



Trabajo Fin de Máster

La cuestión residencial en la Ciudad de Guatemala: Los complejos residenciales cerrados

Autora

Ingrid Lorena Flores López

Directora

Dra. M^a José González Ordovás

Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

Máster en Sociología de la Políticas Públicas y Sociales

2012

RESUMEN

La forma en que se ocupa el espacio urbano puede ser un referente de la estructura de una sociedad. Bajo esta premisa, el presente trabajo aborda el fenómeno de los complejos residenciales cerrados o *gated communities* con énfasis en su expansión y desarrollo en la Ciudad de Guatemala. Estas comunidades cerradas se caracterizan por estar aisladas por muros, controladas por guardias y sistemas de seguridad, la gestión es privada, tanto de la vida comunitaria como de los servicios básicos. Pueden o no ser de naturaleza privada, unas como parte del producto residencial y otras como parte del fenómeno de apropiación de espacios públicos para el uso exclusivo de un grupo de vecinos. Este modelo residencial ha convertido a la ciudad en un conjunto de fortalezas modernas, acentuando las desigualdades sociales, agravando los problemas de fragmentación y dispersión, de segregación y aislamiento, de exclusión y polarización social. Este modelo residencial, promovido por el proceso de la globalización económica, se ha expandido por todo el mundo uniformando las ciudades, redibujando la ciudad y redefiniendo el uso de los espacios.

ABSTRACT

The way in which the urban space is utilized can reflect the social structure of a society. Operating on this premise, this paper addresses the phenomenon of gated communities with an emphasis on their expansion and development in Guatemala City. These closed cities are characterized by being walled-off, controlled by sentries, and guarded by security systems. The management is private, from community life to basic services. Their origin can be private or not, some as part of the residential construction and others as part of the phenomenon of appropriation of public spaces for the exclusive use of a particular group of neighbors. This residential model has converted the city into a series of modern fortress, highlighting the societal inequalities, aggravating the problems of fragmentation and dispersion, of segregation and isolation, of exclusion and social polarization. This residential model, promoted by the process of economic globalization has expanded throughout the world, reshaping and standardizing the city and redefining the use of public spaces.

Palabras clave: Gated, communities, vivienda, complejos, cerrados, privados, publico, Guatemala, ciudad, espacios, residencia, exclusión, segregación, fragmentación.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
1. LOS COMPLEJOS RESIDENCIALES CERRADOS: GATED COMMUNITIES.....	5
1.1. Origen.....	5
1.2. Características.....	6
1.3. Clasificación.....	7
1.3.1. Comunidades de estilo de vida (<i>Lifestyle Communities</i>)	7
1.3.2. Comunidades de prestigio (<i>Prestige Communities</i>).....	8
1.3.3. Comunidades de zona de seguridad (<i>Security zone communities</i>).....	8
1.4. Factores que determinaron la aparición de las <i>gated communities</i>	9
1.5. Cambios en la concepción de ciudad, espacio público y comunidad	11
1.6. Expansión mundial de las <i>gated communities</i>	12
1.6.1. En América Latina	13
2. DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA	15
2.1. Historia y desarrollo urbano de la ciudad.....	15
2.1.1. La industrialización.....	16
2.1.2. Los desastres naturales.....	17
2.1.3. Los orígenes del mercado inmobiliario	18
2.1.4. Las políticas urbanas a través del tiempo	19
2.2. La urbanización de las ciudades.....	21
2.2.1. La hiperurbanización en la Ciudad de Guatemala	23
3. LA CUESTIÓN RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE GUATEMALA: LOS COMPLEJOS RESIDENCIALES CERRADOS.....	25
3.1. La vivienda como un elemento del tejido urbano	25
3.2. La vivienda como un derecho	26
3.3. La vivienda como un negocio.....	28
3.4. El difícil equilibrio entre el derecho a la vivienda y a la libertad de empresa	30
3.5. El creciente fenómeno de los complejos residenciales cerrados	31
3.5.1. Ciudades Nuevas: Ciudad Cayalá	33
3.5.2. Condominios privados	35
3.5.3. Apropiación del espacio público para uso exclusivo.....	38
3.5.4. Conflictos legales	41
3.5.5. Jurisprudencia	42
3.5.6. El impacto social y geográfico del modelo.....	43
CONCLUSIONES.....	46
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	50
ANEXO I.....	57
Resoluciones Corte de Constitucionalidad	
ANEXO II.....	60
Siglas	

INTRODUCCIÓN

Los complejos residenciales cerrados o *gated communities*, como se conocen en Estados Unidos, se han expandido rápidamente como un nuevo modelo residencial, cambiando el paisaje urbano y uniformando las ciudades en todo el mundo. Este trabajo tiene como objetivo el estudio del desarrollo de este fenómeno en la Ciudad de Guatemala y áreas de influencia, como un primer acercamiento exploratorio al tema para la elaboración de una posterior investigación.

El estudio está articulado en tres apartados, en cada uno se abordarán diferentes elementos que ayudarán a comprender qué son las *gated communities* y cómo se ha desarrollado este fenómeno en la Ciudad de Guatemala. En el primer capítulo se conceptualizará sobre los complejos residenciales cerrados, su origen y expansión, los factores y elementos que hay detrás de este modelo, así como la clasificación, según las funciones de cada urbanización.

En el segundo apartado, con el propósito de contextualizar el estudio, se repasará el proceso de urbanización en la Ciudad de Guatemala a través de la historia, matizando en los momentos económicos, sociales y políticos que determinaron el uso del espacio urbano, analizando las políticas urbanas, el surgimiento de los agentes inmobiliarios y momentos como el proceso de industrialización, las migraciones y hasta los desastres naturales que han afectado a la ciudad.

En el capítulo tercero, se estudiará la vivienda como un elemento fundamental del tejido urbano, como un derecho y como un negocio, analizando el difícil equilibrio entre uno y otro. Considerando estas particulares de la vivienda se abordará la cuestión residencial en la Ciudad de Guatemala, con énfasis en los complejos residenciales cerrados, tanto los de naturaleza privada como los de naturaleza pública, los primeros como un producto residencial y los segundos como una apropiación de espacios públicos para el uso exclusivo de un grupo de vecinos, diferentes en naturaleza pero muy parecidos en cuanto a características como la seguridad y los muros. Este trabajo es bibliográfico, se apoya en estudios sobre el mismo fenómeno en otras ciudades, no existen antecedentes sobre este tema en Guatemala, con lo cual se intenta que este trabajo cumpla de referencia para futuras investigaciones. La información relativa a Guatemala fue producto de notas de prensa, de publicaciones sobre arquitectura, derecho y sociología, que tenían un enfoque muy específico, ninguno en las comunidades cerradas.

1. LOS COMPLEJOS RESIDENCIALES CERRADOS: *GATED COMMUNITIES*

Las *gated communities* son un modelo residencial que se originó en Estados Unidos, muchos estudiosos coinciden en definirlos como espacios residenciales cerrados o aislados que se autogobiernan, incluyendo las calles, parques, espacios de ocio, la gestión de los servicios e instalaciones, estableciendo normas propias de convivencia. En la mayoría de casos el acceso y locomoción están controlados por muros, guardias privados y sistemas de seguridad.

Cabe destacar que la expresión en inglés *gated communities* no tiene una traducción literal al español, la idea que transmite es de comunidades cerradas, o lo que es lo mismo complejos residenciales cerrados o urbanizaciones cerradas, aunque la mayoría de estos espacios habitacionales son de naturaleza privada, promovidos principalmente por agentes inmobiliarios, dentro de este concepto también se agrupan comunidades que no son privadas, tal es el caso de la apropiación del espacio público para uso exclusivo de un grupo de vecinos. Los complejos residenciales cerrados tienen diferentes nombres según el país, en Estados Unidos se conocen como *gated communities*, en Argentina *countries*, en Brasil y Chile condominios, en México fraccionamientos cerrados, en Ecuador conjuntos¹, mientras que en Guatemala son conocidos como colonias o residenciales cerrados y/o privados.

1.1. Origen

Este modelo surgió con la creación de residencias para jubilados a principios de la década de los 60² en los Estados del Sunbelt³, se iniciaron como espacios de descanso para personas retiradas, luego pasaron a promoverse como segunda residencia para veranear. Rápidamente este modelo se expandió a otras partes del país, principalmente en los suburbios de las grandes ciudades, convirtiéndose en el nuevo modelo de residencia de la ciudad que evocaba confort, privacidad y seguridad. Algunos autores reconocen en este modelo una forma urbana antigua, es decir, que esta forma de vivir detrás de muros y fortificaciones ya existió antes. Identifican sus orígenes en

¹ Zúñiga, 2007, p. 309.

² Mertins, 2004, pp. 183-185.

³ Son los Estados ubicados desde la costa atlántica en el sureste hasta la costa pacífica en el suroeste.

los romanos -300 DC-, cuando estuvieron en Inglaterra, los muros fueron estratégicos para protegerse del levantamiento de los grupos dominados. En Inglaterra no existió un cuerpo de policía hasta el siglo XVIII, por lo que los nobles vivían detrás de muros para protegerse de las rebeliones, la Torre de Londres es una muestra de ello⁴. Durante la época medieval fue común el uso de murallas. Fue extendido al Nuevo Mundo por los conquistadores españoles. En la época contemporánea este modelo residencial comparte características como los muros y controles de acceso de las viejas fortalezas, continúa siendo una forma de exclusión, solo las personas de clase media y alta pueden acceder a ellos.

1.2. Características

Varios autores coinciden en señalar como características de este modelo residencial los siguientes aspectos:

- Propiedad privada (calles y espacios comunitarios)⁵
- Apropiación de espacios públicos para uso exclusivo⁶
- Aislados por muros y barreras⁷
- Resguardados por guardias de seguridad y/o sistemas de seguridad⁸
- Son espacios autónomos, independientes de su entorno.
- Ambientes socialmente homogéneos
- Comodidades y servicios⁹

⁴ Los Reyes Henry I, Richard II y Charles II se refugiaron en la Torre de Londres de las rebeliones.

⁵ Relativo a los proyectos residenciales de naturaleza privada, desarrollados por agentes inmobiliarios.

⁶ Propio de las comunidades que no son privadas, que se han apropiado del espacio público para uso exclusivo.

⁷ En Estados Unidos no todas los complejos residenciales privados tienen muros, en ocasiones las barreras son simbólicas. Grant y Mittelsteadt, 2004, pp. 919-924.

⁸ Este es el caso en la gran mayoría de desarrollos en América Latina.

- Son lugares distantes del centro de la ciudad, regularmente con acceso en coche¹⁰

Este tipo de residencia está concebida como un producto más que ofrece el mercado capitalista, con lo cual el acceso está limitado solo a las clases que pueden pagar por espacios exclusivos o para grupos de vecinos que tienen la capacidad de organizarse y pagar un servicio de seguridad privado.

1.3. Clasificación

Blakely y Snyder -reconocidos estudiosos del tema en Estados Unidos- señalan a este fenómeno como una dramática manifestación de las nuevas fortalezas físicas que están creciendo en América. En su publicación sobre las *gated communities* presentan una clasificación según la función de cada desarrollo inmobiliario, de la que se puede partir para estudiar el fenómeno¹¹:

- Comunidades de estilo de vida (*Lifestyle Communities*)
- Comunidades de prestigio (*Prestige Communities*)
- Comunidades de zona de seguridad (*Security Zone Communities*)

1.3.1. Comunidades de estilo de vida (*Lifestyle Communities*)

Son espacios residenciales cerrados y privados con seguridad que ofrecen actividades exclusivas de ocio y varios servicios, su punto fuerte son las comodidades. En Estados Unidos se ubican principalmente en el Sunbelt. En este modelo se encuentran las comunidades de ocio como resorts que son segundas residencias (*Golf and Leisure community*), las comunidades de jubilados o retirados (*Retirement Community*) y los nuevos centros suburbanos (*The suburban new town*), estas ciudades nuevas se expanden rápidamente por el país norteamericano, ofrecen un estilo de vida confortable y seguro en medio del estrés de la ciudad.

⁹ Según la clase de complejo residencial. Blakely y Snyder, 1997, pp. 46-124.

¹⁰ Caldeira, 2000, pp. 313 -314. En algunos casos las barreras no son los muros, simplemente el acceso sin coche.

¹¹ Blakely y Snyder, 1997, pp. 38-44.

1.3.2. Comunidades de prestigio (*Prestige Communities*)

Son comunidades exclusivas en las que habitan ricos y famosos, son espacios que a diferencia de las *Lifestyle* carecen de servicios de recreación, ninguno de los residentes quiere compartir con otros, cada uno tiene sus propias comodidades. En este modelo se encuentran los enclaves de ricos y famosos (*Rich and famous*) desarrollos top cinco (*Top Fifth*) y comunidades de ejecutivos (*Executive*). Los enclaves de ricos y famosos son por excelencia la mayor expresión de comunidades cerradas. Los *Top Fifth* son espacios para profesionales y personas de negocios que buscan exclusividad y privacidad, son desarrollos pequeños de hasta una docena de residencias. El énfasis de estos dos modelos es la seguridad, están dirigidos a la clase alta. Los desarrollos ejecutivos tienen medidas de seguridad pero no guardias, están dirigidos a la clase media.

1.3.3. Comunidades de zona de seguridad (*Security zone communities*)

Son barrios con zonas peligrosas en las que los vecinos se organizan para protegerse del crimen, más que la búsqueda del estatus y de confort. A diferencia de los modelos anteriores el cierre de calles es iniciativa de los vecinos no de la empresa que desarrolló el proyecto inmobiliario. Existen tres subtipos en este modelo: la ciudad *Perch*, el suburbio *perch* y la barricada *perch*¹². Ante la degradación de los barrios de la ciudad y de los suburbios, los vecinos se encargan de cerrar accesos y levantar algún tipo de valla o muro. Por su parte, la barricada *Perch* no es una comunidad totalmente cerrada, consiste en el bloqueo de acceso a calles con barricadas. En estas comunidades los muros, las rejas y barricadas no se ven como una comodidad sino como una necesidad.

La clasificación que se acaba de repasar corresponde al estudio del fenómeno en Estados Unidos, lo que significa que no debe generalizarse, fuera de ese contexto este modelo residencial se ha desarrollado de diferentes formas adaptándose a condiciones sociales y culturales. Grant y Mittelsteadt analizaron el comportamiento del fenómeno en Canadá y concluyeron que hay factores de variabilidad que obligan a perfeccionar la clasificación. “Los muros y puertas

¹² Se utiliza el término *Perch*, propuesto por Blakely y Snyder porque la traducción al español no tiene mucho sentido, vendría a ser algo así como la ciudad percha, el suburbio percha y la barricada percha.

pueden parecer iguales en todas las culturas pero según el contexto tienen diferentes funciones físicas, económicas, sociales y simbólicas. Mientras unos son fácilmente permeables otros son de alta seguridad, algunos inspiran carácter e identidad, mientras que otros miedo, unos son físicos y otros pueden ser psicológicos o simbólicos¹³”.

1.4. Factores que determinaron la aparición de las *gated communities*

Existen varios factores que han incidido en el desarrollo de este modelo, no se puede hablar con certeza de un factor determinante, sin duda es una suma de situaciones. La industrialización de las ciudades, las migraciones del campo a la ciudad, las crisis económicas, el aumento de las desigualdades sociales, la ausencia de políticas sociales y luego la desindustrialización fueron factores que contribuyeron a la degradación de los centros de las ciudades, que llevaron a la clase media y alta a ubicarse en los suburbios, lejos de la pobreza, de la multitud, del ruido y del tráfico que generaba la gran ciudad¹⁴. La urbanización de los suburbios alrededor de las grandes ciudades provocó el florecimiento del mercado inmobiliario estadounidense y otros como el del automóvil.

En la ciudad moderna el uso de los automóviles se privilegió y con muchas políticas se promovió, principalmente en Estados Unidos en donde la dispersión espacial de las residencias y actividades -así como la decadencia del servicio de transporte público- obligaron el uso del automóvil, a esto Castells lo denomina como el complejo “autopista-automóvil”, critica la gigante inversión del Gobierno Federal para la creación de autopistas por todo el país con el fin de promover el uso del automóvil¹⁵. En este sentido el autor señala que la expansión a los suburbios no es consecuencia automática de las innovaciones tecnológicas como el automóvil, sino que ha sido producto de las exigencias del proceso de acumulación capitalista. Bajos costos de las tierras en la periferia, la industrialización de la construcción y la consiguiente demanda de transporte individual tuvieron un significativo impacto en la actividad económica. Pero detrás de

¹³ Grant y Mittelsteadt, 2004, p. 8.

¹⁴ Castells, 1981, pp. 19-20.

¹⁵ Castells, 1981, pp. 21-24.

esta fórmula económica hay otros factores que provocaron el “éxodo” de las ciudades a los suburbios. Cabe mencionar que no todos los desarrollos inmobiliarios en los suburbios son privados y tienen muros, pero si es el área en la que proliferan, en 1997 promotores líderes afirmaban que 8 de cada 10 nuevos proyectos en Estados Unidos se planificaban con control de acceso¹⁶.

Algunos autores señalan como propio de la sociedad postmoderna el miedo, que ya no solo es al crimen, sino también a los cambios, a la incertidumbre, a las amenazas globales, en una sociedad de la información conectada mundialmente a través de las Tecnologías de la Información y Comunicación. Los complejos residenciales privados surgen como una alternativa del mercado para las personas que necesitan control sobre las cosas que les rodean –las calles, el vecindario, el hogar-, con muros y guardias de seguridad, como un factor de estabilidad. El miedo a otros, a personas diferentes, a perder estatus, a las potenciales amenazas del mundo globalizado¹⁷ mueve a muchas personas a buscar este tipo de lugares para entrar en un proceso de internalización, una forma de desentenderse de la sociedad caótica que les rodea. “En este contexto surgen nuevas formas y situaciones de existencia de tendencia individualizada, las cuales obligan a las personas, en nombre de la propia supervivencia material, a hacer de sí mismas el centro de sus propios planes de vida y de su propio estilo de vida.”¹⁸

La sociedad Americana es un terreno fértil para este modelo privado de residencia, fuertemente influenciada por el neoliberalismo, considera que la intromisión del Estado en la vida de los ciudadanos debe ser lo menor posible. Las comunidades privadas siguen esa lógica, buscan eliminar todo tipo de injerencia de las autoridades en su forma de vivir, de administrar las calles y sus recursos.

¹⁶ Blakely y Snyder, 1997, p. 7.

¹⁷ Juaresti, 2008, p. 272.

¹⁸ Beck, 1998, p. 96.

En este marco han surgido las asociaciones de propietarios (*Homeowner Associations*), organizaciones de vecinos que en algunos casos son poco democráticas¹⁹ y que tienen entre sus principales objetivos velar para que se mantenga el valor de la propiedad. Muy polémicas por el grado de intromisión en las decisiones de los residentes de la “comunidad” y sobre todo el estatus cuasi-gubernamental que han adquirido en algunos Estados, cobrando algún tipo de impuestos. En algunos Estados estos desarrollos se han constituido legalmente como nuevas ciudades, creando su propio sistema político. Un tema muy interesante, polémico y hasta preocupante, tomando en cuenta que las decisiones políticas se están tomando en un entorno privado, bajo reglas propias.

1.5. Cambios en la concepción de ciudad, espacio público y comunidad

La expansión de este modelo, en pleno posmodernismo, ha contribuido al cambio de sentido de la ciudad, las *gated communities* surgen como espacios aislados, autónomos e independientes de la misma ciudad en la que están asentadas. “Cultivan una relación de negación y ruptura con el resto de la ciudad, ya que desvalorizan lo que es público y abierto²⁰”. Se pierden y limitan esos espacios públicos de interacción con extraños, con personas heterogéneas, ahora las actividades se realizan en espacios controlados, regularmente homogéneos. Bellet reconoce en este cambio del espacio público varias situaciones como la privatización del espacio, la fragmentación y tematización de la ciudad²¹. “La manera de utilizar el espacio, de construir la ciudad, expresa el estado de la estructura social y propone este estado a la conciencia del grupo. No se puede, por tanto, interpretar el espacio sin interesarse por la estructura social²²”.

Uno de los atributos del producto residencial que se ofrece al consumidor es la posibilidad de vivir en una comunidad. La comunidad que se promueve en estos complejos es el uso común de las comodidades y servicios, que son comunes pero que no necesariamente promueven una

¹⁹ Blakely y Snyder critican el auge de este tipo de organizaciones y su estatus cuasi-gubernamental porque son poco democráticas. Algunas dan más poder de decisión a los propietarios que tienen las propiedades de mayor valor.

²⁰ Caldeira, 2000, p. 314.

²¹ Bellet, 2007: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24508.htm>.

²² Remy y Voyé, 1976, p. 49.

identidad colectiva. “En las urbanizaciones cerradas lo que se produce es la apropiación del espacio pero no por vínculos afectivos con el espacio o la comunidad, sino por los derechos de propiedad que otorgan la compra de la propiedad²³”. Remy y Voyé señalan como características de una comunidad el territorio, una red de interdependencia, una identidad colectiva y, en algunos casos, hasta una autonomía política. “Evoca un espacio físico que encierra dentro de sí una red polivalente de interdependencias; que supone que el grupo encuentra allí satisfacción al conjunto de sus necesidades, que allí desarrolla un sentido de pertenencia²⁴”. La comunidad no siempre necesita como referente el espacio físico o territorio.

1.6. Expansión mundial de las *gated communities*

La expansión de este modelo a otros países ha sido muy rápida, principalmente en el Tercer Mundo, con altos índices de violencia y desigualdades sociales. El miedo a hechos criminales es una de las principales causas que ha llevado a millones de personas a buscar refugio en estas fortalezas modernas, así como el estatus y confort que ofrecen. Su expansión ha sido muy rápida desde Estados Unidos hacia América Latina, África del Sur y recientemente en lugares tan diferentes como Rusia, Egipto, Turquía y China²⁵. Éste se presenta como un nuevo producto residencial de consumo global, que marca tendencia mundial, pero que sobre todo está cambiando por completo el sentido de ciudad, comunidad y espacio público. Como bien afirman Grant y Mittelsteadt el desarrollo en otros países tiene ciertos factores de variabilidad, como es el caso de la seguridad presente en toda clase de complejos residenciales privados fuera de Estados Unidos. Muchas personas consideran que tener una propiedad detrás de los muros las mantiene a salvo de la degradación urbana y el valor de la propiedad. Retraerse de la realidad recreando espacios más seguros, cómodos, confortables y hasta utópicos es la función de este nuevo producto residencial sin diferenciar culturas.

²³ Zúñiga, 2007, p. 392.

²⁴ Remy y Voyé, 1976, p. 26.

²⁵ Bellet, 2007: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24508.htm>.

1.6.1. En América Latina

Este modelo residencial se expandió rápidamente por todo el mundo como parte de la globalización económica y cultural. La construcción de viviendas a gran escala se convirtió en el mercado inmobiliario, sector importante de la economía de muchos países. En São Paulo, Brasil se registraron los primeros condominios cerrados a finales de 1970, época del llamado “Milagro económico”, en que el Gobierno brasileño creó el Sistema Financiero de Habitación –SFH–, impulsando el desarrollo y financiamiento de proyectos habitacionales dirigidos a la clase media. Los mayores complejos residenciales cerrados del área metropolitana, se encuentran en los municipios de Santana do Parnaíba, Barueri y Cajamar. Este modelo se encuentra en todas partes pero se concentra especialmente en esta área, que contrasta enormemente con las casas de cartón, láminas y madera de las favelas que las rodean. Las zonas este y sudeste de la metrópoli son las más pobres.

Caldeira, que hizo una investigación muy interesante sobre el fenómeno en Brasil, reconoce una serie de particularidades, los condominios cerrados pueden ser de tipo vertical y horizontal, esto quiere decir que pueden ser tanto edificios de apartamentos como casas unifamiliares o individuales, comparten características como áreas y equipamiento de uso colectivo, control de acceso, seguridad y muros²⁶. Un factor de variabilidad en el caso brasileño es que las casas no son uniformes, cada propietario personaliza su vivienda, las estandarizadas regularmente son la vivienda social para los pobres. Una diferencia con el modelo americano es que los empresarios no venden el valor de vivir en una comunidad porque es rechazado por los brasileños, lo relacionan con conventillos. São Paulo es una ciudad de grandes contrastes, en medio de la miseria se han levantado las mansiones o los edificios más ostentosos de la ciudad, dos mundos muy diferentes viven entrelazados pero sin ningún contacto. “Las distancias físicas que usualmente han servido para distanciar a los diferentes grupos sociales se han achicado, pero los muros, que cercan las propiedades, son más altos y los sistemas de vigilancia más ostensivos²⁷”.

²⁶ Caldeira, 2007, pp. 257-311.

²⁷ Caldeira, 2007, p. 309.

En Santiago de Chile este tipo residencial es conocido como condominios, pueden ser edificios de apartamentos o viviendas unifamiliares. Surgen como una alternativa a la búsqueda de seguridad y espacios controlados ante la criminalidad. Los primeros condominios de viviendas unifamiliares se construyeron a principios de 1980, hasta entonces los edificios de apartamentos eran los más comunes. Al igual que en São Paulo, en Santiago las características de los condominios son las barreras, murallas, cercos de alambre y garitas de seguridad²⁸.

En Argentina este modelo surgió en la década de 1980, aunque tuvo sus inicios con los clubes y resorts de vacaciones unas décadas antes. En los años 90 se expandió rápidamente por Buenos Aires y la expansión continua, en febrero de 2005 unas 180.000 familias tenían en propiedad una residencia en un barrio privado en la principal provincia Argentina²⁹. Se han extendido por el norte y noreste, por lo menos se registran 9 megaemprendimientos catalogados como nuevas ciudades.

El modelo residencial goza de aceptación y popularidad en la mayoría de países latinoamericanos porque es visto como una opción ante los altos índices de criminalidad, comparten las mismas características de seguridad, sin dejar de lado los aspectos culturales específicos de cada país, por ejemplo en México la privacidad es un tema muy importante desde mediados del siglo XX las personas ya tenían en sus viviendas jardines privados³⁰, lo cual hace más fácil adoptar este modelo cerrado.

²⁸ Hidalgo, Álvarez y Salazar, 2004, p. 2.

²⁹ Bellotti, 2006, p. 17.

³⁰ Rodríguez Chumillas y López Levi, 2005: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-54.htm>.

2. DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA

Con el objetivo de contextualizar el estudio, en este apartado se aborda la historia y desarrollo urbanístico de la Ciudad de Guatemala, intentando matizar en los momentos sociales, políticos y económicos que han marcado el uso del espacio urbano. De esta cuenta, se han identificado el proceso de industrialización de la ciudad, los desastres naturales, las políticas urbanas a través de la historia y el surgimiento del mercado inmobiliario.

2.1. Historia y desarrollo urbano de la ciudad

Para hablar sobre la Ciudad de Guatemala es indispensable remontarse más de dos siglos en la historia. La Ciudad de Guatemala, ubicada en el Valle de la Ermita, es la cuarta sede que ha tenido la capital guatemalteca, fue fundada en 1776, bajo el nombre de Nueva Guatemala de la Asunción. Desde la conquista española la capital se ha asentado en Iximché³¹, en el Valle de Almolonga³² y en el Valle de Panchoy³³, en dos de los casos la ciudad fue destruida por desastres naturales.

La ciudad concebida bajo el tradicional damero colonial -propio de esa época- fue poblándose lentamente, ya que los residentes de la antigua capital se resistían al cambio, durante el primer siglo de su fundación no registró un importante crecimiento. Fue hasta 1871, con la llegada de los liberales al gobierno cuando experimentó su primera expansión urbana principalmente hacia el sudoeste. Algunos autores como Hernández³⁴ señalan tres momentos en la historia urbana de la ciudad: la etapa hispano-colonial, la etapa romanticista y la modernista. La primera corresponde al primer siglo, en la que predominó el diseño cuadrangular y en el que se encuentra a una sociedad menos segregada. La etapa romanticista surgió alrededor de 1890 y se destaca por

³¹ Fue la primera capital del Reino de Guatemala, entre 1524 y 1527, los conquistadores la abandonaron ante la resistencia de los grupos indígenas que habitaban el lugar.

³² Fue la segunda capital del Reino de Guatemala, desde 1527 hasta 1541, cuando fue arrasada por una avalancha de fango, proveniente del volcán cercano.

³³ Este fue el lugar en donde duraría más de 200 años la capital del reino, desde 1543 hasta 1773, cuando varios terremotos destruyeron la ciudad.

³⁴ Hernández, 2008, pp. 22-25.

la construcción de amplios y monumentales espacios, grandes bulevares y calzadas jardinizadas, que determinaron los lugares más deseados y exclusivos para vivir en la ciudad. Desde ese momento empezó a marcarse la diferencia de estatus según el área de residencia. Los ricos empezaron a ocupar el sur y los pobres el sudoeste, eran las únicas planicies disponibles en el valle. El periodo entre 1917 y 1945 se considera la transición a la etapa modernista. Los terremotos de 1917 y 1918 dieron paso a una nueva etapa urbana, que consistió en una combinación de elementos de una y otra etapa, pero fue hasta 1945 cuando el cambio se concretó, en pleno auge de la industrialización. Durante la época del dictador Jorge Ubico (1931-1944) se construyeron los edificios más emblemáticos e históricos de la ciudad y así como una red de carreteras.

2.1.1. La industrialización

Este fue un momento muy importante en la historia de la ciudad, principalmente por la ocupación urbana debido al creciente número de nuevos ciudadanos que llegaron atraídos por la actividad económica. Mientras en el primer Censo General de la República³⁵ de 1921 se registraba 115.938 habitantes, un nuevo censo en 1950 mostró un incremento, 294.344 habitantes. Pero el mayor aumento se registró entre 1950 y 1964, casi se duplicó el número de residentes, registrándose 572.671 habitantes. Este significativo incremento fue atribuido principalmente al desarrollo industrial, impulsado desde 1945 durante el gobierno de Juan José Arévalo³⁶.

El acelerado proceso de urbanización que provocó la migración a la ciudad agravó los problemas ya existentes tales como la carencia de vivienda y de servicios públicos. La migración se vio reforzada -no solo por la industrialización- sino en parte por la derogación de la Ley contra la Vagancia³⁷, que durante más de una década impidió la migración a la ciudad³⁸, así como por la

³⁵ Gobierno de Guatemala, Censo General de la República, 1921.

³⁶ CEUR, 1991, pp. 6-17.

³⁷ Guatemala. Decreto n°1996, Ley contra la Vagancia, aprobada el 7 de mayo de 1934 por la Asamblea Legislativa. Definía como vagos a aquellas personas que no tuvieran comprometidos sus servicios en las fincas ni cultivaran sus propias tierras.

crisis en la agricultura. En 1944 se inicio un fuerte proceso de construcción de aéreas residenciales ante la creciente demanda habitacional. Estos proyectos fueron desarrollados principalmente por el Estado. Esta época se caracteriza por los espacios reducidos, las viviendas ya no eran tan espaciosas como en décadas pasadas, el espacio empezó a ser escaso y caro. “Este tejido modernista, busca como fin primordial el aprovechamiento máximo del espacio disponible, para dar cabida a la crecida población capitalina³⁹”.

2.1.2. Los desastres naturales

Los desastres naturales, tales como los terremotos de 1917, 1918 y 1976 marcaron los cambios importantes en el urbanismo de la ciudad y agravaron las precarias condiciones de vida de la población. Los primeros asentamientos precarios se instalaron a causa de los seísmos que se registraron a principios del siglo XX, muchas personas quedaron en la calle, la reconstrucción fue lenta y en medio de una convulsa situación política. Se instalaron los asentamientos conocidos como el Gallito, Abril y Recolección. Más tarde se formaron La Ruedita, La Trinidad, El Esfuerzo, el Incienso, el Tuerto, el Administrador, la Limonada y la Esperanza⁴⁰. El terremoto de 1976 provocó la destrucción de la ciudad y gran parte del país. Más de 20 mil familias se asentaron en las áreas verdes y parques de la ciudad⁴¹, creando nuevos asentamientos precarios, cabe destacar que la mayoría, sino es que todos, aún existen.

El gobierno desarrollo proyectos de vivienda social pero no fueron suficientes para atender la demanda de toda la población damnificada, por lo que se recurrió al mismo error que se cometió con los damnificados por los anteriores terremotos, se otorgó en propiedad los terrenos utilizados por los asentamientos humanos, desentendiéndose de ellos, dejándolos en la situación precaria en

³⁸ Morán, 1994, p. 13.

³⁹ Hernández, 1998, pp. 58.

⁴⁰ ASIES, 2003, p. 5.

⁴¹ Entre estas familias se encontraban varios cientos procedentes de otras provincias, que migraron en busca de ayuda.

que estaban, sin los servicios mínimos. Propiciando la “Estabilización en una situación de exclusión social en la que el hábitat juega un papel fundamental⁴²”.

2.1.3. Los orígenes del mercado inmobiliario

El desarrollo de proyectos inmobiliarios que han cambiado el paisaje urbano en años recientes hace necesario e importante abordar el surgimiento de las inmobiliarias. El primer antecedente de la participación de agentes privados en el tema residencial fue el fraccionamiento de lotes en la periferia de la ciudad, a partir de 1935 cuando el Gobierno dejó de adjudicar tierras de forma gratuita para la construcción de vivienda y dio pie a la intervención de la iniciativa privada⁴³. No obstante, fue hasta 1956 cuando el sector privado edificó los primeros proyectos habitacionales, este fue el momento en que oficialmente aparecen en la historia de la Ciudad de Guatemala las inmobiliarias. Construyeron 50 viviendas en serie, creando la colonia El Sauce, posteriormente, en 1962 se construyeron 1.800 viviendas pareadas nombrándose como Colonia Jardines de la Asunción. “La vivienda en serie es un género de construcción bastante sistemático de tipos muy definidos y codificados que facilitan el emplazamiento de extensas zonas urbanizadas, utilizando sistemas constructivos industrializados⁴⁴”.

En la década de los años 70 se registró el éxodo de la ciudad a la periferia. Con el terremoto de 1976 el auge de la vivienda se expandió a los municipios de la periferia, con proyectos habitacionales privados dirigidos a la clase media y alta. A finales de los años ochenta se definió el área sudeste como refugio de los ricos. La construcción de la vivienda estandarizada tuvo mucho éxito porque era una forma rápida y económica para atender la demanda y generaba muchas ganancias, a la vez que la vivienda en propiedad horizontal gozaba de generalizada preferencia entre los guatemaltecos⁴⁵.

⁴² Lourés, *et al.*, 2000, p. 27.

⁴³ Hernández, 1998, p. 54.

⁴⁴ Hernández, 1998, p. 33.

⁴⁵ Hernández, 1998, pp. 61-65.

2.1.4. Las políticas urbanas a través del tiempo

En la ciudad de Guatemala no existió hasta hace pocos años una política definida para guiar el desarrollo urbano. Muchos de los intentos del ayuntamiento para regular aspectos relacionados con el crecimiento urbano - a mediados del siglo XX- fueron rechazados por intereses políticos y económicos, el margen de actuación para la pequeña planificación fue alterado por acontecimientos inesperados como los desastres naturales, que condicionaron la ocupación del espacio.

Fue hasta 1956 cuando el Presidente de la República, Carlos Castillo Armas, promulgó el decreto 583 de la Ley Preliminar de Urbanismo⁴⁶, que facilitaba a las municipalidades los lineamientos y criterios más modernos en materia de urbanismo para el control de la expansión de las crecientes ciudades guatemaltecas, incluida la capital. Como mandaba la ley, en 1959 el Concejo Municipal aprobó el Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el municipio y área de influencia de la ciudad de Guatemala⁴⁷, de esta manera se regulaba la urbanización de tierras, que estaba en pleno auge, se establecieron las condiciones mínimas de urbanización, las normas y procedimientos a seguir.

En 1961 el Congreso de la República aprobó la Ley de Parcelamientos Urbanos⁴⁸, autorizaba a las municipalidades a establecer los mecanismos para el control de la urbanización de sus territorios. De esta cuenta, en 1970 surge la Asociación Intermunicipal, con la intención de coordinar esfuerzos entre los municipios del área metropolitana para controlar la creciente expansión de la ciudad y los graves problemas que estaba representando para los municipios más pobres. Este significó el primer intento para controlar la expansión a nivel metropolitano. Después de estas iniciativas surgieron esfuerzos más concretos.

⁴⁶ Guatemala. Decreto 583, *Ley Preliminar de Urbanismo*, aprobado el 8 marzo 1956 por el Congreso de la República.

⁴⁷ Municipalidad de Guatemala. *Reglamento específico de urbanizaciones y fraccionamientos del municipio de Guatemala*. Aprobado el 16 de diciembre de 1959.

⁴⁸ Guatemala. Decreto 1427, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, aprobado el 20 de marzo de 1961 por el Congreso de la República.

2.1.4.1. Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano 1972

El verdadero esfuerzo en materia de planificación urbana se realizó en 1972 con la creación del Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano – EDOM- 1972, la gran política a seguir por los municipios del área metropolitana. El EDOM fue un instrumento orientador para el ordenamiento metropolitano -elaborado por la Municipalidad de Guatemala- contenía la política en materia urbana, buscaba institucionalizar la planificación, establecía las normas y principios así como la metodología para diagnosticar, planificar y ejecutar acciones. Se centraba en varios ejes: estructura regional, recursos naturales, población y estructura social, uso del suelo y zonificación, transporte y telecomunicaciones, servicios públicos y equipamiento, economía, programación, inversión y organización jurídico-institucional⁴⁹.

Este fue el primer esfuerzo por abordar el desarrollo urbano de forma integral, el objetivo era que impactara positivamente en el nivel de vida de los habitantes. “La ciudad había sido objeto únicamente de controles técnico-urbanos de carácter parcial mediante algunos reglamentos y ordenanzas, pero no se había intentado elaborar o ejecutar programas y planes que permitieran controlar e impulsar el desarrollo urbano en función integral para crear mejores condiciones de vida⁵⁰”. Este documento advertía del crecimiento predominante que se estaba registrando hacia el sur y sudoeste de la ciudad, al norte la expansión se había detenido por las barreras naturales de la topografía local⁵¹.

2.1.4.2. Plan Metrópolis 2010

Fue hasta 1996 cuando se oficializó un plan estratégico para el ordenamiento metropolitano. El EDOM solo fue un instrumento -muy importante- en la elaboración de la reciente política urbana, fue la guía para el establecimiento de las políticas y estrategias de ordenamiento⁵².

⁴⁹ EDOM, 1972, pp. 3, 7 y 19.

⁵⁰ CEUR, 1998, p. 29.

⁵¹ EDOM, 1972, p. 39.

⁵² Municipalidad de Guatemala. Plan de desarrollo metropolitano:
<http://desastres.usac.edu.gt/documentos/pdf/spa/doc7566/doc7566-contenido.pdf>

Durante dos años expertos se dedicaron a hacer un diagnóstico sobre los diferentes ejes de estudio, incluyendo un proceso de participación ciudadana en la elaboración de la nueva política urbana. El Plan Metrópolis, impulsado por la Municipalidad de Guatemala, fue la consumación de lo que desde de la década de los 70 se estaba intentando, el coordinación de esfuerzos entre municipios del área metropolitana para controlar la expansión urbana. Este plan estableció un punto de encuentro entre los planificadores de los diferentes municipios para atender los problemas de la creciente metrópoli.

2.1.4.3. Plan de desarrollo estratégico: Guatemala 2020

Bajo el slogan “Guatemala 2020: La ciudad para vivir” se presentó el más reciente plan estratégico de desarrollo urbano para los próximos ocho años. Este documento es una actualización del Plan Metrópolis 2010, con la diferencia de que este tiene un enfoque municipal y es producto de un proceso de participación multisectorial. Este plan contempla tres ejes transversales: solidaridad social, responsabilidad ambiental, y competitividad económica. Las principales estrategias son el ordenamiento territorial y la movilidad urbana a través del Plan de Ordenamiento Territorial –POT- y el Transmetro⁵³. Este plan busca que en 2020 la ciudad sea equitativa, viable y habitable. Es la guía estratégica por medio de la cual serán tomadas las decisiones e implementadas las iniciativas que permitan alcanzar el objetivo. Este es el primer plan estratégico formal en materia de planificación urbana de la Ciudad de Guatemala.

2.2. La urbanización de las ciudades

La urbanización de una ciudad puede entenderse como el reflejo de una sociedad. En cada territorio presenta diferencias en su desarrollo ligadas a procesos sociales, económicos y políticos. Se entiende como urbanización a “La constitución de formas espaciales específicas de las sociedades humanas, caracterizadas por la significativa concentración de las actividades y poblaciones en un espacio restringido, así como a la existencia y difusión de un particular sistema cultural, la cultura urbana⁵⁴”. Para Hauser, el término urbanización tiene una

⁵³ Municipalidad de Guatemala. *Plan de Desarrollo Estratégico Guatemala 2020*, 2007, pp. 33-36.

⁵⁴ Castells, 1988, p. 26.

connotación muy precisa de aludir a la proporción de la población total que vive en ciudades o zonas urbanas dentro de una determinada unidad⁵⁵.

Los procesos de urbanización muestran diferencias en cada territorio o región. En Latinoamérica, el último siglo ha sido acelerado, tanto por el crecimiento vegetativo de la población como por las migraciones hacia la ciudad que promovió principalmente el proceso de industrialización. Castells resalta que la urbanización actual en los países subdesarrollados no es una repetición del proceso por el que pasaron los países europeos industrializados. Afirma que la correlación entre urbanización e industrialización no es lineal. Se refiere a que no siempre la urbanización va de la mano con el desarrollo económico, en la mayoría de casos en Latinoamérica el ritmo de crecimiento económico ha mermado mientras que la urbanización ha continuado a un ritmo acelerado⁵⁶. Ya lo decía Hauser: “El desarrollo sin urbanismo es un fenómeno indeseable, pero no hay peor combinación que la urbanización sin desarrollo, porque a la falta de facilidades urbanas, agrega la falta de oportunidades de ocupación⁵⁷”. El término hiperurbanización se refiere exactamente a esta relación desigual entre urbanización y crecimiento económico⁵⁸.

En este sentido Davis afirma que la hiperurbanización del planeta tiene especial escala y velocidad en países del Tercer Mundo, el nivel de urbanización en el planeta supera el que podría expresarse normalmente. “En 1950 había en la tierra 86 ciudades con más de un millón de habitantes. Actualmente hay 400 (2006) y en 2015 la cifra se habrá elevado a 550⁵⁹”. Igual que Hauser, Castells considera la hiperurbanización como un obstáculo al desarrollo, porque solo inmoviliza recursos en la medida en que pueda demostrarse que los capitales empleados en servicios públicos hubieran podido ser invertidos en forma más productiva⁶⁰.

⁵⁵ Hauser, 1961, p. 21.

⁵⁶ Castells, 1988, p. 51.

⁵⁷ Hauser, 1961, p. 37.

⁵⁸ Friedmann y Lackington, 1967, p. 1.

⁵⁹ Davis, 2006, p. 13.

⁶⁰ Castells, 1988, pp. 52-53.

2.2.1. La hiperurbanización en la Ciudad de Guatemala

Este estudio se centra en la Ciudad de Guatemala como eje principal del área metropolitana, entendida como la zona más amplia en torno a la ciudad cuya población orienta sus actividades en función de la misma. El área metropolitana guatemalteca es la zona más extensa y poblada de Centroamérica con más de dos millones y medio de habitantes⁶¹. En la Ciudad de Guatemala viven alrededor de 992,541 personas⁶². La expansión urbana ha eliminado las fronteras visuales entre un municipio y otro en la periferia.

Según datos de la Municipalidad de Guatemala “En los últimos doce años se ha producido más suelo urbano que en los 218 años de ocupación urbana desde la fundación de la ciudad, siguiendo el crecimiento espacial a un ritmo proyectado del 4,4% anual⁶³” en contraste con el crecimiento económico promedio de la última década que ha sido del 3,3%, de la mano de la inflación, que en 2010 fue del 5,4%⁶⁴. La vida en la ciudad es complicada para las personas de los estratos más bajos, con poco o ningún acceso a la vivienda y a los servicios básicos, la instalación de asentamientos precarios en las depresiones del valle es la única opción de vivienda para estas personas⁶⁵, al ser lugares no habitables, no tienen valor. Están ubicados en lugares de alto riesgo, principalmente a las orillas de los cañones que rodean al valle, con las constantes lluvias durante el invierno cada año se registran víctimas mortales por deslizamiento de tierras.

Según un estudio sobre asentamientos humanos realizado por la Asociación de Investigación y Estudios Sociales –ASIES-, en la Ciudad de Guatemala existen 200 asentamientos precarios en donde viven alrededor de 230 mil personas, la estadística para el área metropolitana muestra un total de 400 asentamientos⁶⁶. El estudio data de 2003, si se compara con las estadísticas de

⁶¹ Según el XI Censo de población elaborado por el Instituto Nacional de Estadística – INE- (Guatemala 2002).

⁶² INE Guatemala, estimaciones de la población total por municipio, período 2008-2020.

⁶³ Municipalidad de Guatemala, Plan de Ordenamiento Territorial:
http://pot.muniguate.com/docts_soporte/01_situacion_territorial.php

⁶⁴ Banguat, 2011, pp. 6-7.

⁶⁵ La ciudad de Guatemala está asentada en un valle cortado por profundos cañones.

⁶⁶ ASIES, 2003, p. 3.

población del Instituto Nacional de Estadística –INE- de 2002⁶⁷, es posible deducir que casi el 25% de los habitantes de la ciudad vivían en asentamientos precarios.

Son lugares marginales, con poca o ninguna asistencia de servicios básicos, los habitantes se ven sumidos en la exclusión y la miseria. “Resulta evidente, que la inserción de la población en la ciudad es desigual, segregación básicamente económica, que establece modalidades diferentes de acceso a la vivienda y al transporte, dotación de agua, a los drenajes, a la electricidad, a la disposición final de la basura, a la recreación, a las calles pavimentadas⁶⁸”. La ausencia de políticas reales para atender el problema de los asentamientos es solo un reflejo de las condiciones sociales en el país. Están surgiendo nuevas formas de pobreza “profundamente arraigadas en la sociedad, semipermanentes o permanentes, muy concentradas, estigmatizadas, y que se han ido identificando con vecindarios especialmente malos -como si el problema fuera del territorio⁶⁹”. La densidad poblacional en 2010 era de 4,595 habitantes por km², comparado con otras ciudades latinoamericanas la tasa no es muy alta, el problema son las condiciones de vida. “La acelerada urbanización latinoamericana va unida a un medio urbano incompleto e imperfecto, poco favorable para una vida urbana decente y que ocasiona graves molestias a grandes proporciones de la población⁷⁰”.

⁶⁷ INE Guatemala, proyecciones de población, 2006, p. 9.

⁶⁸ Morán, 1994, p. 7.

⁶⁹ Wacquant, 2006, p. 3.

⁷⁰ Hauser, 1961, p. 60.

3. LA CUESTIÓN RESIDENCIAL EN LA CIUDAD DE GUATEMALA:

LOS COMPLEJOS RESIDENCIALES CERRADOS

En las últimas décadas el medio urbano ha experimentado grandes cambios, relacionados principalmente con la cuestión residencial, que se han visto impulsados por la globalización económica y cultural, redibujando la ciudad y redefiniendo el uso de los espacios. La lógica del sistema económico predominante tiene una fuerte influencia en la organización del espacio⁷¹. Para profundizar en el tema en este capítulo se repasará la vivienda como un elemento del tejido urbano, como un derecho, como un negocio y el difícil equilibrio entre cada uno, para dar paso al estudio del fenómeno residencial en la Ciudad de Guatemala, sus características, los tipos de complejos residenciales y la creciente privatización de los espacios públicos como calles y parques, los conflictos que éstos generan y la doctrina legal sentada en la resolución de los mismos.

3.1. La vivienda como un elemento del tejido urbano

La vivienda es un elemento fundamental de la ciudad, “La relación calle/parcela/objeto construido es la célula, la unidad básica en la estructura del tejido urbano⁷²”. De este modo, la vivienda concebida como un “Espacio de refugio seguro y agente de salud para garantizar la apropiada calidad de vida a sus habitantes, protegiéndolos de la intemperie y cubriendo satisfactoriamente sus necesidades básicas⁷³” es parte estructural muy importante de la trama de la ciudad. En la vivienda confluyen “La economía, la política e ideología (...) aunque su principal significado espacial sea la conexión con la reproducción de la fuerza-trabajo⁷⁴”.

⁷¹ Bettin, 1982, p. 149.

⁷² Hernández, 1998, p. 22.

⁷³ Guatemala. Decreto 9-2012, *Ley de Vivienda*, artículo 7, Inciso w, aprobada por el Congreso de la República. Publicada en el diario oficial el 29 de febrero de 2012.

⁷⁴ Bettin, 1982, p. 149.

3.2. La vivienda como un derecho

En Guatemala, como en muchos países, existe un amplio marco jurídico sobre el derecho a la vivienda, que reconoce responsabilidad del Estado para garantizarlo. Se recoge en la Constitución Política de la República, en legislación específica, acuerdos, convenidos, pactos y tratados internacionales. La Constitución en su artículo 105 hace referencia al papel del Estado en la construcción de viviendas para trabajadores:

“Artículo 5.- Viviendas de los trabajadores. El Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad⁷⁵”.

En este marco se encuentran la Declaración de los Derechos Humanos⁷⁶ y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales⁷⁷, suscritos y ratificados por el Estado. En los Acuerdos de Paz, firmados en 1996⁷⁸, se profundiza en el alcance de este derecho, específicamente en el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria:

"De acuerdo con el mandato constitucional se reconoce la necesidad de llevar a cabo una política de fomento de la construcción de vivienda popular mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que con prioridad el mayor número de familias guatemaltecas la disfruten en propiedad. Para ello el gobierno se compromete a: a) Llevar a cabo una articulación con políticas de ordenamiento territorial, planificación urbana y protección ambiental, que permita el acceso de los pobres a la vivienda con servicios y en condiciones de higiene y sostenibilidad ambiental⁷⁹”.

⁷⁵ Guatemala. Constitución Política de la República, aprobada por la Asamblea Nacional Constituyente en 1985.

⁷⁶ ONU. Declaración Universal de los Derechos Humanos, aprobada por la Asamblea General el 10 de diciembre de 1948.

⁷⁷ ONU. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas, 16 de diciembre de 1966.

⁷⁸ Acuerdos que pusieron fin al Conflicto Armado Interno entre el Ejército y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca –URNG-.

⁷⁹ Guatemala. Acuerdos de Paz: “Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria” apartado D) Vivienda. Firmado entre el Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca –URNG- México D.F. 6 de mayo de 1996.

El instrumento legislativo más detallado en la materia es el Decreto 9-2012 de la Ley de Vivienda, es el desarrollo pleno de los textos anteriores, establece los mecanismos, las responsabilidades institucionales y los presupuestos para desarrollar una política que permita a la población el acceso a una vivienda digna:

“Artículo 6. Derecho a vivienda digna, adecuada y saludable. Los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin distinción de etnia, edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del Estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección para la niñez, madres solteras y personas de la tercera edad⁸⁰”.

Después de repasar este marco jurídico, se hace necesario echar un vistazo a la realidad. En Guatemala el déficit habitacional asciende a 1.7 millones de viviendas, cada año el sector inmobiliario construye un promedio de 24 mil casas⁸¹. Según la Mesa Intersectorial por la Vivienda Popular, anualmente se acumulan al déficit nacional 43,000 nuevas viviendas⁸². A pesar del ritmo de construcción anual el déficit se mantiene y aumenta, lo cual refleja un problema, y es que estas cifras son más que estadísticas, hay aspectos socioeconómicos que no se contemplan, como el acceso a la vivienda de los sectores para empobrecidos. Entonces, “Lo que ahora tenemos es un gran paquete de medidas legislativas, financieras, arquitectónicas y analíticas”⁸³ pero ninguna que solucione el problema. Como bien señala González “En ocasiones el derecho en contacto con la realidad se disuelve como la nieve al sol”⁸⁴.

Existen muchas posturas sobre el alcance de este derecho y hasta dónde el Estado debe proporcionar a los ciudadanos una vivienda digna y hasta qué punto eso es posible. Expertos

⁸⁰ Guatemala. Decreto 9-2012, *Ley de Vivienda*, aprobada por el Congreso de la República, publicada en el Diario Oficial el 29 de febrero de 2012.

⁸¹ Batres, Alexis, “Gobierno ofrece subsidiar 80 mil viviendas mínimas”, *El Periódico*, 15 de junio de 2012: : <http://www.elperiodico.com.gt/es/20120615/economia/213677/>

⁸² Mesa Intersectorial por la Vivienda Popular, comunicado de prensa del 2 de octubre de 2012: <http://www.serjus.org.gt/pagina/sites/default/files/llamado%20mesa%20habitat%202012.pdf>

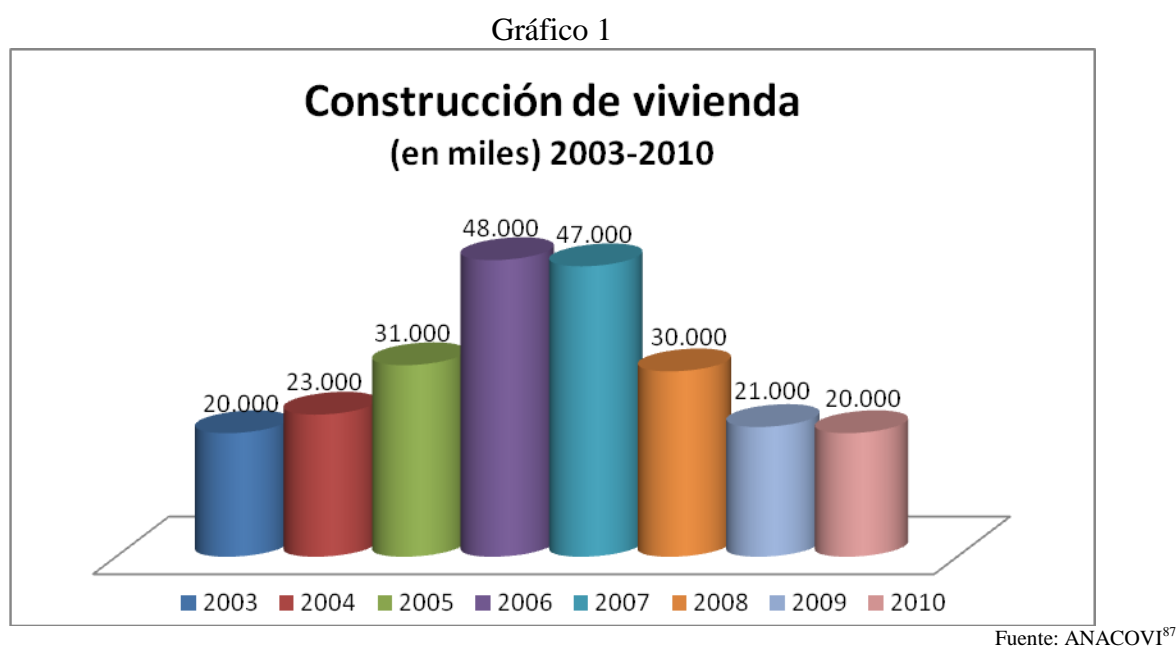
⁸³ Jacobs, 1973, p. 343.

⁸⁴ González, 2004, p. 971.

jurídicos señalan que la realización de los derechos sociales está sujeta a las condiciones económicas del momento, “que no llegan a la categoría de fines” sino de objetivos, que lo único que pueden garantizar “es que los poderes públicos no deroguen tales derechos⁸⁵”.

3.3. La vivienda como un negocio

La mercantilización de la vivienda ha tenido un impacto muy grande en el urbanismo de la ciudad, se ha convertido en un bien de consumo y en una mercancía, de difícil acceso para los más pobres, marcando mayores diferencias entre las clases sociales, agrando los problemas de segregación y fragmentación. La construcción a gran escala ha cambiado por completo el panorama urbano y el ritual de interacción en la ciudad. El sector inmobiliario, que actualmente representa el 4,6% del PIB⁸⁶, ha ofertado la mayor cantidad de vivienda en los últimos años y ha generado la mayor expansión en la historia de la ciudad. Desde 1995, este sector ha presentado un crecimiento sostenido que mermó en 2009 y 2010, pero que a partir de 2011 ha mejorado y con perspectivas de crecimiento sostenido.



⁸⁵ González, 2004, pp. 978-983

⁸⁶ Zapata, 2012, pp. 20-22.

⁸⁷ ANACOV: Asociación Nacional de Constructores de Vivienda.

Con estas estadísticas se puede deducir que los mejores años para el mercado fueron 2006 y 2007 y la tendencia a la baja a partir de 2008 como efecto de la crisis económica internacional. Actualmente empieza a recuperarse, en 2011 el índice de crecimiento del sector de la construcción fue de 1,6%, para este año se espera un crecimiento total del 3,9%⁸⁸. La autorización de licencias para la construcción refleja esa recuperación. En 2011 la Ciudad de Guatemala autorizó la construcción de 515.540 metros cuadrados⁸⁹, de los que el 53% fueron exclusivamente para vivienda.

La Asociación Nacional de Constructores de Vivienda –ANACOVİ- señala tres tipos de construcción de vivienda que se realizan en Guatemala: vivienda en serie, multifamiliar y unifamiliar. La vivienda en serie es el mayor exponente de la industrialización y mercantilización del sector residencial, son desarrollos habitacionales uniformes, que repiten el mismo modelo uno al lado de otro, al ser tantas viviendas se registran como una sola construcción. Los unifamiliares son desarrollos habitacionales en edificios de apartamentos, empieza a expandirse ante el poco espacio disponible que queda en la ciudad⁹⁰. A este tipo de vivienda acceden la clase media alta y alta, los edificios están ubicados en las mejores áreas de la ciudad. La vivienda unifamiliar se está desarrollando principalmente en municipios de la periferia, a diferencia de la vivienda en serie ésta se realiza bajo parámetros más personalizados, es más exclusiva, la licencia de construcción se tramita por cada vivienda. Las empresas que lideran este mercado son Spectrum, Grupo Rosul, Multiproyectos, Cívica y Corporación Aicsa⁹¹.

⁸⁸ Agüero, 2012, pp. 14-15.

⁸⁹ Cámara Guatemalteca de la Construcción, “Evolución de la superficie de construcción autorizada”, *Revista Económica de la Construcción*, n° 20, enero-marzo 2012, pp. 26 - 29: <http://www.construguate.com/nuevo/publicaciones/boletin/BE%2020-2012.pdf>

⁹⁰ Debido a que ha prevalecido la construcción horizontal la expansión ha sido muy rápida y descontrolada. A diferencia de Europa, en donde la construcción en vertical ha ayudado a controlar el crecimiento urbanístico.

⁹¹ Información proporcionada por ANACOVİ.

Gráfico 2



Fuente: Cámara Guatemalteca de la Construcción.

En esta gráfica se puede observar que la mayoría de metros cuadrados para la construcción de vivienda son para residencias unifamiliares, en segundo lugar para multifamiliares, que están creciendo rápidamente, como se ha mencionado, debido al poco espacio disponible en la ciudad y a que culturalmente se empieza a considerar como una opción de vivienda formal. En relación a la vivienda en serie estas estadísticas pueden no reflejar exactamente la magnitud de este tipo de residencias, dada su naturaleza y espacio reducido comparado con los otros tipos de vivienda.

3.4 El difícil equilibrio entre el derecho a la vivienda y a la libertad de empresa

Entender al Estado como proveedor de vivienda podría entrar en conflicto con algunos derechos civiles, como la libertad de empresa que reconoce la Constitución⁹². ¿Hasta qué punto el derecho a la vivienda que reconoce el Estado es realizable? Económicamente difícil de asumir y poco saludable para la economía de un país la intervención en el mercado inmobiliario, en este

⁹² Guatemala, Constitución Política (1985): Artículo 43.- Libertad de industria, comercio y trabajo. Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las leyes.

sentido el margen de actuación del Estado para garantizar el acceso a una vivienda digna sin afectar al mercado es muy delgada, pero lo suficientemente evidente para no pasarla. El límite del mercado son los sectores empobrecidos, que nunca tendrán los ingresos suficientes para ser clientes de las empresas inmobiliarias, por lo tanto la intervención del Estado con vivienda social no debería significar un desequilibrio. Es por ello que en relación al déficit “La cantidad de viviendas adicionales necesarias no coinciden necesariamente con la capacidad real de los interesados para pagarlas⁹³”.

Por una parte, se encuentra el mercado que construye miles de viviendas cada año y, por otra, la población pobre que no puede acceder a ese mercado. “El déficit habitacional difiere de la demanda efectiva que corresponde al número de familias que carecen de vivienda y tienen capacidad de pago para adquirirla⁹⁴”. El producto residencial ofrece -a quien puede pagar- un nivel de vida confortable y seguro, apartándolo de la fea realidad, de la pobreza y el crimen, aislándolo con muros y evitando el contacto con personas diferentes. La globalización económica ha sido un factor en la mercantilización de la vivienda tal como se conoce actualmente.

3.5 El creciente fenómeno de los complejos residenciales cerrados

La construcción comercial de vivienda ofrece un producto residencial con características específicas según el grupo al que va dirigido y la ubicación espacial del mismo. En Guatemala actualmente se encuentran registradas 67 constructoras de vivienda⁹⁵, la gran mayoría operan en la Ciudad de Guatemala y municipios de la periferia, que es en donde se concentra actualmente la mayor actividad del sector. Básicamente todas las empresas constructoras basan sus proyectos en el modelo americano de casas unifamiliares, con comodidades y servicios según el estrato económico. Entre las características, se destacan:

⁹³ Jacobs, 1973, p. 343

⁹⁴ Zea, 2012, p. 16.

⁹⁵ Información proporcionada por ANACOV, empresas desarrolladoras de vivienda 2012.

- Complejos residenciales cerrados por muros o vallas.
- Calles y espacios comunitarios privados⁹⁶
- Gestión privada de los servicios
- Control de acceso
- Seguridad privada y sistemas de seguridad
- Área comercial y profesional (laboral)⁹⁷
- Centros deportivos, sociales y hasta educativos⁹⁸
- Reglas propias sobre la vida en comunidad⁹⁹
- Limitaciones para cambio de los ambientes y fachada de las residencias¹⁰⁰.

La tendencia a vivir en condominios cerrados y vigilados es reforzada por los niveles de delincuencia que se registran en la ciudad. Todos, sin excepción, son pensados y construidos con muros y garitas de control de acceso, desde los más exclusivos hasta los más comunes, incluyendo algunos de los proyectos de vivienda social desarrollados por el gobierno.

Los índices de violencia en Guatemala son altos. Un balance de 1997 a 2010¹⁰¹ registra 64.214 asesinatos, una de las cifras más altas de Latinoamérica. Esto se ha dado en un ambiente en el que prolifera el tráfico de drogas y de armas, así como el desempleo y falta de oportunidades para personas de los estratos más bajos de la sociedad.

Como en São Paulo¹⁰², la respuesta al crimen no ha sido atender los problemas sociales, sino ignorarlos. El ciudadano ha preferido abstraerse de la realidad que le rodea refugiándose en este

⁹⁶ Solo de acceso a los residentes del complejo residencial.

⁹⁷ Algunos complejos cuentan con áreas comerciales y profesionales.

⁹⁸ Esto varía según el tipo de proyecto y el estrato social al que está dirigido.

⁹⁹ Mascotas, estacionamiento, horarios de visitas.

¹⁰⁰ Reglas de decoración y reformas.

¹⁰¹ González, 2011, p. 4.

¹⁰² Caldeira, 2007, p. 313.

tipo de condominios, que no hacen más que profundizar las diferencias sociales y fragmentar el espacio urbano con muros y garitas.

El mercado de la vivienda ha aprovechado la situación, en la que el Estado es percibido incapaz de garantizar la seguridad a los ciudadanos, el bienestar y un nivel de vida digno. El producto residencial ofrece la oportunidad de aislarse de ese Estado fracasado, autogobernarse y gestionar los servicios, en un ambiente confortable y “seguro”, pero el mercado ha ido más allá, recreando una realidad que solo existe entre muros, mundos ideales. Estos lugares ofrecen desde servicios básicos hasta servicios exclusivos, cuentan con espacios recreativos, con áreas verdes, espacios comerciales, entre otros, de tal forma que los habitantes de esos lugares satisfagan la mayoría de sus necesidades adentro del complejo inmobiliario. Este fenómeno ha cambiado la dinámica en la ciudad, el centro ha dejado de ser el punto de referencia, los centros comerciales, supermercados y colegios se encuentran por toda la periferia, siempre “cerca de casa”. Para comprender mejor este fenómeno se repasarán algunos ejemplos de este tipo de proyectos residenciales que van desde pequeños condominios hasta grandes complejos residenciales.

3.5.1 Ciudades Nuevas: Ciudad Cayalá

“Ciudad Cayalá, la ciudad mejor pensada¹⁰³”, de esta forma se anuncia uno de los proyectos inmobiliarios más ambiciosos en Guatemala. Este lugar, que dentro de la tipología de Blakely y Snyder sería un *New Town*, es básicamente una nueva ciudad pero privada y dentro del mismo territorio de la Ciudad de Guatemala. Este es un proyecto del arquitecto León Krier¹⁰⁴, inspirado en el urbanismo clásico, combina vivienda, comercios, áreas recreacionales, distritos de oficinas y centros médicos. Son más de 63 manzanas en las que se encuentran 9 condominios residenciales, dos bloques de apartamentos y estudios de alquiler, más de 90 conceptos comerciales entre tiendas, cafés y restaurantes. El cableado es subterráneo, algo no habitual en Guatemala. Paseo Cayalá es el centro de este proyecto, en donde se encuentra el distrito comercial y cultural, actualmente se ha construido solo el 20% del plan maestro y se han

¹⁰³ <http://www.cayala.com.gt/plan-maestro.html>

¹⁰⁴ Arquitecto, teórico y planificador urbano, nacido en Luxemburgo, es un referente del neourbanismo.

invertido \$200 millones. Los promotores destacan valores como vivir en comunidad, la calidad de vida y la seguridad que ofrece el proyecto.

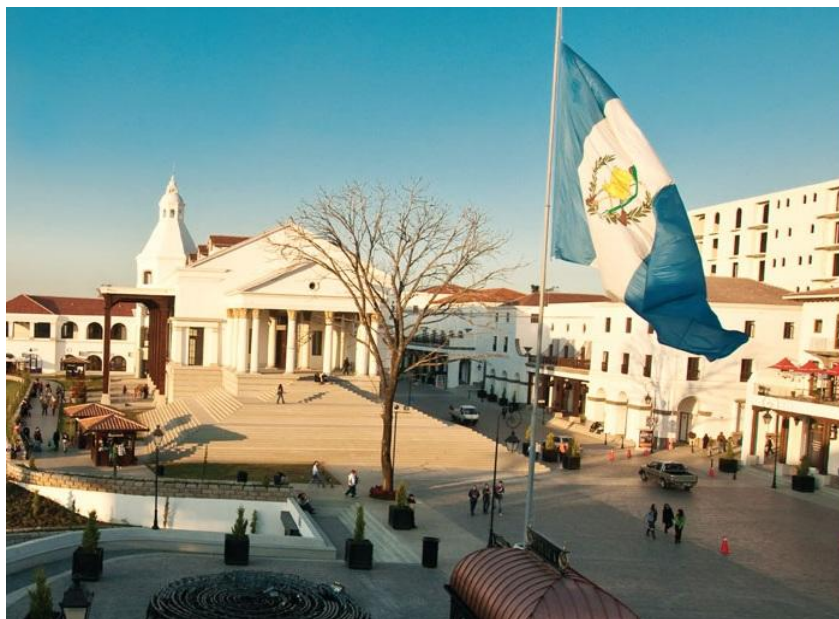


Foto: www.paseocayala.com.gt



Foto: www.paseocayala.com.gt

Esto es un claro contraste con la realidad de la ciudad de Guatemala, es una forma de recrear un mundo ideal, evocando ciudades europeas y las más bellas ciudades de la época de la colonia, ignorando el mundo circundante, haciendo creer a los residentes que los problemas de la ciudad

“que está afuera” no son suyos. El precio del inmueble más barato es de \$252.000,00. Cuenta con un plan de seguridad que los creadores consideran uno de los mejores de Latinoamérica, con tecnología de punta y personal capacitado para la “prevención y control de riesgos”. “La mayor cantidad de cámaras de seguridad por metro cuadrado para un área comercial en Centroamérica¹⁰⁵”. Tienen un centro de mando y vigilancia de cámaras para controlar accesos y movimientos en las zonas “públicas”, zonas que en realidad son privadas.

Esta “nueva ciudad” dentro de la Ciudad de Guatemala, tiene sus propias reglas, sus propios servicios, su propio cuerpo de seguridad, es gestionada de forma privada. Una de las características del proyecto es la amplia programación de actividades culturales que ofrece, tanto a residentes como a visitantes. Se planifica construir una réplica de la iglesia Santa María Reina de la Familia y un cine teatro de proporciones monumentales. Este es solo un ejemplo de hasta dónde puede llegar el mercado, al intentar crear realidades ideales en una sociedad necesitada de identidad. Existen otros modelos más convencionales.

3.5.2 Condominios privados

Son espacios residenciales que comparten características con el modelo anterior, en cuanto a su naturaleza privada y a la gestión de los servicios. Mientras más exclusivo sea un proyecto menos residencias habrá. En este tipo de desarrollos destacan espacios comunitarios como áreas deportivas, áreas verdes, piscina, gimnasio, entre otros. Estas comodidades varían según el tipo de proyecto. Los hay para la clase alta y media, el valor depende de la ubicación y el tamaño de las residencias. Uno de los principales atributos del producto residencial es la seguridad, se venden como espacios “seguros”, pero en realidad son espacios que minimizan el riesgo de ser víctima de hechos criminales, siempre existe un porcentaje de hechos delictivos dentro de los muros, ya sean cometidos por extraños o residentes. Es más, hay muchos casos en que en la misma comunidad, dentro de los muros, residen narcotraficantes, secuestradores y todo tipo de personas que se dedican al crimen organizado.

¹⁰⁵Espacio Inmobiliario, “Un Nuevo destino en el corazón de Cayalá”, *Prensa Libre*, diciembre 2011: <http://espaciopl.com/Diciembre2011/112016111115.htm>



Foto: www.grupocivica.com

Residenciales Los Faroles

Esta es una residencia unifamiliar, normalmente están dirigidas a la clase media y alta, existen diferentes modelos, unos más exclusivos que otros, depende del sector, pero todas están en espacios residenciales cerrados por muros y portones.



Foto: <http://www.grupomacro.com/proyectos>

Prados de San Cristóbal



Foto: <http://www.grupomacro.com/proyectos>

Alamedas de Santa Clara

Como parte de la seguridad, en este tipo de complejos dirigidos a la clase media y alta los guardias de seguridad no permiten el ingreso al complejo sin previa autorización telefónica de los residentes de la vivienda a la que se dirige una visita.



Foto: <http://www.grupomacro.com/proyectos/>
Residenciales: Cañadas del río



Foto: <http://www.grupomacro.com/proyectos/>
Villas de Doña Leonor

Estas fotografías muestran el tipo de vivienda más básico, dirigido principalmente a la clase media baja, a pesar de contar con dos niveles la construcción va de 90 y 120 metros², bastante menos que una vivienda unifamiliar como las anteriores.

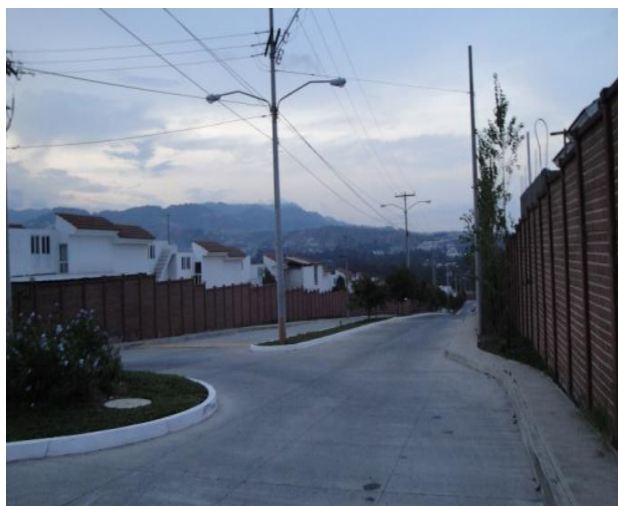


Foto: Nancy Flores
Colonia Alamedas de Santa Clara

En la foto de la izquierda se pueden apreciar los muros que separan a las residencias del espacio público. En la foto de la derecha se puede ver la garita de control de acceso, en donde se identifica a todas las personas que intentan ingresar al condominio. Este complejo residencial cuenta con dos controles de acceso, uno es para el ingreso al complejo y otro para ingresar a los sectores residenciales.

Siguiendo la tipología planteada por Blakely y Snyder, los espacios residenciales cerrados no se limitan solo a los creados por las empresas inmobiliarias, de naturaleza privada. Existe un fenómeno que se ha expandido en los últimos años afectando a los vecindarios, tanto populares como exclusivos de la ciudad, condicionando el uso del espacio público.

3.5.3 Apropiación del espacio público para uso exclusivo

Se trata del cierre de calles, plazas y parques públicos para el uso exclusivo de un grupo de vecinos, es una acción aprobada por la Municipalidad de Guatemala, que contrario a la política urbana que promueve¹⁰⁶ aprueba el cierre de espacios públicos¹⁰⁷, convirtiendo la ciudad en un conjunto de refugios y fortalezas. Estos espacios cerrados son territorios que desde su fundación fueron concebidos con calles, parques y plazas públicas, pero que en los últimos años ante los altos índices de delincuencia y la incapacidad del Estado, los vecinos se han organizado para encontrar una “solución”. Se han expandido por toda el área metropolitana limitando el acceso a personas no residentes del espacio que ha quedado tras las rejas y muros.

Con esta apropiación se ve afectado el uso del espacio público. Las personas que utilizaban las calles para movilizarse cada día, de pronto ven interrumpido su trayecto; también se ven afectadas las personas que utilizaban los parques, plazas y hasta iglesias o que compraban el pan o tortillas en una de esas calles¹⁰⁸. Esos pequeños espacios de interacción que quedaban se han visto anulados. Los ayuntamientos autorizan el cierre, a través de una cédula de construcción y la consulta de viabilidad a la Policía Municipal de Tránsito, no tiene base jurídica, más que el reglamento municipal de juntas vecinales, que da derecho a los vecinos a decidir sobre los cambios en su barrio, pero no especifica el cierre de calles. Evidentemente viola el derecho a la

¹⁰⁶ El Plan Estratégico Guatemala 2020, establece como una de sus prioridades coordinar esfuerzos para hacer de la ciudad un espacio menos fragmentado y segregado.

¹⁰⁷ Municipalidad de Guatemala: <http://www.nuestramuni.com/index.php/empagua/49-temas/6514-cierrecalles>

¹⁰⁸ Archila, Omar, “Cierre de calles coarta locomoción de vecinos”, *Prensa Libre*, 15 de junio de 2011: http://www.prensalibre.com/noticias/Cierre-calles-coarta-locomocion-vecinos_0_499750060.html

libre locomoción que garantiza la Constitución Política de la República¹⁰⁹. Los requisitos para obtener la autorización de cierre de calles en la Ciudad de Guatemala son los siguientes¹¹⁰ :

- La conformación de la junta directiva del Comité Único de Barrio, -CUB-.
- Presentación de solicitud y planos de la edificación para el cierre.
- El 80% de los vecinos debe estar conforme.
- Autorización del Alcalde Auxiliar.

El Alcalde de la Ciudad de Guatemala reconoce que el cierre de calles no es la solución al problema, pero señala que es una medida “paliativa”, temporal, “necesaria para enfrentar estos momentos críticos¹¹¹”. Para conocer un poco más este fenómeno, en el que las autoridades se ven con las manos atadas y moralmente incompetentes para prohibir el cierre de calles, no por la legislación, sino por la incapacidad como Estado de garantizar la integridad de los ciudadanos, se muestran unas fotografías de algunos ejemplos de barrios cerrados.



Fotos: Vivian Martínez

¹⁰⁹ Guatemala. Constitución Política de la República de Guatemala, art. 26, Libertad de locomoción. Asamblea Nacional Constituyente 1985.

¹¹⁰ La Municipalidad de Guatemala ha publicado en su página web los requisitos indispensables para la autorización de espacios públicos: <http://www.muniguate.com/index.php/salud/49-temas/6514-cierrecalles>

¹¹¹ Entrevista a Alcalde de la Ciudad de Guatemala:

http://elciudadanoguatemalteco.blogspot.com.es/2011/09/eleccion-de-alcalde-de-guatemala_4098.html

Este es un control de ingreso a un barrio cerrado, antes era una calle pública por la que transitaba cualquier persona, ahora hay que identificarse y justificar un motivo para poder entrar. En este letrero se especifican los requisitos para ingresar y las reglas de comportamiento interno. Están prohibidas las visitas y el ingreso de taxis después de las 21:00 horas, el “uso de las áreas verdes es exclusivo de los vecinos”.

Los residentes en estas comunidades deben abonar un cuota mensual de seguridad, a cambio reciben un “marbete”, es una cartilla que se debe colocar en el coche para que los guardias de seguridad le identifiquen como residente y le abran paso. Cada mes es un nuevo marbete, si una persona no ha pagado la seguridad del mes correspondiente o rechaza totalmente ese pago no es atendida en el control de acceso, debe descender del coche, levantar la pluma o en su caso abrir los portones que impiden el acceso.

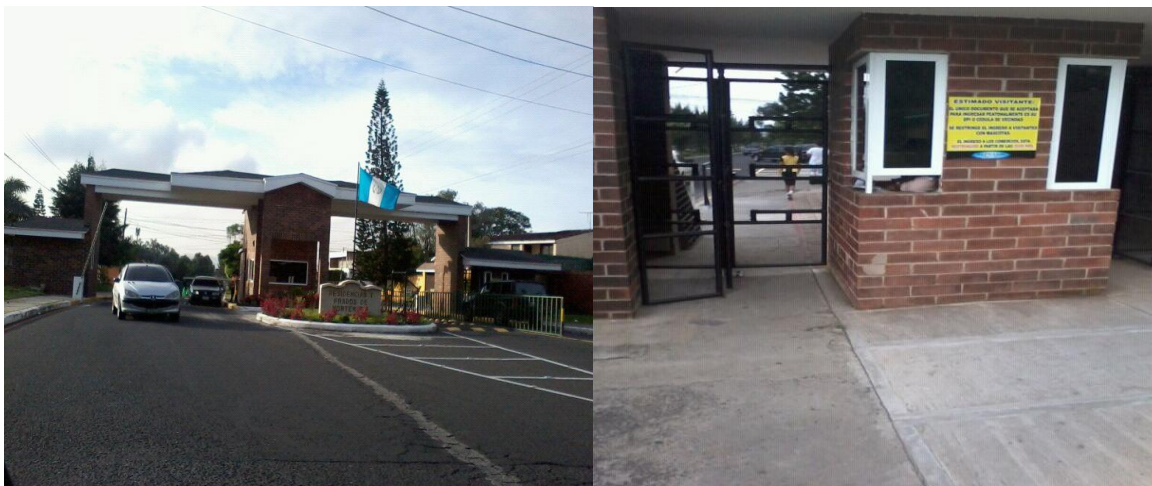


Foto: Flor de María Flores

Colonia Prados de Monte María

En la foto de la izquierda se puede observar el control de acceso a una colonia privatizada, de clase media alta, fue concebida como un espacio abierto, pero fue cerrada para evitar hechos criminales. En la fotografía de la derecha es posible ver la entrada para peatones. En este lugar, específicamente, el único autobús que ingresa a la urbanización debe detenerse y obligar a descender a las personas que se transportan en el vehículo para identificarse en el área de peatones, es como pasar una frontera, una vez todos se han identificado el bus espera adentro, después del control de acceso, para continuar el recorrido.



Fotos: Vivian Martínez
Colonia El Pedregal

Los efectivos de seguridad portan armadas de fuego autorizadas por la Dirección de Control de Armas y Municiones. Estas fotos muestran como se han improvisado portones en medio de la vía pública, las púas en la parte superior funcionan como disuasorio para personas “indeseables”. Estos lugares, al igual que las urbanizaciones privadas, no son completamente seguros, siguen enfrentando problemas relacionados con el crimen.

3.5.4 Conflictos legales

Este fenómeno tiene un impacto muy fuerte en las relaciones entre vecinos, debido a que unos quedan afuera y otros adentro, la separación física unos de otros afecta aún más el espacio de interacción porque la barrera que había impuesto el temor a través de la desconfianza, se ve materializada por rejas, muros y guardias de seguridad. Es frecuente que en estos casos haya conflictos entre vecinos, los que están de acuerdo y los que no con la medida, muchas familias se ven superadas por la mayoría y terminan encerradas como todos, contra su voluntad, obligadas a pagar una cuota de comunidad que incluye las construcciones de cierre de accesos y la seguridad privada cada mes¹¹². Los problemas llegan a extremos cuando los residentes en desacuerdo con la medida se ven limitados a ingresar al espacio cerrado por no pagar las cuotas mensuales de seguridad.

¹¹² <http://www.elperiodico.com.gt/es/pais/21905>

3.5.5 Jurisprudencia

Estos conflictos llegan en primera instancia a los juzgados municipales y en última a la Corte de Constitucionalidad –CC-, mediante el recurso de Amparo. Revisando publicaciones de diarios guatemaltecos -en la versión digital- únicamente se destacan tres casos, lo que refleja que no es un tema de interés mediático. No se encontraron resoluciones dictadas por los juzgados municipales más que una nota periodística¹¹³. Por otra parte, la Corte de Constitucionalidad cuenta con una base de datos en su página web¹¹⁴ en la que se pueden consultar las resoluciones dictadas por los magistrados. De esa manera fue posible consultar la jurisprudencia sentada en relación a estos conflictos. Según la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad¹¹⁵ la CC sienta doctrina legal al aplicar los mismos criterios de interpretación en por lo menos tres sentencias¹¹⁶. Se analizaron varios casos, en todos se aplicó el mismo criterio, amparando a los vecinos en desacuerdo con el cierre de las calles.

En uno de los casos el tribunal constitucional resolvió en primer grado amparar a los afectados ordenando la eliminación de toda barrera que afectara la libre locomoción, al considerar que violan derechos constitucionales. Posteriormente, confirmó el amparo pero modificó la resolución, “No se deben de eliminar los obstáculos de las garitas de control, sino dotar a los amparistas de los distintivos o insignias correspondientes que les allanen el paso, instruyendo adecuadamente al personal de seguridad contratado para dicho servicio para que se abstengan de imponer limitaciones al ejercicio del derecho tutelado en esta sentencia¹¹⁷”.

Esta sentencia literalmente reza: “El criterio asentado es que no puede reconocerse una potestad administrativa cuasi delegada a un comité particular de vecinos para que emitan disposiciones de

¹¹³ http://mixco.elmetropolitano.com.gt/es/244/en_mixco/81/Juzgado-de-Mixco-ampara-a-vecinos-de-San-Crist%C3%B3bal.htm.

¹¹⁴ Corte de Constitucionalidad, Sistema de Gestión Documental: <http://www.cc.gob.gt/siged2009/>

¹¹⁵ Guatemala. Decreto 1-86, Asamblea Nacional Constituyente, art. 43.

¹¹⁶ Ver Anexo II.

¹¹⁷ Sentencia Corte de Constitucionalidad, expediente 1025-2009/ 2 de junio 2009.

policía sobre quienes no pertenezcan o se adhieran libremente al mismo; asimismo, tampoco se puede limitar la libertad de locomoción, y en el caso preciso, de tránsito de las personas, por disposiciones que no provengan legítimamente de una autoridad fundada en ley”¹¹⁸. Por una parte, la CC reconoce que este tipo de medidas están violentando derechos constitucionales y ordena el cese de esa violación pero, por otro lado, no ordena que se eliminen los obstáculos que limitan la libre locomoción, se justifica bajo la naturaleza del recurso de Amparo, que no es popular sino de agravio personal, el tribunal solo se limita a garantizar los derechos de las personas que reclaman el agravio.

No fue posible conseguir el número de autorizaciones que la municipalidad de Guatemala ha otorgado a vecinos para el cierre de calles. Se solicitaron los datos a través del proceso establecido por la Ley de Acceso a la Información Pública¹¹⁹, pero no se recibió respuesta favorable. Según publicaciones de prensa, la alcaldía de Mixco, un municipio vecino, ha otorgado 172 permisos¹²⁰.

3.5.6 El impacto social y geográfico del modelo

Este modelo ha cambiado el paisaje urbano, convirtiendo la ciudad en un conjunto de fortalezas, en las que cada grupo se autogobierna, fragmentándola, agudizando las diferencias sociales, marcando fronteras físicas entre grupos de diferentes estratos sociales, clasificando según la dualidad adentro/afuera, en algunos casos hasta recreando realidades utópicas. La Ciudad de Guatemala es una ciudad de grandes contrastes, en la que según desde qué punto se mire puede evocar a una ciudad desarrollada o a una ciudad muy pobre. El estudio de la ocupación del espacio y las conductas sociales puede ser revelador, ya lo decía Harvey: “Hemos de relacionar las conductas sociales con la manera en que la ciudad asume cierta geografía, cierta forma

¹¹⁸ Sentencia Corte de Constitucionalidad, expediente 10-25-2009/2 de junio 2009.

¹¹⁹ Guatemala. Decreto 57-2008, *Ley de Acceso a la Información Pública*, aprobado por el Congreso de la República, el 23 de septiembre de 2008.

¹²⁰ Rojas, Alex, “Cierres de calles afecta comercio y locomoción”, *Prensa Libre*, 2 de Julio de 2011: http://www.prensalibre.com/noticias/justicia/Cierre-calles-afecta-comercio-locomocion_0_509949023.html

espacial”¹²¹. Algunos autores señalan que esta relación no puede mostrar un reflejo exacto de las desigualdades sociales porque no se puede determinar el nivel de desigualdad de un territorio solo con ver la distribución de los grupos en el espacio, en un mapa, pero si puede ser una referencia¹²².

Este fenómeno residencial tiene como punto central el aislamiento, ya sea de otros, del crimen, de la pobreza, de los riesgos de la globalización. Los espacios residenciales cerrados proporcionan a las personas una sensación de seguridad bajo la lógica de que retraerse de la sociedad en pequeños grupos controlables es la mejor opción. Se trata de un nuevo tipo de segregación urbana, avalado por las autoridades y aceptado por la sociedad¹²³. Este modelo residencial tiene especial aceptación en sociedades con una frágil cohesión social, con grandes desigualdades sociales y con una democracia en construcción.

La ciudad y la utilización de los espacios públicos han cambiado. Las calles, las plazas y parques ya no son exactamente un punto de encuentro, en donde existía la posibilidad de compartir con otros, con personas diferentes, ahora son espacios criminalizados. Las calles se han convertido únicamente en espacios de tránsito. Estos espacios tradicionales se han cambiado por los enclaves fortificados que incluyen complejos de oficinas, centros comerciales, y, cada vez más otros espacios que han sido adaptados para que se ajusten a ese modelo cerrado, como escuelas, hospitales, centros de recreación y parques temáticos¹²⁴. “Hemos de darnos cuenta de que, una vez que ha sido creada una forma espacial determinada, tiende a institucionalizarse y, en ciertos aspectos, a determinar el futuro desarrollo de los procesos sociales¹²⁵”, en este sentido cabría preguntarse qué ciudades tenemos, “Cómo es el nuevo mundo urbano si conviven los procesos

¹²¹ Harvey, 1989, p. 20.

¹²² Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001, pp. 23-26

¹²³ Roitman, 2004, pp. 10-11.

¹²⁴ Caldeira, 2007, p. 313.

¹²⁵ Harvey, 1989, p. 20.

de difusión suburbana, derrochadora y fantasiosa, propios de países ricos, con los de extensión imparable de los asentamientos informales propios de los pobres. Es posible que las peores ciudades de la historia¹²⁶.

Aunque el crimen es el argumento que se esgrime para vivir en un complejo residencial privado o para cerrar el acceso a calles públicas, el punto está en diferenciarse de otros, de los pobres, que se han criminalizado y considerado como una plaga. En los últimos años las condiciones de vida han empeorado, los pobres son más pobres, las diferencias entre estratos son mayores. Este modelo residencial acentúa esas diferencias y rompe con los pocos lazos sociales que quedan. El fenómeno es complejo, para detener sus efectos no basta con políticas urbanas, es necesario atender los problemas sociales, es importante no olvidar que los está agravando, no provocando. Recuperar el espacio público es un reto, para rescatar la ciudad y los valores de vivir en comunidad. Una de las ciudades más importantes de Argentina ya ha tomado las primeras medidas para frenar la expansión de este tipo de urbanizaciones. A través de una ordenanza municipal Rosario se convirtió “En la primera ciudad latinoamericana que prohíbe -hacia adelante- la construcción de urbanizaciones cerradas”¹²⁷.

¹²⁶ Rodríguez Chumillas, 2004, p. 127.

¹²⁷ Svampa, 2012: <http://maristellavampa.net/blog/?p=227>

CONCLUSIONES

Este trabajo, como un acercamiento exploratorio sobre la cuestión urbana en la Ciudad de Guatemala, específicamente relacionada con el surgimiento y expansión de las comunidades cerradas, ha partido en primer lugar de un acercamiento conceptual sobre las *Gated Communities*, entendidas como espacios residenciales cerrados o aislados que se autogobiernan, incluyendo las calles, parques y espacios de ocio, la gestión de los servicios e instalaciones, estableciendo normas propias de convivencia. En la mayoría de casos el acceso y locomoción están controlados por muros, guardias privados y sistemas de seguridad. Estas comunidades cerradas se clasifican según la función de cada complejo inmobiliario, pueden ser comunidades de estilo de vida, comunidades de prestigio y comunidades de zona de seguridad.

Este modelo residencial tiene sus orígenes en Estados Unidos, en los años 60, se expandió rápidamente a los suburbios de las grandes ciudades americanas. La mercantilización de la vivienda, el deterioro de los centros urbanos y los altos índices de criminalidad, fueron las condiciones que propiciaron la popularidad de este tipo de desarrollos residenciales. Con la globalización económica el modelo se ha extendido por todo el mundo, uniformando las ciudades. Las formas más dramáticas de este tipo residencial se dejan ver en países de Tercer Mundo, en donde proliferan debido a la poca o ninguna planificación urbana, a la frágil estructura social y la crisis institucional.

En el segundo apartado, con el objetivo de contextualizar el estudio, se ha abordado la historia y el desarrollo urbanístico de la Ciudad de Guatemala, intentando matizar en los momentos sociales, políticos y económicos que marcaron el uso del espacio urbano. De esta cuenta, se han identificado el proceso de industrialización de la ciudad, los desastres naturales, las políticas urbanas a través de la historia y el surgimiento del mercado inmobiliario.

En el tercer capítulo, se ha intentado introducir al tema de las comunidades cerradas, abordando la vivienda como parte del tejido urbano -como un elemento fundamental de la trama de la ciudad-, la vivienda como un derecho y como un negocio. Encontrar el equilibrio entre cada uno, analizando hasta dónde la vivienda es un derecho realizable y hasta dónde la vivienda es una mercancía, de acceso solo para quienes pueden pagar por ella. Desde puntos de vista de

diferentes autores, la vivienda social es necesaria para atender a la población más pobre, el esfuerzo no debe entrar en conflicto con el mercado, ya que el límite del mercado inmobiliario es exactamente ese, la gente que no tiene acceso porque no puede pagar una vivienda.

Posteriormente se ha profundizado en la cuestión urbana de la ciudad, se han analizado las características del producto residencial que ofrece el mercado inmobiliario. En Guatemala proliferan los complejos residenciales cerrados, una adaptación del modelo americano, los hay desde pequeños condominios hasta “nuevas ciudades” dentro de la misma ciudad, unos muy exclusivos y otros más comunes, según el público objetivo, lo cierto es que han cambiado el paisaje urbano. Estos espacios tienen como punto central el aislamiento, producto del miedo, ya sea del crimen, de la pobreza, de la sociedad, de los riesgos que trae consigo la globalización. Los espacios residenciales cerrados proporcionan a las personas una sensación de seguridad bajo la lógica de que retraerse de la sociedad en pequeños grupos controlables es la mejor opción.

Los espacios residenciales cerrados no se limitan únicamente a proyectos habitacionales desarrollados por agentes inmobiliarios, estos espacios residenciales cerrados también encuentran su versión en espacios públicos, a través del “apropiamiento de los espacios públicos para uso exclusivo de un grupo de vecinos”, autorizados por el ayuntamiento a pesar de ir en contra de la política urbana que promueve y violatorios de derechos constitucionales. Este fenómeno se registra tanto en barrios populares como en áreas residenciales de la clase media.

Los muros, las vallas, las garitas de control de acceso, los guardias y toda la tecnología de seguridad son las condiciones mínimas que ofrecen estos espacios residenciales, convirtiéndose en un elemento central, es el factor de variabilidad con el modelo americano. De esta manera, la Ciudad se ha convertido en un conjunto de “fortalezas”, ha dejado de ser un espacio dinámico de interacción entre personas heterogéneas para convertirse en un universo dividido, en el que cada conjunto es ajeno e independiente de su entorno, rompiendo con procesos sociales importantes para el fortalecimiento de la democracia y de la cohesión social. Estos complejos residenciales cerrados han acentuado las desigualdades sociales, agravando los problemas de fragmentación y dispersión, de segregación y aislamiento, de exclusión y polarización en la ciudad.

Estos espacios excluyen y criminalizan la pobreza, crean una dualidad del espacio adentro/afuera identificando como una amenaza a los que han quedado afuera de los muros, estableciendo la dualidad víctimas/victimarios, promoviendo los muros como una forma de vida aceptable que proporciona estatus. Aunque el apropiamiento de los espacios públicos para uso exclusivo de un grupo de vecinos se justifica como una respuesta necesaria ante el crimen, la verdad es que detrás existe la necesidad de demarcarse del grupo de pobres que son identificados como una amenaza.

La gestión de este tipo de comunidades implica la organización privada de aspectos de la vida social que antes eran gestionados por los poderes públicos, dictando las reglas de convivencia y utilización de los espacios comunes, privatizando también las responsabilidades cívicas y promoviendo la desatención a los problemas de la sociedad, la ciudad ya no se considera como propia. Las calles, las plazas y parques ya no son exactamente un punto de encuentro, en donde existía la posibilidad de compartir con otros, ahora son lugares vacíos, que están condenados y se han denominado como espacios del crimen.

El mercado inmobiliario ha aprovechado las debilidades del Estado y ha creado un “producto residencial” acorde a las demandas y necesidades de la población que puede pagar por una vivienda, ofreciendo una forma de vida ideal, simulando una realidad que evoca estilos de vida de ciudades de Primer Mundo, que nada tienen que ver con las postales de pobreza y violencia que ofrece la ciudad. Esta simulación evoca dos realidades, la ciudad avanzada de los ricos y la ciudad pobre, llena de asentamientos precarios. Es impactante cómo diferentes grupos sociales comparten físicamente pero no socialmente un territorio.

El modelo se expande sin control, como un producto residencial para los ganadores, neoliberal por excelencia, condenando a la exclusión a los más desfavorecidos, estableciendo un nuevo orden de interacción en la ciudad. Nunca antes la segregación había sido tan marcada y aceptada. La seguridad se ha convertido en un bien exclusivo de los estratos altos de la sociedad y un floreciente negocio. Ya lo decían Remy y Voyé “La manera de utilizar el espacio, de construir la ciudad, expresa el estado de la estructura social y propone este estado a la conciencia del

grupo.”¹²⁸ En este sentido, queda el reto de ahondar en la temática y analizar hasta qué punto este modelo residencial esta fragmentando la ciudad, condicionando los procesos de integración social y profundizando las desigualdades sociales. La ciudad contemporánea es el reflejo de una nueva época, como afirmaba Lefebvre: “La ciudad nueva reta al hombre a crear vida humana”¹²⁹. De alguna manera esa es la tarea, recuperar los espacios públicos, dar vida a la ciudad, generando procesos de apropiación de la ciudad, pero para eso se necesita una intervención integral en el que las políticas urbanas estén acompañadas de políticas económicas y sociales, que dejen de ser un manuscrito de buenas intenciones, para atender los problemas estructurales que han condicionado y facilitado el desarrollo de este fenómeno residencial, en este sentido ya dio el primer paso la ciudad de Rosario en Argentina.

¹²⁸ Remy y Voyé, 1976, p. 49.

¹²⁹ Lefebvre juega con el paralelismo de crear vida a partir de procesos químicos con crear vida en la ciudad nueva, que considera una ciudad muerta, incapaz de crear la vida que por muchos años fue espontánea. Lefebvre, 1971, p. 119.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGÜERO, Luis: “Perspectivas del sector construcción para el próximo semestre”, *Revista Economía de la Construcción*, n° 20, enero-marzo 2012, pp. 14-15.
- ÁLVAREZ, Lily, HIDALGO, Rodrigo, Y SALAZAR, Alejandro (2004): *Expansión metropolitana y condominios cerrados en el área metropolitana de Santiago de Chile*, Chile, Instituto de Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- ASIES: “Asentamientos precarios en la ciudad de Guatemala”, *Momento Asies*, n° 6, 2003, pp. 1-10.
- BLAKELY, Edward, y SNYDER, Mary (1997): *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington, Brookings Lincoln.
- BECK, Ulrich (1998): *La sociedad del riesgo, hacia una nueva modernidad*, tr. J. Navarro, D. Jiménez y M. R. Borrás, Barcelona, Paidós.
- BELLET, Carmen: “Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: visiones de privatopía”, *Scripta Nova*, n° 245, 2007.
- BELLOTTI, Mirta (2006): *Urbanizaciones cerradas residenciales: Perspectivas de derechos urbanístico y derecho civil*, Córdoba, Advocatus.
- BETTIN, Gianfranco (1982): *Los sociólogos de la ciudad*, tr. M. Galfetti, Barcelona, Editorial Gustavo Gili.
- CALDEIRA, Teresa (2007): *Ciudad de Muros*, tr. C. Solans, Barcelona, Editorial Gedisa.
- CÁMARA GUATEMALTECA DE LA CONSTRUCCIÓN: “Evolución de la superficie de construcción autorizada”, *Revista Economía de la Construcción*, n° 20, 2012, pp. 26-29.
- CASTELLS, Manuel (1981): *Crisis urbana y cambio social*, Madrid, Siglo Veintiuno Editores.
- (1988): *La cuestión urbana*, 12.^a edición, tr. I. Oliván, Madrid, Siglo Veintiuno Editores.
- CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES: “La memoria colectiva y la historia urbana de Guatemala”, *USAC-CEUR*, n° 12, 1991.
- DAVIS, Mike (2007): *Planeta de ciudades miseria*, tr. J. M. Amoroto, Madrid, Foca Ediciones.
- FRIEDMANN, John, y LACKINGTON, Thomas (1967): *La hiperurbanización y el desarrollo nacional de Chile*, Santiago, Pontificia Universidad de Chile-Comité Interdisciplinario de Desarrollo Urbano.

- GONZÁLEZ, Mariano (2011): *Violencia en Guatemala: aproximaciones al panorama estadístico e hipótesis sobre su aumento en la post-guerra*, Guatemala, Flacso.
- GONZALEZ ORDOVAS, M^a José (2000): *Políticas y estrategias urbanas*, Madrid, Editorial Fundamentos.
 - (2004): *Constitución y Derechos Fundamentales*: “El derecho a una vivienda digna y adecuada”, Madrid, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, pp. 971-986.
 - (2010): *De formas y normas, a propósito del insincero poder del urbanismo*, Valencia, Tirant lo Blanch.
- GRANT, Jill, y MITTELSTEADT, Lindsay: “Types of gated communities”, *Environment and Planning*, vol. 31, 2004, pp. 913 -930.
- HARVEY, David (1989): *Urbanismo y desigualdad social*, 5.^a ed., tr. M. González Arenas, Madrid, Siglo Veintiuno de España Editores.
- HAUSER, Philip (1961): *La urbanización en América Latina*, Bélgica, UNESCO.
- HERNÁNDEZ, Raúl (1998): *La tipología modernista del tejido urbano habitacional en la ciudad de Guatemala*, tesis de grado bajo la dirección de C. Ayala Rosales, Ciudad de Guatemala, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA DE GUATEMALA (2002): *XI censo de población*, Ciudad de Guatemala, publicaciones INE.
 - (1921): *Censo General de la República*, Ciudad de Guatemala, publicaciones INE.
- JACOBS, Jane (1973): *Muerte y vida de las grandes ciudades*, 2.^a ed., tr. A. Abad, Madrid, Ediciones península.
- JAMESON, Fredric (1995): *El posmodernismo o la lógica cultural del capitalismo avanzado*, tr. J. L. Pardo, Barcelona, Paidós.
- JUARISTI, Joseba (2005): *La ciudad y el miedo*: “El aire de la ciudad postmoderna: identidad, espacio público, cultura y miedo”, *VII Coloquio de Geografía Urbana*, Universitat de Girona, pp. 269-288.
- LEFBVRE, Henri (1971): *Introducción a la modernidad*, Madrid, Editorial Tecnos.
- LÓPEZ LEVI, Liliana, y RODRÍGUEZ CHUMILLAS, Isabel: “Evidencias y discursos del miedo en la ciudad: casos mexicanos”, *Scripta Nova*, n° 194, 2005.

- LOURÉS, M.L., et. al. (2000): *Desarrollo urbano y pobreza: La ciudad de Posadas, Argentina*, Murcia, Universidad de Alicante.
- MARTÍNEZ, José (2006): *Proceso de urbanización en Guatemala, un enfoque demográfico 1950-2002*, Guatemala, USAC- CEUR.
 - MERTINS, Günter: “Ciudades nuevas, ciudades privadas”, *Revista Regional de Estudios Sociales*, nº 10-11, 2003-2004, pp. 183-190.
 - MORÁN, Amanda: “Movimiento de pobladores en la ciudad de Guatemala 1944-1954”, *Boletín CEUR*, nº 23, 1994, USAC-CEUR.
 - “Área metropolitana de la ciudad de Guatemala: a propósito del proyecto de ley de creación del distrito metropolitano”, *Boletín CEUR*, nº 37, 1998, USAC- CEUR.
 - MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA (1972): *Plan de Desarrollo Metropolitano, esquema de ordenamiento metropolitano EDOM 1972*.
 - (2007): *Plan de desarrollo estratégico: Guatemala 2020*.
 - PRADA, José: “Las *gated communities* como expresión de los nuevos contextos urbanos y socioculturales: un estado de la cuestión”, *Revista de Estudios sobre la Ciudad como Espacio Plural*, nº 2, 2010, pp. 19-30.
 - REMY, Jean, y VOYE, Liliane (1976): *La ciudad y la urbanización*, tr. J. Hernández, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local.
 - RODRIGUEZ CHUMILLAS, Isabel (2005): *La ciudad y el miedo: “¿”Privatopía” versus ciudad pública? La materialización del miedo en el espacio urbano”*, *VII Coloquio de Geografía Urbana*, Universitat de Girona, pp. 127-152.
 - ROITMAN, Sonia: “Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica”, *Revista de Geografía Norte Grande*, nº 32, 2004, pp.5-19.
 - SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo, Y CERDA, Jorge: “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción”, *Revista Eure*, nº 82, 2001, pp. 21-42.
 - TOURAINE, Alain (1993): *Crítica de la modernidad*, 2.^a ed., tr. M. Armino, Madrid, Editorial Temas de Hoy.
 - WACQUANT, Loïc: “Castigar a los parias urbanos”, *Antípoda*, nº 2, enero-junio 2006, pp. 59-66.

- ZAPATA, Carlos: “Análisis del sector construcción”, *Revista Economía de la Construcción*, n° 20, 2012, pp. 20-22.
- ZEA, Miguel Ángel: “El déficit habitacional en Guatemala”, *Economía de la Construcción*, n° 20, 2012, pp. 16-19.
- ZÚÑIGA, Liza (2007): *Ciudades Urbanismo y Seguridad*: “Urbanizaciones cerradas: seguridad y segregación”, Madrid, Ayuntamiento de Madrid y Observatorio de Seguridad.

WEBGRAFÍA

[-http://www.prensalibre.com/noticias/Cierre-calles-coarta-locomocion-vecinos_0_499750060.html](http://www.prensalibre.com/noticias/Cierre-calles-coarta-locomocion-vecinos_0_499750060.html)

ARCHILA, Omar “Cierre de calles coarta locomoción de vecinos”, *Prensa Libre*, 15 de junio de 2011, consultado el 22/9/2012.

[-http://www.elperiodico.com.gt/es//pais/21905](http://www.elperiodico.com.gt/es//pais/21905)

AZURDIA, Cristina, “Disputa por el cierre de calles en la colonia El Sauce”, *El Periódico*, consultado el 5/10/2012.

[-http://www.banguat.gob.gt/](http://www.banguat.gob.gt/)

Banco de Guatemala, consultado el 5/10/2012.

[-http://www.elperiodico.com.gt/es/20120615/economia/213677/](http://www.elperiodico.com.gt/es/20120615/economia/213677/)

BATRES, Alex “El Gobierno ofrece subsidiar 18 mil viviendas mínimas”, *El Periódico*, 15 de junio de 2012, consultado el 1/10/2012.

[-http://bienesinmuebles.tv/inmuebles_mostrar.asp?id=142](http://bienesinmuebles.tv/inmuebles_mostrar.asp?id=142)

Bienes inmuebles, consultado el 3/10/2012.

[-http://elciudadanoguatemalteco.blogspot.com.es/2011/09/eleccion-de-alcalde-de-guatemala_4098.html](http://elciudadanoguatemalteco.blogspot.com.es/2011/09/eleccion-de-alcalde-de-guatemala_4098.html)

Blog: el ciudadano guatemalteco, consultado el 4/10/2012.

- <http://mrmannoticias.blogspot.com.es/2012/01/paseo-cayala-guatemala-krier.html>

Blog: *Mr. Man* Noticias, consultado el 3/10/2012.

- <http://www.cayala.com.gt/plan-maestro.html>

Ciudad Cayalá, consultado el 3/10/2012.

- <http://www.ciudadfragmentada.com.ar/?p=65>

Ciudades fragmentadas, consultado el 21/9/2012.

- <http://www.aicsacorp.com/>

Corporación AICSA, consultado el 3/10/2012.

- <http://www.oj.gob.gt/camaradeamparoyantejuicio/index.php/component/content/article/36-rokstories/46-camara-de-amparo-y-antejuicio-resuelve-mas-de-5000-amparos>

Corte Suprema de Justicia, consultado el 3/10/2012.

- <http://espaciopl.com/Diciembre2011/112016111115.htm>

Espacio Inmobiliario “Un Nuevo destino en el corazón de Cayalá”, *Prensa Libre*, diciembre 2011, consultado el 23/9/2012.

- <http://espaciopl.com/Diciembre2011/112016111115.htm>

Espacio Inmobiliario, consultado el 1/10/2012.

- http://www.grupocivica.com/index.php?option=com_content&task=view&id=14&Itemid=20

Grupo Cívica, consultado el 3/10/2012

- <http://www.grupomacro.com/proyectos/vivienda/edificio-apartamentos-eurosuit-el-frutal/>

Grupo Macro, consultado el 3/10/2012.

- <http://www.serjus.org.gt/pagina/sites/default/files/llamado%20mesa%20habitat%202012.pdf>

Mesa Interserctorial por la Vivienda Popular, consultado el 1/10/2012.

- <http://www.ine.gob.gt/np/poblacion/index.htm>

Instituto Nacional de Estadística, estimaciones de la población total por municipio, período 2008-2020, consultado 9/9/2012.

- <http://www.multiproyectos.com/>

Multiproyectos, empresa inmobiliaria, consultado el 2/10/2012.

- <http://www.nuestramuni.com/index.php/empagua/49-temas/6514-cierre calles>

Municipalidad de Guatemala, consultado el 3/10/2012.

- http://pot.muniguate.com/docts_soporte/01_situacion_territorial.php

Municipalidad de Guatemala, Plan de Ordenamiento Territorial, consultado el 4/9/2012.

- <http://desastres.usac.edu.gt/documentos/pdf/spa/doc7566/doc7566-contenido.pdf>

Municipalidad de Guatemala, Plan Metrópolis, consultado el 12/9/2012.

- <http://www2.ohchr.org/spanish/law/cescr.htm>

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, consultado el 1/10/2012.

- <http://www.un.org/es/documents/udhr/>

Organización de Naciones Unidas, consultado el 29/9/2012.

- <http://construguate.com/nuevo/publicaciones/boletin/BE%2019-2012.pdf>

Revista Economía de la Construcción n° 19, consultado el 2/10/2012.

- <http://www.construguate.com/nuevo/publicaciones/boletin/BE%2020-2012.pdf>

Revista Economía de la Construcción n° 20, consultado el 2/10/2012.

- <http://www.construguate.com/nuevo/publicaciones/boletin/BE%2021-2012.pdf>

Revista Economía de la Construcción n° 21, consultado el 2/10/2012.

- http://www.prensalibre.com/noticias/justicia/Cierre-calles-afecta-comercio-locomocion_0_509949023.html

Rojas, Alex “Cierres de calles afecta comercio y locomoción”, *Prensa Libre*, 2 de Julio de 2011, consultado el 5/10/2012.

http://www.cc.gob.gt/siged2009/mdlWeb/frmConsultaWebVerDocumento.aspx?St_DocumentoId=808666.html&St_RegistrarConsulta=yes&sF=fraseabusc

Sentencia Corte de Constitucionalidad, expediente 3796-2009, consultado el 4/10/2012.

http://www.cc.gob.gt/siged2009/mdlWeb/frmConsultaWebVerDocumento.aspx?St_DocumentoId=802892.html&St_RegistrarConsulta=yes&sF=fraseabusc

Sentencia Corte de Constitucionalidad, expediente 1442-2007, consultado el 4/10/2012.

http://www.cc.gob.gt/siged2009/mdlWeb/frmConsultaWebVerDocumento.aspx?St_DocumentoId=810463.html&St_RegistrarConsulta=yes&sF=fraseabusc

Sentencia Corte de Constitucionalidad, expediente 1025-2009, consultado el 4/10/2012.

- <http://www.cc.gob.gt/siged2009/>

Sistema de Gestión Documental de la Corte de Constitucionalidad, consultado el 4/10/2012.

- <http://spectrum.com.gt/content/portales/index.html>

Spectrum, empresa inmobiliaria, consultado el 2/10/2012.

[-http://maristellavampa.net/blog/?p=227](http://maristellavampa.net/blog/?p=227)

SVAMPA, Maristella “La brecha urbana en tiempos del kirchnerismo”, *Clarín*, 3 de septiembre de 2012, consultado el 14/10/2012.

- <http://www.paseocayala.com.gt/paseo-cayala.html>

Paseo Cayalá, consultado el 3/10/2012.

[-http://www.xplorandoguatemala.com/historia/ciudad-de-guatemala-y-sus-traslados.htm](http://www.xplorandoguatemala.com/historia/ciudad-de-guatemala-y-sus-traslados.htm)

Xplorando Guatemala, consultado el 13/10/2012.

ANEXO I

Resoluciones Corte de Constitucionalidad

Colonia Okland

Expediente 1025-2009/ 2 de junio 2009¹³⁰

Cinco vecinos de la colonia Okland, en la zona 10 de la Ciudad de Guatemala, acudieron a la Corte de Constitucional para solicitar un Amparo ante la violación de sus derechos de libertad de acción, de igualdad, la libre locomoción y de asociación, luego que la asociación de vecinos de un sector de la colonia organizara el cierre de varias calles, incluyendo las de acceso a las residencias de los afectados, sin estar ellos de acuerdo y sin que dicha asociación tenga jurisdicción en su zona. El problema era que los denunciantes tienen como uno único acceso las calles a cerrar, por lo cual se les obligaba a identificarse cada vez que ingresaban, a pagar por la construcción de la infraestructura y a pagar por la seguridad contratada. Por su parte la referida asociación de vecinos alegaba tener una autorización de la Municipalidad de Guatemala, motivos de seguridad y acción retardada de los afectados.

De esta cuenta el tribunal constitucional resolvió en primer grado amparar a los afectados ordenando la eliminación de toda barrera que afectara la libre locomoción en la calles de esa colonia, al considerar que se violan derechos constitucionales. Posteriormente denegó un recurso de apelación presentado por la asociación de vecinos y confirmó el fallo en primer grado con la modificación de que “No se deben de eliminar los obstáculos de las garitas de control, sino dotar a los amparistas de los distintivos o insignias correspondientes que les allanen el paso, instruyendo adecuadamente al personal de seguridad contratado para dicho servicio para que se abstengan de imponer limitaciones al ejercicio del derecho tutelado en esta sentencia”.

Esta sentencia es contradictoria, literalmente reza: “El criterio asentado es que no puede reconocerse una potestad administrativa cuasi delegada a un comité particular de vecinos para que emitan disposiciones de policía sobre quienes no pertenezcan o se adhieran libremente al mismo; asimismo, tampoco se puede limitar la libertad de locomoción, y en el caso preciso, de

¹³⁰http://www.cc.gob.gt/siged2009/mdlWeb/frmConsultaWebVerDocumento.aspx?St_DocumentoId=810463.html&St_RegistrarConsulta=yes&sF=fraseabuscar

tránsito de las personas, por disposiciones que no provengan legítimamente de una autoridad fundada en ley”.

Por lado, la CC reconoce que este tipo de medidas están violentando derechos garantizados por la Constitución y ordena el cese esa violación pero solo para los afectados que reclaman sus derechos ante dicho tribunal, permite que los obstáculos que impiden la libre locomoción permanezcan y sean motivo de violación de derechos de otros. Dada la naturaleza del recurso de Amparo, que no es popular sino de agravio personal, el tribunal solo se debe limitar a garantizar los derechos de las personas que reclaman el agravio de un derecho. Esta colonia es una zona de personas acomodadas. La historia se repite en colonias marginales.

Colonia Valle del Atlántico

Expediente 3796-2009/18 de marzo 2009¹³¹

Este caso es en la Colonia Valle del Atlántico, en la zona 18 de la Ciudad de Guatemala, una de las zonas más marginales de la ciudad. Ocurre el mismo problema, la Asociación de vecinos mediante autorización de la Municipalidad de Guatemala cierra el acceso a calles construyendo una garita de control de acceso. Un vecino, que no está de acuerdo con la medida, denunció la violación a su derecho a la libre locomoción y señala que se le impide el ingreso libremente a su vivienda ya que tiene que pasar el control de ingreso, se le exige una cuota de seguridad para entrar libremente y se le prohíbe ingresar con vehículos pesados, que son parte de su negocio particular. La asociación de vecinos afirma que el 90% de la comunidad está de acuerdo con la medida para tener mayor seguridad.

En este sentido la Corte de Constitucionalidad utilizó los mismos criterios que en el caso anterior “A efecto de que se suspenda definitivamente todo acto que tienda a limitar el derecho del accionante de acceder al inmueble de su propiedad, para lo cual la autoridad impugnada deberá permitir el ingreso vehicular y peatonal de éste, las veinticuatro horas del día”, solo reconoce el

¹³¹ http://www.cc.gob.gt/siged2009/mdlWeb/frmConsultaWebVerDocumento.aspx?St_DocumentoId=808666.html&St_RegistrarConsulta=yes&sF=fraseabuscar

derecho de la persona que reclamó su derecho, pero bien podría reconocerse el derecho obligando a quitar todo obstáculo tomando en cuenta que atenta con garantías constitucionales.

El tribunal reconoce que “Si bien son evidentes los hechos que motivaron a los vecinos a organizarse en una Asociación y a proyectar construir voluntariamente medios preventivos de protección contra la delincuencia que afecte la vida, la integridad y la seguridad de las personas y sus bienes, no puede someterse a ella y a sus decisiones a quienes discrepan de formar parte de la entidad y, por ende, afectarse en sus derechos constitucionalmente reconocidos”.

De este modo, la Ciudad de Guatemala se ha convertido en una ciudad de fortalezas, de muros, de vallas, una ciudad en la que la población vive “encarcelada” en sus hogares. Ante la incapacidad del Estado de garantizar la seguridad a sus ciudadanos. El espacio público ya no es un espacio seguro, la vida social se está realizando dentro de estos ambientes homogéneos, ya sea en grandes condominios privados o en colonias privatizadas

ANEXO II

Siglas

Siglas	
SFH	Sistema Financiero de Habitación
ASIES	Asociación de Investigación y Estudios Sociales
INE	Instituto Nacional de Estadística
EDOM	Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
BANGUAT	Banco de Guatemala
ONU	Organización de Naciones Unidas
PIB	Producto Interno Bruto
ANACОВI	Asociación Nacional de Constructores de Vivienda
CUB	Comité Único de Barrio
CC	Corte de Constitucionalidad
CEUR	Centro de Estudios Urbanos y Regionales
USAC	Universidad de San Carlos de Guatemala