

Políticas y Líneas de Acción (PLA)

Nombre de la autora: Rosa Nohemí Gómez Osorio	Correo electrónico: gomezosorio_7@hotmail.com
Institución: FLACSO-Guatemala	Fecha de entrega: 31-03-2016

Indicar un título breve y directo para el del documento. Máximo: 75 caracteres con espacios

Mercado Inmobiliario: Especulación y Expoliación urbana en Olintepeque

Resumen de los datos biográficos más relevantes de la autora. Máximo: 150 caracteres con espacios

Msc. En Gestión Social Para el Desarrollo Local, por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales;
Economista por el CUNOC –USAC.

CINCO PALABRAS CLAVE

1. Mercado inmobiliario

2. Proceso de Conurbación

3. Expoliación urbana

4. Especulación urbana

5. Efectos de expansión urbana

1. PRESENTACIÓN

El espacio urbano de Quetzaltenango comparte patrones similares con otras ciudades latinoamericanas, cuya característica principal es una ciudad fragmentada, determinada por la separación de áreas de acuerdo a sus funciones, donde confluyen elementos económicos entre ellos, el auge de centros comerciales y residenciales que se encuentran dispersos por la ciudad. A medida que la ciudad creció abarco otros municipios y los límites territoriales se hicieron más difusos, construyendo así nuevas áreas con mayor presión habitacional

La construcción de nuevos espacios urbanos en los municipios contiguos a la ciudad propiciaron el cambio del uso de suelo agrícola a urbano, un proceso que se fue dando paulatinamente desde 1990, pero que en los últimos diez años ha cobrado mayor relevancia, de tal manera que la población (7,200 habitantes) que reside en urbanizaciones cerradas del municipio de Olintepeque, alzando un 42% de la población local.

El incremento de la población en estas áreas se debe a la dinámica de mercado que han desarrollado las empresas inmobiliarias, y las autorizaciones municipales para la construcción de colonias y condóminos, situación que ha desencadenado el incremento en el precio del suelo de al menos un 32% anual por m²; en el municipio de Olintepeque en sectores exclusivos el precio por m² oscila entre Q. 1,500 a Q 2,000, lo cual impide que los habitante locales puedan acceder a la adquisición de estos bienes que son importantes para vivir.

La mayoría de empresas inmobiliarias que han realizaron urbanizaciones en el municipio han constituido empresas específicas que se encargan de la administración del agua a 3077 usuarios, obteniendo ingresos superiores a los 2 millones de Quetzales al año, en cambio los comités de agua potable que administran el recurso a la población local a 2630 usuarios obtiene 700 mil Quetzales anuales y la municipalidad percibe 108 mil con 450 de usuarios. La gestión del agua representa para el sector inmobiliario una fuente de acumulación económica, en cambio para el municipio un gasto a cubrir para la conservación del bosque municipal, y para la población local la participación comunitaria, y la contribución para la conservación del medio ambiente y de sus recursos.

2. ANÁLISIS POLÍTICO

Las decisiones y acciones tomadas desde el Estado contribuyó a que se diera la expansión urbana hacia el municipio de Olintepeque en tres momentos específicos, primero por la privatización de las tierras comunales en 1871; segundo, el cambio en la política agrícola en 1990 desarticuló la producción de trigo y desestabilizó la economía de las áreas rurales ; y tercero la inversión pública en infraestructura en la mismos años, que permito mayor acceso hacia los municipios vecinos de la ciudad la inversión pública en infraestructura contribuyo a valorizar la tierra en el municipio.

La precariedad o carencia de servicios básicos no proporcionada por la municipalidad originó en 1985 la organización de la población local para gestionar el suministro del servicio de agua potable. A partir de entonces los comités de agua potable son quienes tienen mayor nivel de convocatoria y además no se limita únicamente en eso, sino trasciende a la toma de decisiones para el resguardo de los bienes comunitarios. Por lo tanto el agua, además de ser un servicio básico, es un medio para la autorregulación del territorio y la gobernanza local.

Por medio de los comités, las comunidades en los últimos 20 años, han realizado las gestiones para la implementación de otros servicios básicos y de infraestructura, realizado conjuntamente por la inversión pública municipal. Tanto la inversión de infraestructura vial, como la dotación de servicios valorizaron el suelo en un momento determinado, sin embargo el incremento en los precios de los terrenos en los últimos diez años se viene determinando por el valor referencial. Es decir los precios han aumentado incluso sin que en el área se haya realizado ningún tipo de infraestructura pública o privada.

El único instrumento que la municipalidad tiene es el reglamento de construcción que fue formulado desde hace quince años y donde no se contempla que la tasa impositiva se calcule sobre valores reales, sino por valores legales es decir el impuesto que percibe la municipalidad se calcula por el 16% del precio real de los inmuebles, además el reglamento no contempla la regulación o retribución municipal de las urbanizaciones por el recurso hídrico.

3. PROPUESTAS

Conjunto de sugerencias y proposiciones en términos de políticas públicas y/o acciones orientadas a los movimientos sociales. En dos perspectivas temporales: de corte inmediato y de largo plazo o estructurales.

Reestructurar y reformular el reglamento municipal de construcción, donde se incluyan consideraciones para urbanizaciones privadas referentes al suministro del agua potable, puesto que tal como lo indica la constitución de la república los bienes del subsuelo con propiedad del Estado.

También es necesario incluir dentro del cobro municipal de autorización de licencias de construcción la perforación de pozos de agua, así como una cuota mensual para la conservación del bosque municipal.

A través de la comisión de urbanismo de la municipalidad verificar e inspeccionar que las construcciones realizadas en el municipio cumplan con lo establecido en el reglamento de construcción.

Incluir en el Plan de Ordenamiento las consideraciones sobre el uso de suelo que se han establecido desde los comités comunitarios y de agua potable, para respetar la autonomía de las comunidades.

Actualizar el catastro municipal para llevar el control sobre el número de ventas que tiene una propiedad, y tomar en cuenta para fines de control, los precios reales a los que se venden las propiedades.

Debido a que la gestión del agua es comunitaria, es necesaria que la autorización de condominios en las comunidades sea consensuada con la población local.

Formular un mecanismo municipal o comunitario que permita la recuperación de plusvalías para controlar los usos del suelo a fin de que la expansión urbana no absorba en su totalidad el suelo agrícola

La municipalidad debe establecer una cuota por servicios ambientales urbanos para que habitantes de colonias y condominios para que contribuyan para la regeneración mantenimiento y conservación del bosque municipal.