga mensualmente?	¿El dueño vive en el Asentamiento?	Paga por:	¿Firmó contrato o documento de alquiler?
			Lote sin nada: *Mejoras (construcción):* *Lote y mejoras:*	
ALQUILER DE LOCAL	Pago mensual:	Tamaño del local:	Tamaño del cuarto:	Tipo de Negocio (si lo

O CUARTO				hubiere):

5 INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

5.1 ¿Conoce usted de algún caso de compra venta o alquiler de Derechos de lote, local de habitación u otro?

COMPRA- VENTA	¿En qué sector?	¿En qué año?	¿Monto pagado?	¿Firmó contrato o documento de alquiler?
			Lote sin nada: *Mejoras (construcción):* *Lote y mejoras:*	
ALQUILER	¿En qué sector?	¿En qué año?	¿Monto pagado por mes?	¿Firmó contrato o documento de alquiler?
			Lote sin nada: *Mejoras (construcción):* *Lote y mejoras:*	
ALQUILER DE LOCAL O CUARTO	¿En qué sector?	¿En qué año?	¿Monto pagado por mes?	¿Firmó contrato o documento de alquiler?

5.2 Anotaciones adicionales:

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

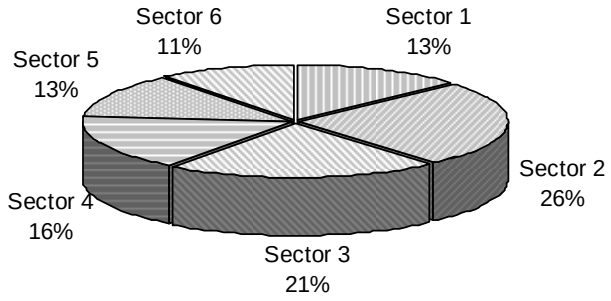
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Dirección General de Investigación, DIGI
Centro de Estudios Urbanos y Regionales, CEUR

ANEXO 2 RESULTADOS DEL SONDEO ESTRUCTURADO APLICADO A HABITANTES DEL ASENTAMIENTO UNIDOS POR LA PAZ

En su parte empírica el presente trabajo de investigación se propuso un estudio de caso: el mercado informal de suelo en el asentamiento "Unidos por la Paz", para fue necesario, no sólo la entrevista a informantes clave, la observación e indagación permanente sino también, profundizar sobre las generalidades del asentamiento objeto de estudio, dinámica del mercado de suelo en el mismo, tratando de determinar entre otros aspectos: las características y tipología de los inmuebles transados, tipo de transacción, formas de operar, agentes que intervienen, dinámica de oferta-demanda y condiciones de avance en su regularización técnica y legal-administrativa. [32]

Así fue que durante la segunda mitad del año 2007 se aplicó a una muestra de 300 hogares del Asentamiento Unidos por la Paz, un cuestionario guía, a continuación los resultados de lo que denominamos sondeo estructurado.

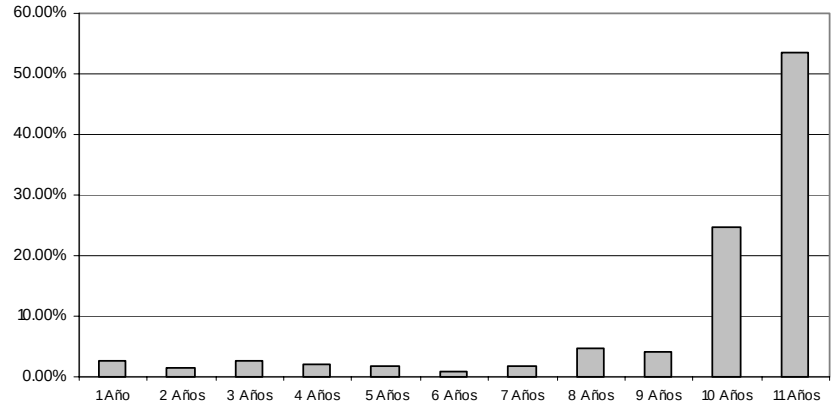
Gráfica No. 1. Ubicación de los lotes habitacionales según hogar entrevistado, en tanto por ciento



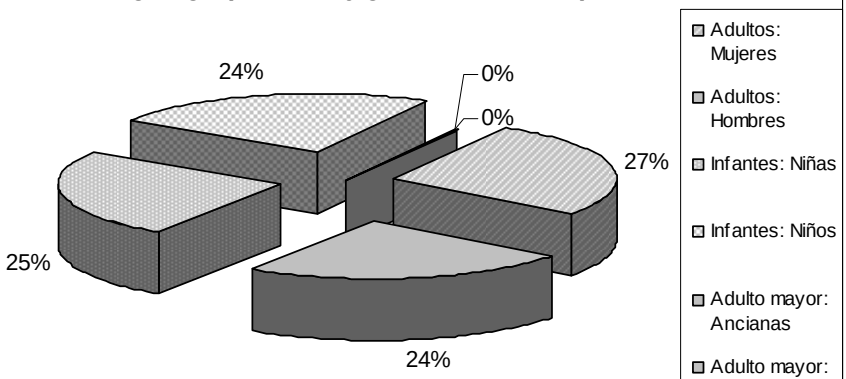
.

[32] El CEUR cuenta con estudios sobre asentamientos humanos precarios y ponencias al respecto, entre ellas la presentada por nuestro profesor investigador Ernesto Palma, en el Segundo Curso Centroamericano sobre Regularización de la Tierra Urbana, y que sirve de base para el planteamiento del problema, la justificación, y el marco teórico del presente proyecto.

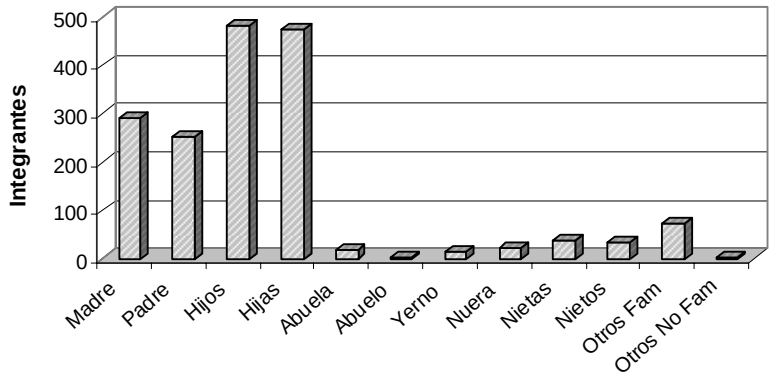
Gráfica No. 2. Cantidad de hogares según años de antigüedad de residencia



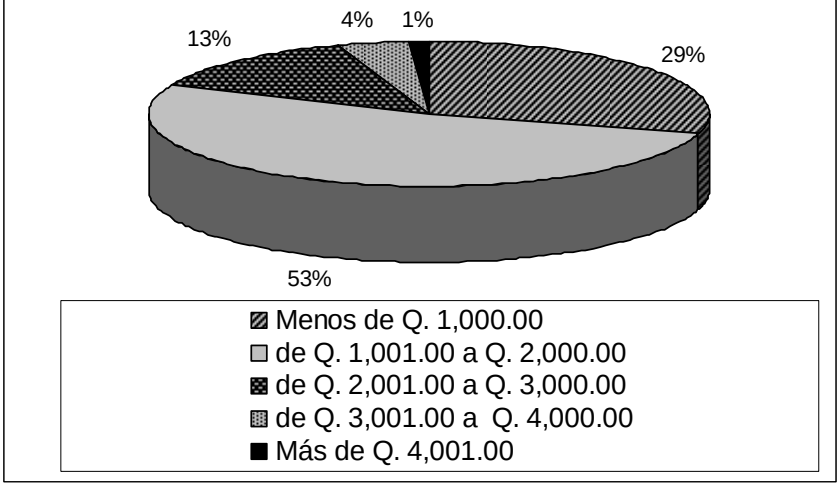
Gráfica No. 3. Composición del hogar entrevistado, según grupo etario y género, en tanto por ciento



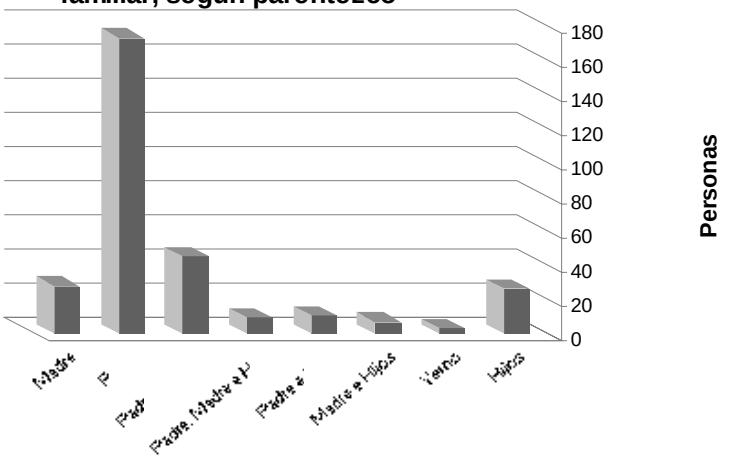
Gráfica No. 4. Numero de integrantes del núcleo familiar, según parentezco



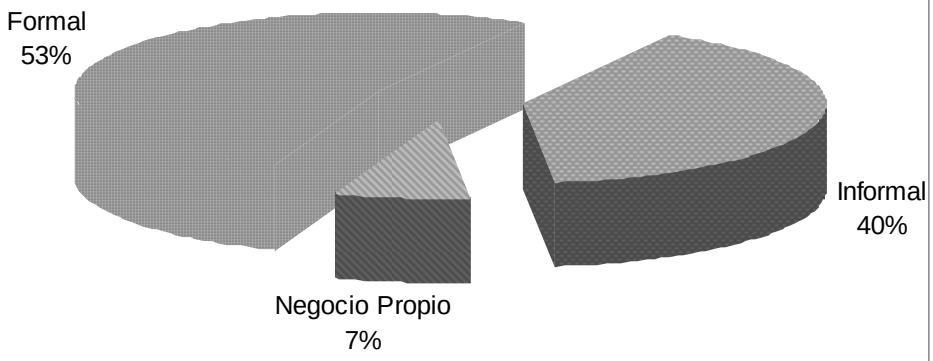
Gráfica No. 5. Porcentajes de hogares entrevistados, según rango de ingresos mensuales (en Quetzales)



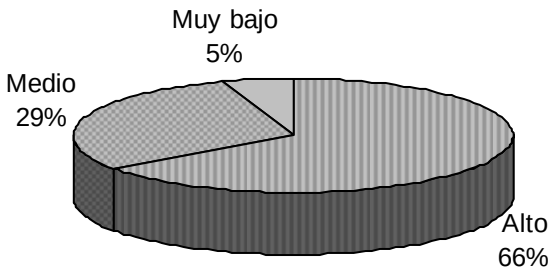
Gráfica No. 6. Número de personas que aportan al ingeso familiar, según parentezco



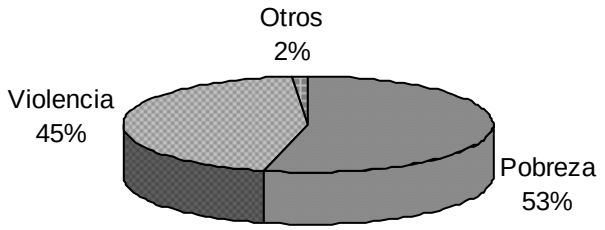
Gráfica No. 7. Fuente de generación de los ingresos familiares



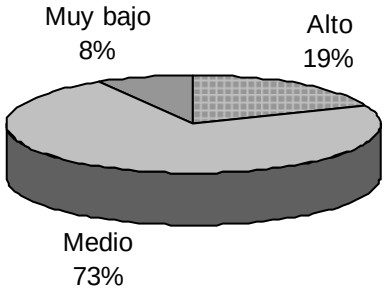
Gráfica No. 8. Percepción de los hogares entrevistados en cuanto al desempleo en el asentamiento



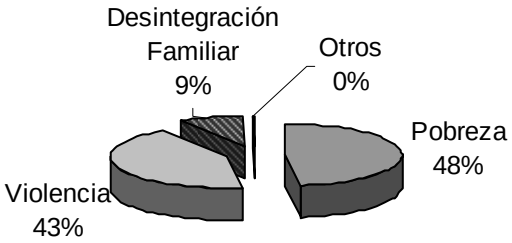
Gráfica No. 9. Factores que inciden en el desempleo, según percepción de los hogares entrevistados



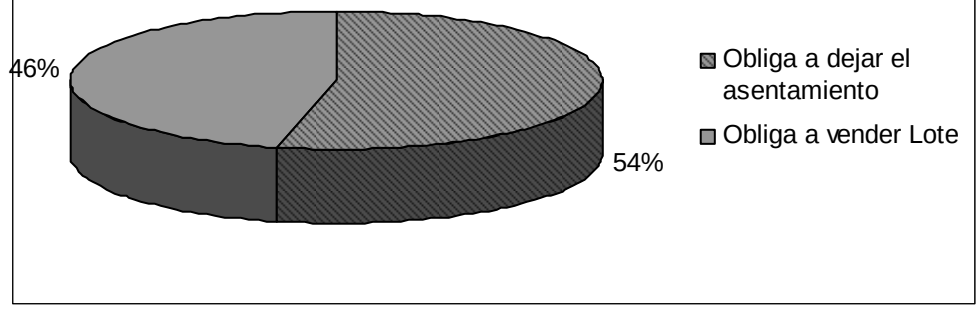
Gráfica No. 10. Presencia de delincuencia juvenil organizada ("maras") en el asentamiento, según percepción de los hogares entrevistados



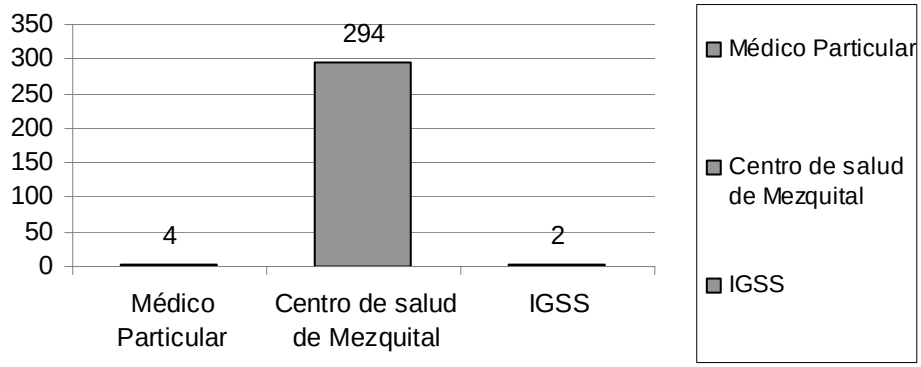
Gráfica No. 11. Causas que originan la delincuencia juvenil organizada ("maras") según percepción de los hogares entrevistados



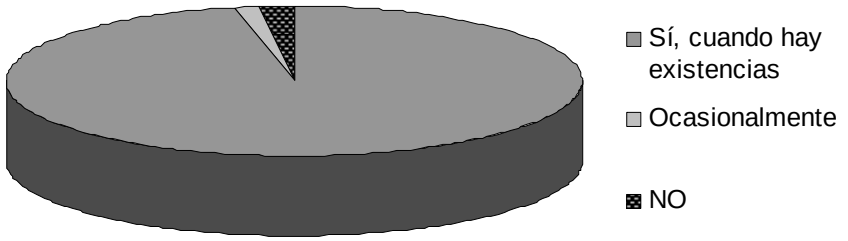
Gráfica No. 12. Opinión acerca de la habitabilidad del lote en relación con la incidencia de la delincuencia juvenil organizada ("maras")



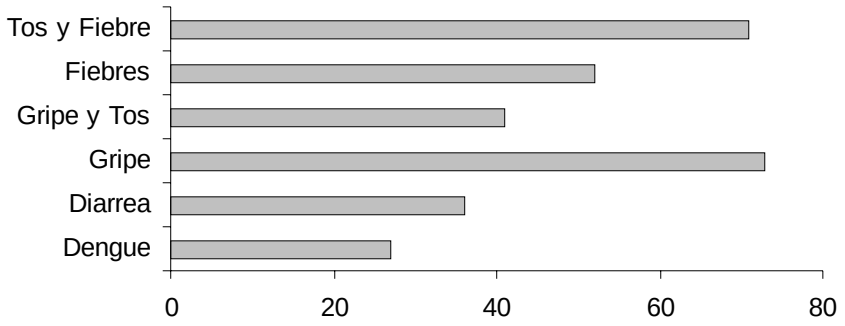
Gráfica No. 13. Familias que reciben atención en salud, según el lugar a donde acuden



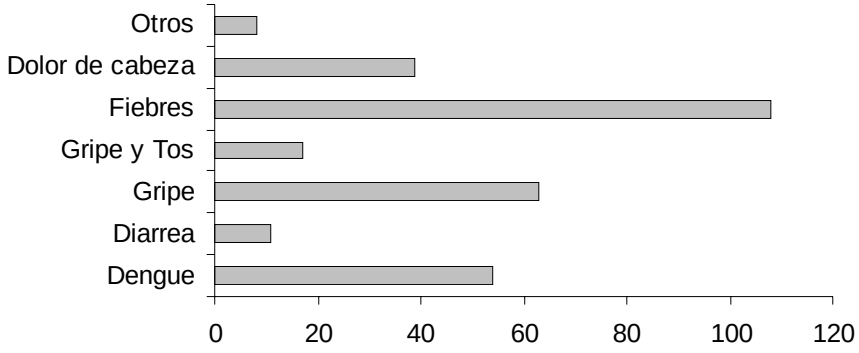
Gráfica No. 14. Dotación gratuita de medicamentos en centro de salud de Mezquital



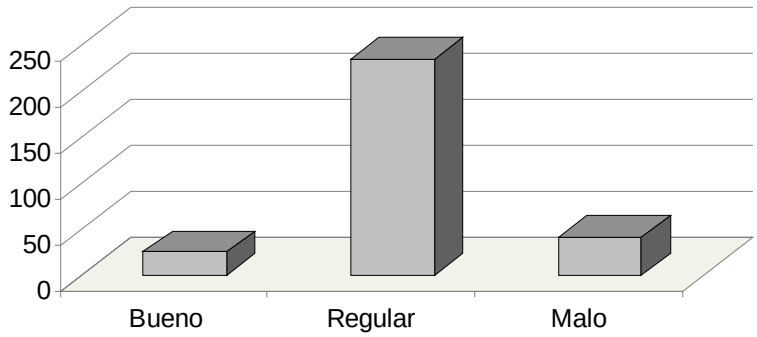
Gráfica No. 15. Enfermades mas comunes en niñas y niños



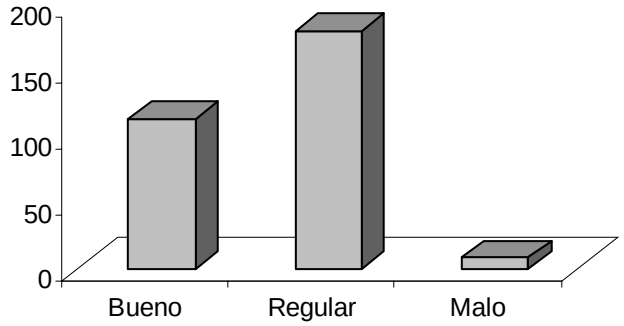
Gráfica No. 16. Enfermedades mas comunes en mujeres y hombres adultos



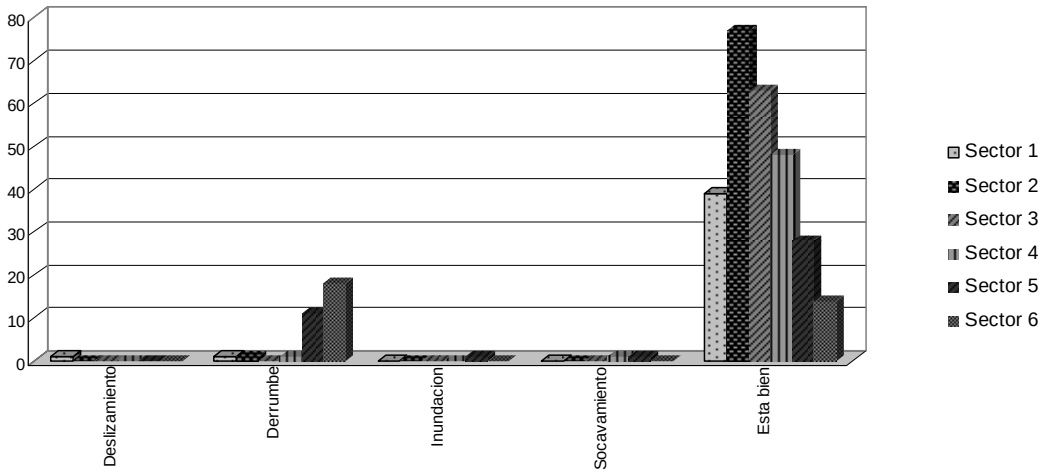
Gráfica No. 17. ¿Cómo califica el servicio del centro de salud de Mezquital?



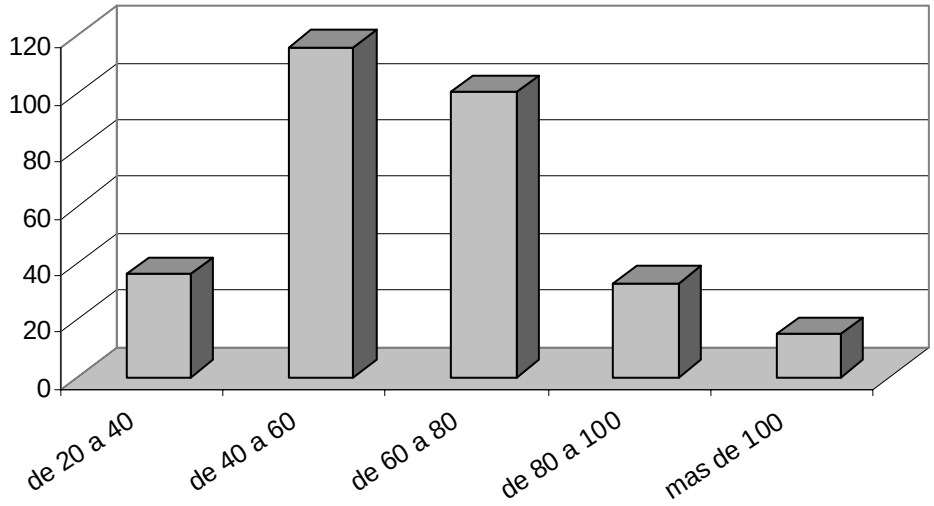
Gráfica No. 18. ¿Cómo califica el servicio del Centro Escolar de Unidos por la Paz?



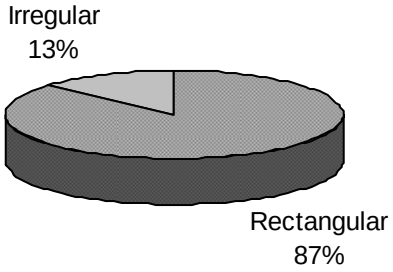
Gráfica No. 19. Percepción de riesgo. Casos según ubicación en sectores



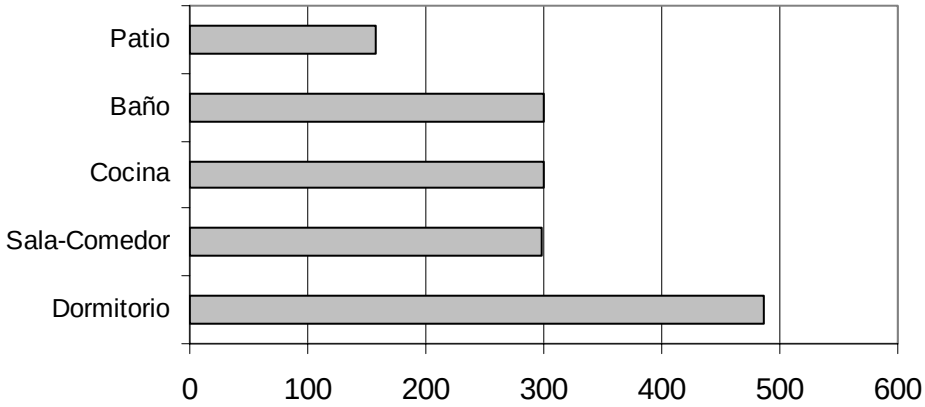
Gráfica No. 20. Lotes habitacionales por rangos de superficie, en mts^2



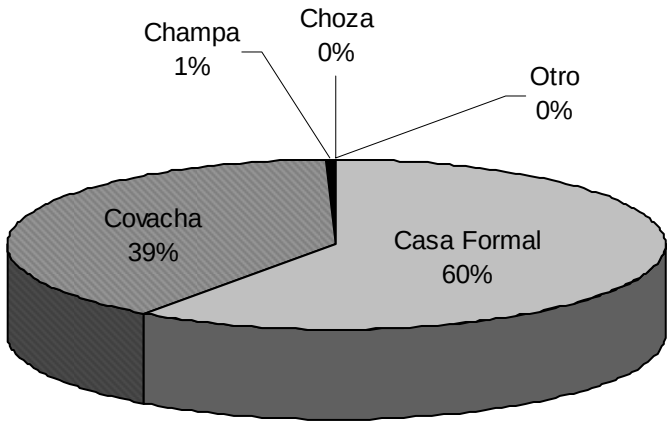
Gráfica No. 21. Tipología de los lotes según su forma, en tanto porciento



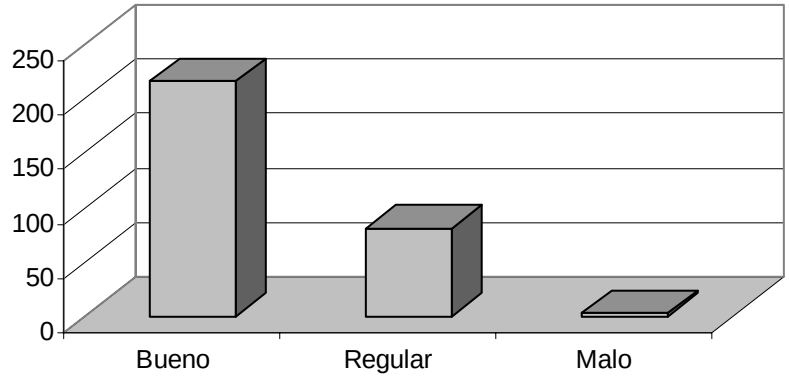
Gráfica No. 22. Disposición de ambientes en el local de habitación



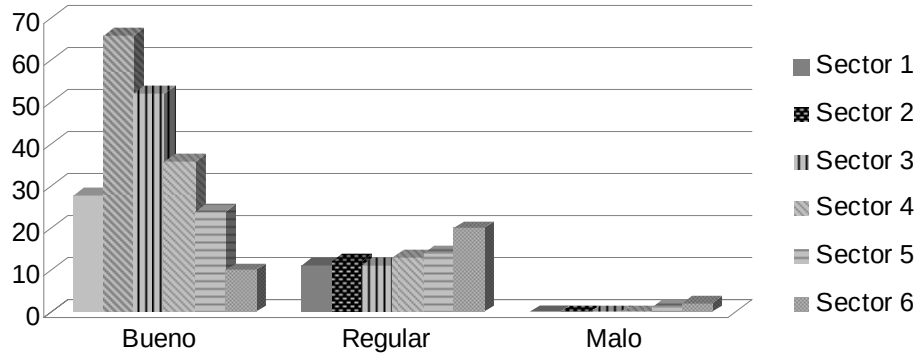
Gráfica No. 23. Tipo de Construccion según opinión de los hogares entrevistados (%)



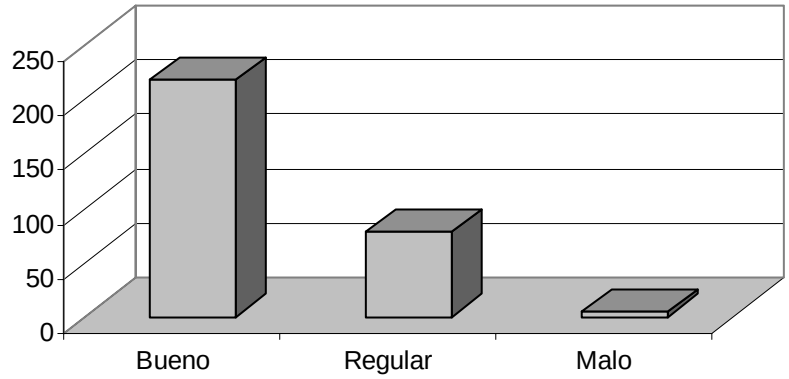
Gráfica no. 24. Percepción de la ubicación del lote habitacional en relación a lotes vecinos



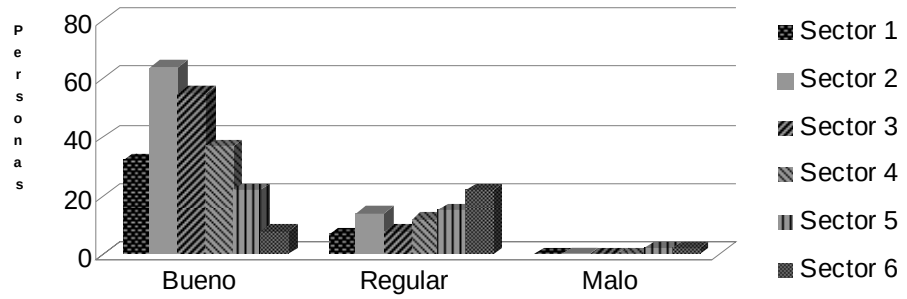
Gráfica No. 25. Percepción de la ubicación del lote habitacional en relación al sector



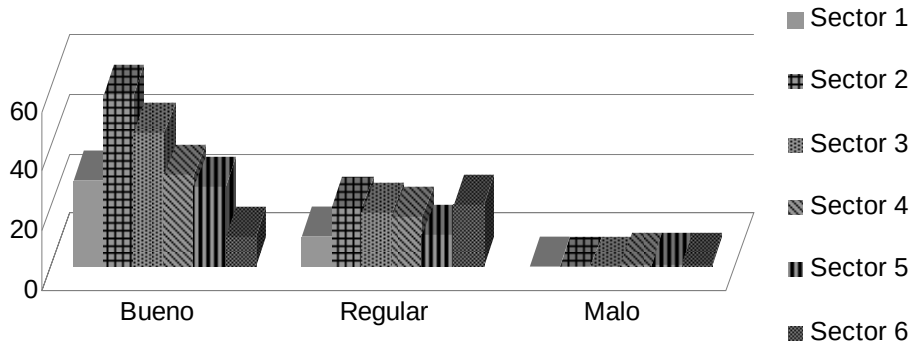
Gráfica No. 26. Percepción de la ubicación del sector donde habita el hogar entrevistado



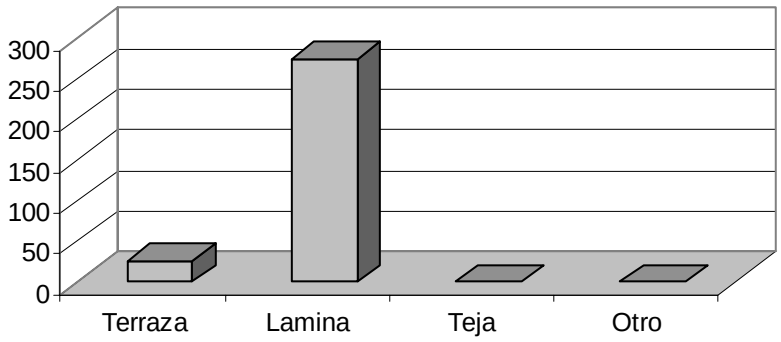
Gráfica No. 27. Percepción de la ubicación de cada sector en relación con los demás



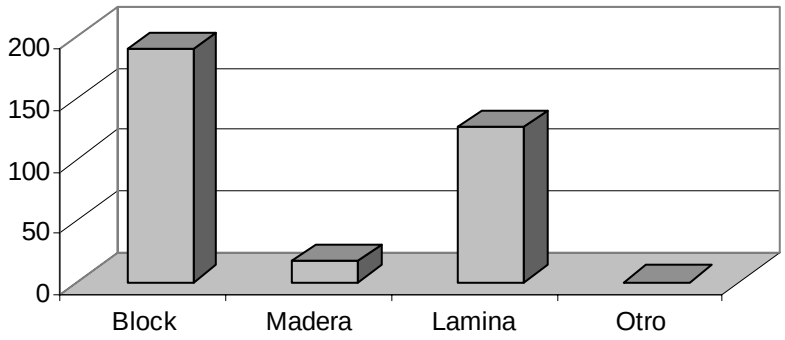
Gráfica No. 29. Percepción de ubicación del asentamiento en relación a la ciudad, según cada sector



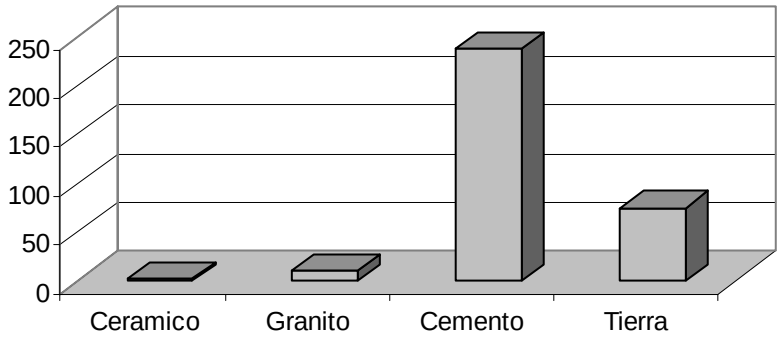
Gráfica No. 30. Tipo de material de construccion predominante en el techo



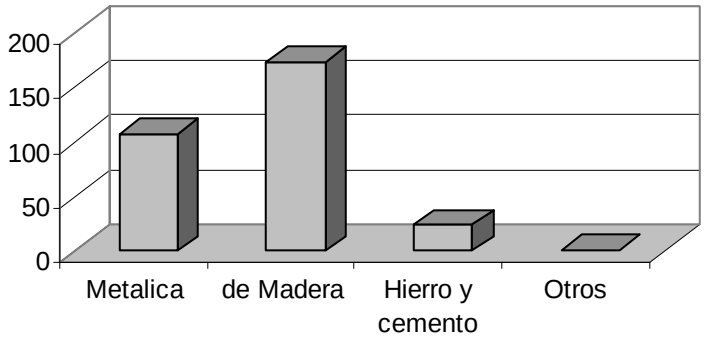
Gráfica No. 31. Tipo de material de construccion predominante en las paredes



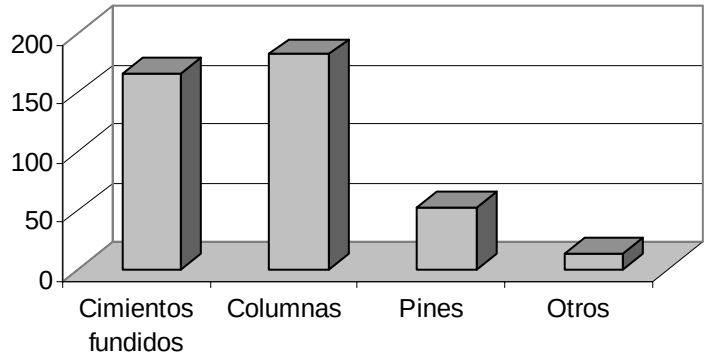
Gráfica No. 32. Tipo de material de construccion predominante en el piso



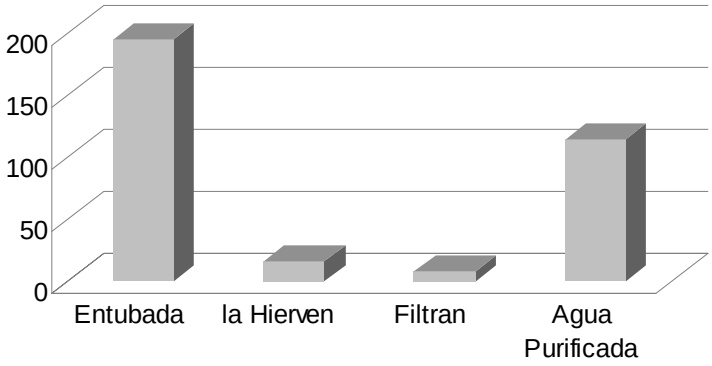
Gráfica No. 33. Tipo de material de construccion predominante en la estructura



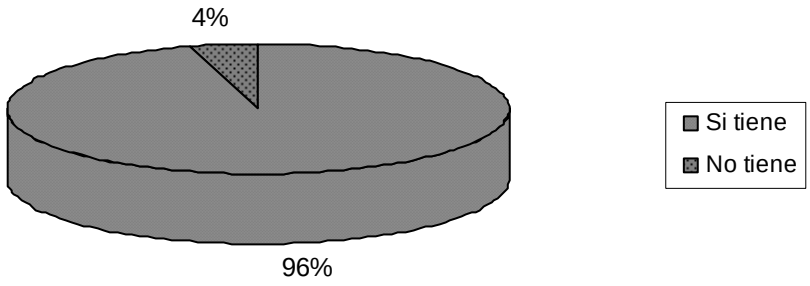
Gráfica No. 34. Disposición de refuerzos estructurales



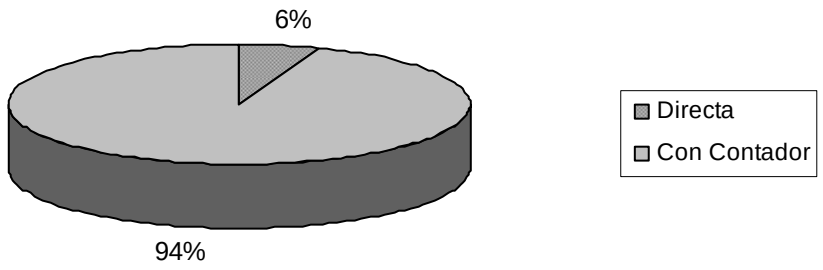
Gráfica No. 35. Tipo de agua que utilizan para beber



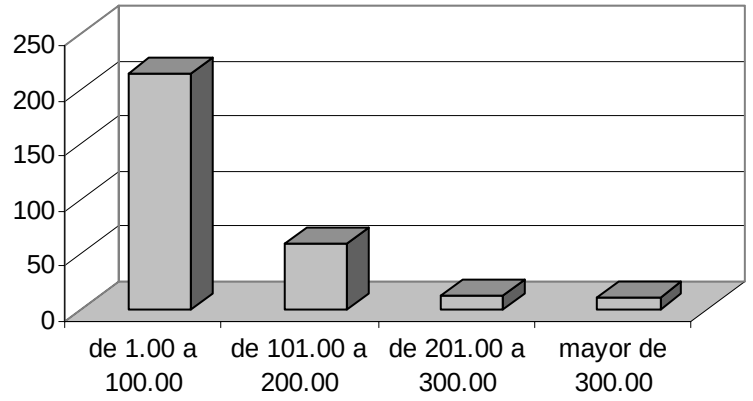
Gráfica No. 36. Disposición de energia eléctrica



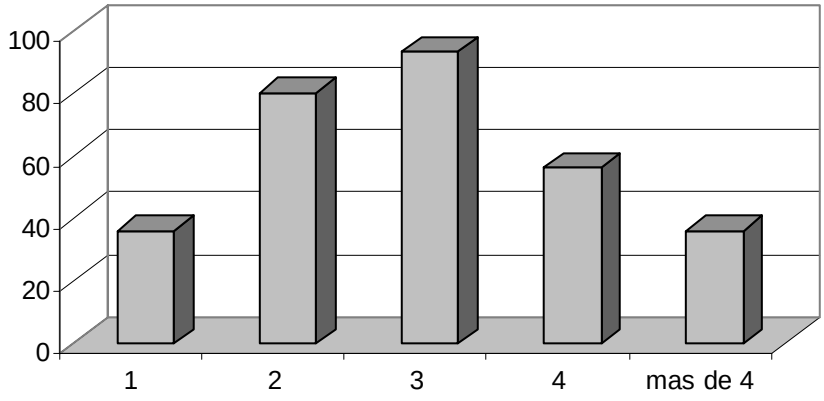
Gráfica No. 37. Tipo de acometida en energia eléctrica



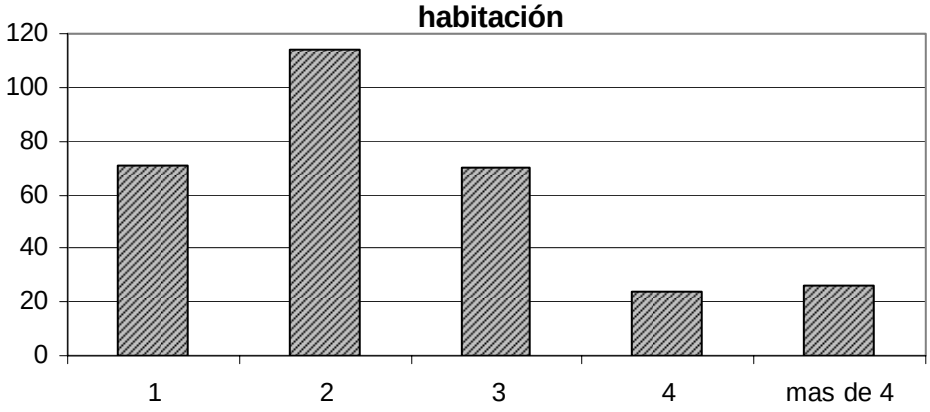
Gráfica No. 38. Pagos por consumo de energia eléctrica, según rango de facturación (en Quetzales)



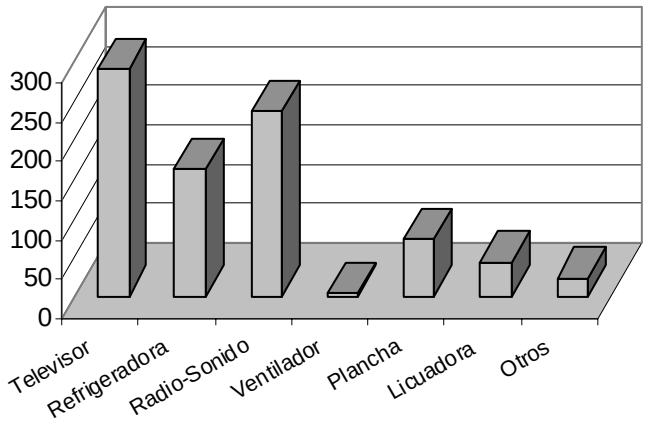
Gráfica No. 39. Cantidad de puntos de iluminación eléctrica disponibles en el local de habitación



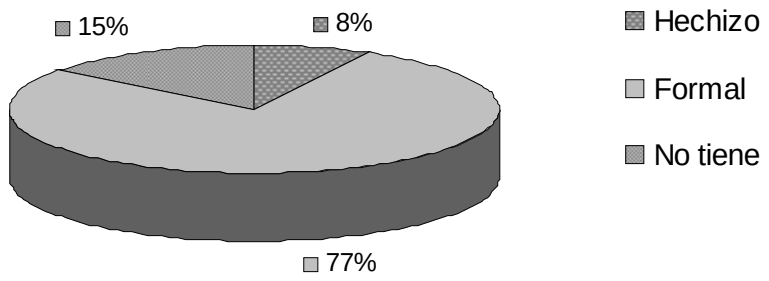
Gráfica No. 40. Cantidad de tomacorrientes de energía eléctrica, disponibles en el local de habitación



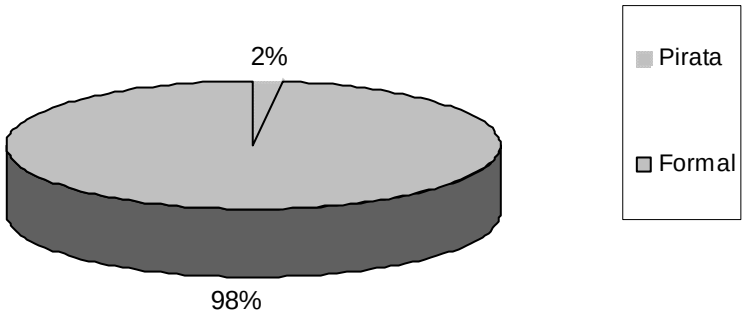
Gráfica No. 41. Número de aparatos electricos diponibles, según su especificación



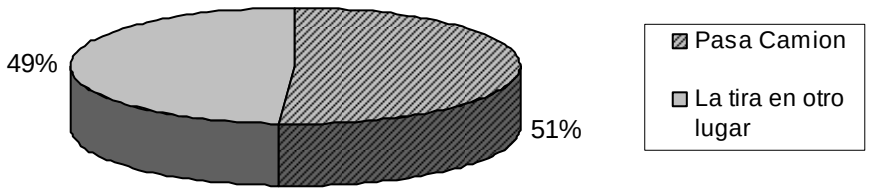
Gráfica No. 42. Tipo de Drenaje



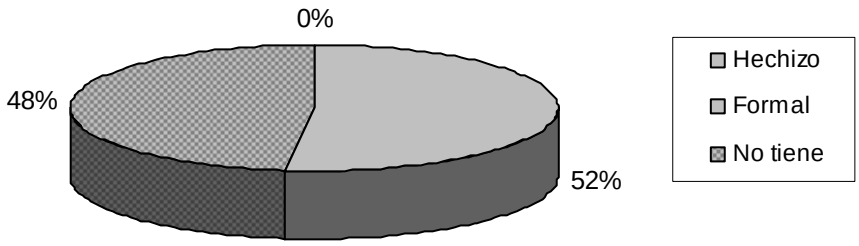
Gráfica No. 43. Drenajes según el tipo de conexion



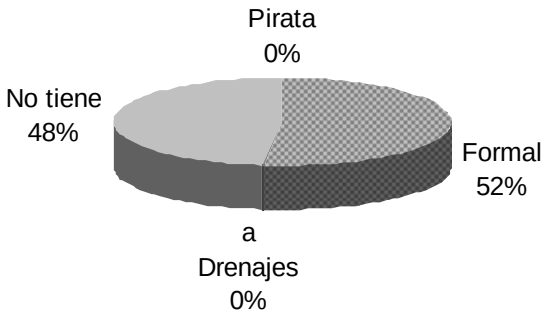
Gráfica No. 44. Disposición de desechos sólidos



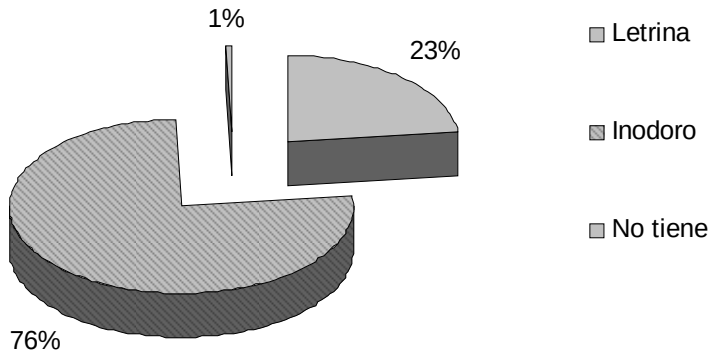
Gráfica No. 45. Tipo de alcantarillado



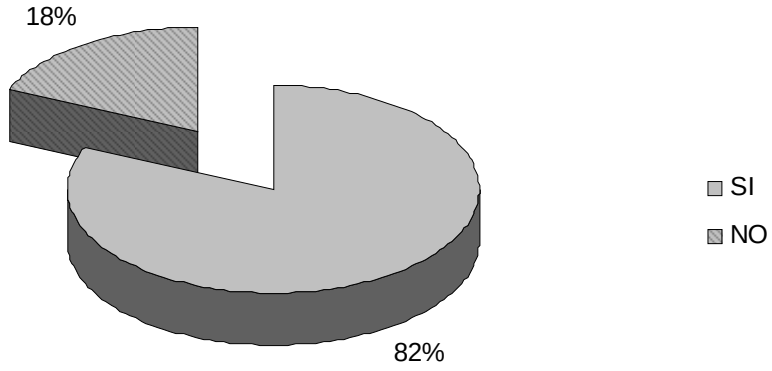
Gráfica No. 46. Tipo de conexion del alcantarillado



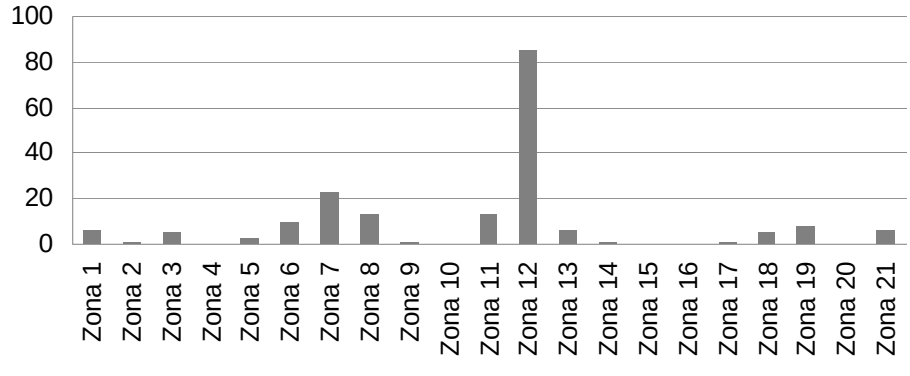
Gráfica No. 47. Disposición sanitaria, según especificación



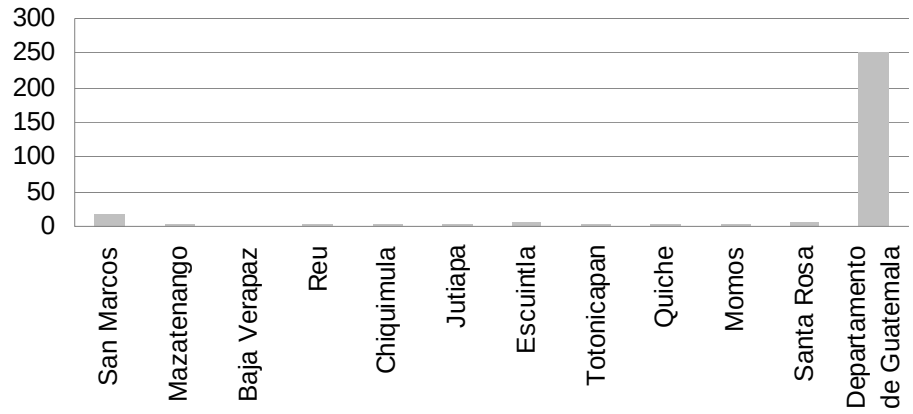
Gráfica No. 48. Porcentaje de hogares entrevistados que se consideran primeros ocupantes



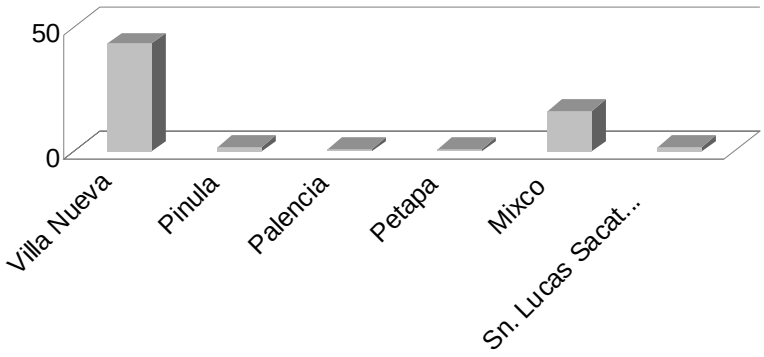
Gráfica No. 49. Hogares cuya procedencia es la misma ciudad, según zona



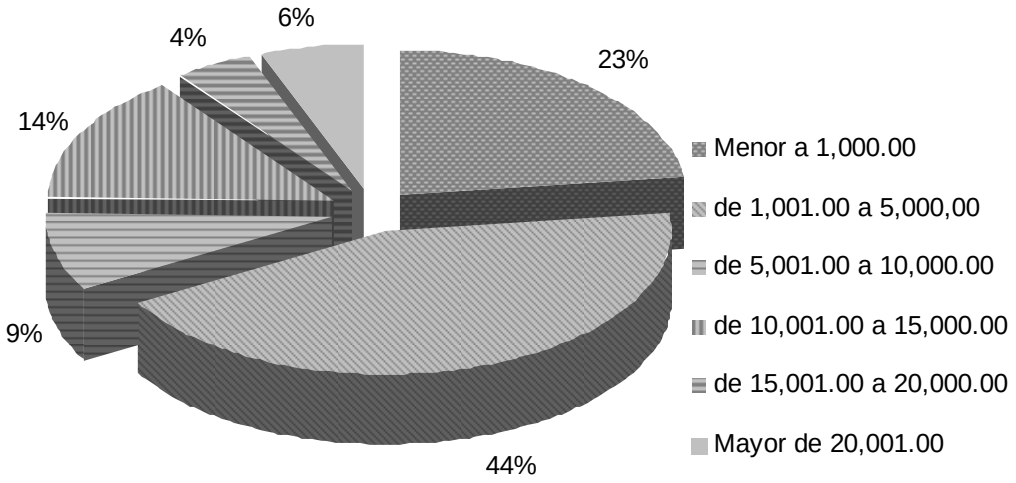
Gráfica No. 50. Hogares cuya procedencia es fuera de la capital, según departamento



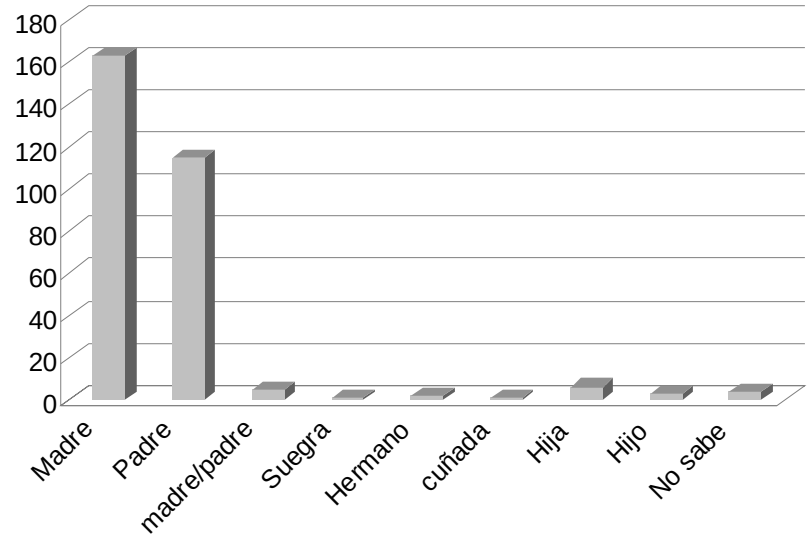
Gráfica No. 51. Hogares cuya procedencia es el departamento de Guatemala, según municipos



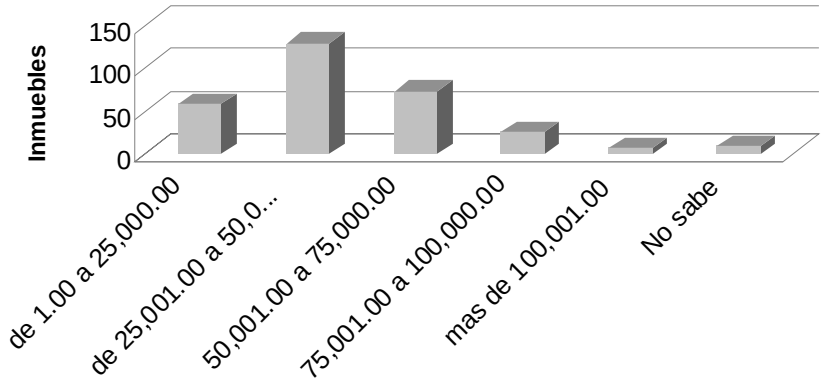
Gráfica No. 52. Porcentaje de personas que efectuaron un pago inicial para obtener el derecho a un lote habitacional, según rangos de desembolso (en Quetzales)



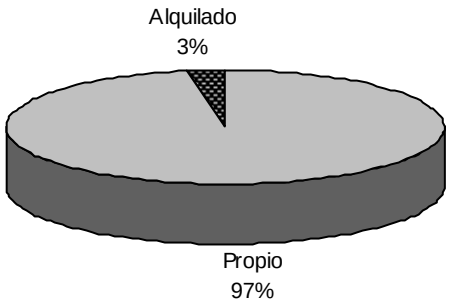
Gráfica No. 53. Persona que se considera titular de la tenencia o propiedad del inmueble



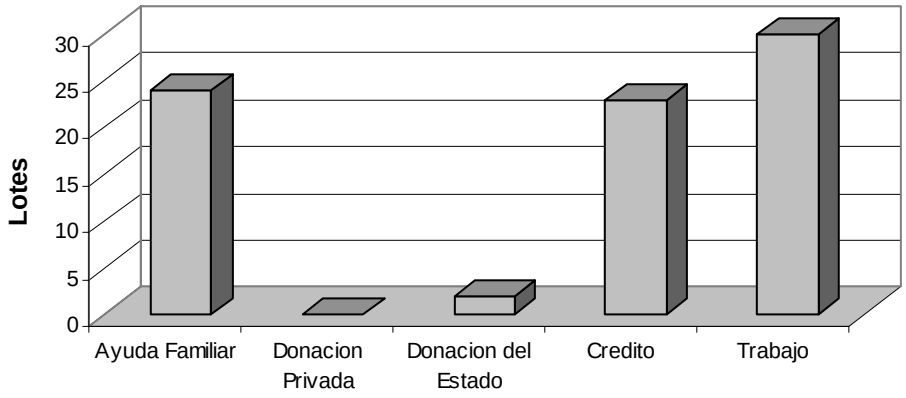
Gráfica No. 54. Estimación del valor de la propiedad inmueble, según rangos (en Quetzales)



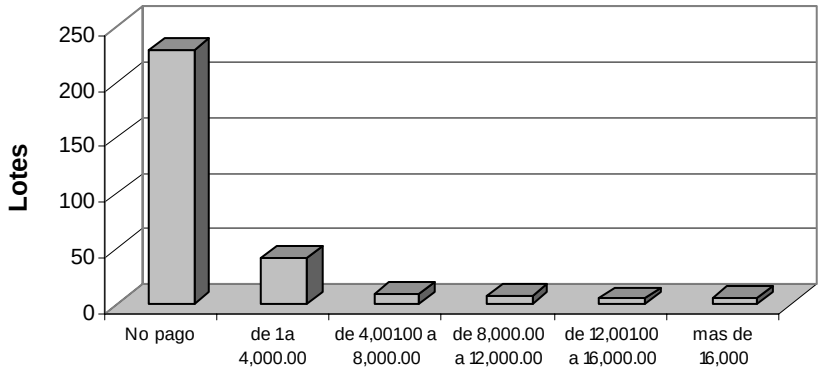
Gráfica No. 55. Régimen de tenencia



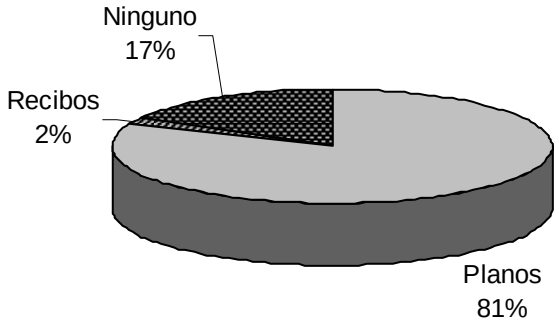
Gráfica No. 56. Tipo ayuda economica recibida para adquirir el lote



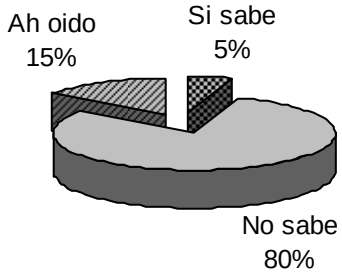
Gráfica No. 57. Precio pagado por lote



Gráfica No. 58. Tipo de documento que ampara la tenencia



Gráfica No. 59. Porcentaje de personas que saben sobre la ley de regulacion de tierra Decreto 26-2007



BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS

Brakarz, José, Margarita Green and Eduardo Rojas (2002), *Cities for all: recent experiencies with neighborhood upgrading programs*, Inter-American Development Bank, Washington DC.

Alvarado, Luis (1983). El proceso de urbanización en Guatemala. Guatemala: Universidad de San Carlos.

AVANCSO (2000). La Ciudad de Guatemala y su área de influencia urbana: perfiles de problemas y líneas de solución. Serie Temas Urbanos 2000, No. 1. Guatemala: AVANCSO.

AVANCSO (2003). El proceso de crecimiento metropolitano de la Ciudad de Guatemala. Cuadernos de Investigación No. 18. Guatemala: AVANCSO.

Bull, Alberto (2003), "Congestión de Tránsito: El problema y cómo enfrentarlo", en Cuadernos de la CEPAL, N 87, Economic Commission on Latin America and The Caribbean, United Nations, and German Technical Cooperation (GTZ), Santiago de Chile.

Cardenas, LA (1993) Validity of town planning instruments to achieve sustainability. The case of local development plans in Santiago de Chile. DPU, University of London, London.

CEUR, 1990. La problemática del transporte urbano en el área metropolitana de la ciudad de Guatemala. Boletín No. 06. Centro de Estudios urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

CEUR, 1990. Invasiones de tierras 1986-1990: Un desborde popular en tiempos de democracia. Boletín No. 09. Centro de Estudios urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

CEUR, 1995. Asentamientos precarios y privatización: Derecho de vía de FEGUA en la ciudad de Guatemala. . Boletín No. 26. Centro de Estudios urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

CEUR, 1995. El sistema de transporte público en el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala (AMCG): Problemas y propuestas de solución. Boletín No. 25. Centro de Estudios urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

CEUR, 1992. Vivienda y política en Guatemala. Boletín No. 16. Centro de Estudios urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

CEUR, 1999. Toma de terrenos en el Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala (1991-1998). Boletín No. 39. Centro de Estudios urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Clichesvsky, Nora (2003), Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunos interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina, Economic Commission on Latin America and the Caribbean, United Nations, Sustainable Development and Human Settlements Division, Restricted use document.

Corrales, 2002: OMS/OPS/División de Salud y Ambiente, 2001.

De León, Oralia,1994. El transporte urbano en la Nueva Guatemala de la Asunción. 1820-1932. (Tesis de Grado). Escuela de Historia de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala.

Demyk N., Rodas F. 2000, Producción de suelo urbano en el Municipio de Guatemala (1944-1995), Guatemala, CEMCA-CEUR.

Drummond Lewis, Sandra, 2005. Recolección y selección de información sobre programas de regularización de suelo e informalidad en Guatemala. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). Documentos de proyectos No. 58. 53 pp. Naciones Unidas, Santiago de Chile.

Fernández, Roberto. Metodología de la Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano, Ediciones CIAM-FAUD-UNMDP. Mar del Plata. 1996. Fernández, Roberto: Metodología.UNMDP. Mar del Plata. 1996.

Gellert G. 1990, Gestión de areas metropolitanas : el caso de Guatemala.

Gellert G. 1994, Ciudad de Guatemala : factores determinantes en su desarrollo urbano (1775 hasta la actualidad), Mesoamérica, Antigua Guatemala, CIRMA,27.

Gellert G., Pinto Soria J.C. 1990, Ciudad de Guatemala : dos estudios sobre su evolución (1524-1950), Guatemala, CEUR.

Gellert, Gisela (1995). Ciudad de Guatemala: factores determinantes en su desarrollo urbano. Debate 31. Guatemala: FLACSO.

Herzer, Hilda and Eduardo H. Pasalacqua (2003) “Gestión de servicios públicos en América Latina”, en *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y El Caribe*, Ricardo Jordán and Daniela Simeón comp., United Nations, Libros de la CEPAL 75, Santiago de Chile.

JICA 1992. *Estudio de Plan Maestro para el sistema de transporte urbano en el Área Metropolitana de Guatemala*. Agencia de cooperación internacional del Japón.

Katzman, Rubén, 2003. *La dimensión espacial en las políticas de superación de la pobreza urbana*. Economic Commission on Latin America and the Caribbean, United Nations, Environment and Development Series, Santiago de Chile.

Lavell, Allan. 1996. Gestión de Riesgos Ambientales Urbanos. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales y La Red de Estudios Sociales en Prevención de Desastres en America Latina-LA RED.

Lavell, Allan. (1996) "Degradación Ambiental, Riesgo y Desastre Urbano. Problemas y Conceptos: Hacia la Definición de Una Agenda de Investigación". En Fernández María Augusta. Ciudades en Riesgo. LA RED, USAID. Lima, Perú.

Lungo M. (ed.) 1998, Gobernabilidad urbana en Centroamérica, Costa Rica, FLACSO.

Lungo, Mario y Baires, Sonia, 1996. Hábitat popular urbano y riesgo ambientales: Estudio de cuatro comunidades precarias del área metropolitana de San Salvador. III-LCHS (PROMESHA). Cochabamba, Bolivia.

Mac Donald y Miquel (2004), Actualización del déficit habitacional al año 2000, CEPAL, sobre la base de proyecciones de población, World Urbanization Prospects, Naciones Unidas.

Mac Donald, Joan (2003), Informe sobre pobreza y la precariedad en las ciudades de América Latina y El Caribe, Economic Commission on Latin America and the Caribbean, United Nations, preliminary draft, Santiago de Chile

Mac Donald, Joan (2004) Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y El Caribe, CEPAL, Santiago de Chile, 2004

Mac Donald, Joan y Marinella Mazzei (2004), Precariedad del hábitat en las ciudades de América Latina, Serie Manuales, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos, Comisión Económica y Social para América Latina y El Caribe (CEPAL), Naciones Unidas, Cuadro 15.

Mazzei, Marinella Pobreza y precariedad del hábitat de América Latina y El Caribe. Compendio estadístico, CEPAL, Santiago, 2004

Municipalidad de Guatemala 1972, Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano 1972-2000, Guatemala.

Municipalidad de Guatemala 1995, Metrópolis 2010, Plan de Desarrollo Metropolitano, Guatemala.

Pérez Sáinz J.P. 1992, Ciudad de Guatemala en la década de los ochenta : crisis y urbanización, in

Pérez Sáinz J.P., Camus M., Bastos S. 1992, ...Todito, todito es trabajo. Indígenas y empleo en Ciudad de Guatemala, Guatemala, FLACSO.

Pírez, Pedro (2000), Servicios urbanos y equidad en América Latina. Un panorama con base en algunos casos. Serie Medio Ambiente y Desarrollo. División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos, CEPAL

Plan de Desarrollo Metropolitano (1995 a). Guatemala y el contexto internacional: Primer Estudio Base . Guatemala: Municipalidad de Guatemala.

Plan de Desarrollo Metropolitano (1995 b). Guatemala y el contexto nacional: Segundo Estudio Base . Guatemala: Municipalidad de Guatemala.

Portes A., Lungo M. (coord.), 1995. *Urbanización en Centroamérica*. FLACSO, San Jose.

Rodas F., 1988. *Palomares de la zona 8. E*l inquilinato, sus formas de arrendamiento irregular y su tugurización en una zona central de la Ciudad de Guatemala, Guatemala, IDESAC.

Rodas F., 1996. *La producción de suelo habitacional y de los servicios básicos en la periferia metropolitana de la Ciudad de Guatemala, Guatemala*. Université San Carlos, Guatemala et CEMCA-Antenne Guatemala.

Simeoni, Daniela, 2003. "Ciudad y desastres naturales: Planificación y vulnerabilidad urbana" en *La ciudad inclusiva en los países en vías de desarrollo*. Economic Commission on Latin America and the Caribbean, United Nations, Santiago de Chile.

Solo, Tova María, 2003. *Independent Water Entrepreneurs in Latin America. The other private sector in water services*. Energy and Water Department, The World Bank, Cuadro 1

UNICEF, SEGEPLAN, 1991. *Asentamientos populares en la Ciudad de Guatemala*. Guatemala. USAID 1991, Guatemala: evaluación del sector habitacional.

Velásquez, Eduardo (1989). Desenvolvimiento capitalista, crescimento urbano e urbaniza ção na Guatemala, 1940-1984 . São Paulo: Universidade de São Paulo.

Velásquez, Eduardo y Valle, Fernando, 1994*. Movimiento de pobladores en la ciudad de Guatemala (1944-1954)*. Boletín No. 23. Centro de Estudios urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Vetter, David, 2003. "Instrumentos financieros de financiamiento", presentación en el Seminario, Potencialidades para el Desarrollo Urbano en América Latina y El Caribe, Acceso al Suelo, Impuestos y Gobierno Local, ECLAC, 23-24 Septiembre.