

Mercado inmobiliario: hacia un proceso de especulación y expoliación urbana en el Municipio de Olinstepeque 1980-2014	Titulo
Gómez Osorio, Rosa Nohemí - Autor/a;	Autor(es)
Buenos Aires	Lugar
CLACSO	Editorial/Editor
2016	Fecha
	Colección
Especulación inmobiliaria; Expansión urbana; Urbanización; Mercado de la vivienda; Guatemala; Quetzaltenango; Olinstepeque;	Temas
Doc. de trabajo / Informes	Tipo de documento
* http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/becas/20160401044008/Mercadoinmobiliarioexpoliacionexpeculacion.pdf	URL
Reconocimiento-No Comercial-Sin Derivadas CC BY-NC-ND http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/deed.es	Licencia

Segui buscando en la Red de Bibliotecas Virtuales de CLACSO

<http://biblioteca.clacso.edu.ar>

Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO)

Conselho Latino-americano de Ciências Sociais (CLACSO)

Latin American Council of Social Sciences (CLACSO)

www.clacso.edu.ar



Mercado Inmobiliario: Hacia un Proceso de Especulación y Expoliación Urbana en el Municipio de Olintepeque 1980-2014

Gómez Osorio Rosa Nohemí

Resumen

La expansión de los límites de la ciudad hacia municipios contiguos, desencadena un proceso de conurbación. Configurando nuevos espacios, caracterizado por la proliferación de construcciones residenciales. Promovido por desarrolladores inmobiliarios que actúan en un mercado de crecimiento y acumulación capitalista; en donde se realiza una serie de operaciones comerciales que permiten la obtención del máximo beneficio económico con fines especulativos. La ciudad de Quetzaltenango en las últimas décadas se expandió y abarco otros municipios uno de ellos es Olintepeque. Por lo cual, se realiza esta investigación cualitativa y diacrónica, cuyo objetivo es determinar cuáles son los efectos económicos y sociales que generan para la población local las formas del uso, propiedad y valoración del suelo en el área conurbada del municipio de Olintepeque. Una serie de expresiones permiten inferir que la expansión urbana provoca transformaciones de carácter excluyente que agudizan la expoliación urbana.

Palabras Clave

Mercado inmobiliario, Proceso de conurbación, Especulación urbana, Expoliación urbana, Efectos de expansión urbana

Introducción

La expansión urbana que ha experimentado el occidente de Guatemala, parte de la implementación de medidas de ajuste estructural que dieron lugar al predominio neoliberal en el país. La participación del Estado respecto al tema urbano a todo nivel quedo de lado, a partir de la orientación económica predominante ya establecida. Los desarrolladores inmobiliarios crearon un cumulo de inversiones en la ciudad, dirigiendo está, en los últimos años hacia los municipios periféricos, fomentando de esta manera un patrón de especulación rentista, que ha derivado en la construcción de urbanizaciones cerradas cuyo mercado es excluyente.

La trascendencia de los límites municipales como parte del crecimiento de la ciudad, dio lugar a un proceso de conurbación que generó la metropolización. Ésta forma parte de una dinámica social en la cual se dieron cambios espaciales constantes y el incremento de la población. Dando lugar a la apropiación privada de bienes naturales de propiedad colectiva por parte de empresas inmobiliarias, lo cual contribuye a la precarización de las condiciones de vida de las comunidades locales. Esto se enmarca en lo que Harvey denomina acumulación por desposesión, noción que además de hacer referencia a la mercantilización

de bienes naturales, incluye también los bienes comunes sociales, como la educación, la salud, el acceso a la vivienda y el acceso al agua potable (Alburquerque, 2016).

Los procesos urbanos también generan efectos o externalidades urbanas que van desde lo económico, ecológico y social. Por lo cual, la noción de expoliación urbana concebida como un sentimiento colectivo de exclusión derivado de la producción histórica por ausencia o precariedad de servicios que junto al acceso a la tierra y la vivienda son necesarios para la reproducción de los trabajadores, en la cual no importa la magnitud de la expoliación sino el significado que grupos, categorías o clases le atribuyen a estos procesos Kowarik (1979). La subjetividad social es el medio de interpretación de estos significados.

El tema urbano en el país se ha abordado principalmente desde la configuración territorial. Los estudios que se han realizado en el Occidente dan cuenta del crecimiento de la ciudad; y del cambio acelerado en el uso de suelo de agrícola a urbano en los municipios conurbados desde finales de siglo XX hacia los primeros años de la década del dos mil (Moran, 2010) y (Alvarado 2010). Sin embargo, aún no se ha tratado el tema respecto al proceso de urbanización, el papel de los actores que construyen el espacio urbano y su vinculación con la dinámica política y socioeconómica. Además se desconoce las implicaciones que el proceso de urbanización inmobiliaria ha generado para los municipios contiguos a la ciudad.

En torno a esto, precisa conocer cómo funciona y se ha dinamizado el mercado inmobiliario, y cuáles son las consecuencias que la expansión urbana genera a los habitantes locales. Por lo cual, esta investigación estableció como Objetivo general: Determinar cuáles han sido los efectos económicos y sociales que tiene para la población local las formas del uso, propiedad y valoración del suelo en el área conurbada del municipio de Olinstepeque durante el periodo de 1980-2014. De manera específica interesa caracterizar los efectos económicos y sociales que se derivan del incremento del precio de la tierra. Además, identificar y comprender los procesos organizativos y comunitarios generados a partir de la construcción de urbanizaciones cerradas.

La estructura del texto se presenta en dos componentes panorámicos, que aborda el diseño y la estrategia metodológica, así como aspectos de contextualización de la expansión urbana de Quetzaltenango hacia Olinstepeque. Por otra parte, se presenta tres apartados sobre la presentación de resultados y discusión de los hallazgos encontrados. En el primer apartado, se exponen las características históricas del proceso de urbanización del área conurbada, el nivel de expansión urbana, así como las características de las empresas inmobiliarias y el tipo de urbanizaciones construidas. En el segundo apartado, Mercado Inmobiliario y la determinación del precio de la tierra, se da a conocer las características de este mercado, en el municipio de Olinstepeque. Además, los aspectos y estrategias que se utilizan para la determinación del precio del suelo, y la influencia de las urbanizaciones como fomento de

especulación urbana. En el tercer apartado, se explica cómo se da el proceso de expoliación urbana en el municipio. También los efectos a nivel familiar, comunitario y municipal que genera la expansión urbana, por último se encuentran las conclusiones.

Diseño y Estrategia metodológica

Esta investigación se realizó en La Aldea Barrios y El Cantón La Libertad, comunidades que conforman el área que conurbada entre la ciudad de Quetzaltenango con el municipio de Olinstepeque. Se planteó indagar aspectos como el proceso de conformación del área conurbada, las características y dinámicas del mercado inmobiliario; y las consecuencias económicas y sociales que la expansión urbana ha generado para los habitantes locales. Para lo cual, se tomaron como unidades de análisis el área conurbada, los desarrolladores inmobiliarios, los actores locales, habitantes de las urbanizaciones cerradas y habitantes locales.

La construcción del espacio no se realiza de manera inmediata y su transformación es evidente en un horizonte de tiempo. Por ello, se estableció como tiempo propicio para la investigación el periodo de 1980 - 2014, debido a que en estos años, se realizaron en el país cambios estructurales significativos que afectaron principalmente al sector agrícola y dieron inicio a expansión urbana. Por lo cual, este es un estudio diacrónico que reconstruye y analiza los procesos y aspectos que se tomaron en cuenta y que dieron lugar a la construcción de colonias y condominios en el municipio de Olinstepeque en tiempo estipulado.

La investigación es cualitativa, dado que reconstruir el proceso de expansión urbana, también se reconstruyeron las motivaciones, las vivencias, y las percepciones que tuvieron los distintos actores en el proceso de la construcción del área conurbada así como los efectos que éste, ha significado para la población local. El método utilizado es por tanto, analítico de carácter explicativo, puesto fue concebida para captar la subjetividad e intersubjetividad de los actores que intervienen, y la información se obtuvo por medio de entrevistas semiestructuradas combinada con revisión documental, actividades que se detallan continuación.

Para reconstruir el proceso de la conformación del área conurbada se realizó en el Segundo Registro de la Propiedad revisión documental de nueve fincas, donde se obtuvieron las fechas, el número de inscripciones, el número de desmembraciones, la medida de los terrenos, entre otros aspectos que tuvieron los inmuebles antes, durante y después de la construcción de las urbanizaciones en el área de estudio.

Se realizaron entrevistas semiestructuradas a exfuncionarios municipales que integraron el consejo municipal en los diferentes periodos (2002 al 2015), alcaldes, secretarios y síndicos

encargados de la comisión de desarrollo territorial y urbanismo, medio ambiente, y oficina de planificación municipal, así como al encargado de la elaboración de plan de ordenamiento territorial. Se entrevistó al secretario municipal de la década de 1970 para conocer los procesos municipales con respecto al tema, en años anteriores.

Otro de los actores que han tenido un papel fundamental en el proceso de expansión urbana, son los desarrolladores inmobiliarios, por lo que se entrevistó a propietarios, personal administrativo y otros empleados de siete empresas inmobiliarias que han construido urbanizaciones en el área, además se entrevistó a vendedores independientes de bienes raíces y otros concedores del tema inmobiliario.

Una de las particularidades que tiene el municipio de Olinstepeque es que la organización comunitaria se originó por la necesidad del servicio de agua potable. Desde la década del ochenta la comunidad gestiona regula y administra todo lo concerniente al servicio de agua por medio de comités agua. Por lo cual, los líderes, representantes y directivos de los comités de agua y e integrantes de los comités comunitarios de desarrollo fueron actores claves a quienes se les entrevisto. También se realizó una entrevista grupal con la participación de nueve personas que representan las diferentes comisiones que tiene la organización comunitaria de una de las áreas de estudio. Por otra parte se entrevistaron a habitantes de colonias y condominios, así como habitantes locales, cuya localización fue seleccionado estratégicamente con el fin de conocer la percepción de todos los sectores.

Las diferentes apreciaciones acerca de la construcción del espacio urbano, el papel que cada uno ha desempeñado, la visión que se tiene respecto al mismo, permitió realizar y tener un panorama general de la importancia e implicación de la construcción social del espacio, que está en constante cambio. La búsqueda y reconstrucción del proceso urbano develo la desconfianza y la falta de acceso por parte de algunos desarrolladores inmobiliarios para brindar información financiera y estratégica respecto a los mecanismos de gestión urbana y acuerdos instituciones. Por otra, parte los actores locales en algunos casos también se mostraron precavidos al brindar información debido pues han tenido experiencia donde se ha realizado en contra de la protección de sus recursos naturales.

Contextualizando la expansión urbana

El proceso de urbanización en Guatemala comenzó en los años cincuenta y se incrementó en los años noventa, como efecto, surgió la primacía de la ciudad capital, en el proceso se fortalecieron regiones como la del Altiplano Occidental. Donde Quetzaltenango ha sido una de las áreas más urbanizadas con crecimiento urbano continuo, por su rol y ubicación se considera que es la única ciudad intermedia del país con tendencia a metrópoli (Segeplan, 2014) y (Moran, 2010).

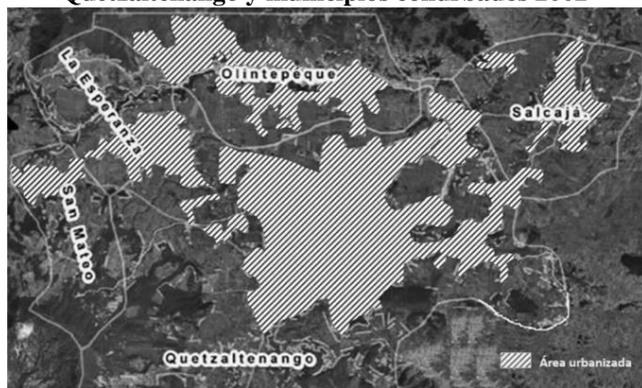
La ciudad de Quetzaltenango, en los últimos veinticinco años experimentó cambios significativos en la configuración de su territorio, derivados de cambios estructurales en el país. En los años noventa, el programa de ajuste estructural reorientó la política agrícola y provocó la reducción de este sector. Como consecuencia, en Quetzaltenango causó la eliminación de la gremial de trigueros que afectó a más 30 mil campesinos minifundistas, por lo que el trigo dejó de ser uno de los principales cultivos.

Hacia el año dos mil, la globalización se hizo presente con los tratados de libre comercio e ingresaron al país nuevos capitales. El sector empresarial tradicional cambió sus intereses e invirtió en productos de exportación con incentivos y ayudas estatales. Ésto en Quetzaltenango, provocó que se diera mayor inversión hacia el sector terciario, lo cual generó la creación de nuevas zonas comerciales; zona 2, 3, 5, 9, 8 entre otras, (Xicará, 2014). La inversión pública en infraestructura también generó importantes cambios en la ciudad; la construcción de la autopista los Altos y el tramo vial denominado El Periférico, proporcionaron fluidez y el acercamiento de la ciudad con otros municipios.

Expandiendo la urbanización de Quetzaltenango, configurando de esta manera una ciudad fragmentada y dispersa, dejando las unidades habitacionales ubicadas en el contorno de la ciudad, y aumentando así, el interés inmobiliario hacia los terrenos de municipios contiguos. En 2005 se estableció la mancomunidad “Metrópoli de Los Altos” conformada por ocho municipios del departamento de Quetzaltenango (Olintepeque, La Esperanza, San Mateo, Salcajá, Almolonga, San Juan Ostuncalco, Zunil y la Ciudad de Quetzaltenango).

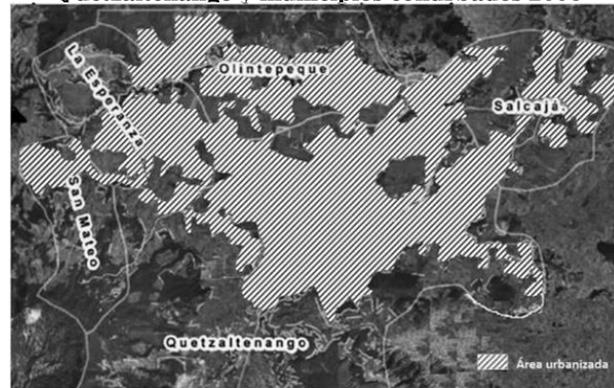
En la Metrópoli de los Altos se han dado cambios significativos en la intensidad de uso del suelo principalmente en los municipios conurbados. En cuatro años, del 2002 al 2006 se expandió de forma acelerada la cobertura urbana de la ciudad hacia los municipios vecinos (Mapas No. 1 y 2). Causando la eliminación del límite urbano entre el municipio de La Esperanza y San Mateo; y entre la ciudad de Quetzaltenango con el municipio de la Esperanza y Salcajá. La misma tendencia se dio hacia el municipio de Olintepeque. Con la salvedad que no ha sido absorbido en su totalidad. En esos años se dio el fenómeno de conurbación. De acuerdo con Alvarado, se estimó que para el año 2014 el suelo urbano ocuparía un 38.5% del área total y para el año 2039 ocupará un área de 12,374 Ha 65.25% del área total, que provocara la desaparición por completo el suelo agrícola y reducirá el suelo forestal (Alvarado, 2010).

Mapa No. 1 Expansión urbana de la ciudad de Quetzaltenango y municipios conurbados 2002



Fuente: Alvarado (2010) edición propia

Mapa No. 2 Expansión urbana de la ciudad de Quetzaltenango y municipios conurbados 2006



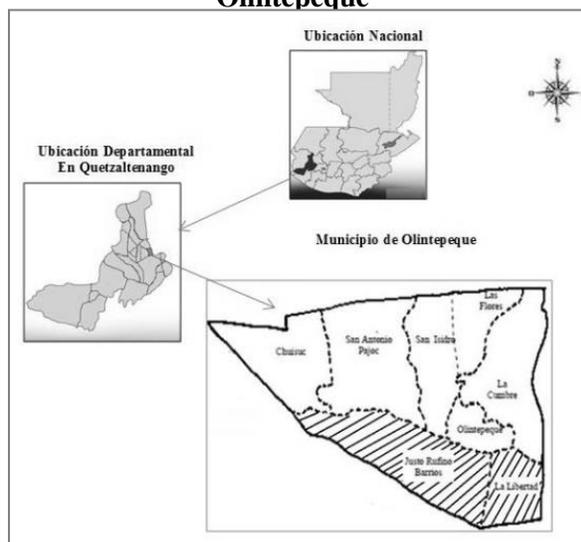
Fuente: Alvarado (2010) edición propia

De los municipios conurbados Orintepeque es el de mayor extensión territorial, con mayor densidad poblacional y con mayor grado de pobreza. Es el único municipio que aun cuenta con importantes extensiones de tierra de uso agrícola en el área conurbada. Este municipio se encuentra ubicado al Noreste de la ciudad de Quetzaltenango (Mapa 3), cuenta con una extensión de 36 Km² de los cuales el 45% es valle y 55% es montaña, tiene una población total de 37,457 habitantes, es un municipio altamente poblado cuya densidad poblacional es de 2312 habitantes por km².

Está dividido en nueve comunidades, al norte se encuentran: paraje Las Flores y Aldea La Cumbre, Cantón Chuisuc, Aldea San Antonio Pajoc, Cantón San Isidro, comunidades que limitan con el bosque municipal, el centro de la población, las otras dos comunidades ubicadas al sur son: la Aldea Justo Rufino Barrios y el cantón La Libertad estas últimas son las comunidades más grandes del municipio, ocupan 8.58 km² y 3.17 km² respectivamente, lo que equivale a casi el 50% del área poblada. Ambos concentran el 41.5% (17,042 hab.) de la población total del municipio según

estimación censo INE 2002. Por su ubicación limitan con la ciudad de Quetzaltenango, ambas conforman el área conurbada del municipio.

Mapa No. 3 Ubicación geográfica de Orintepeque



Fuente: OPMO Orintepeque, Edición propia,

Por ser uno de los cuatro municipios hacia donde se ha dirigido la expansión urbana de la ciudad, se ha generado mayor crecimiento y cambio acelerado en el uso de suelo agrícola a urbano, incrementando el número construcciones de uso residencial. Tendencia que lo ha catalogado como municipio dormitorio, considerando las siguientes características: espacio creado para la residencia de trabajadores de la ciudad; lugar de ubicación periurbana, donde la mayoría de sus pobladores, salen a trabajar, estudiar y a utilizar servicios diariamente a la ciudad; lugar con pocas actividades productivas y poco dinamismo económico local.

Hallazgos y discusión

Proceso de construcción área conurbada municipio de Olintepeque

En el último tercio del siglo XVIII, las tierras del municipio de Olintepeque donde se han construido colonias y condominios eran tierras comunales; que se les otorgó en grandes proporciones a cuarenta y cinco oficiales militares de mayor rango, indígenas y no indígenas de Olintepeque y Quetzaltenango (Rincón, 2014). Esta desarticulación de tierras, fue una expresión de la transformación de la estructura territorial y agraria en Guatemala ee la época liberal (Segeplan, 2014). El uso que se le dio posteriormente a esas tierras, fue para cultivo extensivo de trigo, maíz y hortalizas.

En los años de 1990-1994 se construyó la autopista *Los Altos y El Periférico*. A partir de entonces, los terrenos ubicados en las márgenes de la ciudad cobraron mayor relevancia comercial y urbana. Se empezó a construir la Colonia el trigal, la primera urbanización en el municipio de Olintepeque (Ilustración 1). Como secuencia de que en esa época se había iniciado la construcción de la Colonia los Trigales y Colonia Jardines de Xelajú en la zona 7 de la ciudad de Quetzaltenango, fomentadas por el crédito estatal a través del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI). Los que pudieron comprar una de esas propiedades contaban con la capacidad de pago y tuvieron acceso al crédito bancario. La gestión pública por medio del impulso de estos proyectos sirvió para agrupar a personas con ingresos económicos similares.

Ilustración 1 Áreas residenciales construidas en el municipio de Olintepeque

año	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	2010-2015
Urbanización	Col. El Trigal	Res. Covadonga	Cond. Marta Eliza	Cond. Valle Alto	Cond. Don Victor
	Col. Villas de Don Luis	Col. Villa Los Luises	Cond. Los Llanos	Cond. Puerta del Valle	Cond. Villa Alejandra
		Cond. La Bendición	Cond. Villa Marcela	Cond. La Pinada	Cond. San Javier I
		Cond. San Miguel y del	Cond. La Perla I	Cond. Villas Claudia	Cond. San Javier II
		Col. Ceres II	Cond. Coventri	Cond. Villa de Don Marcelino	Cond. Valle de Florencia
		Cond. Bella Aurora		Cond. Santa Ana	Cond. Difiori
		Col. Santa Teresita		Cond. San Sebastián	Cond. Valle de Don Andres
		Cond. Pinar del Rio		Cond. Villa de Fatima	
		Col. Santa Isabel		Cond. Paseo La Arboleda	

Fuente: Elaboración propia, información de campo. Lo sombreado está ubicado en Cantón la Libertad, el resto en Aldea Justo Rufino Barrios (Gómez, 2015).

En los siguientes cinco años, se construyeron ocho residenciales más, la mayoría seguía la tendencia de colonia sin embargo, tal como lo expresaron vendedores y desarrolladores de bienes raíces (EVI02; 2015)¹, en esa época en la ciudad de Quetzaltenango se empezó a marcar el estatus de *Alta Gerencia*; es decir, empleados de las principales empresas comerciales e industriales de la ciudad. Estos empezaron a demandar otro tipo de vivienda para distinguir su estatus de clase, por tanto, se origina un cambio en las inversiones hacia el municipio de Olintepeque.

La proliferación de nuevas construcciones urbanas en la ciudad de Quetzaltenango como centros comerciales, centros de convenciones, hotelería, restaurantes, parques y urbanizaciones privadas, entre otras, están vinculados principalmente al consumo, la educación, la salud y la seguridad. Además de la construcción de las carreteras antes mencionadas facilitó el tránsito a las zonas periféricas y se volvieron atractivas a las clases medias y altas, tal como ocurrió en las principales ciudades latinoamericanas de acuerdo con Borsdorf (2003) y Ciccolella (2002).

En Aldea Barrios, LADE inmobiliaria, fue la empresa pionera en construir residenciales privadas. El primer proyecto que realizó fue el de la Colonia Villas de Don Luis en 1990; que dio paso a la construcción particular de complejos residenciales. Le siguieron Residenciales Covadonga y Colonia Los Luises en 1995; Condominio La Bendición 1998; y Condominio San Miguel y del Llano 1999. La Colonia, Ceres II Condominio Bella Aurora, y Colonia Santa Teresita fueron proyectos desarrollados también el mismo periodo. Despertando el interés inmobiliario en terrenos del sector.

En el Cantón La Libertad, el primer proyecto urbanístico fue la construcción del condominio Pinar del Río en 1995. Este lo desarrolló la Corporación Watson, cuyo propietario era de origen estadounidense. La construcción de este condominio fue el primer proyecto que marcó la diferencia residencial en el área. Éste se caracterizó por la construcción de viviendas exclusivas, destinadas a clientes de alto poder adquisitivo. La construcción de esta urbanización dejó sin trabajo a más de 50 familias que realizaban el cultivo de hortalizas en ese terreno.

Del 2000 al 2004 fue el periodo en que menos condominios se construyeron. En ese periodo se formuló y aprobó el reglamento municipal de construcción vigente hasta la fecha. En el siguiente lustro Del 2005-2010 se realizó el mayor número de construcciones de

¹ Hace referencia al código, número y año de la entrevista. Los detalles de códigos son: EACB y EACL, entrevista al administrador de condominios en Aldea Barrios, y La Libertad respectivamente. EALL y EALB entrevista al actor local en La Libertad y Barrios. EFM entrevista a funcionario municipal. EHLB y EHLL entrevista habitante local en Aldea Barrios y la Libertad. EVBR entrevista a vendedor de bienes raíces.

condominios, teniendo a la fecha más de 30 condominios y colonias construidas en el municipio. La mayor parte de estas áreas residenciales se encuentran ubicadas en Aldea Barrios; veinticuatro en total, Sin embargo, en el Cantón la Libertad, es donde se han construido las urbanizaciones de mayor extensión.

La extensión total del área urbanizada en Olintepeque se estima que asciende a 32.5 Ha. Para la conformación de cada proyecto residencial se dio un proceso de unificación de dos, tres y hasta cuatro fincas en primer lugar. Posteriormente se realizaron las lotificaciones. En total en el área de estudio se estimó que se formaron 4 mil 777 nuevos lotes, cuyas medidas oscilan entre 90 m² los más pequeños como los del condominio Paseo La Arboleda, en promedio para el resto de urbanizaciones el área de cada lote es de 145 m². Se estimó que la población que reside en estas nuevas áreas urbanizadas asciende a 7 mil 200² hab equivalente al 42% de la población local, teniendo una población en esa área de 24 mil 242 habitantes. Por lo tanto, en esta área se concentra más del 65% de la población del municipio.

Por otra parte, de las más de treinta urbanizaciones, que se han construido hasta la fecha, al menos doce son las empresas inmobiliarias que han desarrollado los proyectos, y son al menos siete familias las dueñas de estas empresas (cuadro no. 1). La mayoría pertenecen a la élite comercial indígena y no indígena tanto de Olintepeque, como de Quetzaltenango.

En varios casos las propiedades se adquirieron por herencia. Por ejemplo, de acuerdo con libros del segundo registro de la propiedad en 1966 se unifican siete fincas cuyo área era de 3.88 Ha y fue registrado a nombre dos menores de edad. Quienes Actualmente son comerciantes indígenas muy conocidos de Quetzaltenango, dueños también de grandes capitales que heredaron. Durante más de veinte años, esas tierras estuvieron abandonadas. En 1992 se realizó la división de bienes y a partir de entonces, se puede decir que esta familia se ha dedicado al negocio de los bienes raíces propietarios de la Inmobiliaria Los Llanos, e Inmobiliaria VC.

Un abogado reconocido de la ciudad de Quetzaltenango heredo la finca que en 1979 se denominaba Labor San Isidro, ubicada en paraje La Libertad de Olintepeque, cuya extensión era de 17.29 Ha obtenido de la unificación de varias fincas años antes. De acuerdo con algunos vecinos del lugar, el señor antes de ser el dueño, daba préstamos a agricultores o propietarios de terrenos y cuando estos se atrasaban en el pago les embargaba sus tierras. Así es como en la comunidad se conoce el origen de la unificación de estas fincas. Después de esa unificación, el terreno se dio arrendado para cultivo de papa y trigo. A finales de

² El total de numero de lotes en el área se estima es de 4777 (incluye los que están en fase de construcción). El No. de lotes ya ocupados asciende son 2400 a razón de 3 habitantes por casa se tiene una población de 7200 hab.

noviembre de 2007 se registró la finca como propiedad de la compañía Inversiones de lo Alto S.A, año en el que se inició la urbanización de lo que hoy es Paseo de la Arboleda que cuenta con 1308 lotes. Se sabe también, que esta familia era propietaria otros terrenos que se han urbanizados y que hoy son los condominios San Sebastián y Villas de Fátima. Además poseen otros terrenos en el área que no han sido urbanizados.

Cuadro 1 Desarrolladores Inmobiliarios con proyectos residenciales en el municipio de Olintepeque

Urbnización	Inmobiliaria /Empresa
Col. Villas de Don Luis, Res. Covadonga, Col. Villa Los Luises, Cond. La Bendición, Cond. San Miguel y del Llano	LADE Inmobiliaria
Cond. Pinar del Rio, Cond. Santa Ana	Agroexportadora Watson S.A Desarrolladora Don Justo S.A,
Cond. San Sebastián, Cond. Villa de Fátima	Terra Nova Inmobiliaria
Cond. Paseo La Arboleda	Grupo MACRO y SIDECO
Cond. Valle de Don Andres	Inmobiliaria Los Llanos
Cond. Bella Aurora, Col. Santa Teresita	Valle Tobar
Cond. Villas Claudia	Inmobiliaria VC
Cond. La Pinada	Inmobiliaria AYA GENESIS, S.A. Bienes Raíces
Cond. Puerta del Valle	Grupo Inversor y Financiero S.A
Col. Villa Marcela	Inversiones Roca
Cond. Don Victor	Inversiones Haniel/Debursa
Cond. Villas de Florencia y Cond. Difiori	Guvaldi S.A
Cond. Valle Alto	S&J y Asociados
Cond. Difiori, Cond. San Javier I y II, Cond. Don Victor, Villa Alejandra	Real State Marketing (corretaje de bienes raices)

Fuente: elaboración propia, (Gómez, 2015).

El terreno del primer condominio exclusivo construido en el municipio (Pinar del Rio), perteneció a una familia de Quetzaltenango que heredó la propiedad desde 1958. Sin embargo en el año de 1975 un extranjero de apellido Watson y su esposa compraron dicha propiedad, cuya extensión era de 5.37 Ha. Donde se cultivaban hortalizas para exportación. El terreno sirvió como aporte de capital en 1990 para conformar la Sociedad Casa Blanca S.A, que posteriormente en 1994 cambió de nombre a Agroexportadora Watson, S.A. y nueve años después se conformó la Corporación Watson. Fue a partir de noviembre de 1999 que se empezó a vender el terreno en lotes (220 en total), con fines urbanísticos.

El terreno que ocupa el Condominio Difiori, es uno de los proyectos residenciales recientes en el municipio. Perteneció a una familia indígena de agricultores de la comunidad originaria de Aldea Barrios Olintepeque, quienes eran conocidos por ser propietarios de varias fincas (4.36 Ha). Estos habían pertenecido a la misma persona por años. En 2008 siete hijos heredaron la propiedad y en 2010 realizaron la repartición de bienes. De acuerdo con la información del registro de la propiedad, en julio del 2012 venden el terreno a una señora, un mes después, esa misma finca lo compra la empresa Guvaldi S.A; y a finales de ese año, se aporta como capital para conformar el Condominio Difiori y Condominio Villas de

Florencia. Sin embargo, algunos vecinos y conocidos de la familia manifestaron que debido a la falta de conocimiento, fueron víctimas de estafa y tuvieron que otorgar sus tierras. (EHB06, 2015). De cualquier manera, los desarrolladores de estos proyectos pertenecen a la elite comercial de Quetzaltenango con vínculos familiares de la elite nacional.

La Empresa Debursa, es propiedad de los hijos de un ex gobernador de Quetzaltenango. Dicha empresa es una de las más competitivas en la ciudad, pues entre los proyectos que ha desarrollado se encuentran: Cantabria Country Club, Condominio Burgos, Condominio Agapantos, Real Paseo la Reforma, Valle de Floresta, entre otros. Según un ex empleado de esta empresa, esta es una de las inmobiliarias con mayor número de proyectos urbanísticos de importancia. Esta persona actualmente es copropietaria de Real State Marketing, empresa dedicada al corretaje inmobiliario, también contribuye a la venta de algunos proyectos de su antiguo empleador. Además de proyectos propios, las empresas desarrolladoras también venden proyectos ajenos, lo cual se constató al entrevistar al gerente de la inmobiliaria en cuestión, al referirse que colaboran con otra desarrolladora para vender el proyecto Difiori ubicado en Olinstepeque (EVBR02 y 03, 2015).

Por lo anterior, los dueños de las empresas inmobiliarias que tienen presencia en Olinstepeque, también provienen de la élite indígena y no indígena del municipio como de la ciudad de Quetzaltenango; y tienen vínculos con el sector político-empresarial de esta ciudad. Realizan procesos de acomodamientos mercantiles necesarios para que la ley les facilite y los empleados públicos les contribuyan por acción u omisión las facilidades para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que incrementa sus ganancias.

La expansión urbana hacia el municipio de Olinstepeque, expresada en la continua edificación de colonias y condominios, se ha realizado por medio de estrategias de unificación de fincas, la transición del suelo agrícola a urbano. La presión empresarial hacia el municipio, ha configurado nuevos espacios donde convergen actividades agrícolas tradicionales y residenciales. Estas características coinciden con lo que Capel (1991) y Puebla (2010) mencionan al referirse a los espacios periurbanos o conurbados.

Por lo tanto, lo que ha ocurrido en el municipio de Olinstepeque, confirma lo que menciona Harvey (2001): el espacio social se define como un producto social históricamente constituido por la dinámica de los modos de producción; es decir, es el reflejo de lo que acontece en la sociedad. Por tanto aquí se evidencia que en los periodos específicos: de 1990 al 2000 implementan de las políticas de ajuste estructural, que redujo el cultivo de trigo paulatinamente hasta su desarticulación por completo. El segundo periodo del 2005 al 2009 coincidió con la firma del tratado de libre comercio y como mencionó Xicará (2014) cuando las élites locales orientan su inversión en bienes de consumo, en ese periodo se construyeron los principales centros comerciales en la ciudad de Quetzaltenango, y se

establecieron nuevas zonas comerciales. Esto confirma lo que menciona Healey citado en Harvey (2001) que el espacio es lo que la economía hace de él; y el paisaje económico es el producto de la estructura total del sistema económico, en el cual actúan los individuos que toman decisiones económicas.

Tipos de áreas urbanizadas

En los últimos quince años la mayor parte de construcciones cerradas en el municipio son de tipo condominio. Las primeras urbanizaciones en el área de estudio fueron colonias y desde antes las construcciones populares también han tenido presencia. Las características particulares de cada una se describen a continuación.

Colonias: Las colonias privadas (Imagen No.1) construidas en el municipio tienen como características generales: que son lotificaciones abiertas, no cuentan con áreas deportivas, y tienen pocas áreas verdes. En cambio las financiadas por el Banco Nacional de Vivienda (BANVI), por ser de mayor extensión, sí tienen al menos un área deportiva. Este tipo de urbanización tiene entre 70 y 190 lotes, de los cuales más 70% ya tienen casas construidas.

Imagen 1 Tipo de construcciones ubicadas en colonias del municipio Olintepeque



Fuente: archivo fotográfico propio. Colonia Los luises/Colonia Villa de Don Luis (Gómez ,2015).

Condominios: Las características de algunos de los condominios en el municipio, (Imagen No. 2), coinciden con las características de los barrios cerrados en América Latina. Es decir; se encuentran cercados por muros, separados del espacio público mediante una barrera o puerta y están vigilados por guardias y monitoreados a través de cámaras de video. Sin embargo, hay otros que a pesar de estar cercados, no tienen vigilancia, ni seguridad. También hay de otro tipo, un condominio con más de mil lotes, cuya construcción se realizó por etapas. Dicho condominio se encuentra dividido en clústers, cada uno consta entre 50 a 60 casas. Aunque cada clúster tiene garita de seguridad, no todos cuentan con vigilancia.

El tipo de casa es otra característica que diferencia a los condominios de las colonias. En los condominios las casas son estandarizadas; regido de acuerdo al estilo (colonial, moderno, español etc.), y la exclusividad del proyecto que diseñó la empresa inmobiliaria. “el

desarrollador es quien deja su marca de acuerdo con su visión, en los proyectos que desarrolla” expresa un vendedor inmobiliario (EVBR01, 2015).

Imagen 2 Tipo de construcciones ubicadas en condominios del municipio de Olinstepeque



Fuente: archivo fotográfico propio, (Gómez, 2015). Condominio Villa de Fátima/Condominio Paseo la Arboleda.

En el municipio hay condominios exclusivos que tienen de ocho a quince casas; pero en promedio los condominios tienen entre 35 y 50 casas. Sin embargo, hay condominios más grandes que cuentan con 100, 190 y más de 250 lotes. El de mayor extensión construido hasta ahora cuenta con 1 mil 308 lotes y está ubicado en La Libertad.

Actualmente se encuentra en fase de autorización la construcción de otro condominio, que se encuentra en disputa por jurisdicción entre en Aldea Barrios y el municipio de la Esperanza, cuya extensión es superior a las 127 Ha de terreno. De acuerdo con la información proporcionada por la inmobiliaria que lo desarrolla, ese proyecto contempla la construcción de áreas para: centros comerciales, cementerio, canchas y áreas deportivas. Así como también un área destinada a centros religiosos, hospitales, edificios educativos e institucionales. También contempla la construcción de un centro urbano de uso mixto, comercial en el primer nivel, y residencial o de oficina en los siguientes. De acuerdo con el plan maestro serán casi 1 mil 800 lotes para uso residencial.

Viviendas populares: Por otro lado, en el área conurbada también se encuentran las construcciones realizadas por particulares, habitantes locales, o personas originarias del lugar, cuyo tipo de vivienda (Imagen No. 3) es rústica, en algunos casos de barro o adobe, y en otros de block. De estos últimos hay construcciones con terraza y con segundo nivel, que son producto principalmente de remesas.

La distribución de los hogares de acuerdo al tipo de vivienda, muestra la desigualdad residencial que existe en el municipio, que va desde ostentosas viviendas aglomeradas, hasta las edificaciones rudimentarias y dispersas de viviendas populares. En estos lugares residen personas de todos los estratos sociales agrupados de acuerdo a su condición económica. Por

lo tanto, en La Aldea Barrios y el Cantón La Libertad del municipio de Olinstepeque existen grandes brechas de desigualdad. En tal sentido, se puede considerar que hacia el municipio se ha creado segregación a diferentes escalas relacionando esto con lo que menciona Duhau, (2013), a) Segregación a gran escala es decir, desde espacios interurbanos de la distribución de los barrios y localidades destinados para fines específicos. A Olinstepeque desde la Metrópoli de Los Altos se le ha catalogado como municipios dormitorio, determinando con esto una jerarquía inmobiliaria socio espacial hacia el municipio. b) segregación a pequeña escala, debido a que existe heterogeneidad dentro las colonias y condominios, así como entre las urbanizaciones del mismo tipo.

Imagen 3 Tipo de construcciones tradicionales del municipio de Olinstepeque



Fuente: archivo fotográfico propio, septiembre 2015. Vivienda ubicada atrás del Condominio Paseo de la Arboleda,/vivienda ubicada frente a Condominio Valle de Don Andrés /y viviendas ubicadas a pocos metros del condominio Pinar del Rio y Villa de Fátima

El Mercado Inmobiliario y la determinación del precio de la tierra

Aspectos del Mercado Inmobiliario en Guatemala

En el país, debido a la reducción de funciones del Estado, no se han formulado durante muchos años las iniciativas públicas respecto al tema de vivienda. Una iniciativa de ley, la No. 4114 presentada en 2010 dio muestra de la orientación del mercado inmobiliario en el país. Con el objetivo de promover la vivienda de interés social de alta densidad. Las propuestas principales de la ley fueron: 1). Reformar el artículo 19 del decreto 120-96 Ley de vivienda y asentamientos humanos modificando que el FOGUAVI otorgue subsidio a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, y en cambio el subsidio se otorgue a las familias guatemaltecas en general. 2). Reformar el artículo 7 (exenciones de impuestos) del decreto 27-92 Ley del impuesto del valor agregado, pretendiendo que se exonere el IVA a las viviendas con un valor de hasta Q 250 mil y se elimine el IVA en la segunda venta (Plataforma urbana, 2010).

Finalmente, se proponía reformar el decreto 26-2007 Ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado, en donde se establecía que los empresarios de la construcción utilizarían tierras del estado, y podían obtener subsidios del FOGUAVI para construir proyectos de vivienda, que luego serían vendidos a quienes tuvieran capacidad de pago. Es decir, dicha iniciativa se formuló en favor del fomento inmobiliario de urbanizaciones cerradas, gestionado por desarrolladores privados.

Lo anterior reafirma lo que menciona García y Fernández (2014) que la constitución de la ciudad inmobiliaria es la visión hegemónica del hecho urbano que ha pasado por la presentación de los intereses particulares de clase capitalista como los intereses de toda la sociedad. Esto se da de manera definitiva cuando la vivienda asume el rol como espacio de acumulación, produciendo y orientando la demanda de manera independiente a las necesidades reales de alojamiento.

La lógica de acumulación inmobiliaria, de acuerdo con Jaramillo (2014) la formación básica de la renta de suelo urbano, se determina a través del terrateniente original, el constructor capitalista que desarrolla el proyecto residencial, y el usuario final. En el proceso hay dos momentos donde se determina el precio. En un primer momento el terrateniente determina el precio por la venta del terreno y en el segundo, el constructor capitalista estipula precio de la vivienda.

El tiempo que lleva comercializar viviendas es mayor que el de otro tipo de mercancías, cada etapa del proceso de construcción de ella puede llevar años. Depende de la magnitud del proyecto, las fases que tenga, el tipo de infraestructura algunos incluyen centros comerciales, recreativos y más. La venta de casas no se realiza de forma masiva, se caracteriza por la sucesión del derecho legal del desarrollador a propietario final, asumiendo que éste sea el último. Sin embargo, la realidad muestra las personas que le compran al desarrollador, también otorgan sus derechos a otros de forma temporal o permanente. Por lo cual, la determinación del precio de la vivienda cambia de acuerdo al número de ventas que se realicen sobre el mismo bien.

El precio de la tierra en el mercado inmobiliario rompe con las leyes establecidas en la economía de mercado. Según García (2014,4) se genera un mercado inelástico en la oferta, (es poco sensible a las variaciones en los precios) y cuya demanda se observa como un nicho de acumulación capitalista con altas expectativas de rentabilidad que se prevén de acuerdo con las condiciones que le otorga las distintas herramientas urbanísticas. Unido a esto, la ubicación de la propiedad es un factor que favorece la fijación del precio con el *mayor valor que la demanda pueda soportar en cada momento y lugar*. García concluye que la tierra es una “mercancía” cuya excepcionalidad hace que su valoración dependa del conjunto de la sociedad y de las políticas de planeamiento que sobre ella se dicten.

Otro factor que influye en la variación del precio de la tierra se debe al delito de lavado de dinero. Baires (2012) menciona que en Guatemala esto se da por narcotráfico y corrupción que tiene alta influencia en la compra de casas, para esconder o disimular su origen y aparentar que proviene de una actividad legítima. El ciclo de lavado de dinero se completa al cobrar dinero limpio de alquileres ficticios a testaferros. Por lo cual, el sector inmobiliario

es muy atractivo pues carece de controles que verifiquen el origen del dinero invertido, ni de contratos de arrendamiento. Entonces al tener liquidez se permite pagar en efectivo transacciones de alto nivel, dejando la posibilidad de lavar dinero en el sector de la construcción.

Lo anterior lo confirman los informes de la Comisión internacional contra la impunidad en Guatemala (CICIG), donde refieren que funcionarios públicos han comprado varios terrenos y casas en zonas exclusivas del país. Además la comisión devela el vínculo que tienen las empresas de construcción con la financiación de la política en Guatemala. (CICIG 2015;69), se evidencia la relación entre empresas de construcción de obra pública y la Cámara Guatemalteca de la Construcción, que a su vez está integrada por la asociación nacional de constructores de vivienda ANACOVÍ y la Asociación Nacional de Contratistas de la Construcción, conformada por las denominadas empresas emergentes, que tienen vínculo con las élites tradicionales. Las empresas de construcción en el ámbito local dependen de los arreglos que alcancen con los diputados, alcaldes, consejos de desarrollo: y en otros casos, forman parte del entorno de los líderes políticos.

Varios son los sectores que se han fomentado en el desarrollo del mercado Inmobiliario en el país, con acciones encaminadas al incremento del precio del suelo urbano. En el ámbito legislativo el fomento ha sido poco, en general la importancia ha sido determinada principalmente por el sector empresarial, favorecido con la liquidez que tienen las actividades ilícitas como el narcotráfico y la corrupción, aunado a la complicidad de funcionarios públicos y en general la debilidad estatal respecto a la regulación urbana.

El Mercado Inmobiliario en el municipio de Olintepeque

La construcción del espacio urbano en Olintepeque ha estado a cargo principalmente del sector empresarial y del Estado, por medio de las dependencias municipales. El mercado inmobiliario no es incipiente en el municipio. Como los terrenos son el insumo principal de éste, para tener el carácter de urbanos, requieren estar dotados de infraestructura y servicios públicos; los cuales no pueden ser producidos por el capital individual, sino que generalmente se proveen por inversiones del Estado.

Por lo tanto, ésta es la característica principal que busca un desarrollador inmobiliario, tal como lo manifiesta el administrador de Lade Inmobiliaria, al mencionar que lo primero que buscan para construir condominios, es un lugar donde haya “*desarrollo*”, y no donde haya pasado el desarrollo. Para ello hacen un sondeo de las áreas y realizan un estudio de mercado. Por otra parte, también manifestó que la topografía del suelo es otro factor importante. Y en el caso de Olintepeque es de superficie plana, es catalogada tanto por las municipalidades de Olintepeque y Quetzaltenango, como una zona libre de riesgo de

inundaciones, deslaves y otros tipos de desastres naturales. (EACB04, 2015). Además, la disponibilidad y cercanía de servicios básicos es el complemento para atraer inversionistas.

Las fases del proceso de urbanización

Actualmente, debido al incremento de desarrolladores inmobiliarios, las empresas que lideran y tienen experiencia en el mercado realizan las siguientes fases para la urbanización de un terreno. En la primera fase se da el sondeo de las áreas que otorguen tranquilidad, las cuales se encuentran alejadas del centro de la ciudad. En la segunda, se da inicio a la urbanización, donde según la visión del empresario, se establece el tipo de vivienda a construir, el área, y los precios. En esta fase se empieza a comercializar, de ahí se realizan los vínculos con las instituciones financieras. La tercera fase es de construcción; ésta por lo regular, también la realiza la misma desarrolladora cuando es condominio. En colonias cambia porque la empresa solo vende los terrenos y por lo general el cliente es quien gestiona el proceso de construcción de su vivienda.

Por último, la cuarta fase es de administración, Esta se surge después de al menos dos años de haber iniciado el proyecto, dependiendo del tamaño del mismo. Por lo general, cuando más del 70% de los lotes se ha vendido, se realiza el proceso de transición, donde la inmobiliaria realiza el traspaso de la propiedad de las áreas comunes a un comité conformado por los propietarios del condominio; tal como sucedió en el condominio Santa Ana, Pinar del Rio y Villa de Fátima. Sin embargo, en la mayoría de condominios, la inmobiliaria que urbanizó a pesar de que ya no es dueña de ningún lote figura como administradora o es propietaria de otra empresa que administra el servicio del agua potable.

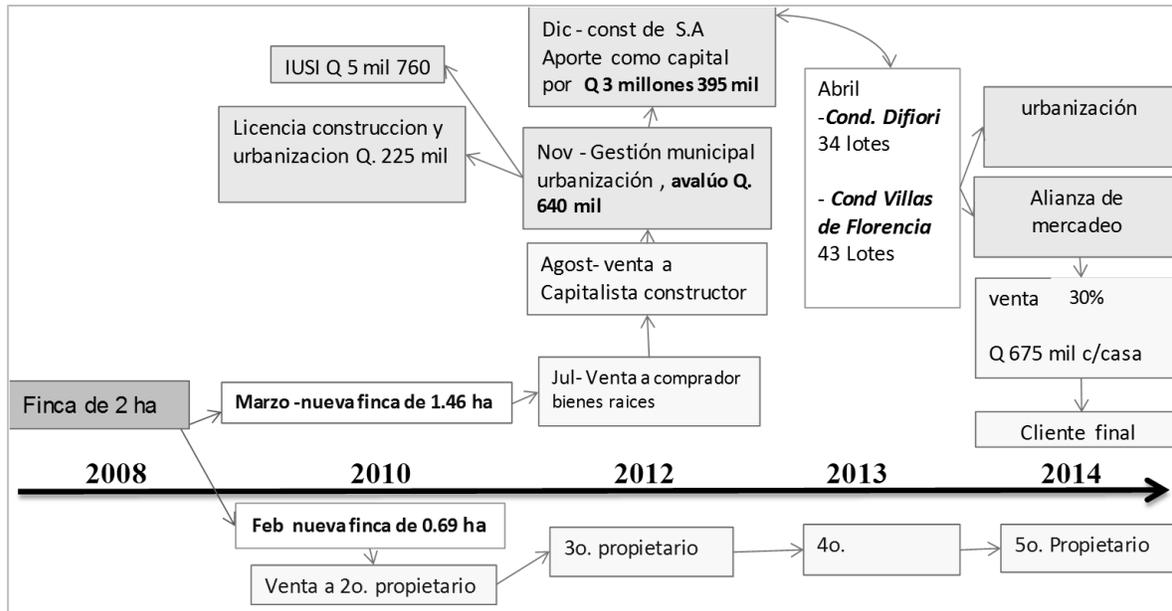
Determinación del precio del suelo entre plusvalía y especulación

Como se dijo en las generalidades del mercado inmobiliario, cada mercado tiene sus particularidades para determinar la renta urbana; y el caso de Olinstepeque no es la excepción, pues en ausencia de estudios previos que proporcionen un punto de comparación, se puede decir que la construcción histórica de un proceso de urbanización en el municipio da una pauta de cómo funciona. La Ilustración 2 muestra las diferentes etapas y estrategias que se han utilizado para urbanizar un terreno. La información obtenida en el registro de la propiedad refleja que la finca de 2 ha, fue de un solo propietario por 39 años, en 2008 el terreno fue heredado a siete hijos. A principios del año 2010 se realizó dos desmembraciones de la finca.

Para el año 2012 se realizó un proceso acelerado de venta es decir, en término de dos meses se vende en dos ocasiones la propiedad el primero a un vendedor de bienes raíces, y el segundo a un constructor capitalista como lo llama Jaramillo. Después de tres meses, el capitalista constructor realizó los trámites municipales para la autorización de la licencia de urbanización y aquí llama la atención que se realizó el avalúo de la propiedad por Q. 650

mil y se estimó un presupuesto de urbanización para el proyecto de Q 700 mil. Lo cual se evidencia la estrategia que se utiliza para reducir el pago del impuesto único sobre inmuebles, que el consejo municipal estimó en Q 5 mil 760.

Ilustración 2 Proceso de urbanización en el municipio de Olintepeque



Fuente: Elaboración propia, (Gómez, 2015). Con información del Registro de la Propiedad: finca 46413, folio 145, libro 250; expediente municipal No 10-11-12; entrevistas (EACB01 y EFM01, 2015).

Un mes después de la gestión municipal, el capitalista constructor aporta la propiedad como capital por 3 millones 395 mil quetzales para la constitución de una nueva sociedad. Por tanto lo el avalúo municipal se realizó por tan solo el 16% del precio real. El papel de la municipalidad en este proyecto, fue como facilitador, puesto que la licencia de urbanización y construcción del condominio Difiori, se autorizó un solo cobro por Q 225 mil, situación poco usual, pues suele realizarse por separado (EFM01, 2015). Además líderes comunitarios manifestaron que los funcionarios municipales no realizaron las supervisiones necesarias. Uno de los requisitos para la autorización de los condominios es contar con la carta de autorización del Comité Comunitario de Desarrollo, ésta no fue aprobada. A pesar de ello, la licencia fue autorizada. Por lo tanto, el papel del Estado por la desregulación, propicia condiciones de producción y auge inmobiliaria (O'Connor, 2001).

Entre el 2013 y 2014 se empezó a realizar las primeras fases de urbanización, la lotificación; se realizó alianza con corredores de bienes raíces para la promoción y venta del proyecto. Uno de los vendedores indicó que el desarrollador percibe al menos 30% de ganancia por cada proyecto, y ellos reciben una comisión del 10% no obstante, ambos manejan el mismo

precio de venta para el usuario final. Este terreno se dividió en dos condominios uno de 34 lotes que se empezó a vender, el precio de cada casa es de Q 675 mil.

Por lo cual, si el precio final de cada casa del proyecto en cuestión tiene un costo de Q 675 mil y el condominio tendrá un total de 34 casas, el ingreso total de la inmobiliaria al finalizar la venta total será de 22 millones, 950 mil quetzales. Obteniendo una ganancia del 30% que se estima será de 6 millones 885 mil quetzales. Tomando el ejemplo de otros condominios que supera los 75 lotes (Villa de Fátima), la inmobiliaria se llevó al menos 6 años para la entregar el proyecto a los propietarios. Suponiendo que este condominio le lleve 3 años vender todas las casas, el capitalista constructor tendría una ganancia anual de dos millones de quetzales. Por Otro lado, el otro terreno que se desmembró de la misma propiedad en el 2010, ha sido vendido en cuatro ocasiones es decir cada año ha tenido un propietario diferente, por lo que no se descarta que quienes lo han comprado han sido especuladores.

La entrevista realizada a un vendedor que trabaja por cuenta propia, (EVBR0, 2015) y quien tiene más de 10 años vendiendo propiedades en Quetzaltenango, específicamente en el área de estudio, refleja que en Olinstepeque el precio de los terrenos y casas también es afectado por factores adicionales a la oferta y la demanda. Pues él mencionó, que por ser intermediario lo contactaron para concretar la venta de una casa ubicada en el condominio Pinar del Rio, cuyo valor era superior a los 700 mil Quetzales. El cliente sin ningún reparo lo acepto y realizó en efectivo el pago, situación que sorprendió al propietario. Sin embargo, como mencionó el entrevistado: *negocio es negocio* y el recibió la comisión. En una nota de prensa se mencionó que quien compro esa propiedad era un narcotraficante Jorge Ortiz (Chamale), a quien capturaron ahí y quien lideraba una estructura criminal para despojar a los propietarios de terrenos de gran valor económico, Castro (2012).

El incremento en el precio de la tierra en Olinstepeque se determina por el número de veces que se ha vendido una propiedad. El historial de inscripciones en el registro de la propiedad del Condominio Pinar del Rio, mostró que de los 220 lotes que tiene la urbanización, 140 fue adquirida para residir en el lugar. Hay al menos 50 propiedades que fueron vendidos a un tercero, y 30 propiedades que tienen entre cuatro y cinco inscripciones, es decir, han tenido más de tres dueños, uno a cada tres años. El incremento de los precios de las propiedades en este condominio está vinculado directamente con el 36% de lotes o casas que se han vendido constantemente. Después de la urbanización, no se ha realizado ningún tipo de inversión pública, ni de inversión privada

El 20% de propietarios han adquirido un inmueble con fines especulativos debido cambio o traspaso de propiedad en este condominio. Sin embargo, es preciso diferenciar los Proto-especuladores, que de acuerdo Jaramillo (2012) son quienes compran propiedades

tomándolas como alternativa de inversión a sus ahorros, y esperaran el incremento del precio del suelo, pero no se dedican a ello. En el área estudiada se identificó la existencia de este tipo de especuladores, y son las personas que reciben remesas, los propietarios de comercios pequeños, o personas particulares que tienen ingresos mayores al promedio. Un propietario de un terreno en Cantón La Libertad, manifestó que invierte parte de sus ganancias como comerciante y comprando terrenos. Menciono que le parecía una buena inversión, porque sabía que su dinero no estaba perdido (EHLL08, 2015), y que vendería cuando le hicieran una buena oferta.

Los especuladores son profesionales, que se especializan en la tarea de transar propiedades inmuebles, y cuyo objetivo es la rentabilidad que podrían obtener como inversionistas en otras esferas de la actividad económica. Se pueden tomar como especuladores urbanos los vendedores de bienes raíces por cuenta propia y a los propietarios de inmobiliarias; que persiguen obtener beneficio económico basándose exclusivamente en las variaciones del precio en el tiempo.

Influencia de las urbanizaciones en el precio de los terrenos en Olinstepeque

A pesar de que la topografía del suelo y acceso a servicio en las comunidades de estudio tienen características comunes, el precio de la tierra varía drásticamente. El resultado constata lo que menciona Leal que “el precio de la vivienda definido por el mercado es el resultado de un proceso que resume el cambio en el valor social de las zonas que componen la ciudad y significa la desigualdad existente en la distribución de los hogares en términos sociales y económicos” (Leal 2002:60).

La diferencia en los precios de la vivienda reflejan las diferencias económicas y sociales de sus habitantes. El precio de los terrenos ubicados en los condominios más exclusivos de Olinstepeque oscilan entre Q. 1 mil 500 a Q 2 mil por m², con un promedio de incremento del 32% anual. El precio de las casas van desde Q 800 mil a Q 1.5 millones, porque solo quienes tienen *ingresos superiores a los Q 15,000 mensuales* puede comprar una vivienda de 140 m² en el lugar. Por lo tanto, ya que el 43% población local vive en pobreza, es decir tienen ingresos mensuales de Q 851.50 (ENCOVI, 2015). Tendría que tener ingresos semejantes a tres salarios mínimos, y demostrar que tiene un trabajo estable para optar al crédito que se otorga para un lapso de 15 a 20 años.

Los terrenos que se encuentran contiguos a los condominios exclusivos tienen un precio, de Q 714 por m², anteriormente se vendían por áreas de 400 m². Como son propiedad de la población local en la mayoría de los casos son minifundios, estos si lo venden es con conocidos, y algunos casos con referidos de otras comunidades. La influencia de las urbanizaciones, hizo que se vendieran en lotes de menor medida. Otro terreno de menor

precio (Q 420 el m²) ubicada cerca del condominio Paseo la Arboleda, el que se encuentra en la colonia Santa Isabel tiene ese precio porque la transacción se realizó entre familiares.

Como los precios de los terrenos no permanecen constantes, se obtuvo información de distintos de predios en las áreas urbanizadas (Mapa 4) a partir de ello, se estableció la variación anual, dando como resultado la fluctuación drástica que se ha tenido en cada área.

Mapa 4 Precio por m² de terreno en el área conurbada del municipio de Olintepeque



Fuente: Google Earth base julio 2014, edición propia

Para los terrenos en el centro del cantón la Libertad se tiene una variación del 28% anual, puesto que un área de terreno de 400 m² en 1995 costaba Q 50 mil y actualmente cuesta Q 250 mil, otra variación significativa es la de la colonia Santa Isabel que de acuerdo al señor Casimiro quien en 1996 compro un lote de 144 m² a Q 4 mil, en 2013 lo vendió a Q 60,000 por lo incremento fue del 82% anual. En ambos casos lo que ha contribuido al aumento de los precios es que los terrenos están en áreas cercanas a urbanizaciones, puesto además de eso no se han tenido en el área otros cambios significativos en cuestión de infraestructura. En cambio el precio de lotes en condominios a partir de la fase de urbanización tiene una variación superior al 20% anual.

Proceso de Expoliación en el municipio de Olintepeque

Las condiciones de vida de la mayoría de habitantes del municipio de Olintepeque en la década de 1980, era precaria, pues no se contaba con servicio de agua potable, ni drenaje, solo el 5% de las viviendas tenían instalaciones adecuadas, y solo el 50% de las viviendas contaban con servicio de energía eléctrica Miralbes, (1986; 68). Los habitantes que contaban con estos servicios, eran los residentes del centro de la población o área urbana. Por lo cual,

la población indígena ubicada en las comunidades rurales fueron excluidos al no contar con los servicios básicos para vivir.

Por lo que en esa misma década, los vecinos de Aldea Barrios empezaron a realizar las gestiones para ejecutar un proyecto de mini riego sin embargo, las condiciones del mercado no permitieron que prosperara, y para solventar la deuda que adquirieron para el mismo, decidieron proporcionarles el servicio a otros vecinos. Cada vecino que compró el servicio se convirtió en socio, conformando un comité y se estableciendo una junta directiva. A partir de entonces, por más de veintinueve años, que la comunidad administra, regula y gestiona todo lo concerniente al servicio de agua. Uno de los compromisos de los socios es prestar servicio voluntario si son elegidos por la asamblea para integrar el comité, situación que ha generado identidad y compromiso por la gestión del recurso hídrico.

La iniciativa de gestión del agua se replicó en la mayoría de comunidades del municipio. Los proyectos han sido auto sostenibles al grado que actualmente solo en las comunidades de estudio se cuentan con más de siete pozos que tienen más de 2 mil 600 socios. Este tipo de organización comunitaria es la más representativa. La mayoría de líderes comunitarios y vecinos manifestaron que el gobierno municipal no les proporcionó ayuda para llevar a cabo la iniciativa, ni realizó nada para suministrarles el servicio. Por esa razón la gestión del recurso lo asumió la población. La municipalidad sigue proporcionando el servicio de agua potable al centro de la centro de la población, a sectores cercanos, y a algunas colonias del municipio.

La gestión del suministro de agua potable realizada por los vecinos conllevó a que los terrenos en la comunidad aumentaran de precio. Dos agrónomos le ofrecieron un millón quinientos mil quetzales por 0.6 ha de terreno a uno de los fundadores del mini riego al año de haber iniciado el proyecto en 1986, oferta que duplicaba con creces el precio real.

Por otro lado, la organización comunitaria (Los comités de agua y los consejos comunitarios de desarrollo) entre 1985 a 1990 principalmente, gestionaron los servicios de drenaje, pavimento y energía eléctrica, que tampoco fueron promovidos por el gobierno local. En la mayoría de los casos se realizaron con recursos públicos y con el aporte económico o de mano de obra de la población local. Estas acciones fueron las que *valorizaron la tierra*. Posterior a esto, surgió el interés de los desarrolladores inmobiliarios, quienes no hicieron inversión alguna para que las propiedades incrementaran de precio. Se basaron para desarrollar sus proyectos inmobiliarios en las condiciones que el área ya proporcionaba y las cuales fueron creados socialmente por la comunidad y el Estado.

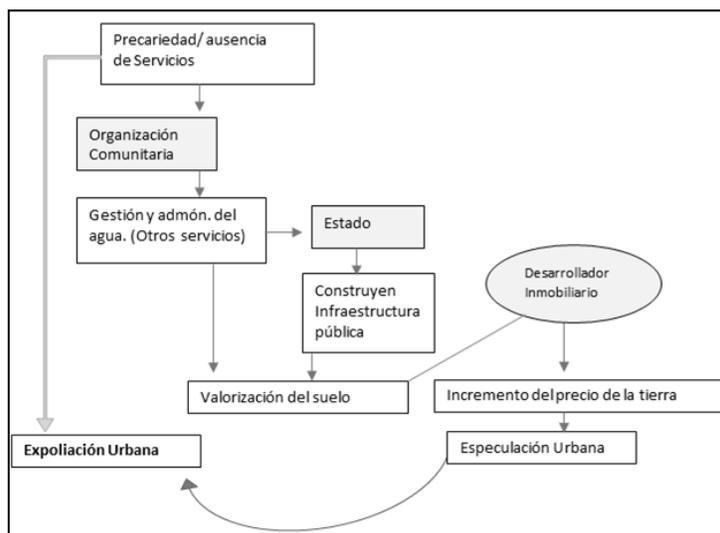
Desde el inicio de la construcción de colonias y condominios, el precio de la tierra se ha incrementado generando la especulación urbana, puesto que no hay trabajo alguno, ni

inversión que lo amerite. La especulación se puede concebir por la plusvalía obtenida a partir de la segunda venta de las propiedades; es decir, en la primera no, porque el aumento del precio se debe a instalación de servicios básicos o de infraestructura. Sin embargo en las siguientes ventas, el incremento en el precio no es justificado, puesto que no se realizó ningún tipo de mejoras, ni inversión en el área.

Además, dicho aumento impide que los pobladores locales compren terrenos en sus propias comunidades. Tanto los habitantes locales, como líderes comunitarios coincidieron que tienen escasas o nulas oportunidades de poder comprar un terreno en el sector. Esto se torna incongruente puesto que fueron ellos quienes originalmente valorizaron la tierra pero quedan excluidos para acceder a ella.

La precariedad de servicios básicos que la municipalidad no le proporcionó a la población indígena de las comunidades rurales en la década de 1980, fue la primera manifestación de expoliación urbana del gobierno municipal hacia los habitantes locales, puesto que los servicios solo eran proporcionados para habitantes no indígenas que residían en el centro de la población; Ésta exclusión originó que la población local se organizara y gestionara por cuenta propia el suministro de los servicios. A principios del años dos mil la expansión urbana provocó que las comunidades tomaran medidas de resistencia sin embargo, a las autoridades municipales obviaron los acuerdos comunitarios, además de otras manifestaciones de rechazo para la construcción de colonias y condominios generado con ello, segunda manifestación de expoliación; la tercera, fue al destinar recursos municipales para solventar problemas de infraestructura en colonias provocado por la negligencia de desarrolladores inmobiliarias y autoridades de turno que estuvieron cuando que construyeron ciertas colonias y condominios.

Esquema 1 Proceso de expoliación urbana en Olintepeque



Fuente: Elaboración propia, Gómez (2015)

Además, subsidiar el servicio de agua potable para habitantes de colonias, dejando con ello de proveer servicios y recursos para la población local.

Ahora bien, la exclusión por parte de los desarrolladores inmobiliarios es por el alza en los precios de los terrenos, y el aprovechamiento del valor del suelo producido por la comunidad. Esto comprueba la existencia de un proceso histórico de expoliación urbana

hacia los habitantes locales del municipio de Olintepeque (Esquema 2). Pues la noción de expropiación, Kowarik (1979), se comprende como el sentimiento colectivo de exclusión, producto de un conjunto de carencias de bienes y servicios que se consideran como un derecho. Se da como producción histórica inicialmente por la ausencia o precariedad en los servicios de consumo colectivo, que junto al acceso a la tierra y la vivienda son necesarios para la reproducción de los trabajadores.

Efectos de la expansión urbana para la población local

Los efectos que la expansión urbana ha generado desde sus inicios, en la década de 1990 en la Aldea Barrios y Cantón la Libertad se puede analizar desde el ámbito familiar, comunitario y municipal de la siguiente manera:

A nivel familiar:

El cambio en el suelo agrícola redujo las fuentes de trabajo, provocó que en el municipio aumentara las personas que se dedican al comercio informal, contribuyó a crear trabajo urbano captado principalmente por el sector de la construcción. La necesidad de adquirir una vivienda propia y la dificultad por las pocas oportunidades de trabajo en el municipio, además del alto costo de la tierra fomentaron la migración interna de los habitantes locales hacia departamentos como: El Peten, Izabal, Alta Verapaz entre otros, también la migración externa principalmente a Estados Unidos. Esto repercutió en la desintegración familiar en algunos casos y la conformación de familias transnacionales en otros. Lo anterior también provocó en los primeros años del dos mil, una diferenciación social entre quienes recibían remesas y quienes no, contribuyendo al incremento del precio de los terrenos.

Debido a que la mayoría de habitantes de los condominios del Cantón la Libertad no son indígenas y son asalariados, han manifestado inconformidades con sus vecinos próximos, por la crianza de animales domésticos a la que se han dedicado, pues les molesta el olor de abono orgánico, y han orillado a la reducción de estas actividades pues se acostumbraba a depositar el abono en los terrenos contiguos las nuevas urbanizaciones.

Para los agricultores locales, la expansión urbana los está presionando a tal punto que empiezan a considerar cambiar de actividad así lo expresan, “Para un productor como yo, es imposible comprar el terreno que actualmente alquilamos, porque es muy caro, no es considerable [...] cada cuerda (400 m²) tiene un precio de Q 250 mil son 330 cuerdas. No creo que un productor tenga 82 millones y en el cultivo de hortaliza no se gana tanto” (EHLB04, 2015). Otro habitante de la comunidad manifiesto que es cuestión tiempo para que los terrenos los compren para urbanizaciones o algún proyecto comercial.

A nivel comunitario:

La llegada de habitantes provenientes de otros lugares ha generado inconvenientes entre vecinos, pues los nuevos propietarios al desconocer las formas tradicionales entre los límites de terrenos. Al momento de construir ocupan en su totalidad la propiedad, cerrando o haciendo difícil el paso peatonal en la comunidad. Por otra parte, el sentido de propiedad de estos habitantes les ha proporcionado cierto grado de imponentia al momento de acercarse a los comités de agua para solicitar ese servicio. Incluso en algún momento exigen que se les proporcione el servicio. Debido a ello las medidas que se implementaron en los comités de La Libertad son: presentar una carta de recomendación de la comunidad de donde proviene, y una cuota diferenciada de instalación por el servicio para compensar el trabajo inicial realizado por la comunidad.

En cambio en la Aldea Barrios, las medidas que se tomaron fueron encaminadas a la protección del agua por una parte. Pero también al rechazo del ingreso de personas ajenas a la comunidad. En asamblea se acordó no otorgar el servicio de agua a personas que no sean de la comunidad, por esta razón los vecinos no suelen vender sus propiedades a personas de otros lugares, tampoco permiten el paso de antenas eléctricas o de teléfono. Si eso sucediera, la medida más drástica es quitarle el servicio a quien lo vendió. Esto ha contribuido a que en esa comunidad aún no se haya expandido drásticamente las construcciones privadas como en otros municipios conurbados.

A pesar de ello, en el centro de esta comunidad se han construido dos condominios (La Pinada y Don Víctor) autorizados por la municipalidad en el 2006 y el 2012 respectivamente, situación que refleja que las autoridades municipales no han respetado los acuerdos y reglamentos de las comunidades, aspectos que muestran clientelismo pues uno de los requisitos que solicita la municipalidad para autorizar las licencias de construcción, es el visto bueno del consejo comunitario, esto al final no se toma en cuenta y de todas maneras lo han autorizado. Al respecto un representante comunitario expresó “La municipalidad ha violado el derecho del poder local y el de la comunidad hasta la fecha, porque no nos han consultado, hace poco pusieron una torre de telefonía y no consultaron, eso mismo ha sucedido con todos los condominios” (EHLL02, 2015)

Por tanto, la organización comunitaria que gestiona el agua, no se limita únicamente en eso, sino trasciende a la toma de decisiones para el resguardo de los bienes comunitarios y del medio ambiente. Por lo que el agua en este caso, es más que un servicio básico, es un medio para la autorregulación y la gobernanza local. A pesar de ello, de acuerdo con Cremers et al. 2005 citado en Boelens (2011), las formas actuales de manejar y usar el agua en muchas comunidades locales tienden a ser vistas como obstáculos para el control eficiente y moderno del agua.

Los propietarios de los terrenos donde se han construido espacios comerciales, educativos o de urbanizaciones privadas han acudido con los líderes comunitarios para que a través de ellos se gestionen mejoras en infraestructura en el sector, principalmente mejoras de calle y drenajes, los cuales después utilizan sus clientes. Esto se debe a que tienen mayor número de vehículos, así como los que residen en esas nuevas áreas residenciales y comerciales. Este tipo de obras se han construido para priorizar a los autos y no a los peatones, puesto que los últimos tramos viales realizados no cuentan con áreas peatonales. También hay que sumar que los conductores no tienen prudencia al manejar. En el área donde se ubica el condominio Paseo la Arboleda y un centro educativo elitista circulan al menos 1900 vehículos diarios (EALL04, 2016).

Otro aspecto que preocupa a los comunitarios es la delincuencia, la cual ha incrementado y se le atribuye en parte a que en las nuevas áreas residenciales no se tiene ningún control de qué tipo de personas compran, y mucho menos de quiénes son los arrendatarios. En más de uno de los condominios se han dado robos, y ambiente en esos lugares dista del comunitario, pues los inquilinos o dueños por lo general no se conocen entre sí. Al respecto, un habitante local indicó “De las personas que habitan los condominios no se conoce nada, ¿quiénes son? ¿Qué hacen?, ¿A que se dedican? En cambio nosotros si conocemos a nuestros vecinos, de seguir así, eso también se va a perder porque cualquier persona va a poder comprar aquí, perfora su pozo y ya” (EHLB04, 2015)

A nivel municipal:

Con respecto a la dotación de agua en condominios, de acuerdo con uno de los desarrolladores inmobiliarios (EACB,04, 2015), generalmente junto con la autorización de la urbanización también se autoriza la perforación de pozos subterráneos para dotar del líquido a los nuevos proyectos urbanos.

Boelens, et al (2011) menciona que el agua para uso doméstico tiene con frecuencia prioridad sobre otros usos. Las ciudades pueden fácilmente formalizar sus derechos a uso de grandes cantidades de agua subterránea, sin compensación para los otros usuarios. El gasto por consumo de energía eléctrica es lo que determina el precio por el servicio en el municipio; A los usuarios que les suministra el servicio de agua la municipalidad cuentan con un subsidio mensual del 50% del costo del servicio. ¿Pero qué sucede con el servicio de agua reciben los habitantes de las colonias y condominio del municipio?

Pues bien, los propietarios pagan cada mes una cuota de administración que incluye el pago de agua que oscila entre Q 50 a Q 85. En condominios donde todas las propiedades ya no son de la inmobiliaria, se esperaría que fueran con los propietarios quienes sean los encargados de la gestión del agua; sin embargo, generalmente el desarrollador inmobiliario es quien administra el agua. La empresa la LADE inmobiliaria por ejemplo suministra este

servicio a más de 300 viviendas. Regularmente, la estrategia empresarial para ello es constituir otra empresa, tal como Los Llanos, S.A, que es la encargada del agua de condominio Valle de Don Andrés y Aguas del Valle S.A que cobra el agua del condominio Marta Eliza.

Los habitantes de estos condominios además de pagar la cuota mensual, deben costear los costos de reparación si se dañara la bomba de agua. Las inmobiliarias que gestionan este recurso argumentan que su trabajo es más eficiente que el de la municipalidad. Con el fin de mostrar la importancia que el vital líquido tiene, no únicamente para la vida sino para la acumulación económica, se estimó que los ingresos que perciben anualmente las inmobiliarias en Olintepeque es de dos millones 307 mil quetzales, como producto de una cuota promedio de Q 62.50 por 3077 casas construidas. En las comunidades estudiadas se tienen cuatro comités de agua que cobran una cuota al mes de Q 27.00 promedio; y tienen 2 mil360 usuarios. El ingreso anual que perciben asciende a Q 751 mil 800 quetzales. La municipalidad brinda el servicio por una cuota de Q 20.00 al mes a 450 usuarios, teniendo un ingreso anual de 108 mil quetzales.

El bosque municipal es el principal generador de agua en el municipio, y para su conservación, la municipalidad destina recursos y cuenta con personal permanente que vigila que no talen árboles. A los usuarios del servicio se les cobra una cuota anual de Q 100 para conservación del bosque como por servicios ambientales. Los comités comunitarios, en cambio, son auto sostenible; además contribuyen a reforestar el bosque municipal al menos dos veces por año. Por otra parte, las empresas privadas y las inmobiliarias son quienes -a pesar de tener menor costo en el suministro, pues muchos de ellos cuentan con energía eléctrica de la empresa municipal que tiene tarifas más bajas que la empresa eléctrica DEOCSA y la distancia de distribución del servicio es menor que la de los comités y la municipalidad- lucran significativamente con este recurso y son los únicos que no contribuyen para conservar el bosque.

Por ello se confirma lo que Veraza (2007) menciona, el capital privado hídrico obtiene ganancias por partida doble: por un lado de los consumidores que pagan las tarifas incrementadas y, por el otro, del Estado que ha subsidiado a los habitantes que no pueden pagar esas tarifas. Además, tanto los pobladores locales como el estado son quienes contribuyen para la conservación y la obtención del recurso. Lo cual conlleva, que en torno a la necesidad de agua se generen dos mercados cautivos: uno por tener usuarios sedientos y otro por la responsabilidad social que tiene el Estado de velar porque los usuarios no estén sedientos. Estos dos mercados cautivos le permite al capital privado imponer un precio de monopolio al agua, lo cual convierte violentamente en mercancía para obtener ganancias.

Entonces los recursos municipales se invierten en población que no contribuye a la conservación de los recursos, y no en población local que sí lo hace. Al autorizar urbanizaciones en las comunidades donde la población ha dispuesto lo contrario no se respeta la voluntad comunitaria, y se promueve la segregación socio espacial. De esta manera las acciones del Estado y de las inmobiliarias generan un nuevo proceso de expoliación. Asimismo surge la interrogante ¿por qué las autoridades no han respetado este tipo de acuerdos comunitarios al otorgar las licencias de construcción, a pesar que los alcaldes que han autorizado más condominios han salido de los comités de agua y han tenido mayor aceptación en su momento por pertenecer a comunidades indígenas.

Respecto a lo anterior un habitante local expresó “Aquí no se tiene ninguna regulación [...] los condominios no contribuyen en nada, lo único que hacen *es quitarnos el agua*, como los pozos están en terreno privados. Pero ellos deberían de pagar ciertamente, qué sé yo, un derecho mensual” (EHLL04, 2015 énfasis propio) Esto expresa la valoración que tienen los comunitarios respecto a lo que provocan las nuevas áreas residenciales, Además se enmarca en lo que Harvey denomina acumulación por desposesión, noción que además de hacer referencia a la mercantilización bienes naturales, incluye también los bienes comunes sociales, como el acceso a la vivienda y el acceso al agua potable (Albuquerque, 2016).

Por otra parte, se han destinado recursos públicos a mejorar infraestructura o bien a reparar las áreas de reciente urbanización. El gasto por mejoras en aldea Barrios, específicamente en área el donde se encuentran las colonias, fue en 2014 a un poco más de un millón 75 mil quetzales y el ingreso que la municipalidad percibió por autorización de licencias de construcción fue de 304 mil 383 quetzales, lo cual representa el 2% del ingreso total. Esto confirmando la percepción comunitaria que las urbanizaciones representan una carga adicional de gasto público al municipio.

Además, la población local percibe que ha sido ignorada por el gobierno local, debido a la falta de oportunidades económicas ha tenido que desarrollar mecanismos de sobrevivencia y formas alternas de ocupación laboral (albañilería, comercia y agricultura). La organización comunitaria se ha conservado a pesar de los cambios ocurridos a su alrededor (aumento del individualismo y cooptación de líderes). También se han visto obligados a idear formas para no abandonar sus territorios, desarrollando reglamentos comunitarios para no permitir que más urbanizaciones se construyan ni sean invadidos por personas que se caracterizan por aisladas y no muestran interés por relacionarse y contribuir en la comunidad.

Conclusiones

La expansión urbana toma importancia en el municipio de Olintepeque como consecuencia de la orientación de la inversión de la elite comercial indígena y no indígena de Quetzaltenango, en el negocio inmobiliario orientado por cambios estructurales fomentados por el modelo neoliberal predominante.

La débil gestión y regulación del espacio urbano por parte del gobierno municipal a lo largo de los últimos veinticinco años, ha dado lugar a la creación de nuevas áreas residenciales fomentadas por desarrolladores inmobiliarios, que no resuelven la necesidad de vivienda, sino que son creados para promover la exclusión de las clases populares. Por medio del incremento constante e inducido del precio de la tierra. Por lo cual, el mercado inmobiliario determina la distribución de los hogares y produce grandes brechas de desigualdad por las diferencias socioeconómicas de sus habitantes.

La valorización de las áreas urbanas creado en primera instancia por la población local y por la inversión pública en infraestructura, ha sido aprovechada por los desarrolladores inmobiliarios para acumular capital, pues al momento de construir los proyectos residenciales no realizaron ningún tipo de mejoras que justifique el incremento en el precio de la tierra. Por otra parte, la mercantilización del agua que realizan las inmobiliarias ha significado para estas, importantes ingresos y manifiestan una forma de acumulación por desposesión, debido a que extraen de manera irresponsable este recurso natural de uso colectivo, puesto que no se realizan ninguna actividad para su regeneración. Por lo cual, las comunidades del municipio que están organizadas en torno a la gestión regulación y administración del agua han establecido acuerdos colectivos en pro de la conservación del agua, medio ambiente y de la detención de la expansión urbana.

La precariedad de servicios básicos que la municipalidad no le proporcionó a la población indígena de las comunidades rurales, fue la primera manifestación de expoliación hacia los habitantes locales. Ésta exclusión originó que la población local se organizara y gestionara por cuenta propia el suministro de los servicios. La segunda manifestación de expoliación se da cuando las autoridades municipales obvian los acuerdos comunitarios de rechazo a la expansión urbana y el resguardo de los bienes naturales. La tercera, fue al destinar recursos municipales para solventar problemas de infraestructura en residencias privadas. Además de subsidiar el servicio de agua potable para habitantes de colonias, dejando con ello de proveer servicios y recursos para la población local.

El hecho de conocer la dinámica del mercado inmobiliario, muestra la debilidad institucional en torno a la gestión urbana y la supremacía elitista empresarial que construye la ciudad, que lleva a cuestionar si ¿La organización comunitaria a través de los comités de agua pueden promover e impulsar la regulación urbana y territorial en el municipio de Olintepeque?

Bibliografía

- Alburquerque Francisco 2016 “Neoliberalismo, privatización de ‘bienes comunes’ y crisis climática.” en Desarrollo y Territorio edición 0 febrero
- Alvarado Quiroa Héctor Obdulio y Araya Rodríguez Freddy 2014 “Cambios de uso del suelo y crecimiento urbano. Estudio de caso en los municipios conurbados de la Mancomunidad Metrópoli de Los Altos, Quetzaltenango, Guatemala” en *Tecnología en Marcha* Vol. No. 27 No. 1.
- Alvarado Quiroa Héctor Obdulio 2010 “Análisis del crecimiento urbano y los cambios de uso del suelo, durante el período 1960-2006 y propuesta de unidades territoriales, en los municipios conurbados de la mancomunidad de la Metrópoli De Los Altos, Quetzaltenango” Tesis de maestría (Quetzaltenango).
- Mancomunidad Metrópoli de Los Altos, Quetzaltenango, Guatemala” en *Tecnología en Marcha* Vol. No. 27 No. 1.
- Baires Quezada Rodrigo 2012 “Lave dinero pero lávelo bien, y no tema” en Plaza Pública (Guatemala) En <<http://www.plazapublica.com.gt/content/lave-dinero-pero-lavelo-bien-y-no-tema>> acceso el 25 de septiembre 2015.
- Borsdorf, Axel 2003 “Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana en *EURE*, vol. XXIX, núm. 86, mayo, pp. 37-49 (Pontificia Universidad Católica de Chile Santiago, Chile).
- Boelens R L, Cremer y Zwarteeve M 2011, “*Justicia Hídrica. Acumulación, conflicto y acción social*” (Instituto de Estudios Peruanos; Fondo Editorial PUCP).
- Duhau Emilio 2013, “La división social del espacio metropolitano: Una propuesta de análisis” en Nueva Sociedad No 243, enero-febrero <www.nuso.org>.
- Capel, Horacio 1975 “La definición de lo urbano” En *Estudios Geográficos, Geocrítica* N° 138- 139 Universidad de Barcelona.
- CICIG 2015 “Informe: El Financiamiento de la Política en Guatemala” (Guatemala).
- Ciccolella Pablo 2002 “Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización” en *Revista Iberoamericana de Urbanismo* No.8
- Castro Luis 2012 “Narcos ahora arrebatan casas” en *siglo21*, (Guatemala) en <<http://www.s21.com.gt/node/125787>> 24 de enero.
- García Pérez Eva, 2014 “Urbanismo inmobiliario, una década de carencia habitacional en Buenos Aires 2001-2011”, en *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, Juan José Michelini. Catarata Madrid.
- García Pérez Eva, Fernández Ramírez Cristina 2014 "Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad" en XIII Coloquio Internacional de Geocrítica: El control del espacio y los espacios de control (Universidad de Barcelona).
- Harvey David 2001 "Espacios del capital, Hacia una Geografía crítica" (Akal, España)
- Jaramillo González Samuel 2014 “Dinámica de los precios del suelo urbano en Bogotá 1970-2012” en Documentos CEDE Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico (Universidad de Los Andes).
- Kowarick Lucio 1996 “Expoliación urbana, luchas sociales y ciudadanía: retazos de nuestra historia reciente1” en *Estudios Sociológicos* Vol. XIV No. 42 (Colegio de México)
- Kowarick Lucio 1991 “Ciudad y ciudadanía. Análisis de metrópolis del subdesarrollo industrializado” en Nueva Sociedad No. 114 Julio-Agosto (Venezuela)
- Leal Jesus 2002 “Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades” en *Sociología* No. 2 59-75
- Mancomunidad Metrópoli de los altos 2007 “Diagnóstico Territorial del Valle de Quetzaltenango”.
- Miralbes Ricci Juan Carlos 1986 “Recomendaciones Urbanas Olinstepeque, Quetzaltenango” Tesis de grado Universidad Rafael Landívar.
- O’Connor 2001 “Las condiciones de producción y la producción de condiciones” en *Causas Naturales*, ensayo de marxismo ecológico (Mexico; Siglo Veintiuno editores)
- Puebla Graciela 2009 "Caracterización del periurbano en países centrales y periféricos a través de cuatro autores breve recopilación y análisis bibliográfico" en *Breves Contribuciones del I.E.G. -Nº 21* (Cordoba, Argentina).
- Pradilla Cobos, Emilio, [1988] 1995 “El mito neoliberal de la informalidad urbana”, en José Luis Coraggio, Emilio Pradilla, Lucía Ruiz y Mario Uda, Más allá de la informalidad, CIUDAD, Quito, Ecuador.
- Plataforma urbana 2010, “Ley 4114 en proceso de aprobación en el Congreso de la República de Guatemala atenta contra el pueblo de Guatemala”, en <http://serjusiximulew.blogspot.com/2010/03/ley-4114-en-proceso-de-aprobacion-en-el.html>
- Rincón Alarcón José Manuel 2014 “San Juan Olinstepeque Las relaciones Sociales de Poder Durante el Siglo XX: ¿Dominio político ladino o conceso político ladino-indígena?” Tesis de doctorado Hannover Alemania.
- Smolka Martín O 2003 “Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra” en *Land Lines Newlester* (Cambridge) Vol. 15, No. 1.
- Urzúa Bastida Verónica 2012, “El espacio público y el derecho a excluir” en *Athenea Digital*
- Veraza Jorge 2007 “Economía política del agua” (México, Editorial Itaca).
- Xicará René Arturo, 2014 “*Élites y Lucha de Poder en el Centro Histórico de Quetzaltenango de 1524-2011*” (Quetzaltenango, Guatemala).