

Universidad de San Carlos de Guatemala
Nacional y Autónoma

Facultad de Arquitectura



CRECIMIENTO DE LA CIUDAD SEDE DEL PARLACEN "ESQUIPULAS", CHIQUIMULA.

Elementos para orientar las políticas de desarrollo urbano de una ciudad fronteriza.
en el futuro mediano e inmediato (1997-2027).

Tesis Presentada por:
Irayda Mirtala Ruiz Bode

Asesor: Arq. Hector Castro Monterroso
Master en Planificación de Asentamientos Humanos

Guatemala, Septiembre de 1996

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

02
T(761)
C-4

CRECIMIENTO DE LA CIUDAD SEDE DEL PARLACEN "ESQUIPULAS", CHIQUIMULA.

Elementos para orientar las políticas de desarrollo urbano de una ciudad fronteriza.
en el futuro mediano e inmediato (1997-2027).

Por : Irayda Mirtala Ruiz Bode

Junta Directiva de la Facultad de Arquitectura

Arq. Julio Corea y Reyna
Decano

Arq. Byron Rabé Rendón
Secretario

Arq. José Jorge Uclés Chávez
Vocal I

Arq. Víctor Hugo Jáuregui García
Vocal II

Arqta. Silvia Morales Castañeda
Vocal III

Br. Marco Vinicio Barrios Contreras
Vocal IV

Br. Cesar Mauricio Melendez Roca
Vocal V

Tribunal que practicó el Examen Privado de Tesis

Arq. Julio René Corea y Reyna
Decano

Arq. Byron Rabé Rendón
Secretario

Arq. Carlos Martini Herrera
Examinador

Arq. Guillermo Porras
Examinador

Arq. Miguel Angel Santa Cruz
Examinador

Asesor de Tesis: Arq. Héctor Castro Monterroso

A mi compañero de hogar Marco,
y a mi pequeño Rodrigo
con todo mi amor.

A Papá Igo, por haber creído en mí,
por su apoyo y por las
alegrías brindadas durante
toda una vida.

Agradecimientos:

A mi madre Nelly Bode de Ruiz ya que su apoyo fué fundamental para la conclusión de mi carrera **universitaria**.

A mi padre Rodolfo Abigail Ruiz Pinto, de quien aprendí la importancia de una plena participación dentro de la vida **universitaria y ciudadana**.

A mis Hermanas Cristel, Hannia Fabiola y Alexa Anahí que con sus consejos y críticas constructivas, **contribuyeron** a desarrollar mis habilidades y a reconocer mis límites.

A mis maestros, Mario Monteforte Toledo, Hector Castro, Carlos Martini y Carlos Ayala, quienes con **gran paciencia** y conocimiento me permitieron asimilar parte de su valiosa experiencia profesional y personal.

A mis compañeros universitarios en especial a Charly, Mabel, Jorge, Juan Pablo, Leandro, Giddel, Nery, Carlos, Mayra, Walter, Drendy, Sheny y Patty, por haberme demostrado una sincera e irrestricta muestra de amistad filial y **solidaridad** a lo largo de nuestra convivencia facultativa.

Índice de Contenidos:

Introducción	
Presentación.....	10
Naturaleza de la tesis.....	11
Objetivos.....	11
Propósito.....	12
Capítulo I	
Enfoque y Contexto	
1.1. Marco histórico.....	13
1.2. Enfoque.....	24
1.3. Marco contextual del estudio.....	25
1.4. Marco del área de estudio.....	30
Capítulo II	
Análisis del Medio Natural en la Micro-región	
2.1. Localización geográfica.....	34
2.2. Geomorfología.....	36
2.3. Edafología.....	36
2.4. Uso actual del suelo en la micro-región.....	41
2.5. Geología.....	41
2.6. Hidrología.....	45
2.7. Aptitud territorial para el crecimiento urbano.....	45
Capítulo III	
Dinámica de la Renta Urbana en la Ciudad de Esquipulas	
3.1. Aspectos metodológicos sobre la renta del suelo.....	50
3.2. Patrones de asentamiento urbano en el la ciudad.....	57
3.3. Composición de los precios de inmuebles.....	62
3.4. Análisis de la renta urbana en la ciudad de Esquipulas.....	66
3.5. Tendencias de crecimiento hacia el año 2027.....	68
Capítulo IV :	
Elementos para Planificar el Uso del Suelo para el Crecimiento Urbano en el Valle de la Ciudad de Esquipulas	
4.1. Presentación de la propuesta.....	71
4.2. La problemática urbana.....	72
4.3. La base jurídica.....	75
4.4. Objetivos propuestos para el crecimiento urbano.....	75
4.5. Estrategias urbanas.....	76
4.6. Proyectos básicos en el Plan de Desarrollo Urbano.....	77
Referencias.....	93
Bibliografía.....	95

Anexos

Anexo I Declaración de Esquipulas	97
Anexo II Comparación entre la RNS y RNR del 3% al 6% en inmuebles y terrenos de la Ciudad de Esquipulas	103
Anexo III Urbanizaciones recientes (1986-1996)	120
Anexo IV Planos de redes de servicios existentes en la ciudad hasta 1996.....	121
Anexo V Consideraciones sobre el traslado y regulación urbana en torno a la pista de aterrizaje en Esquipulas	123

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

Índice de Planos:

1.	Plano de distribución urbana período de fundación SigloXVII.....	15
2.	Plano de crecimiento en torno al eje urbano Parroquia - Basílica siglo XVII y XVIII.....	16
3.	Plano de crecimiento en torno al atrio de la Basílica siglo XIX.....	18
4.	Plano de crecimiento urbano primera mitad del siglo XX.....	19
5.	Plano crecimiento en torno al eje con la carretera interamericana1960.....	20
6.	Plano crecimiento urbano de la ciudad a partir de 1986.....	22
7.	Plano de la ciudad y poblados conurbados para 1996.....	23
8.	Plano de uso del suelo urbano comercial.....	59
9.	Plano de densidad de lotes por hectárea.....	60
10.	Plano de asentamiento según rango de ingresos.....	63
11.	Plano de barrios de la ciudad.....	64
12.	Plano de patrones de asentamiento.....	65
13.	Plano de rentas y precios del suelo.....	69
14.	Plano de tendencias de crecimiento para el 2027.....	70
15.	Plano propuestas de ubicación de proyectos críticos.....	82
16.	Plano propuestas de ubicación de proyectos estratégicos I y II.....	83
17.	Plano propuestas de ubicación de proyectos estratégicos III y IV.....	84
18.	Plano de propuesta vía periférica alternativa en Esquipulas.....	85
19.	Plano delimitación del centro histórico de Esquipulas.....	89
20.	Plano de reservas territoriales para el crecimiento urbano de Esquipulas.....	90
21.	Modelo Teórico de Desarrollo Urbano para la Ciudad sede del Parlamento.....	91
22.	Apunte Nodo Central Sub-centro Urbano Típico.....	92

Índice de Mapas:

I.	Mapa de delimitación del área de estudio a nivel internacional, regional y microregional	29
II.	Mapa de delimitación del área de estudio a nivel nacional, regional y microregional	31
III.	Mapa límites municipales y división política de la Microregión.....	35
IV.	Mapa Geomorfología de la Microregión.....	37
V.	Detalle Geomorfología inmediata al área urbana.....	38
VI.	Mapa Edafología de la Microregión.....	39
VII.	Detalle Edafología inmediata al área urbana.....	40
VIII.	Mapa de usos de suelo en la Microregión.....	42
IX.	Detalle de usos del suelo inmediato al área urbana.....	43
X.	Mapa de tipos de suelo de la Microregión.....	44
XI.	Mapa de hidrología y cuencas de la Microregión.....	46
XII.	Detalle de hidrología y cuencas inmediatas al área urbana.....	47
XIII.	Mapa de aptitud territorial para el crecimiento urbano en la Microregión.....	48
XIV.	Detalle de aptitud territorial para el crecimiento inmediato al área urbana.....	49

Introducción

Presentación

El estudio propuesto como tema de tesis se basa en los lineamientos dados por la planificación urbana dentro de una visión integral que supone la participación de diversas disciplinas y que coordina los esfuerzos de diferentes instituciones.

Esto no significa que se pretenda abarcar campos ajenos como objeto de este estudio, sin embargo se deberán considerar aspectos básicos de otras disciplinas para contextualizar adecuadamente los procesos intrínsecos a la dinámica socio-territorial.

Este trabajo se basa en la metodología propuesta por los arquitectos y urbanistas Hector Castro y Osmar Velasco en su tesis de Maestría cuyos componentes metodológicos básicos se emplearán de la manera siguiente:

- a) A nivel de macro territorio se valorarán las influencias migratorias, comerciales y políticas del nuevo orden nacional e internacional que involucran directamente a la región y particularmente, las tendencias futuras del crecimiento de la ciudad.
- b) Se abordarán a nivel de microregión las variables indispensables para conocer y jerarquizar las posibilidades de expansión de la ciudad de Esquipulas en el Valle Llanos de Burrera.
- c) A nivel urbano, se determinarán los nodos y vías de comunicación interna, los principales movimientos, tendencias, valor y uso del suelo.
- d) Finalmente se elaborará una propuesta para usos del suelo, a partir de los nuevos requerimientos en materia de infraestructura social y áreas de expansión presentes y futuras.

Este trabajo tiene como premisa fundamental que las nuevas corrientes de las relaciones políticas y comerciales en el contexto internacional tendrán una gran influencia en la región fronteriza del Trifinio e incidirá profundamente en el crecimiento de la ciudad.

Los efectos de estos procesos históricos tienen como punto de partida, la instauración del PARLACEN y los acuerdos emanados de las reuniones de Esquipulas I y II iniciadas en 1986, y que han comenzado a hacerse notar en las nuevas tendencias de crecimiento urbano de la ciudad; y pese a que los planes, proyectos y

programas propuestos no han cobrado plena vigencia se deduce que a partir de éstos - como se demostrará posteriormente en el trabajo - la dinámica socio-territorial de la ciudad de Esquipulas sufrió un cambio significativo en las tendencias, usos y precios de suelo, por lo tanto este proceso junto a la tradicional atracción turística y religiosa son los elementos de mayor interés prospectivo del estudio. Es por ello que se estudian las nuevas tendencias y funciones urbanas de la ciudad.

En el presente trabajo se analizan por lo tanto los elementos externos e internos que dentro del devenir histórico de la ciudad permiten conocer y comprender los problemas urbanos que se presentan en la ciudad, predecir con apego científico tendencias futuras y proponer soluciones. El principal aporte de la tesis es sin lugar a dudas el planteamiento de una base técnica que permita orientar una política integral, priorizada y efectiva para el desarrollo de planes, programas y proyectos específicos que permitan la solución conjunta de las distintas instancias locales y regionales de los problemas urbanos presentes y futuros de la ciudad de Esquipulas.

Finalmente cabe resaltar como aportes específicos en este trabajo la elaboración de una propuesta de usos del suelo para el crecimiento ordenado de la ciudad, asimismo se propone una vía periférica alternativa que permita el ordenamiento y descongestionamiento de las circulaciones vehiculares y peatonales en la ciudad que posibiliten el mejoramiento de la imagen urbana y la revalorización de áreas con aptitudes para la expansión urbana.

Naturaleza de la Tesis

Siendo una función primordial por mandato constitucional la de que la Universidad de San Carlos de Guatemala debe contribuir a resolver los problemas nacionales en el marco del aporte de estudios y propuestas tendientes a una solución que beneficie el desarrollo de una sociedad democrática y moderna, el presente estudio de carácter teórico-crítico y propositivo se presenta dentro del contexto más general de la planificación urbana. La cual tiene como objetivo analizar aquellos elementos fundamentales que intervienen en la explicación de las formaciones urbanas, a fin de convertirse en un instrumento de apoyo para la mejor orientación de planes, programas y proyectos de las instancias de poder político y económico que intervienen de manera directa en el desarrollo de la ciudad de Esquipulas especialmente la municipalidad, el Consejo Regional de Desarrollo, las autoridades eclesiásticas, el Proyecto Trifinio y el PARLACEN.

Objetivos

Generales:

Proponer una solución técnica que oriente una política municipal tendiente a solucionar los problemas urbano-arquitectónicos en la ciudad de Esquipulas.

Poner en práctica los conocimientos adquiridos dentro del área de urbanismo, contemplada en la *pensa* de estudios de la carrera de arquitectura de la USAC, dentro de la perspectiva de una futura especialización en el área de la planificación urbana y territorial, para resolver un problema urbano específico de la realidad guatemalteca.

Específicos:

- 1.- Identificar los requerimientos de uso de suelo urbano de la ciudad de Esquipulas, en el marco del nuevo orden de las relaciones internacionales a nivel regional.
- 2.- Definir lineamientos básicos para orientar la toma de decisiones en la planificación del crecimiento de la ciudad de Esquipulas en el Valle Llanos de Burrera.
- 3.- Desarrollar una propuesta de usos del suelo para la expansión de la ciudad de Esquipulas.
- 4.- Determinar los cambios de valor y renta del suelo en Esquipulas, así como sus tendencias futuras, para orientar técnicamente las inversiones en infraestructura social, comercial y turística.
- 5.- Proponer los lineamientos generales para la planificación de una alternativa de solución al problema del congestionamiento y desorden vial que permita regular el crecimiento urbano de la ciudad.

Propósito:

Basados en la adecuada interpretación y aprovechamiento del nuevo orden de las relaciones internacionales que determinan las futuras funciones de la ciudad de Esquipulas, así como en sus potencialidades intrínsecas e históricamente demostradas, se pretende por medio del presente trabajo hacer un aporte concreto y proyectivo que permita orientar una política adecuada de desarrollo y crecimiento urbano que beneficie a la región, aprovechando las coyunturas favorables a la expansión y al desarrollo de esta ciudad fronteriza. Sistematizando para tal efecto proyectos específicos, las voluntades y disposiciones políticas y económicas que las posibilidades socio-políticas, turísticas y comerciales de la región permitan en los años venideros.

Por lo anterior, este trabajo constituye un aporte concreto de carácter general, teórico y propositivo para la solución de los problemas urbanos derivados del crecimiento de la ciudad, con propuestas que permitan revalorizar zonas urbanizables, parajes, zonas de descanso y habitación de la ciudad.

Asimismo el rescate y aprovechamiento adecuado de las potencialidades de sitios de valor histórico y estético, que se encuentran en deterioro en la ciudad y finalmente la incorporación de los asentamientos informales ubicados en la periferia a los beneficios de la infraestructura urbana de la ciudad de Esquipulas.

Capítulo I "Enfoque y Contexto"

1.0. Consideraciones previas:

En este apartado se consideran los referentes históricos del asentamiento de la ciudad de Esquipulas a partir de tres aspectos fundamentales, que son:

- a. La estructura social que originó el asentamiento de la ciudad ya que constituye la base de la identidad de sus pobladores.
- b. Las formas de vida y producción de la estructura social que primariamente habitó la ciudad, reconociendo en los espacios urbanos originales la explicación histórica de la morfología urbana y arquitectónica ya que las distintas etapas socio-políticas y económicas en el paso del tiempo explican su situación y configuración presente.
- c. La valoración y concatenación de las coyunturas más relevantes de la historia de esta formación social y que se manifiestan en la configuración del paisaje urbano construido.

Cabe hacer notar que la reconstrucción histórica de la ciudad de Esquipulas es objeto de un trabajo específico y que aquí sólo se consideran algunos datos trabajados por historiadores y cronistas en diversos estudios y monografías.

1.1. Marco Histórico:

El asentamiento de la ciudad de Esquipulas en el valle se remonta al período precolonial ya que formaba parte del señorío Chorri, que a su vez perteneció al Reino Payaqui, Chiquimuljá o Hueytlató, cuya capital era la ciudad de Copantl (Honduras).

El origen etimológico de la palabra Esquipulas se deriva de la palabra Nahoatl *Isquill de Isquitschochittl* que posteriormente se llamó Esquitzuchil, que significa paraje o campo florido, y de los sufijos *Paly La*, que se refiere a la tierra y por lo tanto significa "Tierra Florida".

Los pobladores indígenas del valle poseían una profunda influencia cultural del señorío Copantl. Aún luego de la conquista española permanecieron viviendo en chozas, aunque de manera dispersa, con la conquista muchos huyeron a las montañas cercanas y otros hacia la región del valle del río Jupilligo que eran consideradas zonas "insalubres" por los españoles, permaneciendo incomunicados por muchos años.¹

Los vestigios de las edificaciones precoloniales se distinguen particularmente en la región este del valle entre los ríos Chantiago y Chacalapa en el sitio arqueológico mejor conocido como Los Cerritos.

Tras la conquista española pasó a ser parte del corregimiento de Chiquimula de la Sierra, cuya extensión geográfica abarcó los municipios de Otopa, Quezallepeque, Concepción las Minas y Esquipulas. Según Libro del Cabildo, folio 162 "Ysquipulas fué conquistada por primera vez, por los capitanes españoles Juan Perez Dardón, Sancho Barahona y Bartolomé Becerra, quienes fueron enviados por don Pedro de Alvarado en 1525", y luego de un levantamiento infructuoso de los pobladores fue reconquistada y catequizada de manera definitiva alrededor de 1530.²

Con la llegada de la fé católica a la ciudad fué bautizada con el nombre de Santiago de los Caballeros de Esquipulas. En el año de 1594 siendo Obispo Fray Gómez Fernández de Córdoba se inició la conversión al cristianismo de aquella población, solicitándose para tal efecto la hechura de una imagen a quien rendir sus cultos espirituales la cual se costearía con las cosechas de la siembra de algodón.

El 29 de agosto del mismo año el bicario general Fray Cristóbal Morales contrató al oficial escultor Quirio Cataño para la elaboración de la imagen, la cual fue entregada el 9 de marzo 1595.

A principios del siglo XVII se construye la Iglesia Parroquial, donde se inició el culto a la imagen del Cristo Crucificado, continuando con las disposiciones urbanas de las ciudades españolas: se la dispuso en el costado este de la plaza central y en el oeste se ubicó la representación de las autoridades locales.³

La configuración de la ciudad mantuvo el esquema urbano de los asentamientos coloniales españoles, plano damero, con distribución de las viviendas según rango y prestigio alrededor de los edificios más importantes que rodeaban la plaza. (Plano 1, hoja 1)

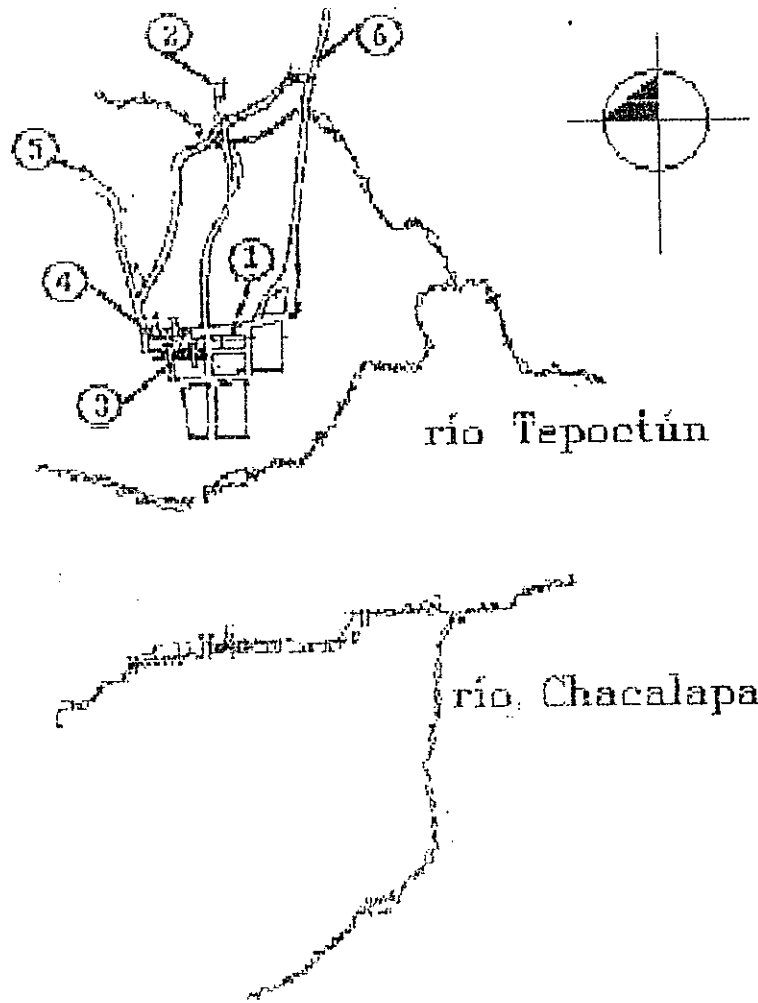
Años después, debido a la creciente devoción de fieles, el curato local acordó junto a las altas autoridades eclesiásticas construir un Santuario (hoy la basílica) para albergar dicha imagen. Su ubicación estratégicamente escogida se erigió sobre los vestigios de un antiguo centro ceremonial Chortí, ubicado a un milla al sur de la parroquia, estableciéndose entre éstas, una vía de interconexión urbana, la Calle Céntrica o Real. Cabe decir que este es el primer eje de crecimiento urbano de la ciudad.

La imagen fué trasladada el 4 de enero de 1659 y contó con la presencia del Capitán General de Guatemala, Don Alonso Arias y Moreno, aunque el templo aún no estaba concluido.


No obstante el traslado de la imagen las familias esquipulfeccas más antiguas permanecieron en la región nordeste del valle, lugar de asentamiento original de la ciudad, ya que toda la infraestructura urbana como el acueducto y el empedrado de las calles se ubicó inicialmente aquí.

Con el tiempo las construcciones formales de adobe y bajareque estucado con techo de teja se habieron paso sobre los ranchos de palma de la Calle Céntrica y la ciudad fue extendiéndose paralelamente a ambos lados de ésta. Hacia 1839 Esquipulas contenía una población aproximada de 1500 indios. Había una calle de una milla de largo, aproximadamente, con casas de barro a cada lado. La mayor parte de ellas estaban cerradas siendo ocupadas sólo durante el tiempo de feria. Al extremo de esta calle, sobre un terreno elevado, se erguía el gran templo. Como a medio camino de allí estaba un puente que cruzaba un pequeño arroyo, afluente del Lempa.⁴(Plano 2, hoja 2).

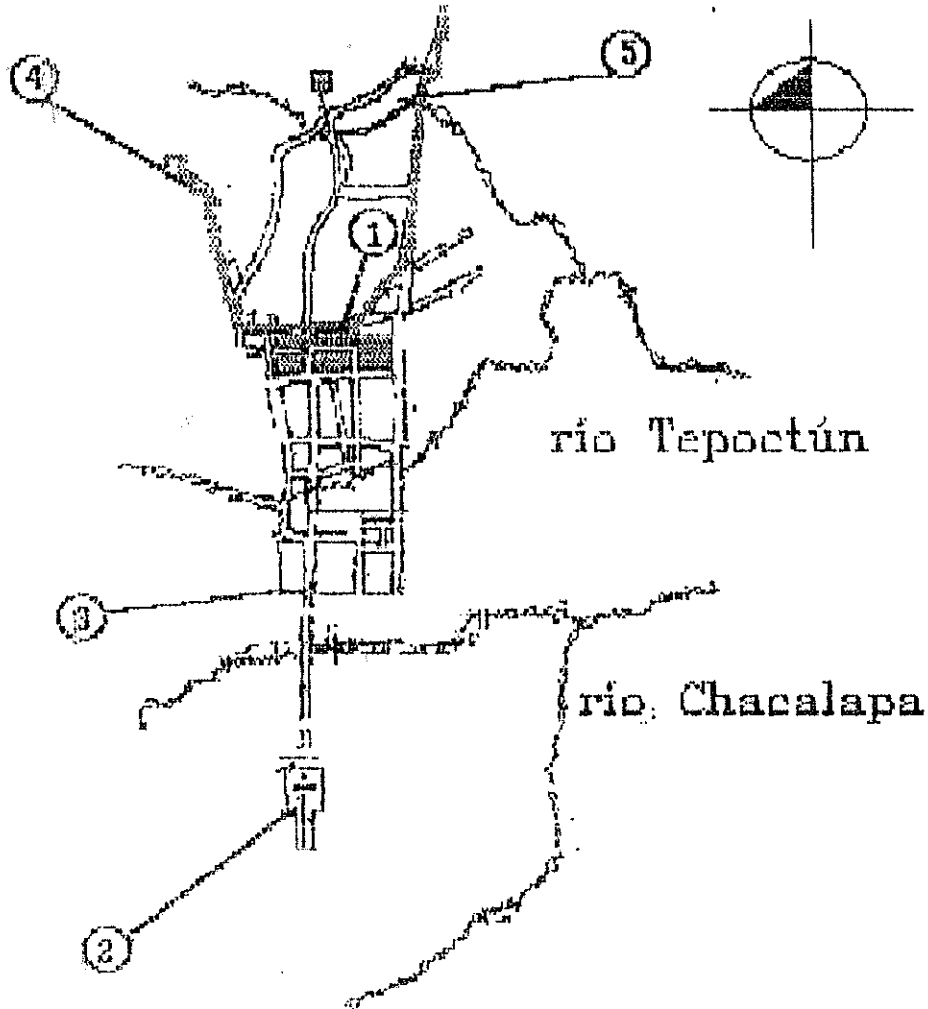
Distribución Urbana Período de Fundación Esquipulas Siglo XVII



- 1. Parroquia
- 2. Acueducto
- 3. Parque Central
- 4. Autoridad Local
- 5. Salida a Cruz Alta
- 6. Salida a Quetzaltepeque

Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Entrevista a Vitalino Fdez.	Escala: Sin Escala	Contenido: PLANO 1	No. 1 35	
----------------------------------	--	-----------------------	-----------------------	-------------	---

Formación Eje Urbano Parroquia Basílica Siglos XVII y XVIII



- 1. Perroquia
- 2. Basílica
- 3. Calle Real
- 4. Salida a Cruz Alta
- 5. Salida a Quezaltepeque

Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Entrevista Vitalino Fdez.	Escala: Sin Escala	Contenido: PLANO 2	No. 2 35	
----------------------------------	--------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------	---

Las continuas peregrinaciones hacia Esquipulas consolidaron su función religiosa y determinaron el nuevo patrón de crecimiento de la ciudad, ya que los mercaderes mexicanos, hondureños y salvadoreños que visitaban la ciudad con motivo de promover sus mercancías entre los romeristas, se desplazaron hacia el atrio de la basílica y algunos de estos fueron quedándose definitivamente instalados en la ciudad.

Este fenómeno migratorio no sólo alteró cuantitativamente el crecimiento poblacional y edificatorio de Esquipulas sino que ha determinado la heterogeneidad cultural de la población esquipulteca. La incorporación de los migrantes a la vida social y comercial de la comunidad trajo consigo una herencia cultural y racial fundamental para la conformación actual de la ciudad y sus habitantes.

Desde su fundación y aún durante el siglo XIX a Esquipulas se accedía por el extremo norte de la ciudad, pasando primero por la parroquia y al final del perímetro urbano se encontraba la Basílica. Este camino de terracería bastante extraviado comunicaba a Esquipulas con la ciudad de Quezaltepeque y solo podía ser transitado con bestias y a pie. Este tránsito dinamizó la consolidación de los ejes urbanos que provenían de la Burrera y Cruz Alta confluyendo en la parroquia y que concluían en la Basílica. (Plano 3, hoja 3)

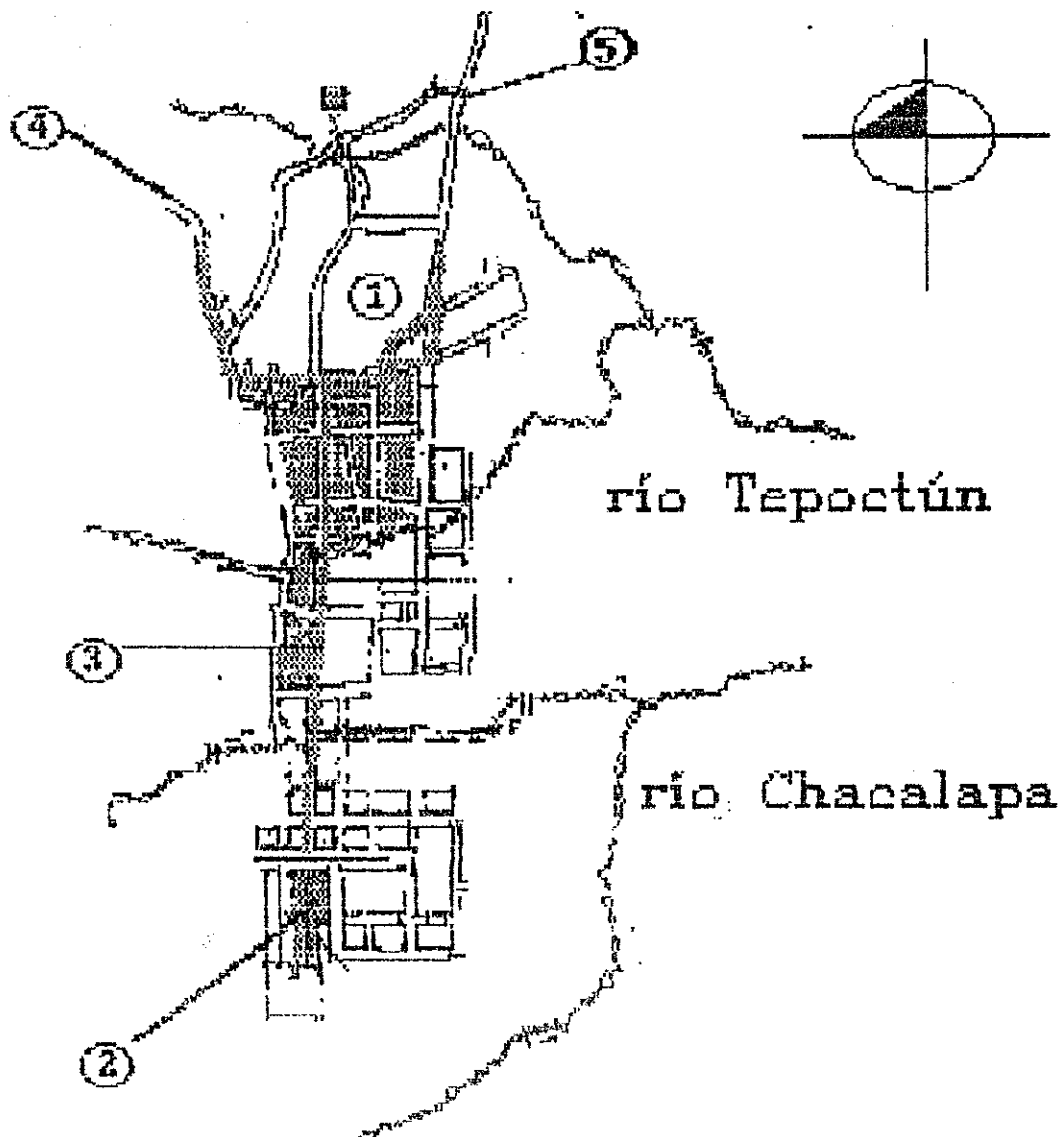
Ya en el período post-colonial con la promulgación del Acta Constitutiva de la República de Guatemala en 1851 durante el período presidencial del Gral. Rafael Carrera quedó establecido en su artículo 13 que "el gobierno de los Departamentos estaría a cargo de los Corregidores y Municipalidades" lo cual significó un cambio cualitativo en el gobierno de las provincias.

Sin embargo no es sino hasta 1878, bajo el mandato de Miguel García Granados, que con el decreto No. 94, que se determina que la ley organiza las Municipalidades sin alterar el principio de elección popular directa y designa las facultades que le corresponden. A partir de esta disposición Esquipulas se convierte en cabecera municipal del municipio del mismo nombre como parte del departamento de Chiquimula y posteriormente la introducción del ferrocarril que comunicaba a Guatemala con El Salvador la comunicación con el pueblo esquipulteco se incrementó notablemente.


A principios del presente siglo la inundación que sufrió la ciudad hondureña de Ocoatepeque tuvo un gran impacto en la ciudad de Esquipulas pues cientos de familias emigraron hacia esta ciudad como refugiados de la catástrofe. Posteriormente la guerra que sostuvo por diferencias limítrofes Honduras y El Salvador en los años '20 y '30 tuvo como saldo otro flujo importante de salvadoreños y hondureños que se instalaron en Esquipulas huyendo del conflicto armado. Durante este período la ciudad se extendió hacia la zona este del eje central. (Plano 4, hoja 4). El templo de Esquipulas adquirió calidad de basílica y fué declarada ciudad prelatia, por Bula Papal del Papa Juan XXIII el 16 de abril de 1961.⁵

La prologación de la carretera interamericana que conduce de Guatemala hacia la frontera con la República de Honduras, construída ya durante la segunda mitad del presente siglo hacia el año de 1967, significó un importante cambio en la configuración de la traza urbana ya que se creó un nuevo ingreso a la ciudad, el cual parte del extremo sur de la ciudad formando un eje que va del sur oeste al sur este de la ciudad, perpendicular a la Calle Céntrica y paralelo al atrio de la basílica. Esto significó que el nuevo puerto de arribo a la ciudad se ubicara en el extremo opuesto al ingreso tradicional de la ciudad invirtiendo de esta forma la dirección de los flujos migratorios de la ciudad ya que los medios de transporte y por lo tanto los visitantes arriban desde entonces por el extremo sur de la ciudad. El crecimiento de la ciudad se produjo entonces en dirección sur-oeste y paralelamente la carretera interamericana. (Plano 5, hoja 5)

Crecimiento en Torno al Atrio de la Basílica Siglo XIX

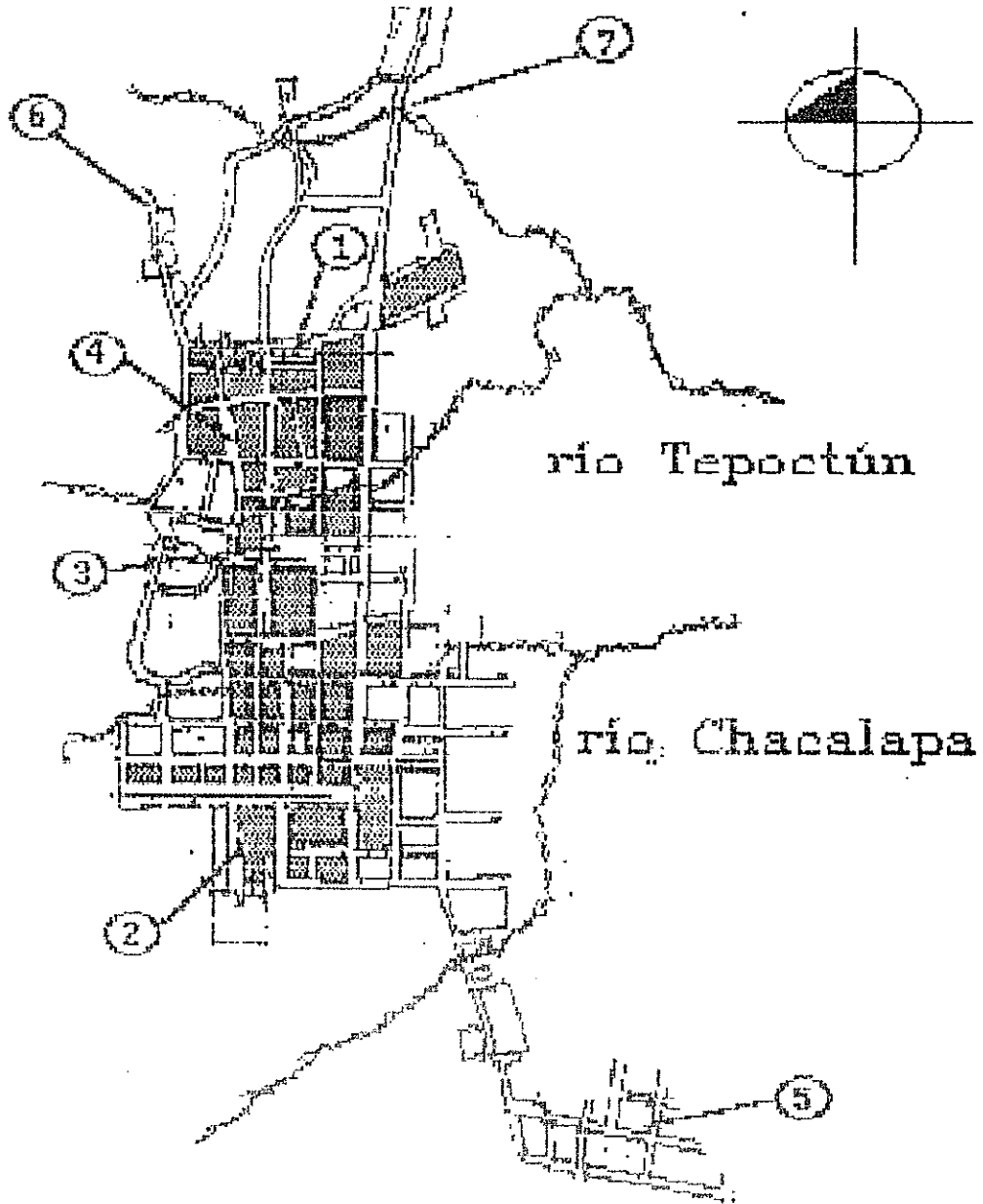


- 1. Parroquia
- 2. Basílica
- 3. Calle Real
- 4. Salida a Cruz Alta
- 5. Salida a Quezaltepeque
- 6. Río Tepoctún
- 7. Río Chacalapa

Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Entrevista a Vitalino Fdez.	Escala: Sin Escala	Contenido: PLANO 3	No. 3 35	
----------------------------------	--	-----------------------	-----------------------	-------------	---

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Crecimiento Urbano en la Primera Mitad del Siglo XX

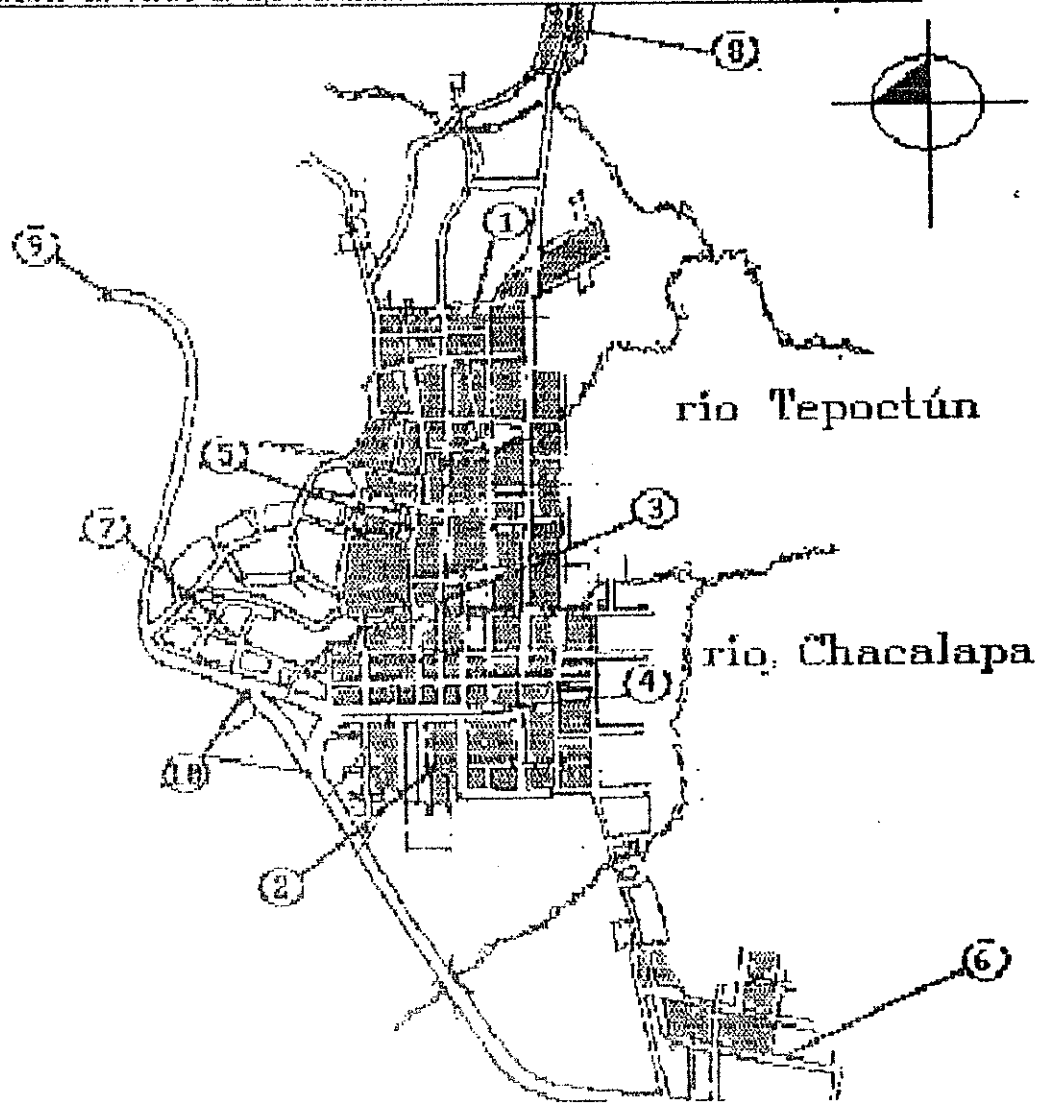


- 1. Parroquia
- 2. Basílica
- 3. Calle Real
- 4. Calle del Monte
- 5. Barrio Chacalapa
- 6. Salida a Cruz Alta
- 7. Salida a Quezaltepeque

Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Entrevista a Vitalino Fdez.	Escala: Sin Escala	Contenido: PLANO 4	No. 4 35	
----------------------------------	--	-----------------------	-----------------------	-------------	---

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Crecimiento en Torno al Eje Formado con la Carretera Interamericana 1968



- 1. Parroquia
- 2. Basílica
- 3. Calle Real
- 4. Calle del Monte
- 5. Colonia San Juan
- 6. Barrio Vista Hermosa
- 7. Colonia Quirio Octaño
- 8. La Burrera
- 9. Salida a Cruz Alta
- 10. Carretera Interamericana

Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Entrevista a Vitalino Fdez.	Escala: Sin Escala	Contenido: FLAND 5	No. 5 35
----------------------------------	--	-----------------------	-----------------------	-------------



En 1968 la Villa de Esquipulas fué ascendida a Ciudad bajo la administración del Coronel Peralta Azurdia por lo que Esquipulas está considerado municipio de primera categoría. En esta época la ciudad ya contaba con servicios de energía eléctrica, alcantarillado y empedrado de las calles principales, puesto de salud, policía, bomberos, destacamento militar y pista aérea.⁶

En 1975 se introdujo el servicio telefónico domiciliario y en 1988 el Banco Interamericano de Desarrollo financió un importante proyecto de introducción de un nuevo sistema de agua potable.

En la década de los setenta la demanda de áreas para vivienda provocó un crecimiento significativo hacia el nororiente de la ciudad y se inició la conurbación de La Burrera hoy colonia Santa Udelia y Valle Dolores.

Con la declaratoria de la Reunión de Esquipulas I, en 1967 bajo la administración presidencial del Lic. Vinicio Cerezo, la connotación puramente turística y religiosa de la ciudad de Esquipulas se vió modificada, puesto que este hecho histórico transformó el carácter de la ciudad en la sede político-administrativa del primer intento de unificación centroamericana de carácter político.

Como producto de estos acontecimientos y debido a la ubicación geográficamente estratégica de la ciudad se acuerda la determinación de la misma como sede del Parlamento Centroamericano (PARLACEN) y posteriormente por acuerdo de los gobiernos hondureño, salvadoreño y guatemalteco, sede del Proyecto Trifinio que busca promover la unificación del bloque del norte centroamericano.

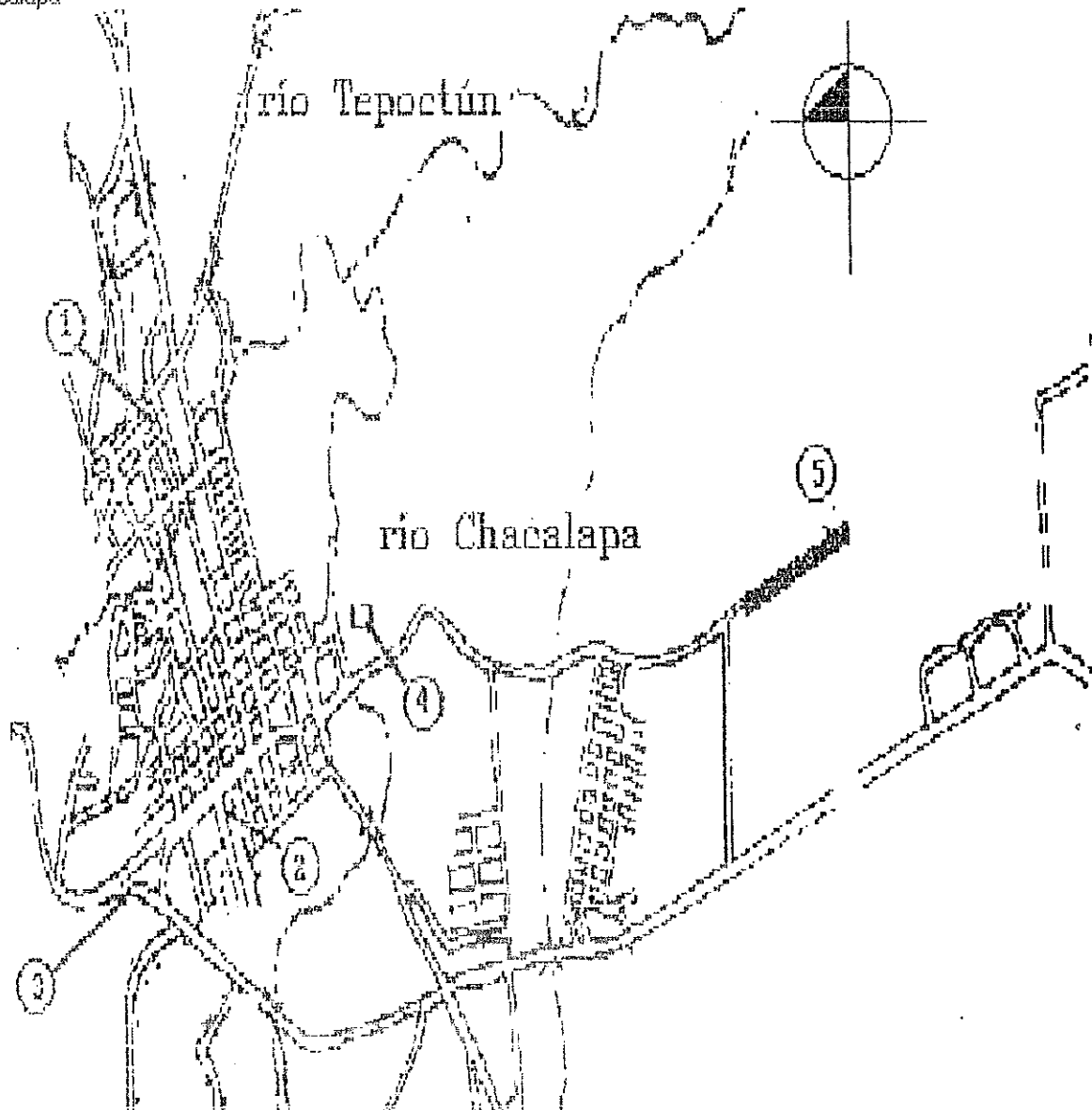
La manifestación urbana mas importante de este hecho histórico ha sido la ubicación del complejo que será la sede del PARLACEN ya que se planificó en terrenos ubicados en una parte de la región sudeste del valle que aún no habían alcanzado las áreas urbanas de la ciudad, estos pastizales y bosques, aledaños a la pista aérea y paralelos a la carretera que se dirige a la frontera, al oriente de la Basílica. La presencia de estas instituciones a traído consigo el reclutamiento de personal de formación media y profesionales de la región.


A partir de esta decisión y los intereses de los inversionistas locales y extranjeros promueven la compra de terrenos y edificios sobre el eje de la carretera pero en dirección a la frontera hondureña. Este hecho generó en los últimos diez años un desplazamiento de las zonas residenciales en dirección a la carretera hacia la frontera hondureña y la conurbación de la aldea Atulapa y Santa Rosalía y constituye por lo tanto una nueva tendencia de crecimiento urbano, ya que los proyectos urbanísticos implementados en la última década alcanzan una proporción similar a la del casco urbano existente en 1968 (Plano 6, hoja 6)

Actualmente la ciudad tiende a la conurbación de las aldeas de Santa Rosalía, Atulapa, Valle Dolores, y otras. El apareamiento de múltiples urbanizaciones, se ha convertido en una presión creciente sobre los recursos del valle. El incremento de la contaminación por desechos y la desaparición de las áreas verdes es una tendencia creciente que ha alcanzado niveles preocupantes.(Plano 7, hoja 7)

Crecimiento Urbano a partir de los Acuerdos de Equipulas 1986

- 1. Parroquia
- 2. Basílica
- 3. Carretera Interamericana
- 4. PARLACEN
- 5. Pista Aérea
- 6. Río Tepoctún
- 7. Río Chacalapa

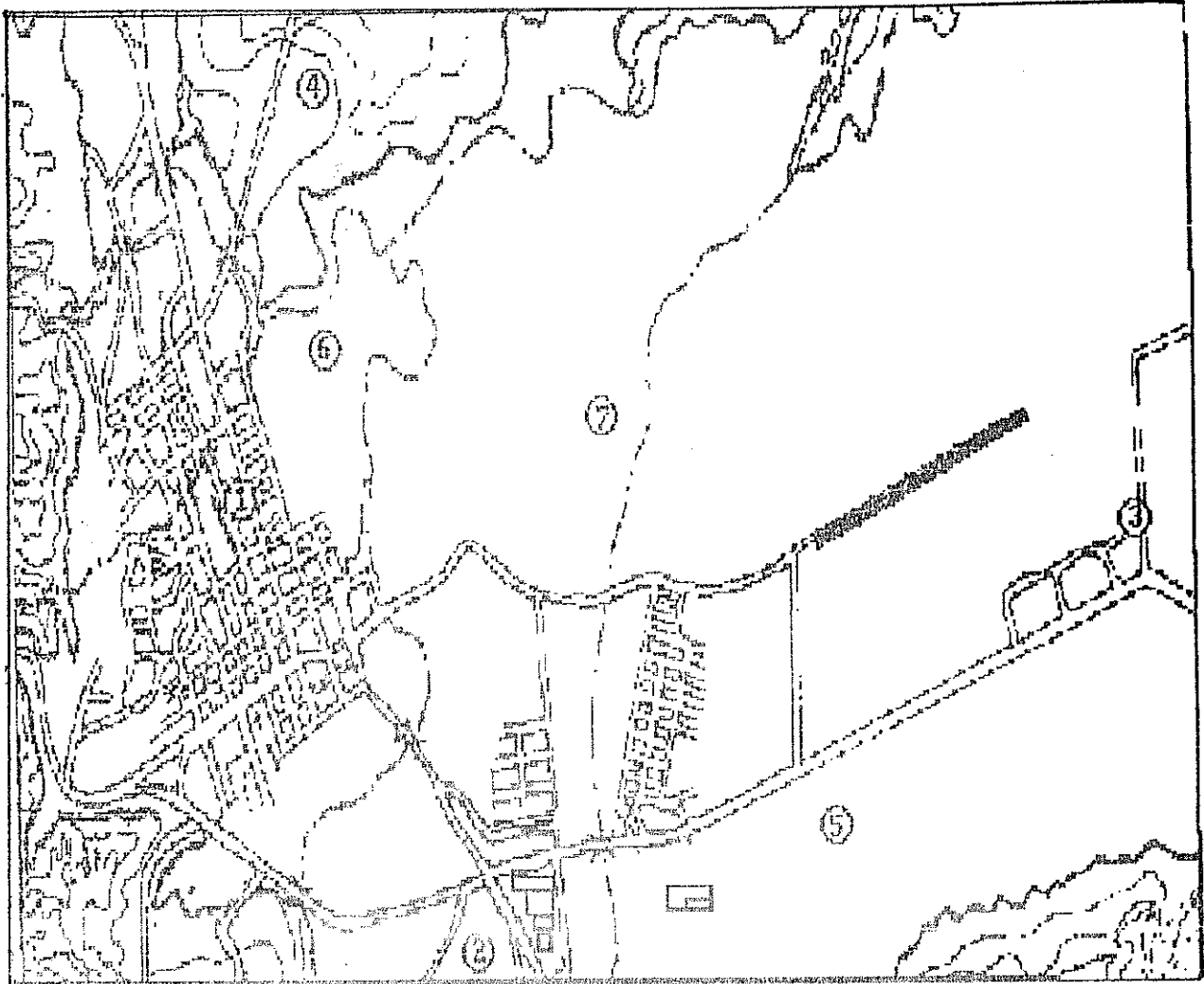


Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Tesis Lou - Chinchilla	Escala: Sin Escala	Contenido: PLANO 6	No. 6 35	
----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------	---

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Plano de la Ciudad y Poblados Conurbados para 1996

1. Esquipulas
2. Sta. Rosalía
3. Atulapa
4. Valle Dolores
5. Carretera Interamericana
6. Río Tepoclún
7. Río Chacalapa



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IINE - IGM	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 7	No. 7 35
----------------------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-------------



Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

1.2. Enfoque

Este estudio pretende recuperar la visión crítica de los hechos históricamente significativos, bajo una concepción estructural y dialéctica. Tomando en consideración que una categoría fundamental de ésta es la totalidad dentro de la cual se entiende que el desarrollo de las distintas formaciones sociales en el contexto nacional están condicionadas en el medio macro-espacial por los factores externos, que se determinan como producto de las relaciones en el plano internacional como país dependiente y por otro lado por las contradicciones internas producto de las relaciones sociales dentro de un sistema político, cultural y económicamente determinado.

De lo anterior se infiere que en este estudio los hechos y el devenir histórico en la ciudad de Esquipulas se explican en función de sus contradicciones internas y externas.

Se entiende que para poder analizar críticamente un fenómeno social-urbano y sus manifestaciones concretas dentro de la configuración de la ciudad, es necesario contextualizar histórica y geográficamente las condiciones que de manera significativa, se manifiestan en ella. Evidentemente es propio aquí considerar algunos aspectos de manera general para la mejor comprensión del problema urbano a tratar.

Dentro de la nueva dinámica de la economía capitalista a nivel mundial cobra especial significación la recomposición de las relaciones comerciales tanto entre los países más poderosos y desarrollados entre sí, como entre estos y los más pobres y dependientes como es el caso de América Central.

La búsqueda de la expansión de los mercados a nivel mundial, da lugar finalmente a la implementación de una nueva teoría económica denominada "Economía de Bloques ó Globalización".

A partir de este importante cambio dentro de las condiciones de intercambio económico se determinan las nuevas relaciones sociales y políticas de los países en el contexto mundial durante los últimos años.

La Unión Europea y los acuerdos generales del Tratado de Libre Comercio de Norte América, son ya una realidad. Este último con una repercusión mayor para nuestro país debido a la proximidad geográfica con la región centroamericana.

Dentro de este nuevo contexto los países centroamericanos, se enfrentan a un nuevo patrón de intercambio comercial y político, que a la postre plantea como necesidad impostergable la integración política y económica de la región como única alternativa para poder participar competentemente en el nuevo orden económico mundial.

La formación de estos "Bloques" económicos conformados por países geográfica e históricamente próximos tiene como saldos inmediatos al momento de su implementación, entre otros, cambios abruptos en las zonas ó regiones fronterizas, tanto en el aspecto económico como en el político y el social. Ya que las desigualdades inherentes al nivel de desarrollo de cada nación ó país encuentran en estas zonas las manifestaciones más críticas.

Los esfuerzos centroamericanos por desarrollar un frente común que permita enfrentar la crisis política, social y económica de la región frente a estos cambios han sido diversos. No obstante es de reconocer que no fué sino hasta las reuniones de Esquipulas I y II que se implementaron mecanismos de integración con carácter global tendientes a la integración estructural en el orden político y social de la región.

Este proceso de integración ha tenido especial influencia en las región fronteriza del Trifinio del bloque norte Centroamericano, particularmente en la ciudad de Esquipulas que fué designada como sede del Parlamento Centroamericano.

Ya que el crecimiento urbano y los patrones y tendencias de crecimiento urbano sufrieron cambios importantes. Estos cambios relativamente acelerados han provocado un incremento de las construcciones informales periféricas la proliferación de urbanizaciones carentes de una regulación apropiada además de un importante déficit en los servicios e infraestructura urbanos.

Por otro lado, al entrar a considerar las contradicciones internas de esta formación urbana aparece el fenómeno de la concentración migratoria y la falta de programas y proyectos en función de un crecimiento ordenado y armonioso, que son elementos de gran significación para la comprensión del fenómeno de crecimiento urbano en Esquipulas.

La crisis urbana que caracteriza a la ciudad de Esquipulas desde finales de los años ochenta se manifiesta de manera predominante con el crecimiento constante de flujos migratorios de la región fronteriza y poblaciones rurales de municipio que han generando una sobre-oferta de mano de obra y cambios en la relación oferta-demanda del mercado inmobiliario. Esta dinámica a traído consigo, un déficit en los servicios públicos y en la dotación de suelo urbano y vivienda a sectores populares y el crecimiento vertiginoso y descontrolado de la "Ciudad Informal".⁷

Finalmente cabe agregar que este estudio pretende analizar de manera integral los elementos socio-políticos y económicos que han determinado los cambios en la configuración urbano-espacial de la ciudad; la tendencia de crecimiento, el fenómeno de ocupación, la densidad y el impacto socio-económico de las transformaciones políticas de la región. Algunas consideraciones sobre posibles alternativas de crecimiento de la ciudad y directrices encaminadas a orientar los planes de ordenamiento urbano, para acceder a las transformaciones, observando un uso adecuado de los recursos físicos y financieros, tendiendo al uso conciente y apropiado de los espacios urbanos.

1.3. El Contexto: Marco Regional del Estudio

1.3.1. A nivel internacional:

La cuestión de las relaciones fronterizas entre Guatemala y el resto de países centroamericanos se trata desde dos tendencias: una que reafirma la soberanía y demanda un nuevo orden internacional que otorgue equidad, y otro que tiende a diluir las entidades nacionales como efecto de la universalización de la economía.

El atraso y la violencia que durante décadas han caracterizado nuestras fronteras requiere un estudio minucioso, ya que existen muy pocos estudios que informen y evalúen sistemáticamente tales hechos y que analicen las relaciones bilaterales y multilaterales de la región, en los últimos años.

Sin embargo el proceso de transición iniciado en 1982 - y que atraviesa actualmente el estado guatemalteco - determinó un cambio en sus prioridades de política exterior así como en la composición de las políticas fronterizas que habían decaído notablemente en la década de los 80's con sus países vecinos.

La trágica coincidencia entre las líneas fronterizas y las líneas más extremas de subdesarrollo proponen toda una gama de relaciones que adquieren vertientes de crisis en la que coexisten: un teatro de contradicciones sociales caracterizadas por una serie de violaciones a los derechos humanos; la narcoviencia y la narcoreacción y finalmente el contrabando. En el marco de la región fronteriza del Trifinio la cuestión presenta procesos de especificidad propia (desplazamientos de población de Honduras, El Salvador y Nicaragua hacia EEUU) y los conflictos naturales en zonas de pobreza que para el caso de Esquipulas coinciden mayoritariamente con las áreas de asentamiento chortí.

No es necesario demostrar que las regiones fronterizas están desarticuladas del desarrollo nacional y físicamente desintegradas del resto del país, aunque posean grandes recursos naturales, culturales y una relativamente alta densidad demográfica -compárese el caso de Esquipulas en relación a las concentraciones de población de los municipios de la región-⁶

Se entiende que dentro de la dinámica fronteriza guatemalteca con Centroamérica se distinguen las relaciones, las políticas y los procesos fronterizos de la manera siguiente: Las relaciones fronterizas configuran dos polos: uno como barrera y otro como posibilidad para intensificar las relaciones bilaterales.

El espectro de programas de cooperación fronteriza vigentes entre Guatemala, Honduras y El Salvador son experiencias germinales de la concertación multilateral. Un problema de orden práctico es lo relativo a la correcta metodología y mecanismos empleados para sacar adelante una relación fronteriza que favorezca el aumento horizontal de la prosperidad. Sobre las perspectivas en torno al perfil de la cooperación fronteriza vigente y de la planteada y demandada para el futuro es conveniente anteponer los problemas y necesidades de la población que habita la zona.

En este caso particular del proyecto de planificación del crecimiento urbano de la Ciudad de Esquipulas, interesa el proceso de integración en tanto éste beneficie el desarrollo social y comercial de las poblaciones de Esquipulas, Metapán y Ocoatepeque en primer término.

Se entiende por región fronteriza del triffinio el área geográfica trinacional en la que colindan los territorios de los estados Guatemala, El Salvador y Honduras, donde la interacción de sus poblaciones genera complejos elementos, producto de la contigüedad de una diferente jurisdicción político-administrativa y jurídica que rige paralelamente a lo largo de la franja fronteriza. "Para los estados participantes, el fenómeno de la colindancia hace de la región fronteriza una región estratégica y prioritaria, con componentes cuya problemática son comunes".⁹

Los acuerdos de complementación fronteriza se refieren a proyectos globales de cooperación a nivel nacional y válidos a toda la zona fronteriza o determinadas regiones limítrofes. También se refieren a una obra o proyecto común a realizar. Los programas para zonas fronterizas son aquellos referidos a regiones colindantes en el marco de las relaciones gubernamentales a nivel de estado, los cuales se han venido desarrollando entre los municipios fronterizos de manera esporádica.

Acuerdos de integración fronteriza: constituyen la instancia más evolucionada de la cooperación fronteriza y se componen de cuatro elementos: a) fijación de una zona a ambos lados de la frontera política a la que se aplica una política económica; b) un programa de desarrollo fronterizo; c) régimen institucional propio con autonomía y estructura; d) régimen de tráfico fronterizo aplicable al tránsito de personas, mercancías y vehículos. El ejemplo más evolucionado en este sentido, como experiencia guatemalteca, es el proyecto piloto del Triffinio.

El proceso de participación internacional de las regiones fronterizas es el fundamento para desarrollar políticas de vinculación bilateral. Un estado al enfrentar los procesos de política exterior en este contexto se enfrenta a una doble problemática: primero la regional en el marco de la planificación de políticas gubernamentales y segundo, la del estado en el marco de sus relaciones bilaterales.

La acción económica de los países de Norte América hacia Guatemala ha sido condicionada por el contexto inmediato de la relación con la América Central que se plasman en dos líneas básicas de acción:

a) la Cooperación Multilateral: dentro del MERCOSUR los intereses de México y Canadá son limitados ya que le significa menos del 3% de sus exportaciones y solo el 4% de sus importaciones. No obstante ha demostrado una activa política económica para el área. Para 1991 los mecanismos de trabajo multilateral, con carácter principal, fueron:

- Comité de acción para el desarrollo económico y social de Centroamérica.
- El Plan especial de cooperación económica para Centroamérica.
- El programa de financiamiento para importaciones centroamericanas.
- El programa de cooperación agropecuaria y financiera con Centroamérica.
- El fondo para el desarrollo económico y social de Centroamérica, establecido entre México y el BCIE.
- Los marcos de negociación definidos en la Cumbre de Tuxtla.

b) la cooperación bilateral en la que México, EEUU y Canadá ha integrado comisiones mixtas con cada país del área. En general se establece una secuencia que da inicio con reuniones técnicas, luego encuentros entre funcionarios públicos, posteriormente se concreta la negociación con la reunión cumbre entre los presidentes. Pero por lo general el Bloque Norte fija las áreas generales dentro de las cuales cooperará y éstas se extienden a toda Centroamérica, concebida como una unidad regional.

Todos estos elementos de carácter macro político y económico sirven para contextualizar las circunstancias en las que los gobiernos centroamericanos y particularmente el gobierno guatemalteco puede capitalizar en la ciudad de Esquipulas el punto estratégico de integración centroamericana.

Las posibilidades de expansión y desarrollo de un polo urbano en la ciudad de Esquipulas es de primer orden en las próximas décadas y además es una posibilidad que representa grandes beneficios para la región, ya que posee de manera intrínseca muchas características que obligan a estudiar con carácter prioritario sus potencialidades y límites de desarrollo, su capacidad de soporte, demanda y viabilidad.

El acuerdo regional de los presidentes del bloque norte centroamericano Honduras, Guatemala y El Salvador define geográficamente a la Región Internacional del Trifinio como la zona constituida por municipios de los tres países de la siguiente forma :

Honduras:

Copán:

-Copán Ruinas, Santa Rita, Concepción, San Agustín, Cabañas y La Unión

Ocoatepeque:

-La Encarnación, Fraternidad, San Fernando, San Jorge, Lucrecia, Dolores Merendón, Concepción, Sinuapa, La Labor, Senseñ, Belén Gualcho, San Francisco del Valle, San Marcos, Mercedes, Nueva Ocoatepeque y Santa fé.

El Salvador:

Santa Ana:

-Santiago de la Frontera, San Antonio Pajonal, Metapán, Masahuat, Santa Rosa Guachipilín

Chalatenango:

-Citalá, La Palma, San Ignacio.

Guatemala:

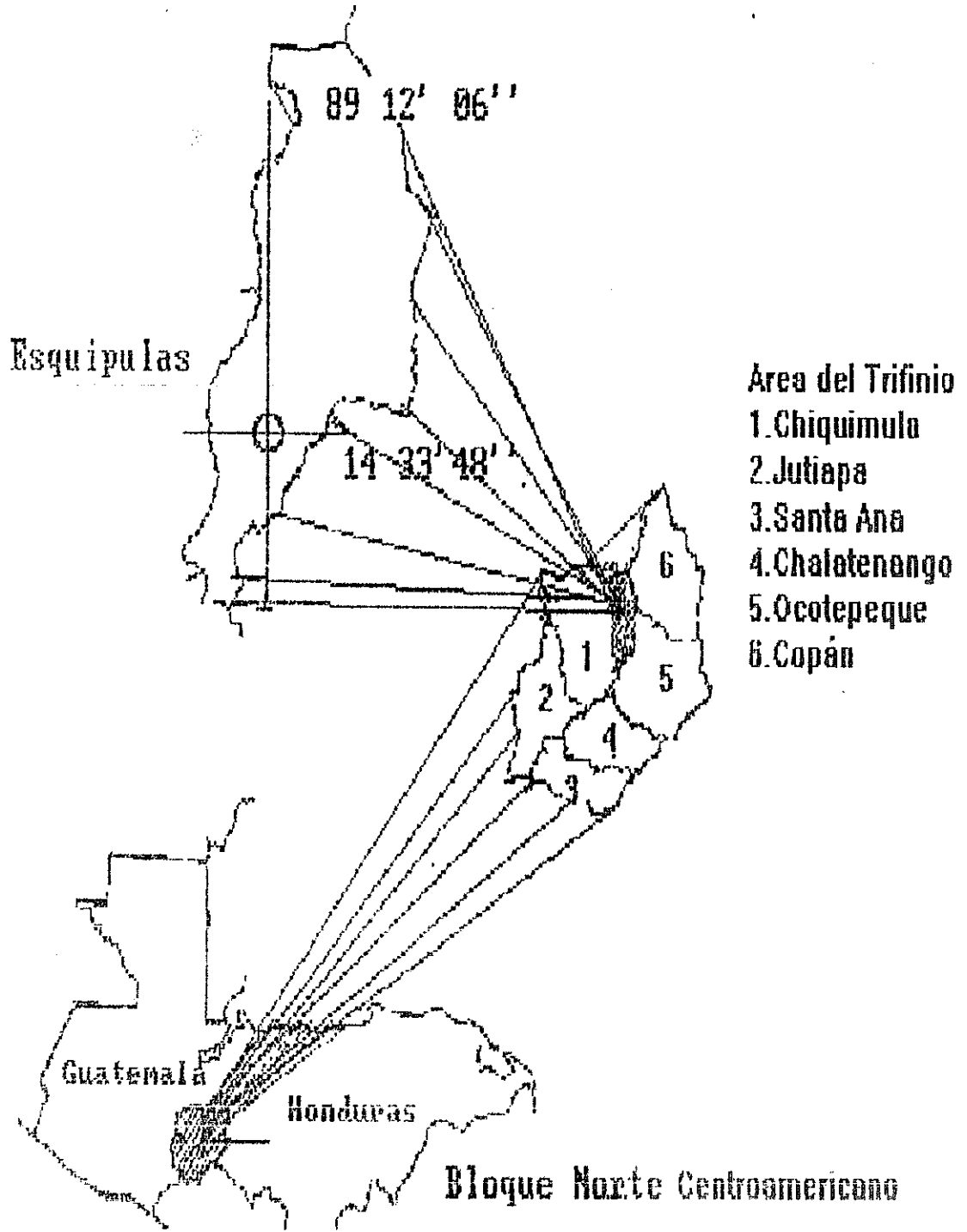
Jutiapa:

-Agua Blanca, Sta. Catarina Mita, Asunción Mita, Atescoatempa.

Chiquimula:

-Quezaltepeque, Concepción Las Minas, Ipala, San Jacinto, San José La Arada, Camotán, Jocotán, Olopa, San Juan Ermita y ESQUIPULAS, sede del Trifinio. (Mapa I, hoja B)

Delimitación del Area de Estudio a Nivel Internacional, Regional y Microregional



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Proyecto Trifinio	Escala: Indicada	Contenido: MAPA I	No. 8 35	
----------------------------------	------------------------------	---------------------	----------------------	-------------	---

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

1.3.2. A nivel nacional:

De acuerdo a la Ley Preliminar de regionalización, que surge como un mandato emanado de la constitución de 1985, que pretende la administración descentralizada del Estado, se determina que el territorio nacional está constituido por ocho regiones, 22 departamentos y 330 municipios.

El municipio de Esquipulas pertenece al departamento de Chiquimula, integrante de la Región 4 nororiente que integran además los departamentos de Zacapa, El Progreso e Izabal. En total el área municipal de Esquipulas mide quinientos treinta y dos kilómetros cuadrados, dentro de los cuales se encuentran además de la ciudad de Esquipulas, cabecera municipal, veinte aldeas y ciento veintidós caseríos.¹⁰ (Mapa II, hoja 9)

1.4. Marco del área de estudio:

La ciudad de Esquipulas debido a su histórica connotación de centro ceremonial, religioso y en los últimos tiempos sede del poder político a nivel regional, manifiesta una dinámica de crecimiento, muy particular en relación al resto de municipios de la región.

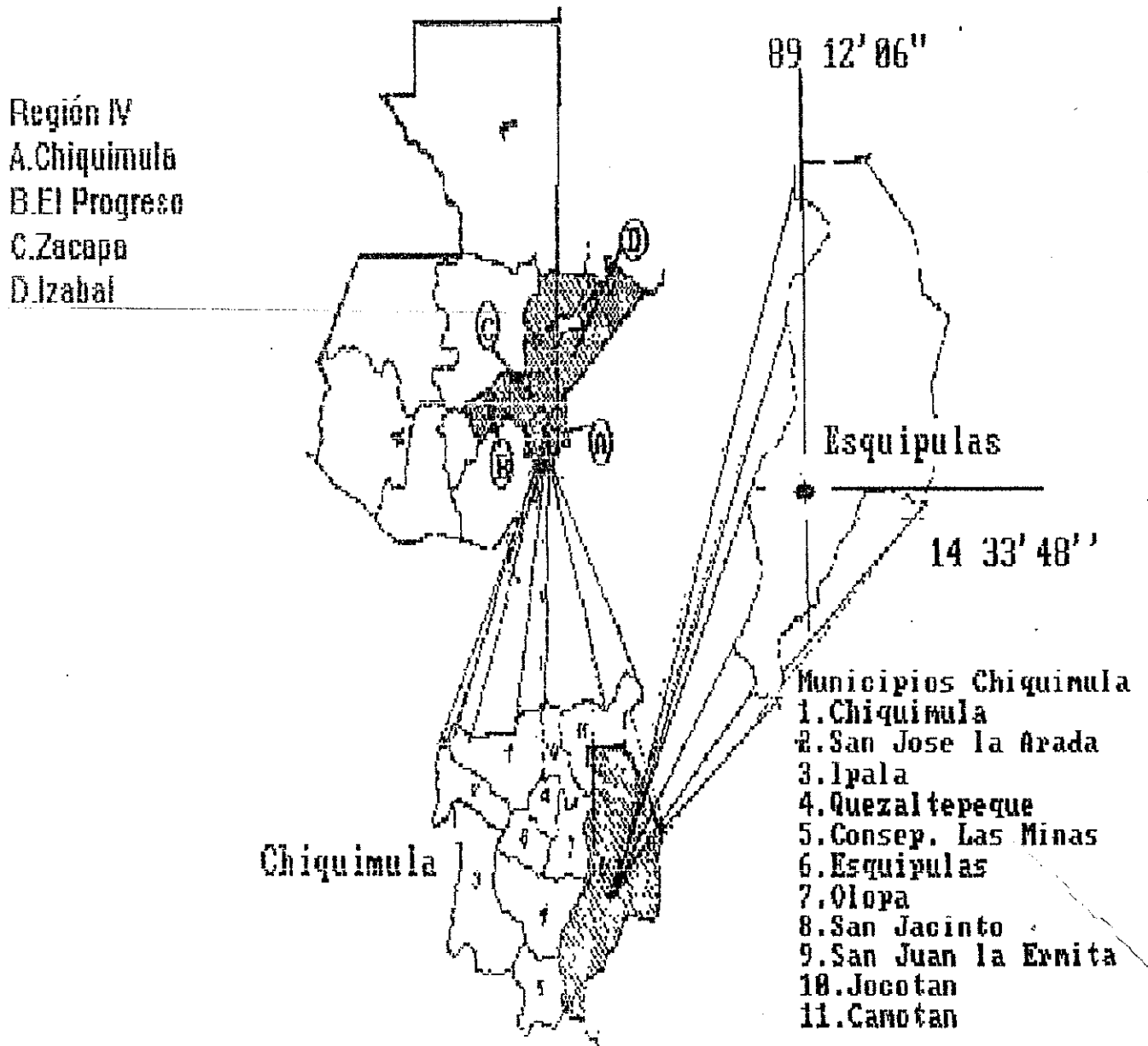
Además su carácter de polo estratégico en la zona del Trifinio ha generado una dinámica comercial muy intensa, el perímetro urbano es - a diferencia de muchos municipios del país - el mayor productor de los ingresos, y las zonas rurales que en su mayoría son fincas menores y latifundios productivos; con pequeñas aldeas y caseríos poco accesibles.


La población urbana en el año de 1950 constituía el 24 % de la población total del municipio, para 1973 alcanzó un 36% con 6,910 hbs., para 1981 se reportó un incremento notable alcanzando un 38% con 7,226 hbs. pero, al ser formalmente designada la ciudad de Esquipulas como sede permanente del Parlamento Centroamericano (PARLACEN), las contradicciones inherentes a la dinámica socio-territorial históricamente propia de la ciudad, provocó una transformación tanto a nivel cualitativo como cuantitativo. En lo cualitativo cabe mencionar que este hecho le incorpora nuevas funciones a la Ciudad, que se traduce principalmente en la nueva dinámica urbana. Este hecho tiene incidencia en los cambios cuantitativos la cual es evidente en los datos arrojados por el X censo de población realizado en 1994, que presentan que la ciudad de Esquipulas alberga a un 45% de la población con cerca de 13,000 habitantes.

Evidentemente el crecimiento de la población urbana posee un fuerte componente migratorio y el origen de las migraciones son en su mayoría de los poblados fronterizos de Honduras y El Salvador, así como de otros municipios del departamento de Chiquimula incluyendo la cabecera departamental.

No obstante debe tomarse en consideración que se estima una población flotante que sobrepasa los 5,000 habitantes y que no fueron contabilizados en el censo, ya que esta población permanece solo transitoriamente en la ciudad y posteriormente se dirige a otros destinos, de aquí merecen especial mención los centroamericanos que se dirigen a EEUU.

Delimitación del Area de Estudio a Nivel Nacional, Regional y Microregional



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IGM- Ley Nac. Regionaliz.	Escala: Indicada	Contenido: MAPA II	No. 9 35	
----------------------------------	--------------------------------------	---------------------	-----------------------	-------------	---

Los datos que arrojó el X censo de población son los siguientes:¹¹

Población total del municipio

Total	Hombres	%	Mujeres	%
29,609	14,348	46	15,261	54

Población Urbana

Total	Hombres	%	Mujeres	%
12,697	5,893	46	6,804	54

Población Rural

Total	Hombres	%	Mujeres	%
16,912	8,455	48	8,547	52

Viviendas ocupadas, desocupadas, en construcción y ausentes

Total viviendas	Hogares
6,627	5,146

Hogares sin servicios

Servicio	Número	Porcentaje
Letrina	2,213	43.00%
Electricidad	3,075	59.76%
Agua	1,542	29.97%

Datos de población y habitación de la ciudad de Esquipulas y aldeas conurbadas

	Total Vivie.	Total Hogar.	Total Pobl.	Hom	Muj.	Let.	Elec.	Agua
Esquipulas	2,836	1,948	12,962	6,205	6,757 (%)	130 6.67	206 10.57	101 5.18
Atulapa	113	88	521	272	249 (%)	41 49.40	38 45.78	4 4.82
Sta. Rosalía	160	124	779	363	416 (%)	51 41.13	75 60.5	31 31.4
Valle Dolores	95	78	437	212	225 (%)	51 65.38	31 39.14	26 33.33
Olopita	77	76	316	162	154 (%)	0 0.0	76 100	14 25

La característica históricamente predominante de centro turístico-religioso comparte con la nueva cognotación política y económica: los parámetros de crecimiento y desarrollo social y económico de la ciudad son rápidamente reflejados en términos urbanos en las nuevas tendencias de uso y valor del suelo urbano.

Los ingresos de la población urbana de la ciudad proceden en gran medida de la industria turística, comerciantes y peregrinos, en los renglones de hospedaje, alimentación y la industria artesanal, que consiste en la manufactura de piezas folklóricas decorativas y religiosas, dulces y orfebrería.

Oferta hotelera por departamento en el departamento de Chiquimula: 31/12/94 .¹²

No. Empresas		Habitaciones		Plazas - camas	
No.	%	No.	%	No.	%
26	5.9	684	5.7	1978	6.9

Número de habitaciones en hoteles según clasificación:¹²

Total	*	**	***	****	*****
306	45	139	102	20	----

No obstante es conveniente mencionar que la demanda de mano de obra de las instituciones internacionales como el Proyecto Piloto Trifino, financiado por el Gobierno de Finlandia y la Unión Europea, y la proliferación de oficinas dedicadas al intercambio financiero, bancos y cooperativas, representan un importante componente en la ocupación y generación de ingresos para la mano de obra calificada de la localidad. (ver Anexo I)

De este análisis se puede inferir dos características predominantes en el proceso de urbanización de la ciudad de Esquipulas:

- a) centro turístico-religioso de la región, característica que ha influido de manera decisiva en el crecimiento migratorio de la ciudad, el costo del suelo urbano en los ejes centrales de la ciudad y el alto costo de vida.
- b) su redimensionamiento en el nuevo contexto internacional al ser designada como sede del poder político de la región del Bloque Norte Centroamericano y de toda la región centroamericana, ha incrementado su atractivo comercial, la inversión de capitales extranjeros y la cooperación internacional.

Actualmente la ciudad se extiende hacia las aldeas de Santa Rosalía, Atulapa, Valle Dolores, y otras. Este crecimiento vertiginoso y acelerado ha traído algunos saldos negativos en cuanto a la calidad de vida y la insuficiencia de los servicios e infraestructura urbana. Siendo un problema complejo por el que atraviesa la ciudad. El apareamiento de múltiples urbanizaciones, sin una regulación apropiada se ha convertido en una amenaza para la preservación de la calidad de vida así como de los recursos naturales del valle. El incremento de la contaminación por desechos y la desaparición de las áreas verdes es una tendencia preocupante.

A la par se presentan algunas contradicciones relacionadas con el incremento exorbitante del precio del suelo urbano. Por todo ello el análisis teórico del proceso de la renta del suelo es considerado como el eje central para explicar los patrones de asentamiento, e interpretar en ellos, las tendencias de la dinámica socio-territorial de la ciudad de Esquipulas. La capacidad instalada de la Ciudad de Esquipulas en cuanto a infraestructura urbana a llegado a ser insuficiente frente a la demanda actual de servicios, especialmente en las colonias de la periferia construidas en la década de los 80's, sin una adecuada regulación urbana y los asentamientos espontáneos.

Capítulo II

"Análisis del Medio Natural en la Micro-región"

Previo a entrar en materia es conveniente definir que para el presente estudio se entiende por microregión al territorio comprendido dentro del municipio de Esquipulas y se pretende establecer qué áreas poseen aptitudes para soportar el crecimiento del parque construido, desde la perspectiva de las condiciones físicas naturales de la zona. Se dará un énfasis especial a la porción de territorio que se denominará área urbana que abarca el valle donde se asienta la ciudad.

La delimitación del área de estudio está condicionada por algunos factores de tipo ambiental tales como los accidentes geográficos que limitan o favorecen el crecimiento urbano (ríos, topografía, tipo de suelos, fallas sísmicas y otros), la delimitación propia del valle donde se asienta la ciudad y finalmente su ubicación que es el factor determinante para evaluar su accesibilidad e interconexión con el resto de la región .

2.1. Localización Geográfica:

El Municipio de Esquipulas se sitúa en la parte sudoriental del departamento de Chiquimula, en la Región nororiente de la República de Guatemala, en la zona limítrofe del Trifinio entre Guatemala, El Salvador y Honduras.

Limitado al norte con los municipios de Santa María Olopa, Jocotán y Camotán, al poniente con Concepción las Minas y Quezaltepeque (Chiquimula, Guatemala); al oriente por Copán Ruinas y Ocotepeque (Honduras); al sur con Metapán (El Salvador).

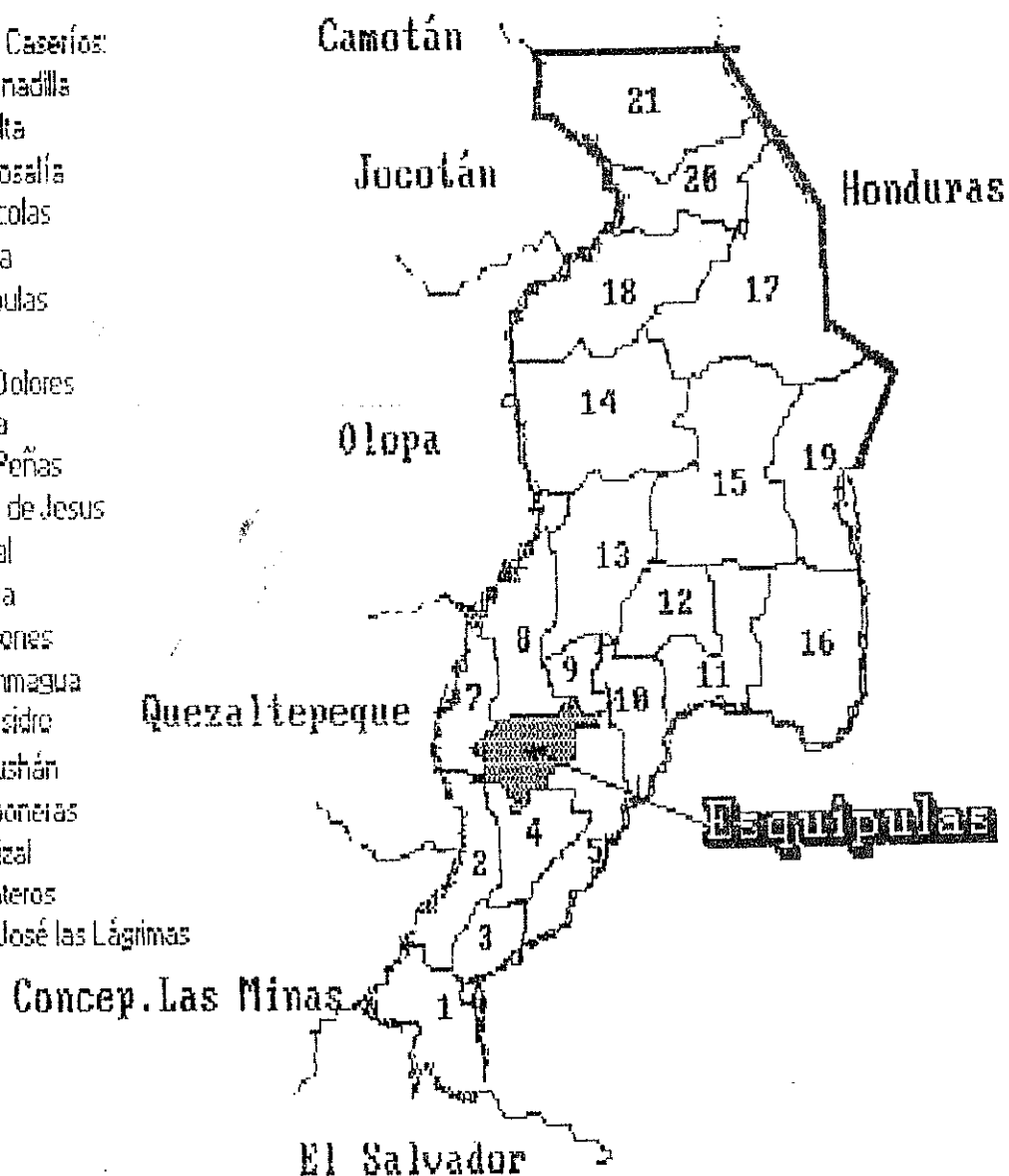
Se ubica a una latitud de 14°33'48" y a una longitud de 89°21'06" a una altura de 950 metros sobre el nivel del mar. Los límites entre Honduras y Guatemala fueron establecidos con motivo del laudo arbitral del 3 de mayo de 1933, por medio del cual se resolvió el debate limítrofe con los vecinos hondureños, dictado por el tribunal especial constituido de conformidad con el protocolo del 16 de julio de 1930, terminado bajo el gobierno del General Ubico. Estos límites se inician en el punto Trifinio situado en la cúspide del cerro de Monte Cristo y termina en el Atlántico.

La ciudad de Esquipulas es la cabecera municipal de el municipio del mismo nombre y está ubicada en el extremo sur del municipio, colinda , al norte con las aldeas Belén, Valle Dolores y Olopita, al oriente con Atulapa, al sur con Santa Rosalía y al poniente con Cruz Alta . (Mapa III, hoja 10)

Limites Municipales y División Política en Aldeas y Caseríos

Aldeas y Caseríos:

1. La Granadilla
2. Cruz Alta
3. Sta. Rosalía
4. Sn. Nicolas
5. Atulapa
6. Esquipulas
7. Belén
8. Valle Dolores
8. Olopita
10. Las Peñas
11. Valle de Jesus
12. Zarzal
13. Jagua
14. Horcones
15. Chanmagua
16. Sn. Isidro
17. Timushán
18. Carboneras
19. Carrizal
20. Monteros
21. Sn. José las Lágrimas



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IGM Hoja ND 16 - 5	Escala: 1:250,000	Contenido: MAPA III	No. 10 35
----------------------------------	-------------------------------	----------------------	------------------------	--------------



Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

2.2. Geomorfología

Al analizar la composición geomorfológica de la microregión se determina que las pendientes más prominentes se concentran en la zona norte del municipio especialmente en las aldeas de Sn. José Las Lágrimas, Monteros, Horcones y Carboneras y hacia el sur en Cruz Alta y el Granadillo. Se distinguen zonas con pendientes más moderadas en Chamagua y Valle de Jesús; pero la zona más plana y extensa abarca Esquipulas, Valle Dolores, Atulapa y Sta. Rosalía. (Mapa IV, hoja 11).

El Valle Llanos de Burrera en el cual se extiende la ciudad de Esquipulas está rodeado por formaciones montañosas, al oriente donde se forman las cuencas hidrográficas La Rueda y La Brea, destacan los cerros de El Bolillo, San Isidro y el Monte Oscuro, que sirven como zona limitrofe con Honduras. Hacia el sur se eleva la Montaña del Olvido, nudo montañoso de donde se desprende la cordillera del Merendón, hacia el norte se extiende la Sierra Madre. El cerro de Montecristo y El Brujo identifican la frontera con Honduras y El Salvador, otros cerros importantes de este lado del valle son El Capucal, Chino, Guineal, El Peñasco, El Incienso, El Portillo, Miramundo, Ojo de Agua, Peña Blanca, Raspado, Remudadero, Tecomapa y Teocinte.

Los cerros de Concepción las Minas encadenadas a las montañas de Quezaltepeque y Santa María Olopa, demarcan en el nor occidente la línea jurisdiccional con los municipios vecinos del mismo nombre. Este cinturón montañoso describe el extenso Valle sobre el cual se extiende la ciudad de Esquipulas ubicada en el extremo nor occidental del valle a orillas del cerro Morola, parte de la formación montañoso de la Sierra Madre y que ocupa menos de un 2% de su extensión. El valle alberga además a las aldeas de Valle Dolores, Santa Rosalía, parte de Atulapa, Olopita y San Isidro y ofrece grandes extensiones adyacentes al perímetro urbano de la ciudad con pendientes muy moderadas - 0% y 20% - y planicies hacia el sur oriente y nor oriente del valle donde ofrece áreas con condiciones favorables para la expansión urbana, - ver espacio matriz para el desarrollo urbano - (Mapa V, Detalle 1 hoja 12)

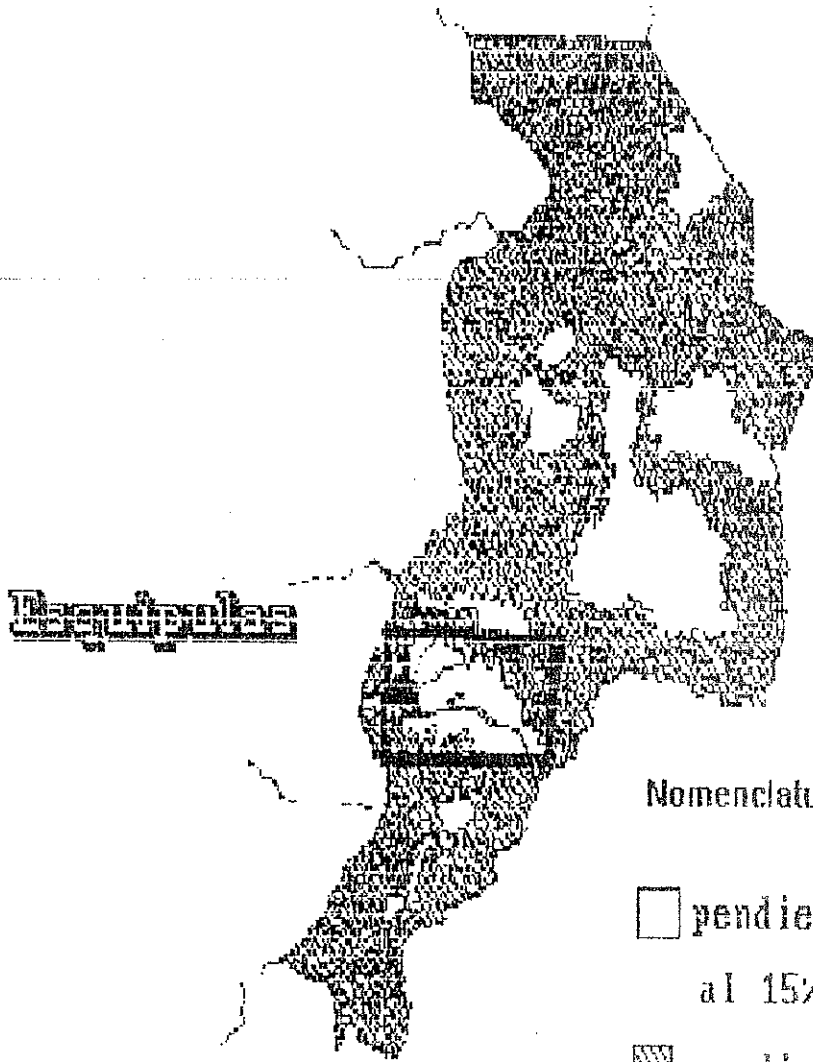
2.3. Edafología

Una parte significativa de la microregión, posee una potencialidad limitada para el uso agrícola debido a que un 60% de ésta está constituida por formaciones rocosas y montañosas, apta para bosque y en los pequeños valles municipales no inmediatos al área urbana pese a que las pendientes son moderadas, la pobreza del suelo - que tiene como base un gran componente de materias volcánicas, piedra caliza porosa, arenosa, barro o limo - no permiten un aprovechamiento intensivo con fines agrícolas. (Mapa VI hoja 13)

En la región inmediata al área urbana las pendientes son moderadas y planas. En la zona nor oriental, debido a que posee suelos poco profundos con drenaje lento, tienen una consistencia chaguitosa que condiciona su uso para la siembra de arroz y pastizales. Son aptos para el uso de maquinaria agrícola por lo moderado de sus pendientes y por lo tanto con una aptitud limitada, desde el punto de vista edafológico, para la expansión urbana inmediata.

Hacia la región sur oriental del municipio en dirección a la carretera que conduce a Honduras, los suelos mantienen pendientes moderadas pero más arenosos y rocosos. Estos suelos son empleados para el engorde de ganado extensivo primordialmente y debido a la deforestación han sido muy erosionados. Finalmente, en las zonas menos rocosas, que son medianamente mecanizables, con bajos rendimientos productivos, tienen en las regiones aledañas pequeños poblados, y en las zonas escarpadas bosques. Por lo tanto es de considerar como una zona más proclive para el crecimiento urbano inmediato ya que desde el punto de vista edafológico un 40% del área del Valle es apta para el crecimiento urbano (Mapa VII, Detalle 2 hoja 14).

Geomorfología de la Microregión



Nomenclatura:

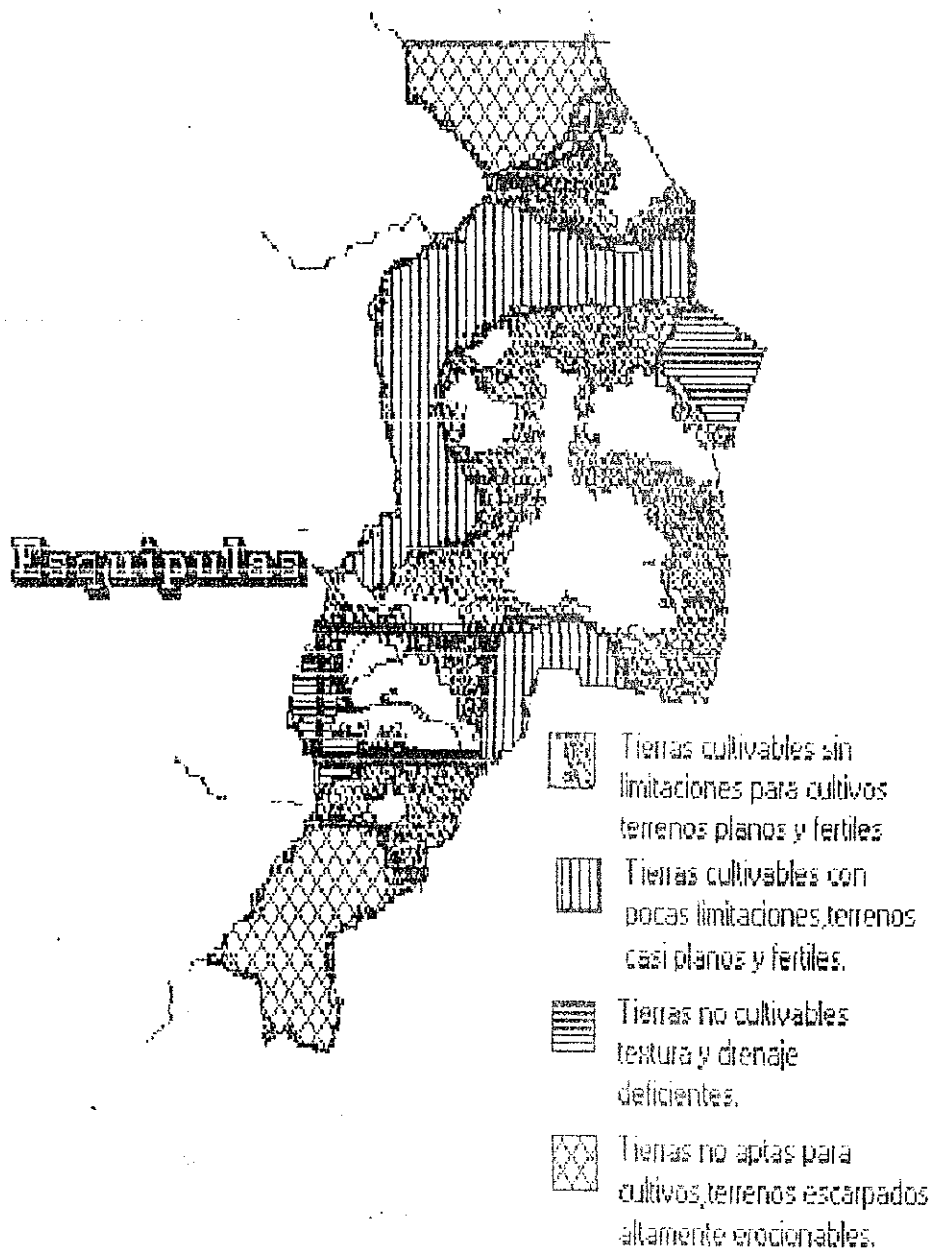
pendientes menores
al 15%


pendientes mayores
al 15%

Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IGM Hoja ND 16 - 5	Escala: 1:250,000	Contenido: MAPA IV	No. 11 35	
----------------------------------	-------------------------------	----------------------	-----------------------	--------------	---

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

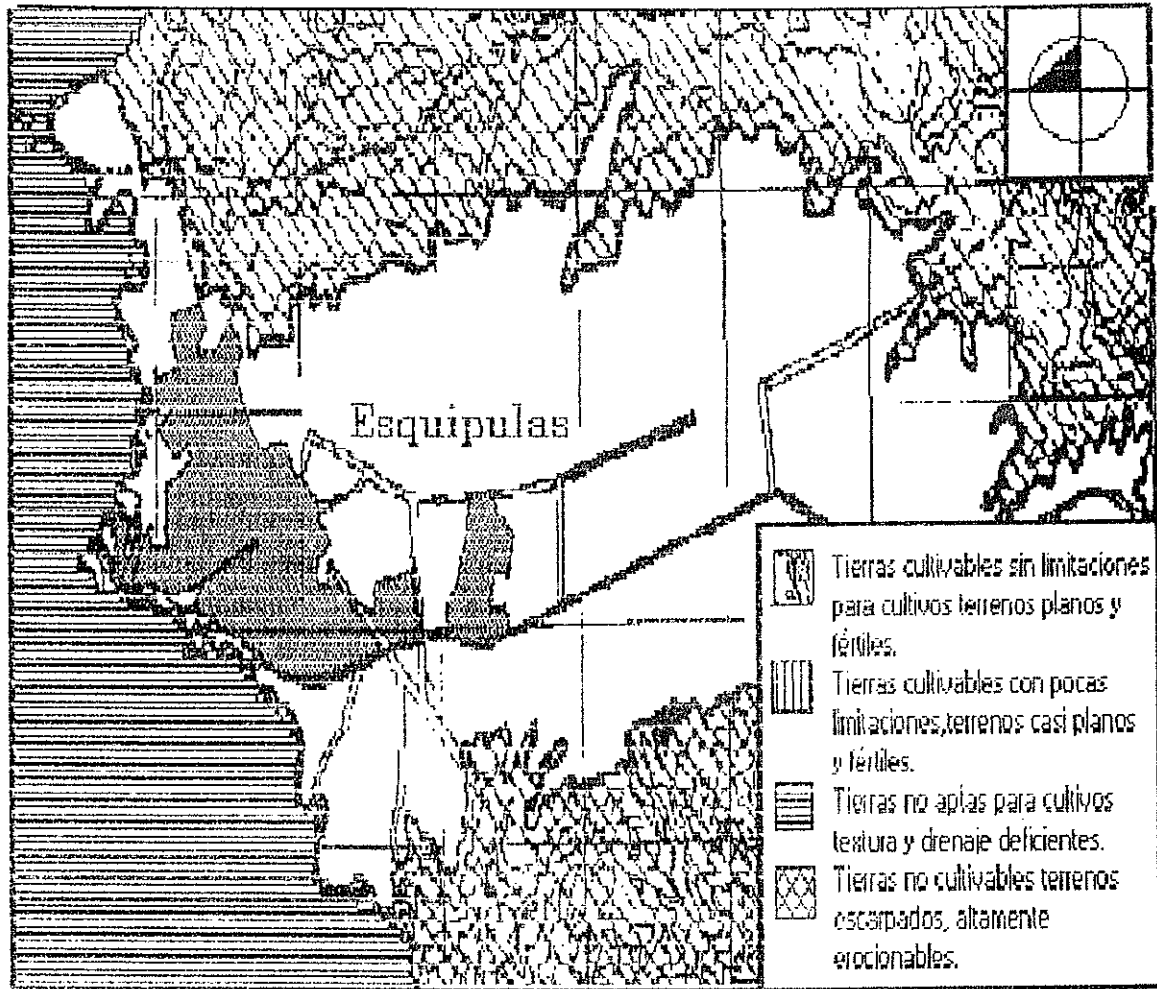
Edafología de la Microregión



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IGM Hoja ND 16 - 5	Escala: 1:250,000	Contenido: MAPA VI	No. 13 35	
----------------------------------	-------------------------------	----------------------	-----------------------	--------------	---

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Detalle 2 Edafología Inmediata al Area Urbana



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IGM Hoja 2359 - IV	Escala: 1:50,000	Contenido: MAPA VII	No. 14
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	--------

2.4. Uso Actual del Suelo en la Micro-región

El municipio de Esquipulas concentra la mayor cantidad de población en la cabecera municipal. El extremo norte del municipio es montañoso y boscoso. Las aldeas con pendientes moderadas tales como Valle de Jesús, Zarzal, Chanmagua, Sn. Isidro y Jagua se dedican a la ganadería extensiva y a la siembra de café. En la zona central Valle Dolores y Olopita por ser áreas chagüitosas con pendientes moderada se cultiva arroz. En la región norponiente; área con pendientes prominentes se ubican las poblaciones chortís en el área colindante con Olopa y Quezaltepeque se cultiva maíz; frijol y se utiliza para bosque de leña; y en el extremo sur, en inmediaciones de El Granadillo y Cruz Alta, que se caracteriza por pendientes muy prominentes suelos muy pobres se dedica al monocultivo, ganado extensivo y las zonas más escarpadas: bosque. (Mapa VIII hoja 15)

Del cinturón montañoso que rodea el valle es considerado casi en su totalidad como zona de reserva natural de donde destacan el Macizo de Montecristo y la Sierra de las Minas, por ser zonas muy escarpadas aptas únicamente para bosque y por lo tanto no aptas para el crecimiento urbano. La región suroriente en dirección al Valle Dolores es utilizada para siembra de arroz y pastizales de bajo rendimiento, pendientes muy moderadas y acceso inmediato a la ciudad por lo que se consideran zonas aptas para el crecimiento urbano a mediano plazo. La región nororiente del valle, en dirección a la aldea Atulapa se caracteriza por una topografía con pendientes moderadas y planicies que han sido empleadas para pastizales para el engorde de ganado extensivo pero con bajos rendimientos, por lo que se considera apta para el crecimiento urbano inmediato. Las zonas escarpadas en dirección a la aldea Sta Rosalía sólo son aptas como áreas forestales ó pulmones urbanos.

Hacia la zona noroccidental del valle en dirección a la aldea Cruz Alta hay pendientes prominentes, y es utilizado para la crianza de ganado, cultivo de frijol y maíz y bosques de leña por lo que se considera no apta para el crecimiento Urbano. En la región suroriente en las zonas aledañas al acueducto de los arcos, se extiende una región considerable, con pendientes moderadas, actualmente se utiliza para el cultivo de café, maíz, frijol, sin embargo se considera apta para el crecimiento urbano a mediano plazo, especialmente con fines residenciales de baja densidad.(Mapa IX hoja 16)

2.5. Geología

El tipo de suelo en la microregión está clasificado como clase II, con una pendiente que oscila entre el 2% , 21% y 45% . El tipo de suelo es arenoso, barro o limo, ya que los suelos sobre materias volcánicas comprenden un 75% del territorio municipal, cuya última capa (toba o lahar) fué depositada en 1932 por una erupción volcánica.¹³ Para el manejo agrícola, las series de suelos han sido clasificados en tres grupos:

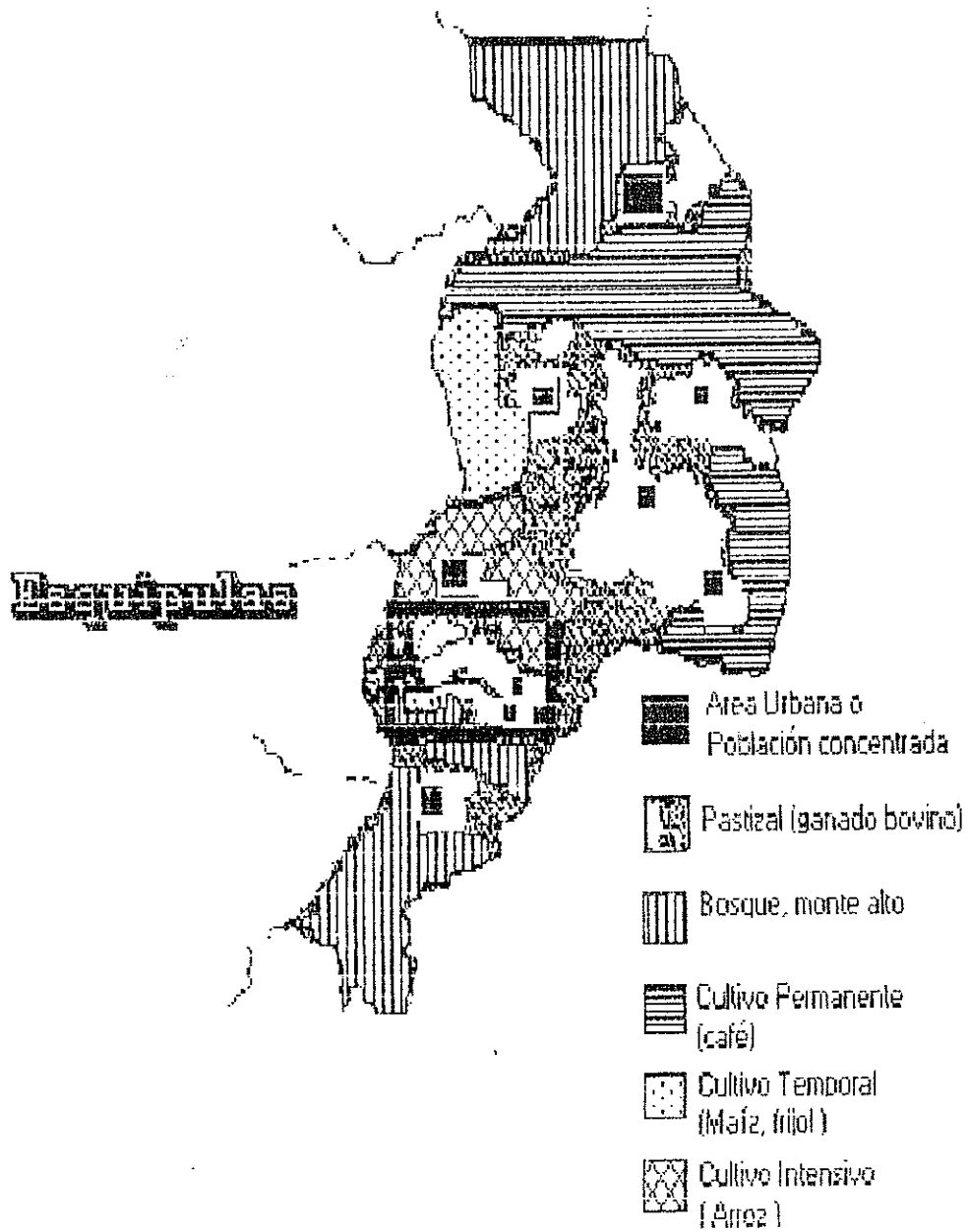
a) El primer grupo está formado por un gran manto de piedra caliza muy porosa o sarro. Sin embargo la parte noreste presenta una formación más antigua donde se mezcla granito, gresis y otros. Este tipo de suelo es característico del cinturón montañosos que rodea el valle donde se asienta la ciudad. Gran parte de esta zona está seccionada y se caracteriza por poseer pendientes prominentes, que generan pequeños bolsones y valles en las cuencas de los ríos.


b) El segundo grupo es un suelo que se extiende sobre materiales sedimentarios y metamórficos y comprenden una cuarta parte del municipio.

c) En el tercer grupo encontramos suelos poco profundos sobre esquisto (roca pizarrosa, arcillosa y caliza).

Cabe agregar que pese a la composición volcánica del suelo, la actividad volcánica de la zona es relativamente inexistente y se ubica en una zona de bajo riesgo sísmico, ya que la falla de Jocotán pasa únicamente afectando a la aldea de San José las Lágrimas que se ubica en el extremo norte del Municipio. (Mapa X hoja 17)

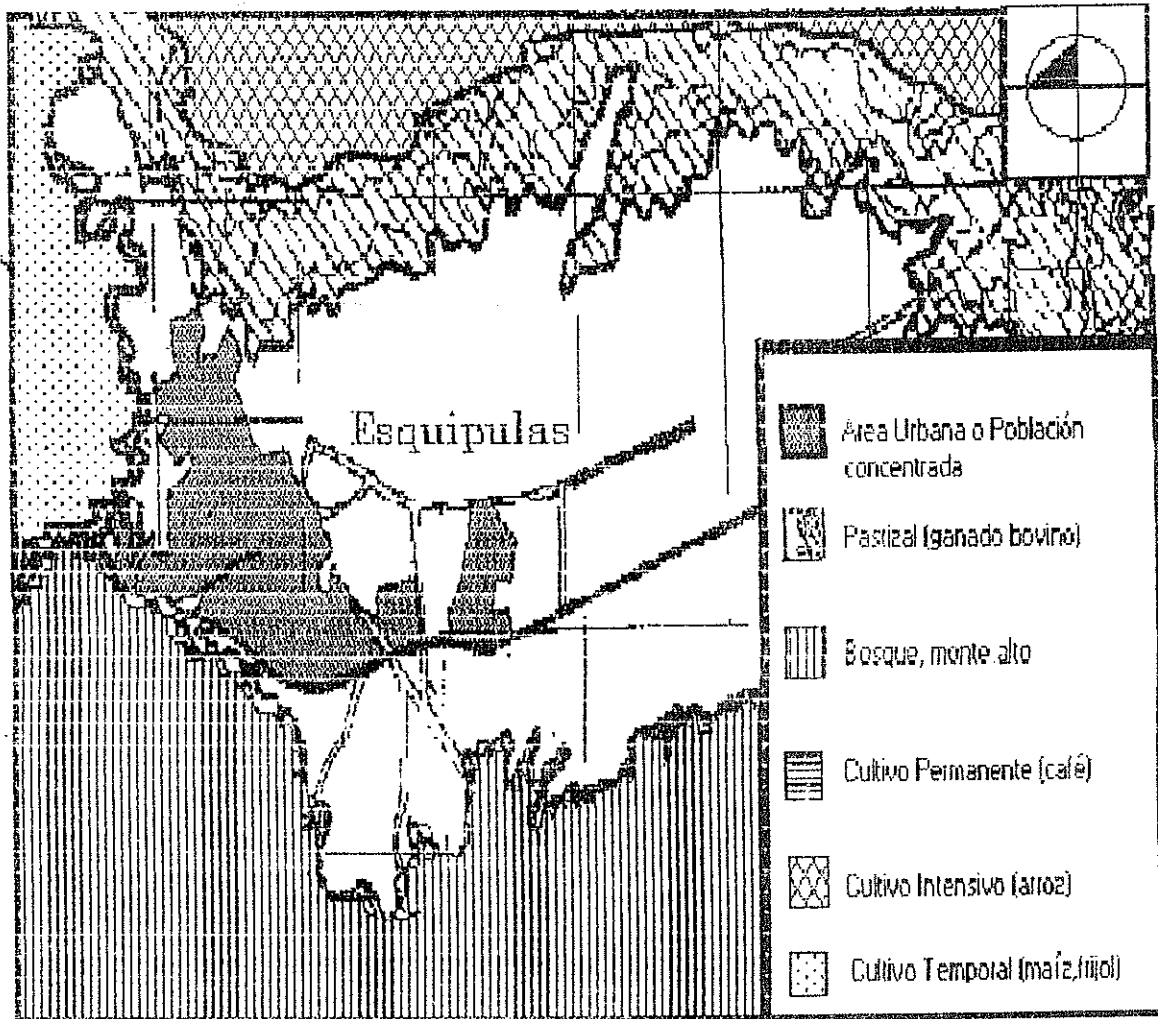
Usos del Suelo en la Microregión



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IGM Hoja ND 1G - 5	Escala: 1:250,000	Contenido: MAPA VIII	No. 15 35	
----------------------------------	-------------------------------	----------------------	-------------------------	--------------	---

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

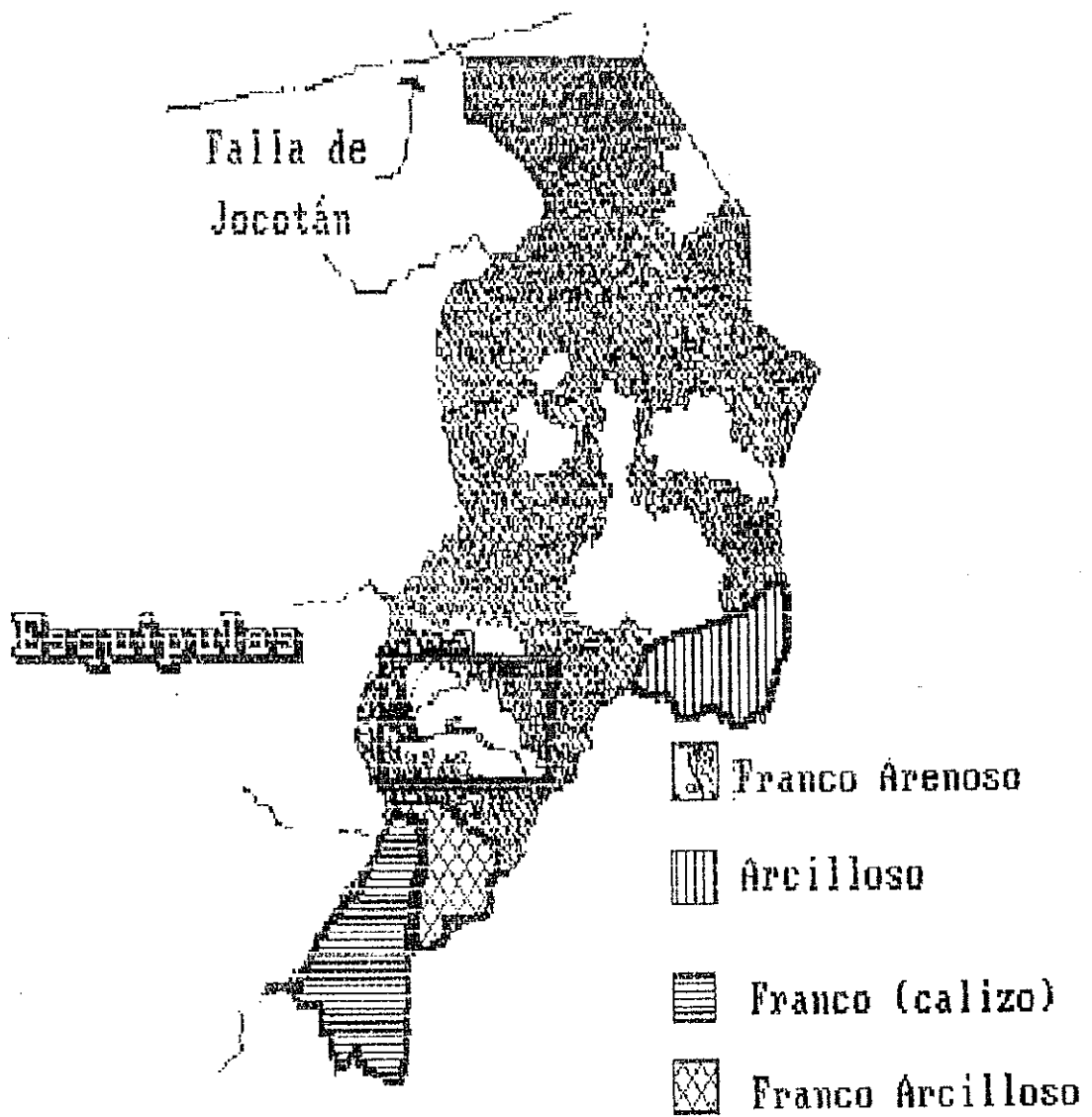
Detalle 3 Usos del Suelo Inmediato al Area Urbana




Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IGM Hoja 2359 - IV	Escala: 1:50,000	Contenido: MAPA IX	No. 16 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Tipos de Suelo y Fallas Sísmicas Aledañas al Municipio de Esquipulas



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IGM INSIVUMEH	Escala: 1:250,000	Contenido: MAPA X	No. 17 35	
----------------------------------	--------------------------	----------------------	----------------------	--------------	---

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

2.6. Hidrología:

Esquipulas posee una característica peculiar y es que por esta zona pasan dos corrientes acuíferas, una que desemboca en el Océano Pacífico y otra en el Océano Atlántico.

La primera nace en las montañas de Santa María, Olopa y recibe todos los afluentes que bañan las llanuras del Valle de Esquipulas tales como el Nejapa, El Chorro, San Juan, Tepocún, Chantiago, Quebada Oscura, Atulapa, Blanco, Anguiatú y Agua Caliente Frontera, que son afluentes el Lempa en Honduras que continúa hacia el territorio salvadoreño hasta desembocar en el Pacífico.

La segunda corriente recibe las afluentes del Playón y Joyitas que nacen en jurisdicción hondureña y luego, ya en territorio esquipulteco se unen al Mapá y Seseopa, en donde junto al afluente Las Cañas y Chanmaqua, forman la cuenca del Jupilingo, que junto con los afluentes de Copán y el Guaraqueche forman el río Grande o San José de Chiquimula que es el principal afluente del Motagua que finalmente desemboca en el Mar de las Antillas. (Mapa XI hoja 18)

En las áreas aledañas a la ciudad se distinguen el Tepocún, que atravieza la ciudad de norte a sur y el Chacalapa que pasa por la zona periférica sur-oeste de Esquipulas y finalmente la Quebrada Oscura. No obstante que es considerable la cantidad de afluentes que cruzan el valle, éstos no han representado peligro alguno para la población urbana hasta el momento, probablemente porque su caudal no es muy significativo en las proximidades del valle. (Mapa XII, Detalle 4 hoja 19)

2.7. Aptitud Territorial a Nivel de la Microregión desde las variables físico-naturales:

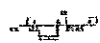
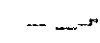
Se identifica lo siguiente: Los extremos norte y sur son aptos para reservas ecológicas y bosques maderables renovables de pino. La zona media; extremo oriente aptas para el cultivo de café por su altura y pendientes así como la producción ganadera. (Mapa XIII, hoja 20)

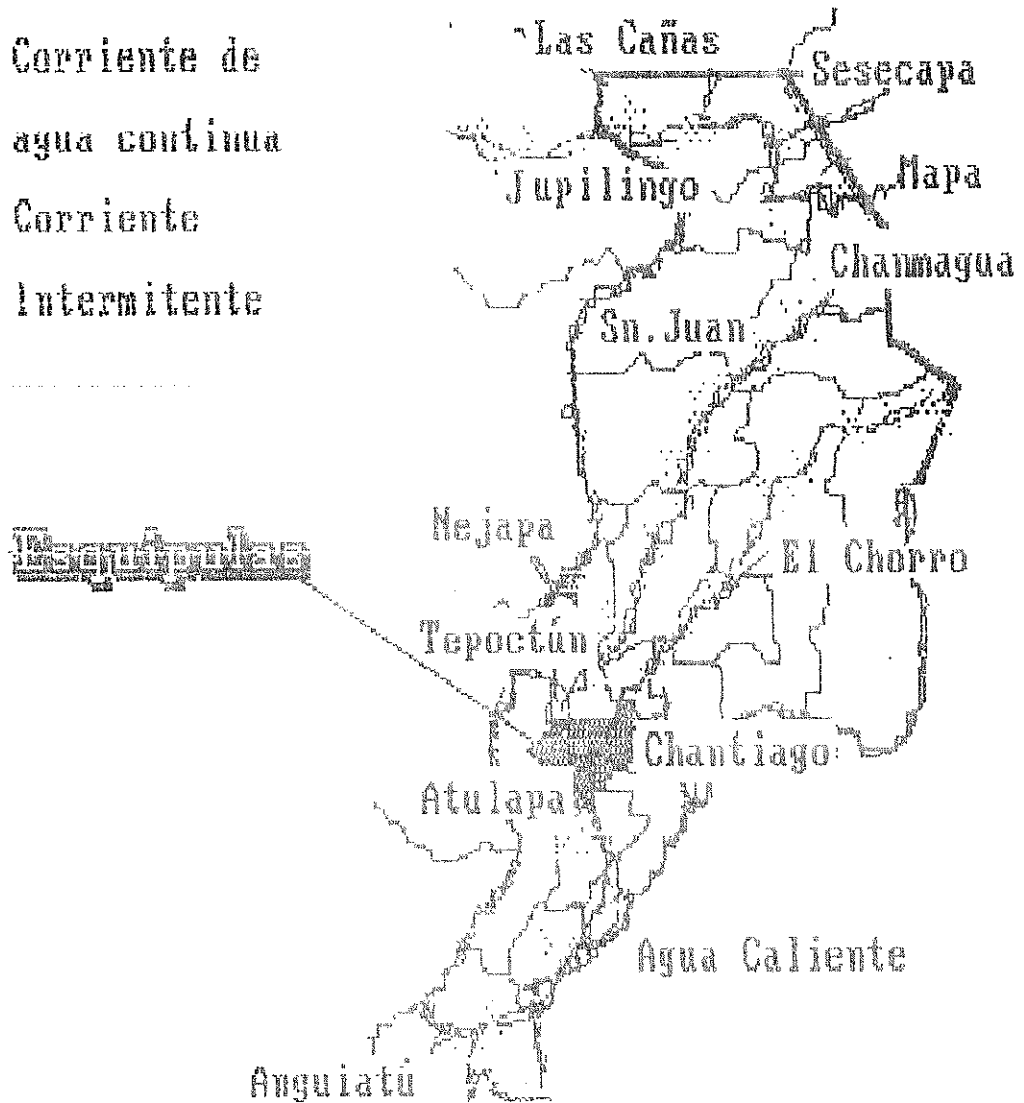
La zona centro sur presena varias aptitudes, tales como el cultivo mecanizado; reserva forestal y la expansión urbana que de manera detallada se describe a continuación.

Se identifican como aptas para la expansión urbana de la ciudad de Esquipulas las áreas siguientes:

- a) Las áreas dedicadas a pastizales en jurisdicción de la aldea Atulapa en dirección sur oriental de la ciudad.
- b) Las áreas de cultivos y pastizales ubicadas en las proximidades de la zona nor oriental de la ciudad de Esquipulas que son jurisdicción de las aldeas Valle Dolores y San Isidro.
- c) Las áreas inmediatas en dirección noroccidental de la ciudad como el Cerro Morola se consideran zonas aptas como reserva ecológica.
- d) Debe preverse como zona de reserva una franja de veinte metros hacia ambos lados de los ríos Tepocún y Atulapa.
- e) Se determinan como zonas de reserva también las áreas más escarpadas y montañosas próximas el valle.
- f) Las áreas agrícolas inmediatas al acueducto de Los Arcos en la parte nor oriental de la ciudad se consideran aptas para el crecimiento urbano en el mediano plazo. (Mapa XIV, Detalle 5 hoja 21)

Hidrología y Cuencas en la Microregión

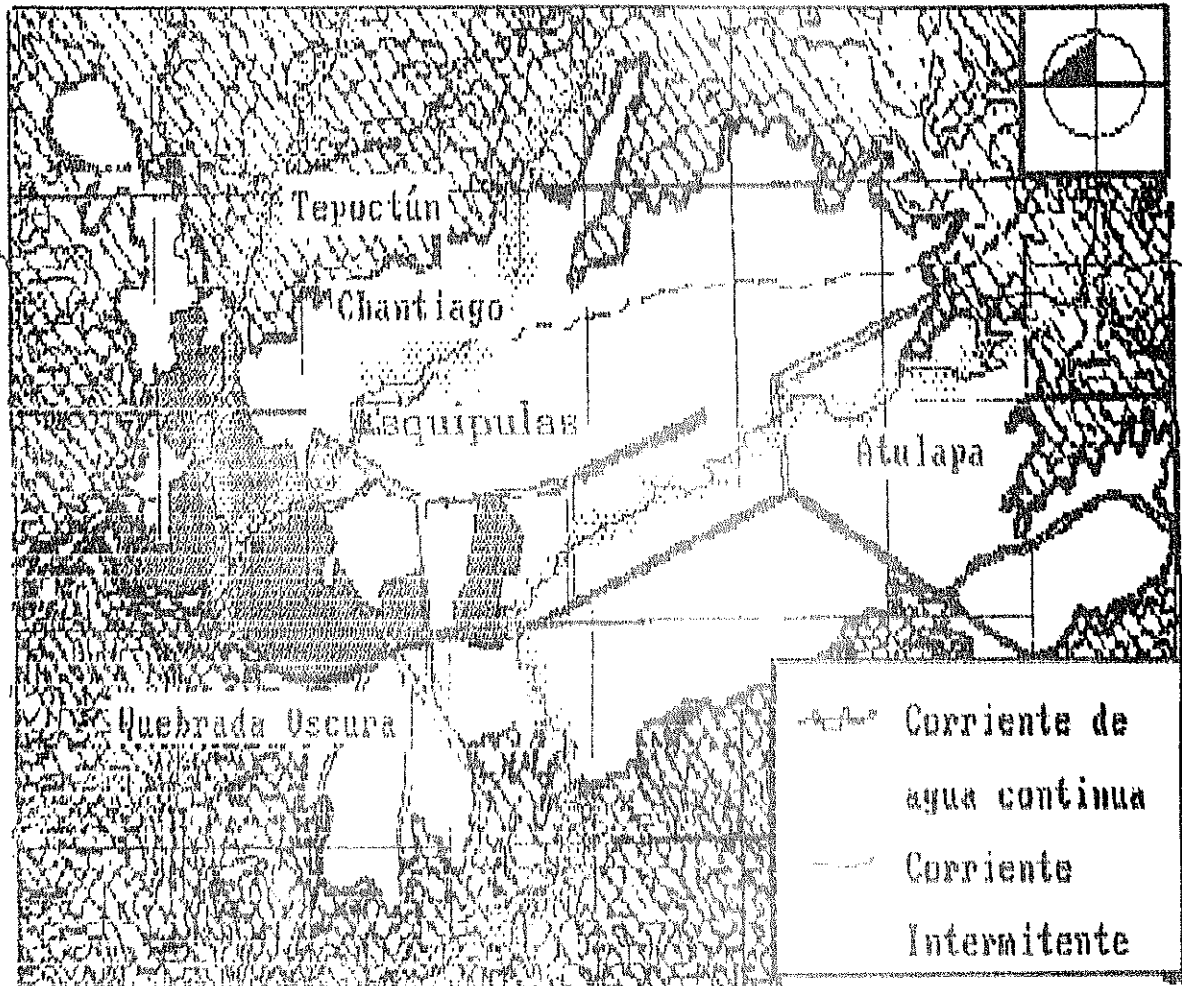
-  Corriente de agua continua
-  Corriente Intermitente



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: IGM Hoja ND 16 - 5	Escala: 1:250.000	Contenido: MAPA XI	No. 18 35	
----------------------------------	-------------------------------	----------------------	-----------------------	--------------	---

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

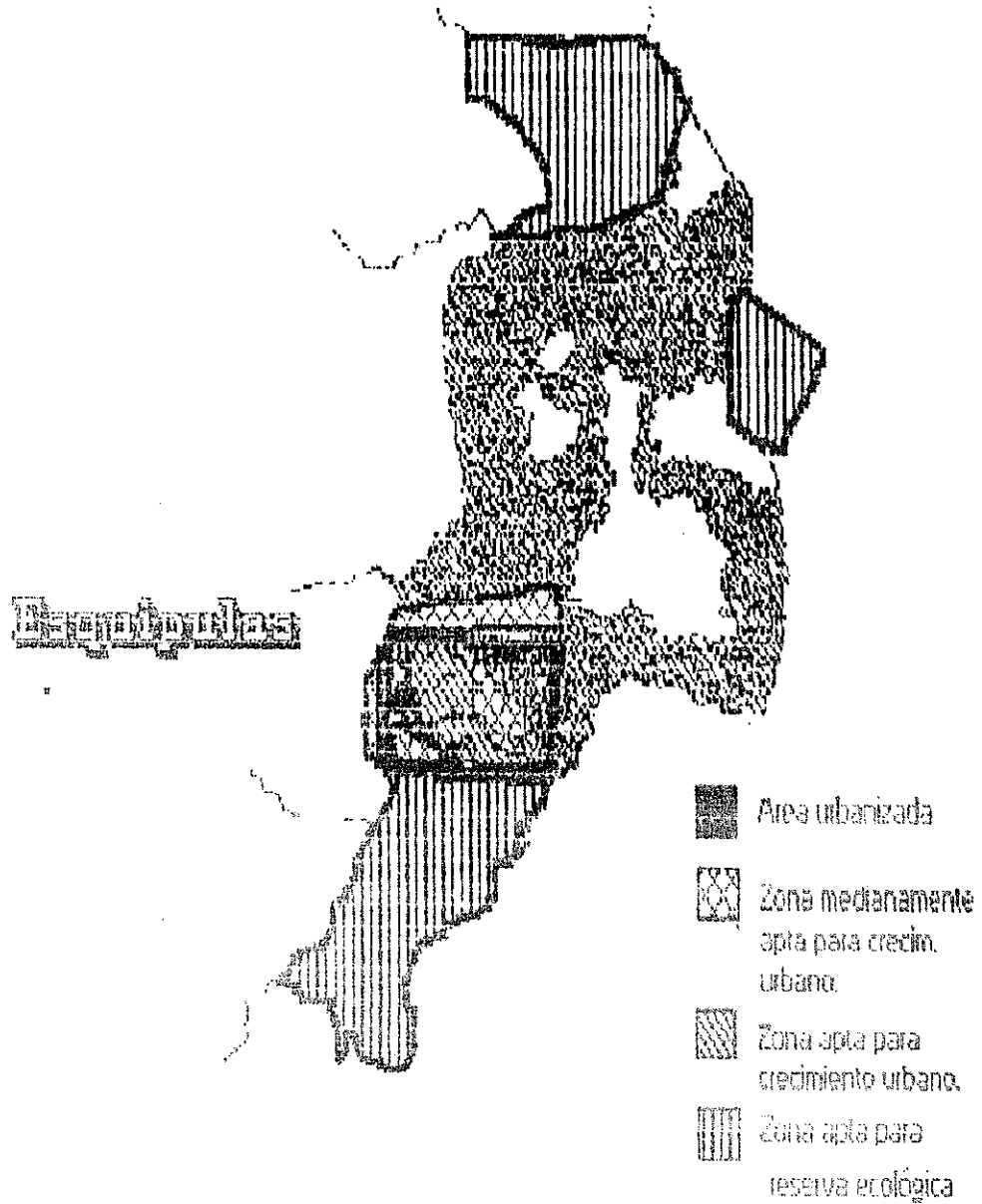
Detalle 4 Hidrología y Cuencas Inmediatas al Área Urbana



Supervisor: Hayda Ruiz Bode	Fuente: INM Hoja 2359 - IV	Escala: 1:50,000	Contenido: MAPA XII	No. 19 35
--------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARIACEN, Esquipulas

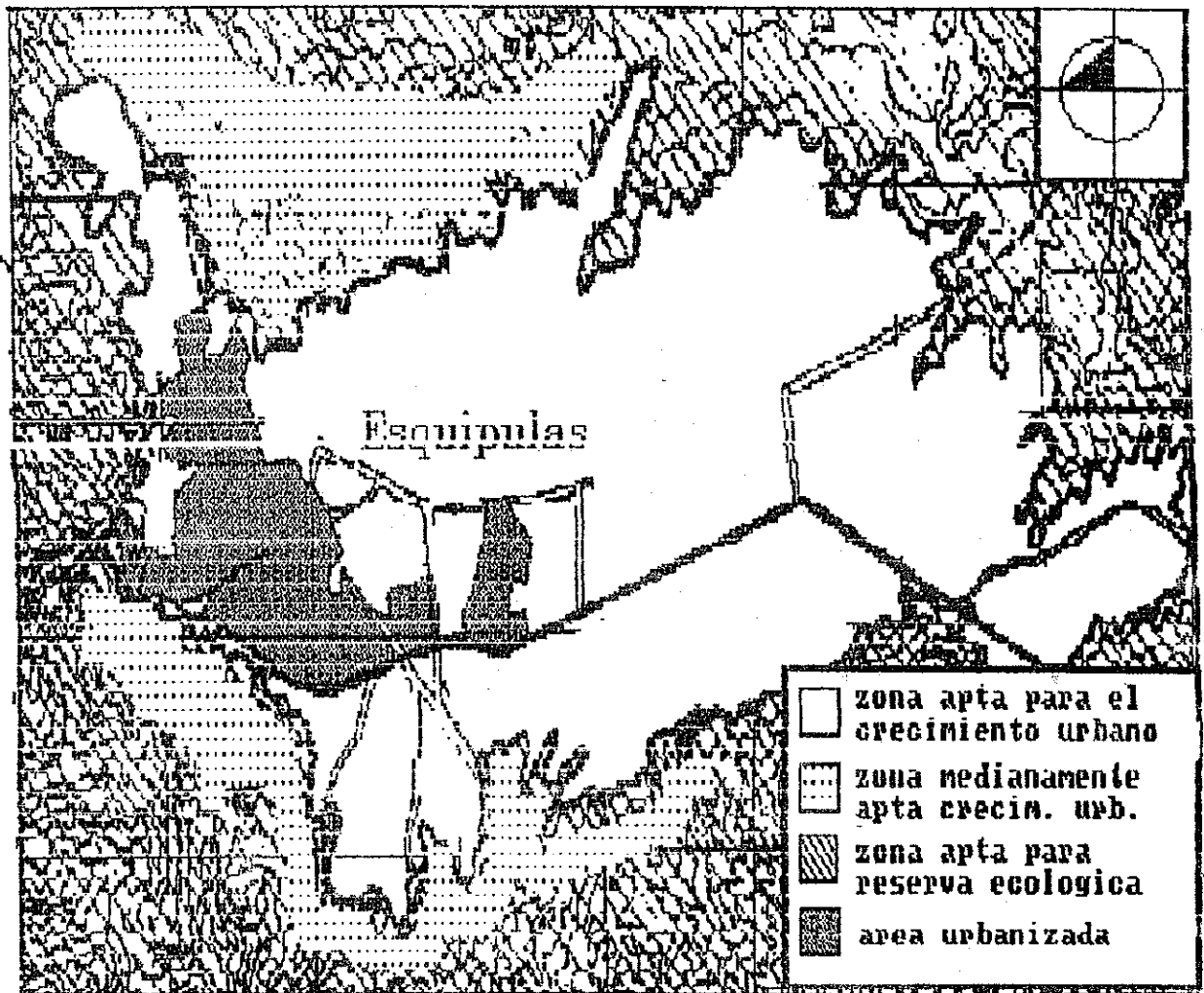
Aptitud Territorial de la Microregión desde las Variables Físico-Naturales



Sustentante: Izolda Ruiz Borda	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:200.000	Contenido: MAPA XIII	No. 20 35	
-----------------------------------	-------------------------------	----------------------	-------------------------	--------------	---

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Detalle 5 Aptitud Territorial para el Crecimiento Urbano de Esquipulas



Elaborante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:50,000	Contenido: MAPA XIV	No. 21 35
---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Capítulo III

"Dinámica de la Renta Urbana en Esquipulas"

3.1 Aspectos metodológicos sobre la renta del suelo en el valle de la ciudad de Esquipulas.

3.1.1 Consideraciones generales sobre la renta del suelo

Antes de entrar a considerar el fenómeno de la "renta" será indispensable contextualizar la visión teórica desde la cual se aborda el problema en este estudio.

En coincidencia con la metodología propuesta por Castro y Velazco y teniendo como base una visión histórica, dialéctica y estructural, se comprende que el desarrollo social dentro de la formación urbana de Esquipulas se erige sobre un sistema jurídico-político cuyas contradicciones económico-sociales posibilitan la apropiación de determinadas porciones de suelo con carácter privado.

La apropiación privada del suelo supone la exclusividad del propietario capitalista sobre la participación de las riquezas producidas por éste; de donde la "renta" del suelo es ante todo un componente específico de la plusvalía mediante la cual "se valoriza-realiza económicamente la propiedad territorial".¹⁴

En consonancia con la metodología descrita anteriormente las premisas sobre las cuales se analizará la renta del suelo en Esquipulas son tres:

Primera: La renta es un hecho histórico con formas específicas dentro de las diversidades y contradicciones de las formas sociales particulares. Las diversas formas de renta corresponden a diversas formas de desarrollo del proceso social productivo. La configuración urbana de la ciudad de Esquipulas y el estudio de la dinámica de la renta urbana se explican entonces dentro de una serie de elementos históricos particulares que han configurado la distribución territorial a través del tiempo. El fenómeno histórico de apropiación del valor del suelo se fundamenta en los atributos de la propiedad territorial que son básicamente: su condición de soporte para la actividad social - constituyendo en ocasiones un medio de producción -, la posibilidad de que el territorio sea monopolizado - en el marco del sistema capitalista - y su cualidad de no ser reproducible. Esto permite que el territorio adquiera un atributo esencial y es el de ser una condición insustituible para la existencia de la actividad social, que además puede ser trasladada bajo condiciones determinadas por el propietario a terceros sin perder la relación de dominio sobre dicho bien.

En el valle donde se asienta la ciudad de Esquipulas las particularidades históricas y físicas que condicionan la capacidad de los inmuebles urbanos para hacerlos susceptibles de internalizar la renta urbana son a nivel general los siguientes:

- a.1. Su calidad de centro urbano de atracción turística y religiosa.
- a.2. Ser alberque de elementos arquitectónicos de valor histórico-ideológico.
- a.3. Su posición geográfica desde el punto de vista comercial y político como la ciudad fronteriza de mayor equipamiento y desarrollo urbano dentro del bloque norte-centroamericano.
- a.4. Su designación como sede del Parlamento Centroamericano y su designación como sede del Trifinio por acuerdo de los gobiernos de El Salvador, Honduras y Guatemala.
- a.5. La calidad de vida que alberga, especialmente en el casco urbano.
- a.6. Sus posibilidades de expansión e inversión en infraestructura urbana que posee.
- a.7. La calidad y cantidad de inversiones en infraestructura turística y comercial existentes.
- a.9. Las inversiones y cooperación brindada por gobiernos y organismos internacionales a todo nivel.

Segunda: Toda renta del suelo es plusvalía que surge del trabajo así se trate de renta en servicio, en producto, en dinero o en mejoras al inmueble. En este sentido la renta territorial en la ciudad de Esquipulas - al cual se enmarca dentro de una formación social capitalista - será la forma en que se va a encontrar la realización de la plusvalía del suelo urbano de manera predominante. En el caso de uso comercial del suelo la capacidad que presenta el sitio de servir para aumentar los ingresos de ventas de productos o servicios condicionará el incremento de su capacidad para internalizar renta.

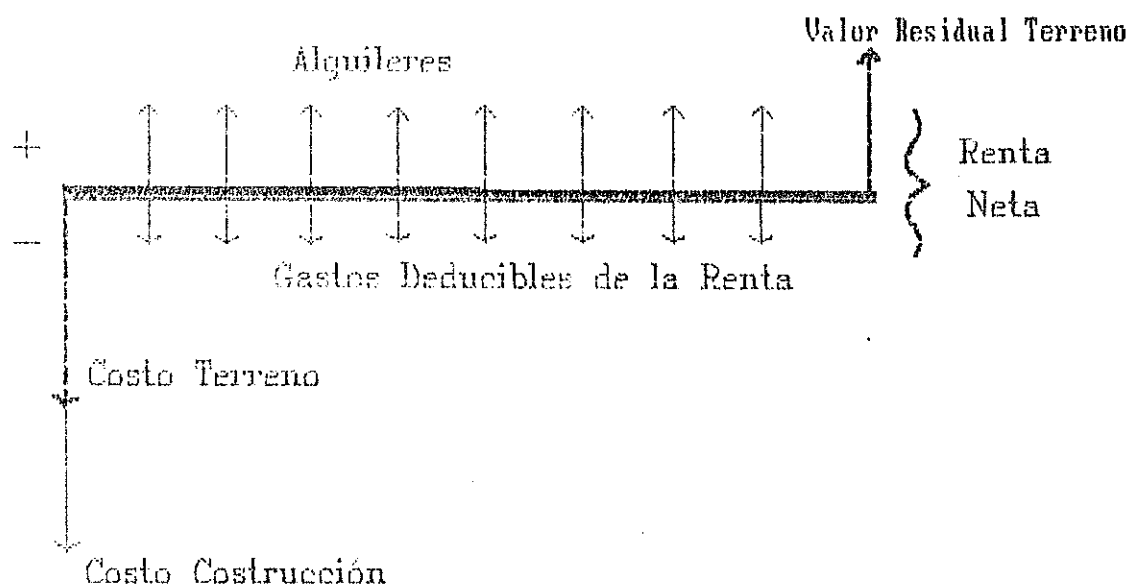
Contrario al uso comercial, el capital inmobiliario caracteriza al sector urbano para uso habitacional, con rasgos urbanísticos de aislamiento, privacidad, seguridad, ornamentación y densidad de loteamiento, propios de una visión residencial dentro de la sociedad de clases capitalista contemporánea. En este caso la plusvalía contenida en la renta, se esconde en la compleja trama de relaciones sociales a tal grado que requiere de un estudio específico determinarlo con precisión.

Tercero: La valorización económica de la propiedad territorial revela que su valor no depende únicamente de la intervención personal de quien la percibe, sino que esto dependerá en gran medida del desarrollo de las contradicciones sociales específicas de la formación urbana, las cuales son independientes de su actuar ya que el propietario inmobiliario no tiene control sobre estos hechos, por ejemplo la ubicación de un elemento arquitectónico como la basílica revalorizó las áreas circunvecinas, sin embargo la decisión de su localización no tuvo intervención alguna de los propietarios de las zonas aledañas.

Por todo esto "la renta no puede considerarse aislada de la sociedad, ya que su existencia se da dentro de un determinado conjunto de relaciones sociales" y es por ello que los incrementos en los precios de inmuebles no son producto de un monopolio de inmuebles.¹⁵

Para explicar cómo se deuce la renta, con incidencia de los elementos anteriormente descritos se incluye un esquema que describe de manera gráfica los gastos (con signo negativo) y los ingresos (con signo negativo) provenientes de la propiedad de los inmuebles en un sistema de mercado como el nuestro.

Composición de la Renta de Inmuebles



3.1.2. La Renta Absoluta en el ámbito urbano

"La renta absoluta se refiere en términos generales a la diferencia que existe entre el producto obtenido mediante el empleo de dos cantidades iguales de capital y trabajo"¹⁶, esta desigualdad en la renta puede ser producido por factores independientes a la voluntad del propietario tales como: su localización, impuestos, desigual distribución de capital entre los arrendatarios, desiguales condiciones favorables que ofrece el ámbito urbano, compatibilidad del uso del suelo, dotación de servicios, valorización ideológica y otros.

Cuando se trata del ámbito urbano, a diferencia del ámbito rural agrícola, resulta un tanto más complejo el análisis de las causas de la renta diferencial, debido a que en este intervienen muchas variables de carácter abstracto y subjetivo.

En el caso urbano la productividad del suelo está condicionada por su aptitud para el desarrollo de los medios de producción, tanto en términos de las condiciones del sitio tales como: valor soporte, topografía, vulnerabilidad, así como de las condiciones físico-urbanizadas o de entorno como lo pueden ser: la compatibilidad del uso del suelo, la dotación de servicios e infraestructura y otros. Se incluyen también las condicionantes referidas a la capacidad instalada del área urbana para ofrecer el equipamiento, accesibilidad así como las redes de servicios que requiere determinada actividad productiva, todo ello se traduce en la vocación urbana de un sitio.

Por lo tanto la productividad de un sitio en términos urbanos está dada por su capacidad de internalizar renta y para esto son condicionantes fundamentales; tanto los capitales invertidos en el sector urbano donde se encuentra el inmueble; como la inversión hecha en el sitio mismo.

La vocación urbana de un sitio puede ser generada por hechos y coyunturas que beneficien consciente o inconscientemente su situación. Hay que tomar en cuenta que la fricción en el espacio generada entre objetos construidos inmuebles y los flujos de las circulaciones peatonales o vehiculares, si bien son por lo general

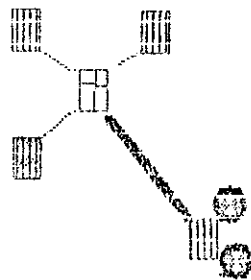
Finalmente cabe agregar que el espacio urbano en la Ciudad se ha conformado como un centro de población que posee:

- a) una condición material para la existencia y articulación de personas, capitales y mercancías.
- b) condición propicia para la reproducción del capital especialmente en la actividad comercial de abastecimiento local y regional y de apoyo al turismo.
- c) ofrece condiciones para la reproducción de la fuerza de trabajo que requieren los capitales invertidos.
- d) ofrece condiciones materiales para el asentamiento de viviendas para los migrantes provenientes de Honduras, El Salvador e incluso del resto de poblaciones provenientes del departamento de Chiquimula con interés de radicar en la ciudad.

3.1.3. Renta Diferencial

Dentro de una economía de capital la renta se origina no solo de las diferencias entre el producto obtenido mediante el empleo de iguales cantidades de capital y trabajo sino también por la distribución de la plusvalía que se da en la medida que tengan los distintos agentes que intervienen en la circulación del capital, capacidad de apropiarse de determinadas porciones de territorio. Por lo tanto fácilmente puede deducirse que habrá mayor capacidad de obtención de renta en la medida en la que halla mayor capacidad de inversión.

La renta diferencial (R.D.)



Que se obtiene en función de la capacidad de inversión del propietario y/o arrendatario

Dentro de esta dinámica opera el precio general de producción, quien como regulador del mercado es la referencia para identificar las discrepancias entre los precios individuales de producción.

Para lograr mayores diferencias entre el precio de producción y el precio general de producción regulador del mercado debe haber mayor inversión de capital.

Bajo estas premisas la dinámica de la renta del suelo urbano podrá ser apropiada en mayor cuantía, proporcionalmente en la medida que los capitales invertidos generen mayor productividad en el trabajo especialmente aquellos orientados al apoyo de las actividades económicas que reportan los mayores beneficios.

En el caso de la ciudad de Esquipulas estas actividades podrían ser el comercio regional, local, el turismo, habitacional, actividades de apoyo a las funciones turístico-religiosas y a las que en el futuro se realizarán de apoyo al funcionamiento del Parlamento Centroamericano.

3.1.4. Instrumentos Técnicos Utilizados para determinar la distribución de la Renta

Según la metodología que se ha venido adoptando una aproximación a los ingresos de renta del suelo puede determinarse tomando en consideración los siguientes aspectos:

a) Si (S) es el monto a pagar, la determinación de una cuota de interés (i) que para el presente estudio se proyecta en base a el cálculo de una cuota de interés compuesto (i_c), actualizado aplicando en factor que permite determinar el valor de actualización de capital (VAS) a 20 años (N_{20}). (ver en Anexo II el cálculo de variación de renta a diferentes tasas de interés actualizadas).

$$S = C(1+i)^n$$

$$i_c = (C_0)(VAS) \text{ a un } N\% \text{ determinado.}^{19}$$

b) asumiendo un costo promedio de construcción (C.C.), de acuerdo a los precios del mercado vigentes en el primer trimestre de 1996 en la ciudad de Esquipulas que además puede reportar importantes variaciones; así se trate de autoconstrucción, construcción planificada y contratada. Dependerá además del sistema y calidad de los materiales empleados en la construcción

$$C.C. = (N \text{ m}^2 \text{ construcción})(\text{precio} / \text{m}^2)$$

c) La determinación de una cuota de depreciación lineal del inmueble; sobre el supuesto de que los inmuebles posean una vida útil de 480 meses (40 años), que es igual a:

$$(C.C.) / 480 = \text{índice de depreciación mensual} = (id)$$

d) La cuota de mantenimiento anual del inmueble donde se asume que:

$$(0.0007)(C.C.) = \text{índice de costo de mantenimiento} = (im)$$

e) La cuota anual de reparaciones del inmueble:

$$(0.0007)(C.C.) / 2 = \text{índice de costo de reparaciones} = (ir)$$

f) La cuota anual de tributación sobre inmuebles:

$$(0.0005)(C.C.) = \text{índice de tributación} = (it)$$

g) La cuota anual de garantía de un inmueble (seguros)

h) Se asume para el cálculo sobre interés un 17% de inflación anual.

En base a estos instrumentos es posible deducir el volumen de la renta en indicadores tales como:

I. **La Renta Neta Supuesta (RNS):** Esta parte de la composición del precio de los inmuebles o del precio de su arrendamiento, está constituido por el costo de oportunidad que tienen los propietarios y en el punto de indiferencia en el cual a los propietarios inmobiliarios les sería indistinto vender o mantener la propiedad sobre el inmueble. A partir de este punto, el ingreso incremental que recibe el propietario es justamente la Renta Urbana y es su explicación lo que permitirá visualizar las iniciativas inmobiliarias más eficientes desde el punto de vista económico urbano y en las que difícilmente se operarían pérdidas sociales. Para ello será necesario transformar en anualidad el monto de inversión en la construcción (C.C), costo de terreno (C.T.) y los costos inherentes de la permanencia en propiedad del inmueble, descritos en los párrafos anteriores, suponiendo que dicho monto debe ser el mínimo que socialmente aceptaría un propietario para inducirlo al arrendamiento al resultado de este cálculo que equilibra la relación costo-beneficio del propietario inmobiliario lo denominaremos Renta Neta Supuesta (RNS).

La Renta Neta Supuesta se calcula de la siguiente forma: A la inversión (C.C.+C.T.) se le suman los costos teóricos que el propietario asume por mantenimiento (im) y reparaciones (ir), depreciación (id) y tributación (it) del inmueble anualmente actualizados al multiplicarlos por el factor (CVAS) y este resultado se iguala a la sumatoria del monto RNS multiplicada por el Coeficiente de Valor Actual de una Serie (CVAS) y el Costo Recidual del Terreno (C.T. por el coeficiente de valor actual) en 40 años- que se estima como el tiempo de vida útil de edificio construido- así se obtiene:

$$(RNS \cdot CVAS) + (C.T. \cdot CVA) = (C.C.+C.T.) + (im+ir+id+it \cdot CVAS)$$

Igualando a cero se tiene que:

$$0 = -(RNS \cdot CVAS) - (C.T. \cdot CVA) + (C.C.+C.T.) + (im+ir+id+it \cdot CVAS)$$

de donde al despejar RNS se obtiene que:

$$RNS = \frac{-(C.T. \cdot CVA) + (C.C.+C.T.) + (im+ir+id+it \cdot CVAS)}{CVAS}$$

La renta supuesta mensual (RNSm) dividiendo el resultado de la renta neta supuesta - que está calculada en períodos anuales- dentro de 12 meses, valor que será de gran utilidad para compararlo con alquileres reales mensuales

$$RNSm = RNS / 12$$

Que es igual a:

$$RNS = \frac{-(C.T. \cdot CVA) + (C.C.+C.T.) + (im+ir+id+it \cdot CVAS)}{CVAS / 12}$$

II. **La Renta Neta Real (RNR):** Consiste en la determinación de renta que percibe el propietario estableciendo el diferencial entre los costos de inversión más el mantenimiento del inmueble y los alquileres que se perciben por arrendamiento del inmueble (QS A.ÚCr). En virtud de las consideraciones de indiferencia económica que permiten el cálculo de RNS, se deduce que la diferencia entre el arrendamiento real obtenido en un año y la renta neta supuesta equivale a RNR de tal suerte se obtiene que:

$$RNR = (QS A.00r * 12) - (RNS)$$

Y la renta neta real mensual (RNRm) se obtiene así:

$$RNRm = (QS A.00r) - (RNSm)$$

III. La Renta Unitaria Supuesta (RUS): se obtiene del cociente del valor de RNS entre el número de metros cuadrados de construcción que posee el inmueble ($m^2 c$). La RUS de mayor frecuencia en la muestra del trabajo del sector urbano estudiado se considera la social-media y es la base para la determinación de los arrendamientos supuestos.

$$RUS = RNS/(m^2 c)$$

IV. La Renta Unitaria Real (RUR): es el cociente resultante de dividir RNR entre el número de metros cuadrados de construcción del inmueble, obteniéndose un indicador que permite deducir la variación aproximada de la renta por sectores dentro de la ciudad.

$$RUR = RNR/(m^2 c)$$

Como puede verse el análisis de la renta absoluta en la ciudad de Esquipulas requiere de un trabajo de campo orientado en dos niveles: el primero a nivel general para determinar las condicionantes de la renta diferencial y establecer un parámetro de comparación global y, el segundo a nivel específico para encontrar datos absolutos de la distribución de la renta en sus diferentes formas, estableciendo de esta manera tendencias y condiciones favorables y/o desfavorables de los sitios.

3.2. Patrones de asentamiento urbano en la ciudad de Esquipulas

Los patrones de asentamiento urbano serán abordados desde dos ejes para su análisis: a) cuando los inmuebles son soporte de una actividad productiva, b) cuando poseen componentes de carácter ideológico-simbólico y que influyen en su capacidad de internalizar renta. A partir de aquí y extrapolando otros elementos relacionados con las características de ocupación de la ciudad será posible inferir tendencias en el tipo, calidad e intensidad de uso del suelo urbano. Por otro lado elementos relacionados con el aspecto formal de conjunto expresado através de la proporción de los lotes, ubicación y otros.

Los patrones de asentamiento urbano en la ciudad de Esquipulas se orientan a partir de:

3.2.1. El uso del suelo con fines comerciales:

Se tipifica de tres formas:

- 1) La que se destina al comercio regional interfronterizo - que actualmente no posee una ubicación precisa, pero se puede decir que la mayor parte de inmuebles dedicados para tales fines se concentra en los grandes almacenes y bodegas ubicadas en la periferia del mercado municipal sobre la 7av. de la zona 1.
- 2) El que se destina al turismo - que se concentra principalmente en la Doble Vía y la Calle Real hasta la 4 calle, y parte hacia la carretera que conduce a la frontera Agua Caliente -.

3) La que se destina al consumo local - tiendas de mediana y pequeña envergadura y servicios varios diseminados en las calles principales de cada barrio, en parte de la Calle Real y calle Del Monte, así como en el mercado municipal -.(Plano 8 hoja 22)

3.2.2. Densidad de loteamiento:

Se refiere a una análisis general entre las proporciones de los lotes y los índices de ocupación. Sobre este particular, debemos advertir que no fué posible utilizar la documentación catastral por falta de un registro ordenado y completo, sin embargo en base a la información proveniente de algunos estudios realizados con anterioridad en la ciudad se tuvo acceso a fotografías aéreas que muestran que las zonas y barrios de mayor densidad son el barrio Chacalapa, Las Crucitas y Vista Hermosa en la zona nordeste de la ciudad (estas colonias se estiman por encima de los 31 lotes/ha.).

Se determinó además, que los barrios Los Pinos, Sta. Marta, Quirio Cataño, Sn. Joaquín y Sta Gudelia, poseen índices medios entre los 20 y 30 lotes/ ha, siendo los de menor densidad Sta. Ana , Jesús y María y San Juan con menos de 20 lotes / ha.(Plano 9 hoja 23)

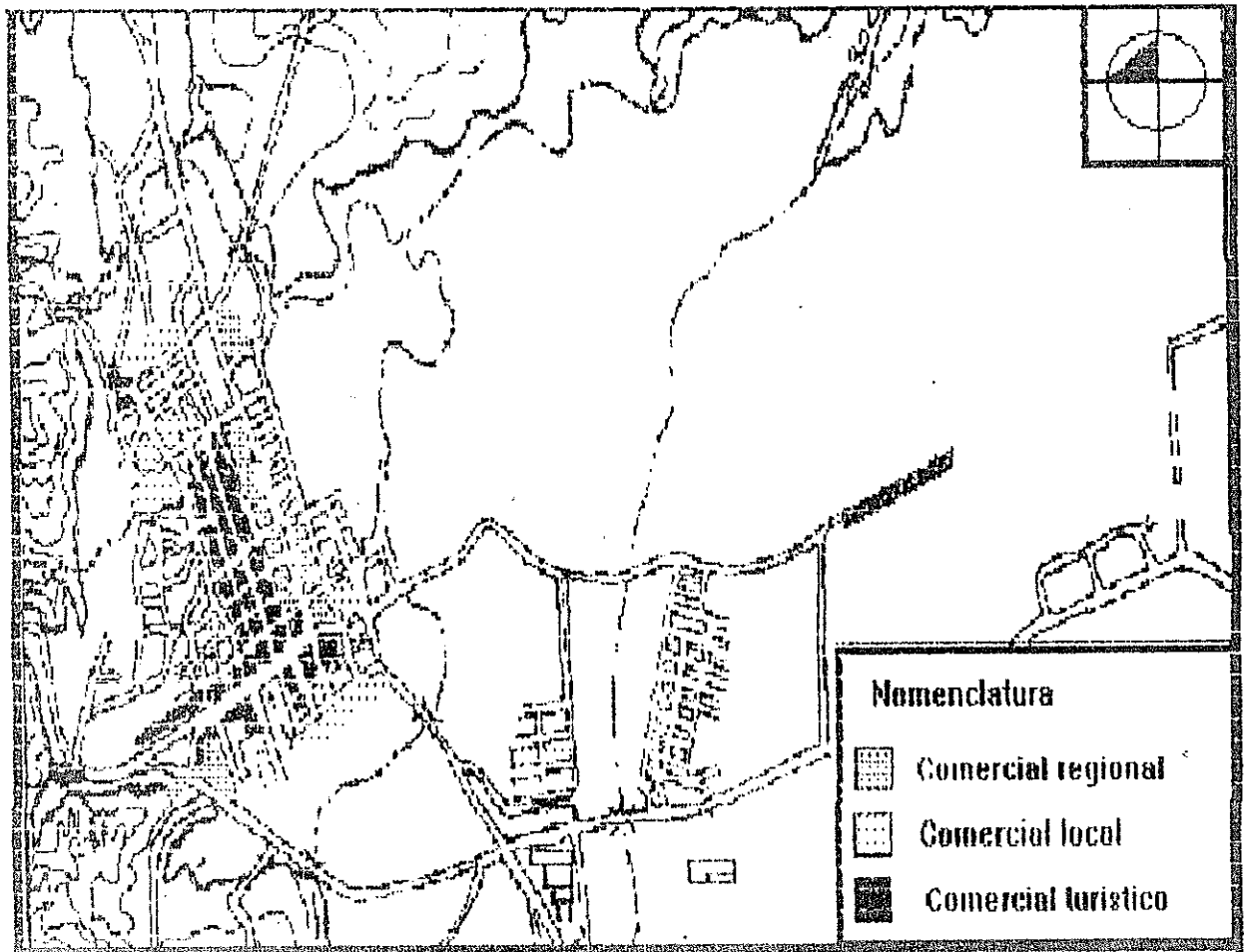
3.2.3. Asentamiento según estrato:

Pretende ser una aproximación para determinar las tendencias de ocupación de barrios y zonas de la ciudad en relación al nivel económico de los distintos sectores de la población.

En la ciudad de Esquipulas no se puede determinar con precisión las zonas residenciales de mayores ingresos, sin embargo puede decirse que el área de influencia del casco antiguo - barrio Jesús y María y parte de Sta. Ana - que circunda al parque de la marimba y la parroquia es el área urbana que ha generado mayor expectativa para la construcción y/o reciclaje de viviendas de lujo. Así mismo algunos sectores de la Calle Real, aunque la demanda comercial para el turismo y la fricción urbana provocada por inmuebles, vehículos y personas a terminado por expulsar a los moradores de este sector a barrios de menor interés económico o bien compartir el uso habitacional con el comercial en estos lotes.

Los barrios periféricos de la zona este - Chacalapa, Las Crucitas, Vista Hermosa y Sta. Ana - son los barrios de asentamiento más populosos habitados por migrantes, obreros y trabajadores informales del turismo generalmente. Colonias de medianos ingresos pueden distinguirse en la región poniente de la ciudad : Sta Gudelia, Sn Juan, Quirio Cataño - y en dirección sudeste hacia la carretera que conduce a la frontera Los Pinos y nuevas urbanizaciones tales como Valle de María, Prados del Trifinio, el Mirador y otras.(Plano 10 hoja 24)

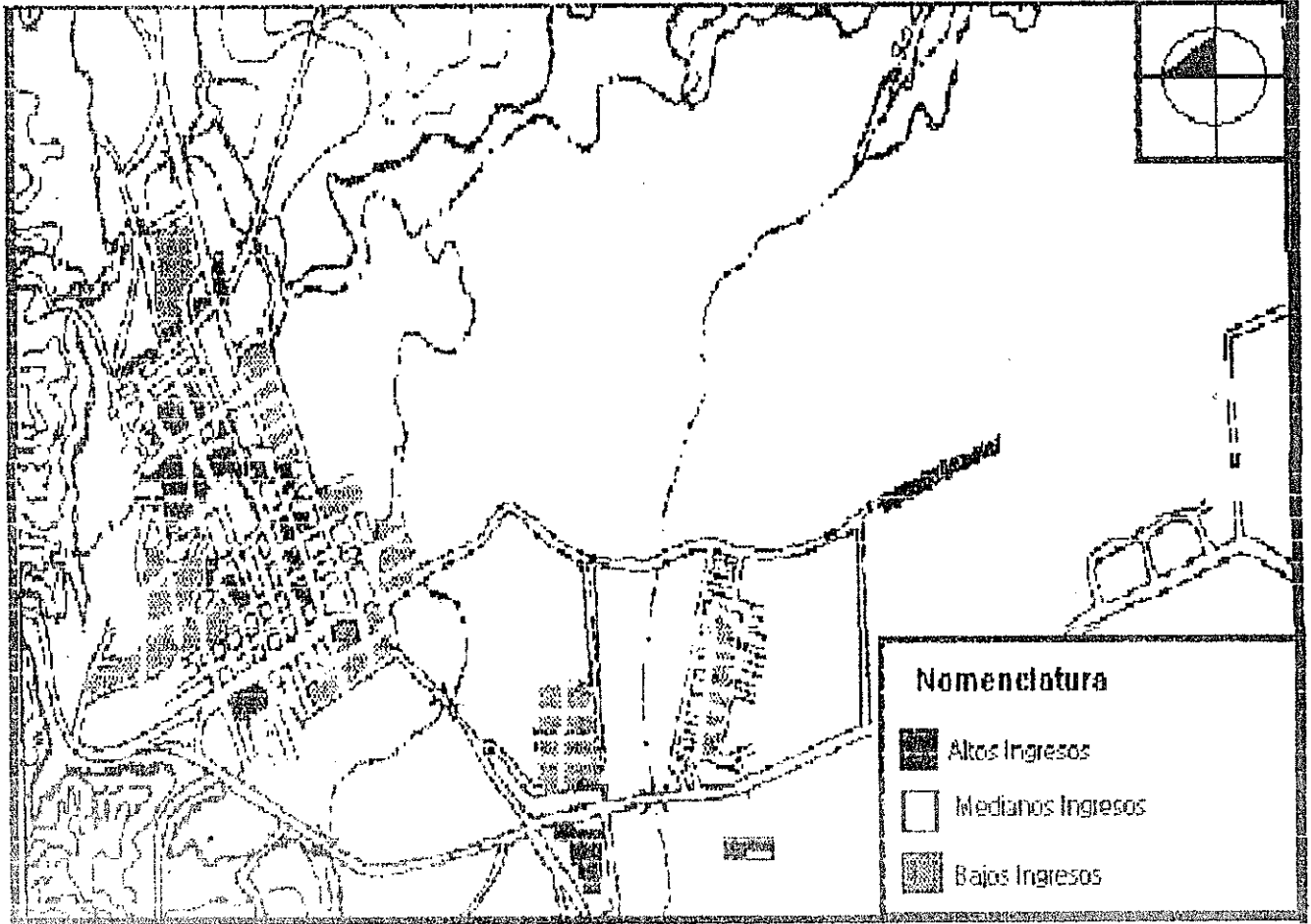
Usos del Suelo Urbano Comercial



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 8	No. 22 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Densidad de Lotes por Hectárea



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25.000	Contenido: PLANO 9	No. 23 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

3.2.4. Patrones de asentamiento con plusvalía directa en la renta:

a) Comercial local con alta densidad de locales:

En este renglón se incluyen, tiendas barriales, carnicerías, salones de belleza, librerías, abarroterías, ventas de licor, molinos, lecherías, sastrerías, oficinas de servicios profesionales y otros. Este tipo de locales se encuentra diseminado por toda la ciudad. No obstante se ha determinado que existe cierta aglomeración de este tipo de actividad en la 9 avenida o Calle del Monte, en los alrededores del parque central, y sobre las calles principales del barrio Sta. Ana, Sta Marta y Quirio Cataño.

b) Comercial regional con mediana y baja densidad en los lotes:

Aquí se inscriben los grandes expendios y bodegas de café, granos básicos, carne y los grandes almacenes de ventas de ropa y calzado por mayor, así como algunos supermercados y abarroterías ubicadas en torno al mercado municipal sobre la 7 ave. o Avenida Centroamérica.

Se determina además cierta tendencia a aglomerarse sobre parte de la calle céntrica en los servicios financieros como bancos y cooperativas.

c) Comercial con destino al turismo con mediana y baja densidad en los lotes:

Se inscriben aquí las ventas de artesanías, imágenes religiosas, productos de cerámica, manualidades, joyería, hoteles, restaurantes, cafeterías, bares y otros.

Evidentemente la mayoría de estos locales circundan el atrio de la Basílica y se extienden sobre la Doble Vía y Calle Central hasta la 5 avenida antes de llegar al puente Chiquito. En los últimos años se han desplazado algunos de los hoteles, restaurantes y centros recreativos paralelos a la carretera que conduce hacia la frontera.(Plano 11 hoja 25)

3.2.5. Patrones de asentamiento donde no se tiene plusvalía directa en la renta:

a) Residencial con baja densidad en los lotes:

Este patrón incluye el uso del suelo urbano para habitación. En la ciudad de Esquipulas su ubicación no es del todo precisa, sin embargo pudo constatarse que la zona más proclive para albergar este tipo de residencias es la zona norte de la ciudad. Especialmente en torno a la parroquia de Esquipulas, que comprende los Barrios Jesús y María, Sta. Ana y Sn. Juan ya que esta es el área de influencia del centro histórico de la ciudad y la densidad de los lotes es muy baja oscilando alrededor de los 9 y 20 lotes por hectárea.

Por otro lado el desplazamiento del Cristo Negro a la Basílica determinó que el nivel de afluencia turística y religiosa se concentrara en la zona sur, por lo que estos resultan ser barrios que, aunque cuentan con todos los servicios y comodidades más privilegiadas de la ciudad, son zonas con poca contaminación auditiva, visual y por desechos sólidos en las calles y además, el aspecto morfológico de la arquitectura antigua de la ciudad guarda gran armonía con áreas verdes amplias muy próximas. Este patrón se caracteriza por poseer todos los servicios: lotes de dimensiones amplias y condiciones de accesibilidad inmediata.

b) Habitacional con mediana y alta densidad en los lotes.

Aquí a diferencia del anterior se incluyen usos habitacionales pero orientados a estratos de medianos y bajos ingresos. Su caracterización expresa poca o mediana valorización del espacio, siendo en casos extremos asentados en puntos marginales periféricos con baja calidad de vida, poco accesibles, sin servicios básicos suficientes o muy distantes de los centros de servicios urbanos.

Este tipo de loteamiento se concentra en la zona sudeste y son los barrios de asentamiento más populosos, habitados generalmente por migrantes, obreros y trabajadores informales del turismo. Entre estos tenemos los barrios Chacalapa, Las Crucitas y Vista Hermosa.

Colonias de mediana densidad pueden distinguirse en la región poniente de la ciudad - Sta Guadalupe, Sn. Joaquín, Quirio Cataño - además, en la región sudeste paralela a la carretera que conduce a la frontera de Agua Caliente la colonia Los Pinos y nuevas urbanizaciones tales como Valle de María, Prados del Trifinio, el Mirador y otros. Estos se caracterizan por poseer condiciones más favorables que los barrios de alta densidad, con mayor accesibilidad a los centros urbanos de servicios y cuentan con infraestructura básica.

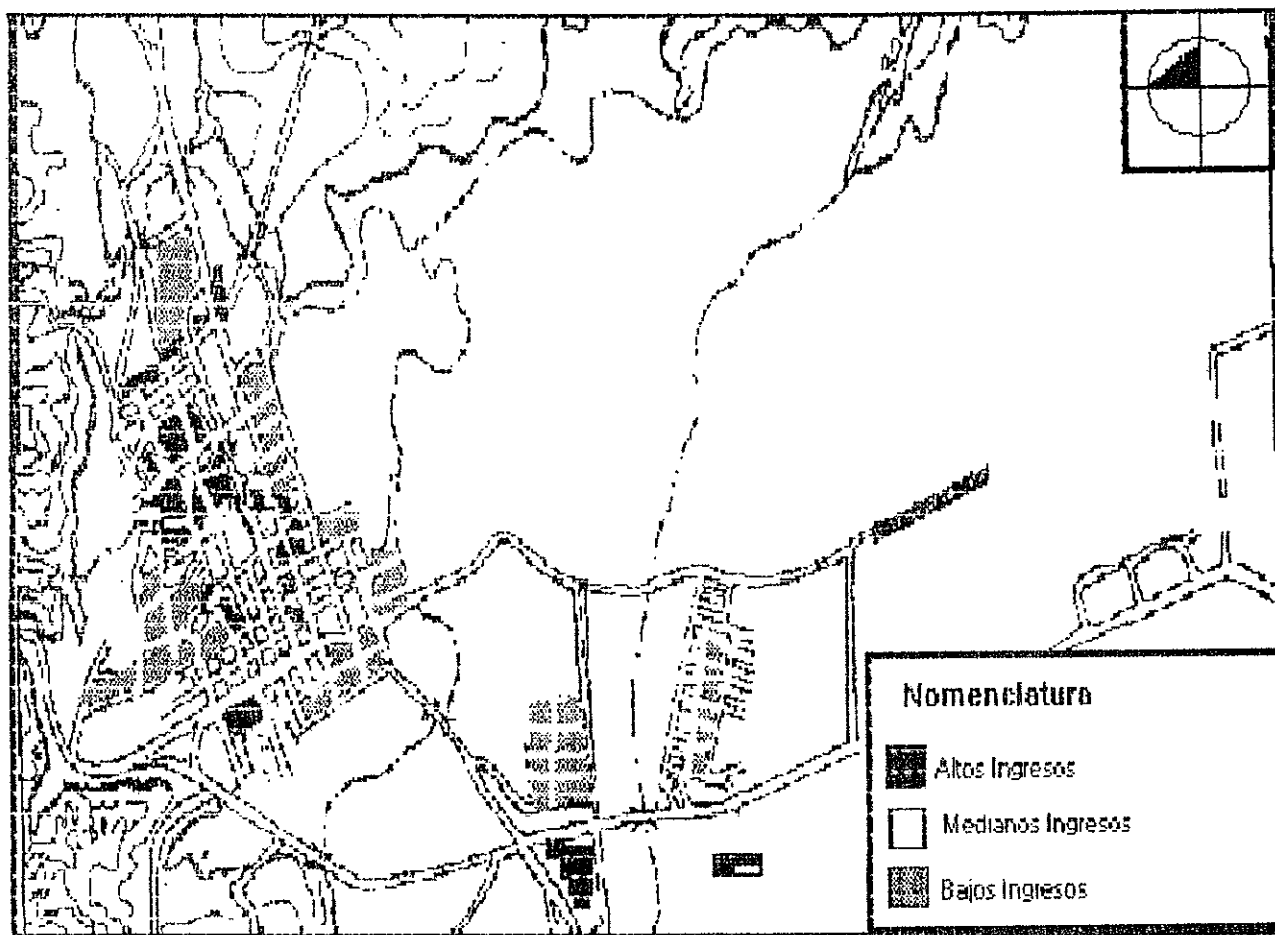
De este patrón podemos inferir los siguientes rasgos: a) son ocupados por estratos medios y bajos, b) con tendencia a la micro-fragmentación de lotes - alrededor de 15 a 30 o más, por hectárea - y c) en cuanto a su ubicación se caracteriza por encontrarse en la periferia de la ciudad. (Plano 12 hoja 26)

3.3. Composición de los precios de inmuebles en la ciudad de Esquipulas:

Para determinar el precio de los inmuebles se escogió una muestra de 23 casos de terrenos urbanos construidos y sin construcción que fueran representativos de la mayor parte de barrios que conforman la ciudad según la amplitud y accesibilidad de éstos. Se obtuvo además información de 5 lotificaciones en proceso de ocupación - se incluyen aquellas en proceso de comercialización, venta, urbanización y construcción- de los cuales se obtuvo precio de venta y/o alquiler. El precio del terreno en los casos edificados se obtuvo restándole el precio promedio de la construcción.

El análisis de la información obtenida en el trabajo de gabinete y campo sirve para explicar de manera general la composición de la dinámica de la renta en la ciudad de Esquipulas que a continuación se presenta. Es de tomar en consideración que la renta se calculó para rangos de intereses netos (sin carga inflacionaria) desde el 3% hasta el 6% tomándose finalmente como interés real para el análisis comparativo en el presente trabajo el 4%. (ver Anexo II)

Asentamiento según Estrato de Ingresos



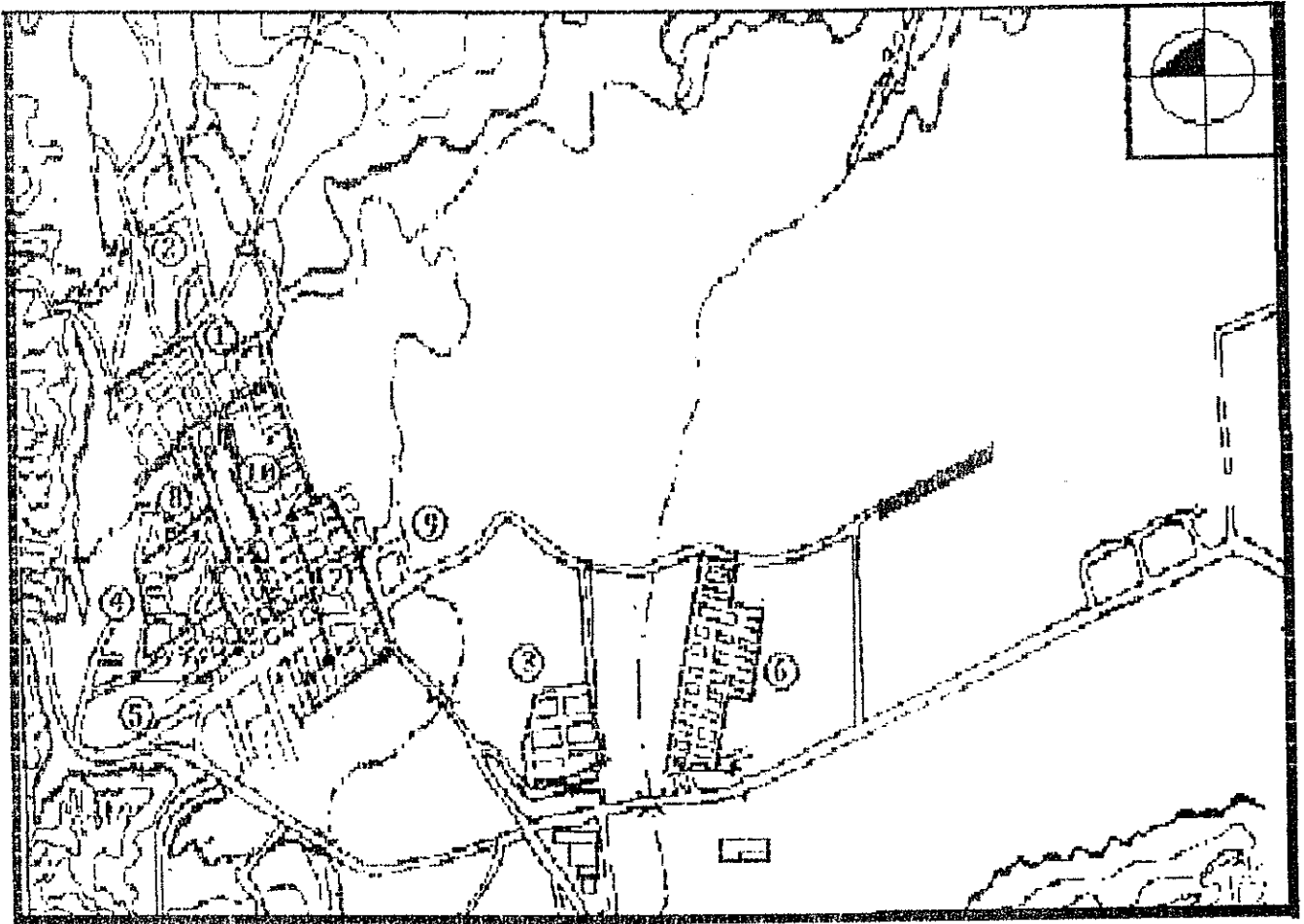
Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 10	No. 24 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Barrios y Colonias de la Ciudad de Esquipulas

1. Barrio Jesús y María
2. Barrio Sta. Ana
3. Barrio Chacalapa
4. Colonia Sta. Gudeña
5. Colonia Quiro Cotaño

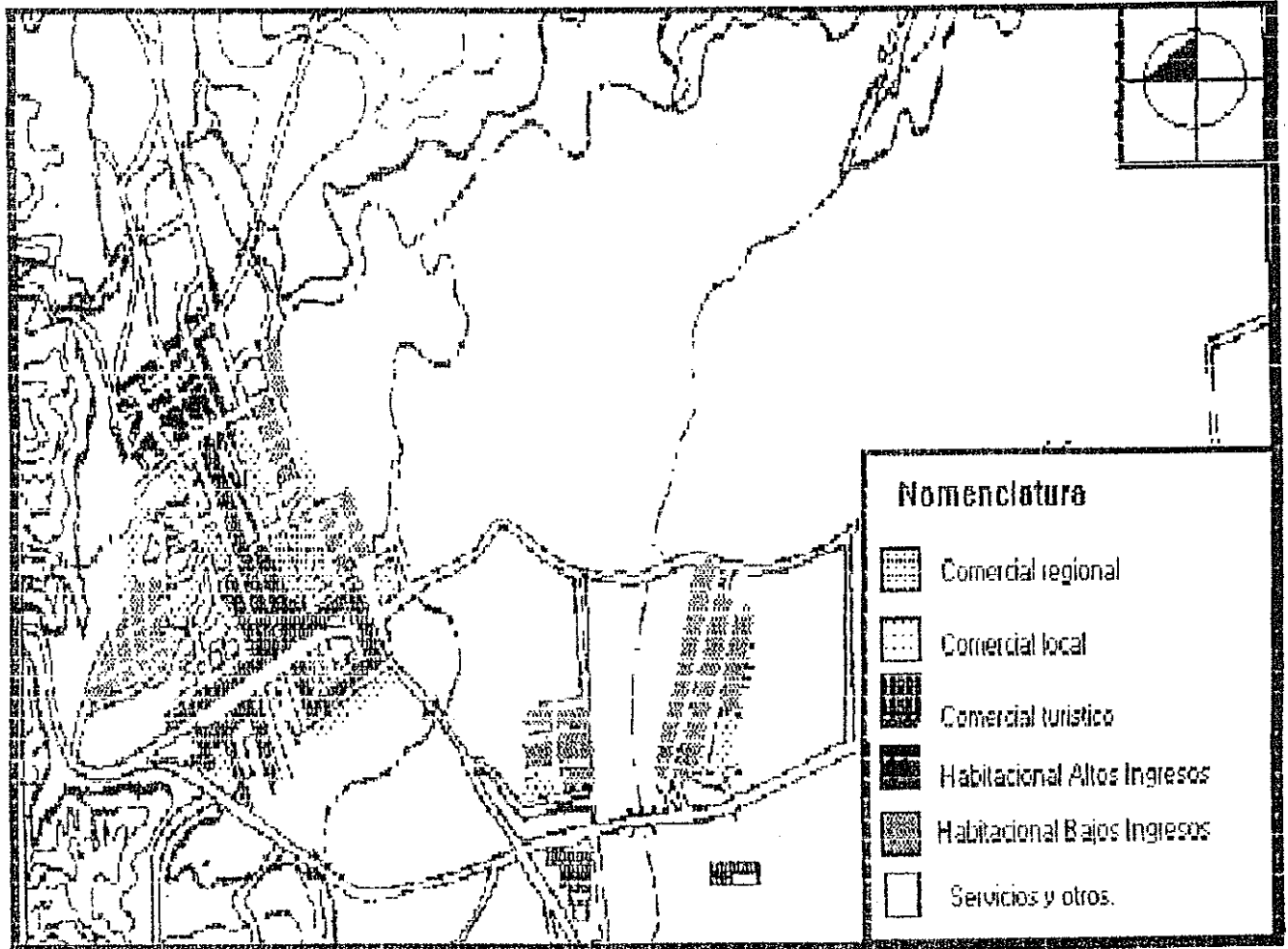
6. Colonia Los Pinos
7. Colonia Sta. Marta
8. Colonia Sn. Juan
9. Barrio Las Cruces
10. Barrio Sn. Joaquín



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 11	No. 25 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Patrones de Asentamiento en Esquipulas



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 12	No.26 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	-------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

3.4. Análisis de la renta urbana en la ciudad de Esquipulas.

Como producto del trabajo de investigación de los casos analizados, se presenta una tendencia diferencial respecto a las rentas internalizadas por los inmuebles, en función de su ubicación dentro de la ciudad.

La mayor frecuencia del índice de la renta unitaria supuesta estuvo alrededor de los 10.10Q/ m². De esto se deduce que la renta relativa social media, que contiene el precio general de producción regulador del mercado ha presentado rentas unitarias reales por debajo, y otras muy por encima de estas últimas. Lo cual permite determinar las áreas y actividades económicas que permiten una mayor reproducción de inversiones en la ciudad.

Caso No. 21 (RURM= 34.34); Caso No. 19 (RURM =16.85)

Analizando las condiciones de los inmuebles:

a) situación o entorno: El caso No. 21 es el que presenta mayor variación por encima de la media social y se trata de un proyecto muy reciente de locales en el centro comercial Sta. Fè destinado al turismo religioso. Su ubicación es privilegiada puesto que se encuentra en el costado poniente de la basílica de Esquipulas a cuyo atrio se puede acceder directamente. De igual forma se puede ingresar por la Doble Vía.

El proyecto incluye la introducción de todos los servicios urbanos necesarios y pretende dirigirse a los compradores y turistas extranjeros. Su uso es compatible con el entorno puesto que se ubica en el área de comercio al turismo más intensa de la ciudad.

Debido a que es el único sitio amplio inmediato a la basílica con posibilidades de compra, la deseabilidad del sitio aumenta.

El terreno es amplio, sin pendientes, permite un diseño muy sobrio basado en la tipología arquitectónica del casco antiguo de la ciudad, con acabados de lujo. Por el momento existe ya una gran inversión en el sitio en materia de infraestructura. El local analizado pertenece al primer módulo del complejo comercial lo cual le permite tener una ubicación inmediata.

b) El caso No.19 posee también un fin comercial pero el sesgo, aunque es alto, es bastante menor que el anterior. Se trata de un mini-centro comercial ubicado sobre el boulevard Centro América, destinado a locales comerciales de consumo local y regional. Su ubicación a un costado del mercado municipal y a 200 m de la Doble Vía son las condiciones de entorno que favorecen el fin comercial.

Los locales son pequeños pero por la escasez de oferta en la zona adquieren alto valor en tanto que se ubican en el radio de influencia del mercado, con gran aglomeración de compradores, locales y regionales.

Caso No. 4 (RURM =15.69); Caso No. 7 (RURM = 14.31);Caso No. 8 (RURM = 13.59)

Analizando las condiciones de los inmuebles:

Este grupo se refiere a un conjunto de hoteles ubicados en un radio no mayor de los 200 m de la Basílica de Esquipulas.

a) situación o entorno: Los casos No. 4, No.7 y No. 8 corresponden a hoteles de reciente construcción de dos y tres estrellas, ubicados en torno a la basílica y Calle Real. Poseen características favorables para el turismo en tanto son de fácil acceso para visitantes que se transportan en bus o en automóvil particular.

Por otro lado su proximidad a la zona comercial permite comodidad a los huéspedes y cuentan con todos los servicios.

b) sitio: Los Hoteles analizados son EL Legendario, Los Angeles y Europa que corresponden a predios grandes con salidas sobre calles y avenidas importantes de la ciudad. Aunque las construcciones son recientes guardan gran sobriedad e integración urbana con las construcciones antiguas de Esquipulas y mantiene la proporción con respecto al conjunto permitiendo que sobresalga el templo de Esquipulas. Además del uso hotelero las fachadas en el primer nivel albergan comercios dedicados al turismo y/o actividades financieras como agencias bancarias y restaurantes.

Caso No. 22 (RURM=14.83)

Analizando las condiciones del Inmueble:

Se trata de un proyecto de tres viviendas en copropiedad tipo town house

a) situación o entorno: Es un conjunto de viviendas de lujo en copropiedad. Ofrece en el interior amplios espacios abiertos jardinizados y piscina para uso de los propietarios de éstas. El área de construcción es considerable, alrededor de los 200 m². Acabados de alta calidad, todos los servicios, tres habitaciones como para una familia de 6 miembros.

b) sitio: El destino de viviendas en copropiedad para familias de altos ingresos es compatible con el entorno puesto que se encuentran ubicadas a unos 50 m del parque central sobre la calle céntrica en la zona norte de la ciudad, en áreas de baja densidad de loteamiento inmediato al barrio Jesús y María, que han caracterizado el barrio para similares fines.

Se encuentra inmediato al acceso de centros de servicios pero alejado de la aglomeración.

Se considera un tanto desfavorable el hecho de que las fachadas sobre la calle céntrica contrastan con el conjunto de las viviendas vecinas que son muy antiguas o que conservan los patrones urbanísticos del casco antiguo de la ciudad.

Caso No. 5 (RURM=12.55); Caso No. 6 (RURM=11.70); Caso No. 9 (RURM=11.36);

Caso No. 14 (RURM=10.99); Caso No. 18 (RURM=11.76)

Analizando las condiciones del Inmueble:

Estos casos se refieren a inmuebles de doble finalidad, son viviendas para estratos medios que además tienen uso como comercios de consumo local, como tiendas y panaderías. Se ubican ligeramente por encima de la renta media social debido a que su doble función representa una mayor rentabilidad para los moradores.

a) situación o entorno: Son viviendas amplias que conservan el patrón de diseño típico de la ciudad aunque han sido edificadas con métodos constructivos modernos. Viviendas relativamente pequeñas están ubicadas en barrios de mediana y alta densidad de lotes pero cuentan con todos los servicios urbanos y relativa proximidad a los centros de servicios.

b) sitio: En cuanto a su uso son compatibles con el entorno pues se ubican dentro de las calles principales de los barrios a que pertenecen donde por lo general se concentran tiendas, abarroterías, lecherías, ventas de materiales de construcción y otros.

Caso No. 2 (RURM=6.45); Caso No. 11 (RURM=4.55); Caso No. 15 (RURM=10.43); Caso No. 16 (RURM=7.59)
Analizando las condiciones del Inmueble:

En este tipo de uso de vivienda para medianos y bajos recursos, se encontraron rentas muy por debajo de la social media, se trata de inmuebles ubicados en zonas un tanto alejadas de los centros de servicios.

a) situación o entorno: Su uso es compatible con el del entorno, ubicadas en áreas desprovistas de algunos de los servicios básicos, se trata de viviendas pequeñas, auto-construidas por sus propietarios. Presentan serias deficiencias de diseño.

b) sitio. Topográficamente desfavorables por encontrarse en laderas muy pronunciadas. El caso 13 es uno de los más significativos en cuanto a su deterioro. (Plano 13 hoja 27)

3.5. Tendencias de crecimiento hacia el año 2027

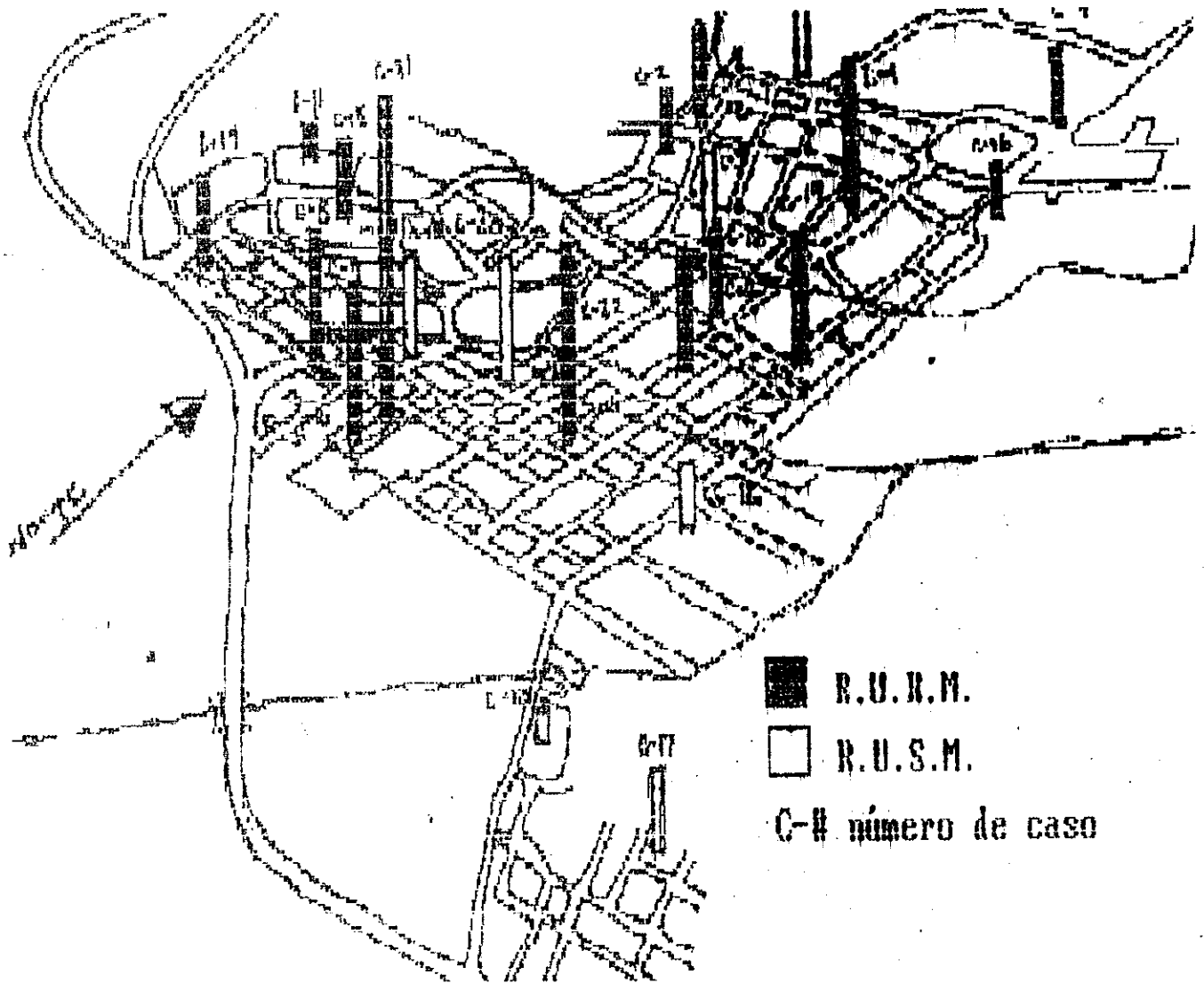
Las tendencias de crecimiento urbano en la ciudad de Esquipulas se infieren en base a tres parámetros: 1) tendencias definidas por empresas de capital inmobiliario que promueven la venta de lotificaciones y urbanizaciones; 2) aptitud del suelo para el crecimiento urbano y 3) asentamientos espontáneos.

Las tendencias producidas por el capital inmobiliario se ven reflejadas en la urbanización, tamaño, precio y rapidez de venta de las nuevas lotificaciones y urbanizaciones existentes en la ciudad, donde destacan las de Valle de María ubicada próxima al PARLACEN con un número de 600 lotes constituyéndose en la más grande de todas. Además el proyecto urbanístico Sta. María ubicado en la salida de la ciudad sobre la carretera interamericana en dirección a la frontera. Prados del Trifinio y El Mirador son otras lotificaciones ubicadas en la periferia de la ciudad en esta dirección, por otro lado se encuentra en dirección nordeste, en dirección hacia la aldea Valle Dolores, la lotificación El Valle y granjas La Paz. (ver anexo III)

La aptitud del suelo para el crecimiento urbano de la ciudad coincide con la tendencia de incorporación del territorio al ámbito urbano, descrita anteriormente, es decir en torno a la región sudeste y nordeste de la ciudad.

Finalmente las ocupaciones espontáneas se concentran en zonas un tanto menos aptas en dirección a Cruz Alta o La Burrera, otras de manera desordenada han aparecido en dirección hacia la aldea Sta. Rosalía. (Plano 14 hoja 28).

Rentas de Inmuebles y Precios de Suelo Urbano en Esquipulas

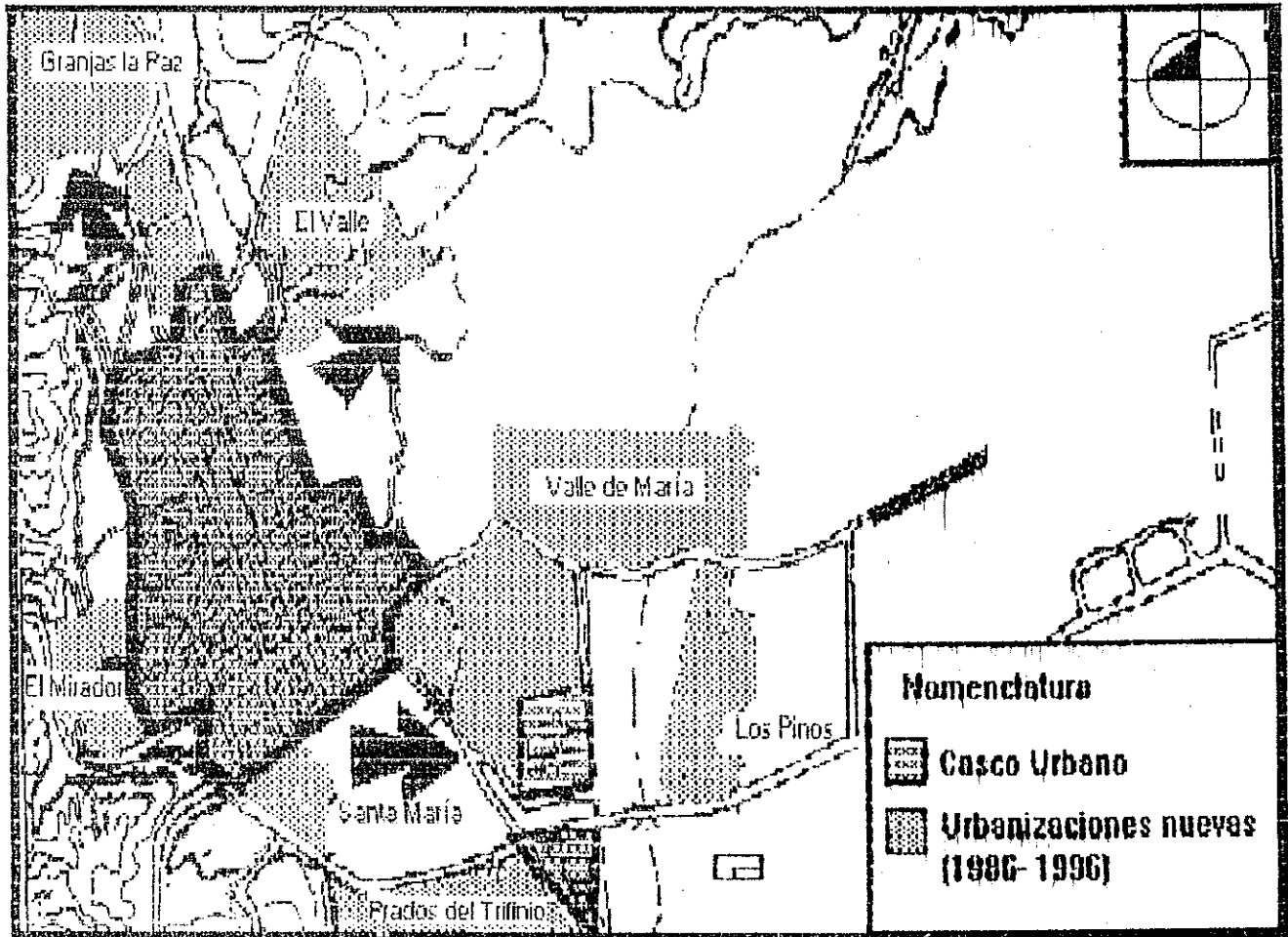


Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: Sin escala	Contenido: PLANO 13	No.27 35
----------------------------------	-------------------------------	-----------------------	-------------------------------	-------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

Tendencias de Crecimiento Urbano



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 14	No.28 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	----------------------------	-------------

Capítulo IV:

Elementos para planificar el uso del suelo y el crecimiento urbano en la Ciudad de Esquipulas

4.1. Presentación de la Propuesta

Esquipulas es una ciudad con características muy particulares dentro del contexto nacional. Su condición de centro religioso ha atraído por más de cuatro siglos a fieles de la región que han le impregnado una personalidad cosmopolita y de una dinámica comercial turística muy significativa.

La constante afluencia de visitantes ha generado muchas expectativas financieras y es una de las ciudades que a atraído la mayor inversión en infraestructura turística de toda la zona con cerca del 6% de los hoteles y hospedajes del país. Después de la capital es la ciudad con mayor capacidad instalada en cuanto a número de habitaciones (camas o plazas) aptas para el turismo.

Su posición geográfica como ciudad fronteriza ha condicionado además una relación muy intensa con las regiones fronterizas de los vecinos países de Honduras y El Salvador, y su dinámica de crecimiento poblacional ha sido muy influenciada por componentes migratorios oriundos de éstas.

Todo esto aunado a su potencial como polo estratégico de desarrollo comercial interfronterizo y cede política de la integración centroamericana, ha provocado que el parque construido de la ciudad plantee para el futuro mediano e inmediato una dinámica de crecimiento continua, con las consecuentes demandas de suelo urbano e infraestructura. Las cuales históricamente se han ido resolviendo de manera espontánea y sin una *planificación proyectiva y sistemática que permita orientar soluciones integrales, teniendo como saldo soluciones parciales y una anarquía urbana y el deterioro de la calidad de vida de la población.*

El objeto de este trabajo ha sido por lo tanto brindar un estudio sistemático de las contradicciones que subyacen en la base socioeconómica que explica el contenido de la ciudad y a partir de este análisis presentar alternativas integrales a la problemática urbana con el mayor apego a la realidad presente y futura. De esta manera se presentan algunas propuestas con el fin de orientar las decisiones administrativas, políticas y económicas relacionadas con el crecimiento y evolución ordenada de la ciudad.

La propuesta contempla los siguientes puntos:

- a) resumen de los elementos: históricos, económicos y socio-territoriales que intervienen en la explicación de la problemática urbana en Esquipulas.

- b) la base jurídica y las condiciones dentro de las relaciones de política y economía nacional e internacional que generan situaciones favorables para su desarrollo y financiamiento.
- c) los objetivos de la propuesta.
- d) estrategias de crecimiento urbano que debe incorporar la función político administrativa de las autoridades edilicias.
- e) programas y proyectos que debe contemplar el plan de desarrollo urbano de la ciudad de Esquipulas y propuesta de usos de suelo
- f) las reservas territoriales para el crecimiento urbano.

4.2. La problemática urbana

La ubicación geográfica estratégica de la zona fronteriza del Trifinio ha generado una dinámica de intercambio comercial muy grande en la ciudad de Esquipulas. Esto aunado a la tradicional característica de índole religiosa, que se ha explotado en función turística a nivel regional; ha tenido saldos positivos para su crecimiento conservación y desarrollo económico, pero a la vez ha traído consigo consecuencias inesperadas en la dinámica de las rentas territoriales, principalmente en los ejes principales de acceso a la ciudad en zonas y circundantes a la basílica de Esquipulas. Con irradiación de manera abrupta y desigual en toda la ciudad, con implicaciones inherentes en la incorporación de manera espontánea y a veces, al margen de la legalidad, de nuevas tierras en la escena urbana. También han sido implicaciones inesperadas derivadas de este proceso, el elevamiento en el costo de la vida, particularmente en lo relativo a la adquisición de suelo urbano.

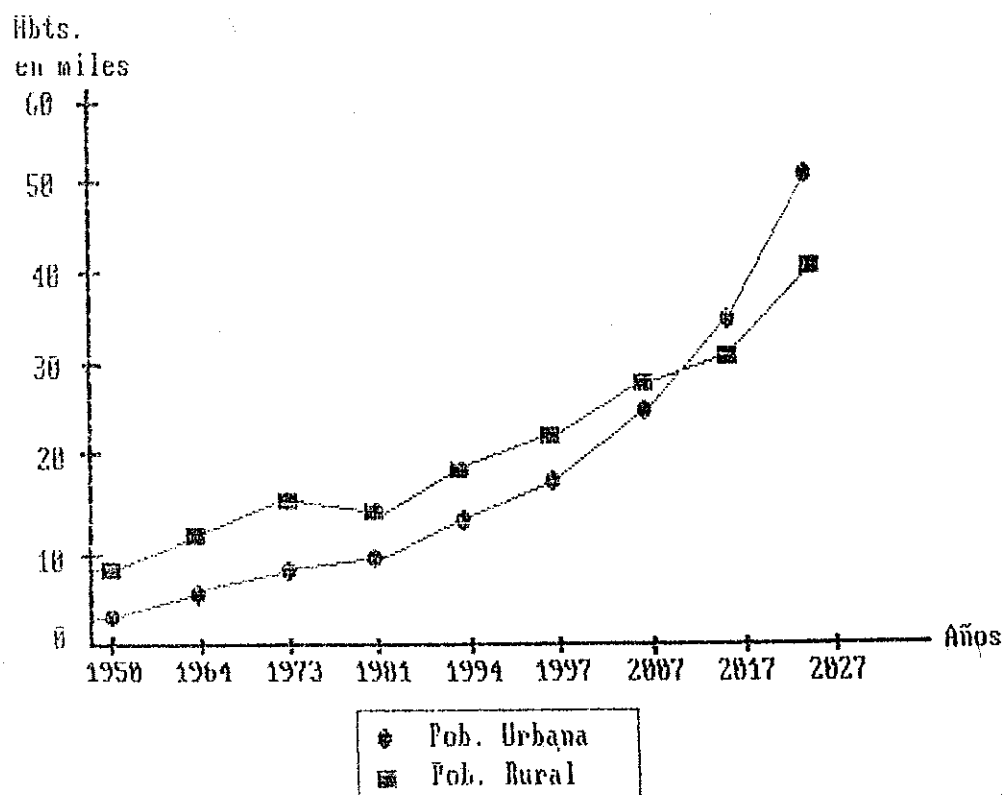
Dentro del comportamiento demográfico se presentan rasgos particulares inherentes a su posición fronteriza con fuertes componentes migratorios de El Salvador y Honduras, Concepción las Minas y Quezaltepeque. El crecimiento de la población urbana tiende por lo tanto a revasar en un futuro cercano a la población rural. (Ver gráfica 1 Crecimiento Poblacional)

TABLA 1 : CRECIMIENTO DE LA POBLACION URBANA Y RURAL

AÑO	POBLACION TOTAL	POBLACION URBANA	POBLACION RURAL
1950	11930	2843	9067
1964	16980	5196	11790
1973	19304	6910	12394
1981	18994	7226	11768
1994	29609	12697	16912
1997*	32828	14448	18373
2007*	46307	22223	24216
2017*	65321	34183	31918
2027*	92142	52580	42070

*La tasa de crecimiento poblacional proyectada se obtuvo en base al método geométrico de cálculo de población: $P_n = P_0(1+r)^n$, donde P_n y P_0 son las poblaciones referenciales, n el número de años desde el último censo y r la tasa de crecimiento poblacional, de donde se obtuvo que $r=0.04431$

Crecimiento Poblacional



Lo particularmente notorio es la tendencia al crecimiento expansivo de la ciudad en dirección a la aldea Atulapa, situación que demanda un planteamiento de planificación del cambio del uso del territorio, para elevar las posibilidades de manejo en la expansión de la frontera urbana que evite el inminente crecimiento urbano anárquico que se viene dando en la actualidad.

Las actividades económicas mayoritarias en la población esquipulteeca son: las artesanías, la agricultura, el comercio y los servicios. En el caso de la población dedicada a la agricultura debe preverse que la tendencia de reducción de la frontera agrícola supone la incorporación paulatina de éstos a las actividades urbanas.

En lo relativo al comercio, se registra un aumento en la actividad productiva especialmente en la relacionada con el intercambio interfronterizo y el turismo. Pero dada la dinámica macro-económica y política en la región se prevé que la primera pueda llegar a superar a la segunda.

La actividad comercial en su conjunto (turismo, abastecimiento local y regional), ejerce presión por cambio en el uso del suelo, que se materializa en un elevamiento de las rentas territoriales y en el desplazamiento de la población de medianos y bajos recursos hacia la periferia de la ciudad. Este fenómeno ha obedecido a la falta de generación de opciones de localización estratégica de éstos usos del suelo, que puede ser a través de la consolidación de subcentros existentes o en la generación de nuevos subcentros en áreas urbanas que restringen la correspondiente vocación.

En el nivel físico- espacial se presenta una tendencia ha conurbar las aldeas de Atulapa, Sta. Rosalía y Valle Dolores, que podrá consolidarse a mediano plazo.

En la calidad de vida se observa una polarización que en conjunto privilegia los ejes principales (Calle Real, 6 ave, 7 ave. y Doble Vía). Tanto la calidad de vida como la potencialidad económica de internalización de renta, han sobrevalorizado el espacio en los ejes principales de la ciudad, fenómeno que ha impactado en la dinámica territorial del resto de la ciudad. Por lo que a las demandas de suelo para vivienda popular le ha quedado muy limitado el acceso a la oferta actual del mercado inmobiliario.

En el Barrio Jesús y María que es el casco antiguo así como parte del barrio Sta. Ana circundante a la parroquia y la parte norte de la Calle Real, los patrones de asentamiento según rango de ingreso, definen zonas urbanas con alta calidad de vida, donde predominantemente se asienta uso residencial para estratos de población de altos y medianos ingresos.

Asimismo se observa en la Calle Real y Doble Vía el uso mixto recidencia-comercio-turismo, que debido a la presión del uso del suelo comienza a experimentar procesos de microfragmentación y gran especulación inmobiliaria, y finalmente los barrios como Los Arcos y Chacalapa con baja calidad de vida donde se asientan estratos bajos y medianos ingresos.

En las áreas periféricas se dan procesos similares. Se tiene por ejemplo la Colonia Los Pinos con condiciones medianas o San Juan, donde se asientan estratos de medianos y altos ingresos y otros como Las Crusitas y Vista Hermosa, que son asentamientos muy desprovistos de servicios donde se asientan pobladores de bajos ingresos

En conjunto se puede decir que actualmente la ciudad ha caído en un proceso de deterioro del ambiente natural y social provocado por: la contaminación por desechos sólidos y contaminación de rios aledaños a la ciudad con canalización de drenajes hacia sus cauces, escasez de áreas verdes dentro del perímetro urbano y manejo adecuado de bosques, mínima presencia de espacios recreativos adecuados para el uso colectivo de la población y visitantes.

Por otro lado se puede señalar el proceso de expulsión de la población de medianos y bajos ingresos de las áreas de influencia de los ejes principales de la ciudad, ya que debido a la dinámica de las rentas territoriales se han sobrevalorado los precios de inmuebles de los sectores más congestionados de la ciudad. Frente a este proceso se han generado iniciativas inmobiliarias que explotan el fenómeno de demanda masiva de suelo urbano generando proyectos urbanísticos de mediana densidad con destino a poblaciones de medianos y altos ingresos con las siguientes características:

- a) Vivienda en copropiedad ubicada en los barrios más antiguos de la ciudad y lotificaciones y colonias de mediana densidad en la periferia urbana.
- b) Evasión de áreas de uso público
- c) Carentes de una tributación justa y regulación municipal adecuada y eficiente.
- d) Evasión de la creación de infraestructura urbana.

En virtud de que existe una tendencia creciente hacia este tipo de proyectos es conveniente introducir dentro de la reglamentación urbana de la ciudad que entrará en vigencia próximamente, condiciones de planeamiento y regulación acordes a las necesidades de la ciudad en su conjunto.

4.3. La base jurídica.

Para poder determinar la viabilidad de la propuesta de crecimiento urbano es indispensable considerar la base legal que permite y sustenta esta propuesta.

Por principio de jerarquía de la ley debemos considerar en primer término lo relativo a los convenios y tratados bilaterales y multilaterales y posteriormente leyes internas que contemplan este tipo de proyectos:

4.3.1. Declaración de Esquipulas I, del 25 de mayo de 1986, firmada por los presidentes de Centro América, inciso 2 y 3.

4.3.2. Acuerdo de Cooperación Técnica para la Formulación de un Plan de Desarrollo Integral de la Región Fronteriza de Guatemala, El Salvador y Honduras, del 12 de noviembre de 1986, donde se determina como sede del proyecto a la ciudad de Esquipulas.

4.3.3. Acuerdo de Esquipulas II, del 25 de agosto de 1987. Donde se declara sede del PARLACEN a Esquipulas.

4.3.4. El código Municipal, decreto No. 58-88 del Congreso de la República promulgado el 18 de octubre de 1988.

4.3.5. La ley preliminar de Urbanismo, decreto presidencial 524, vigente a partir de 1956, que establece las normas generales para elaborar planes reguladores.

4.4. Objetivos propuestos para el crecimiento urbano de la ciudad sede del PARLACEN

4.4.1. Mejorar la calidad de vida de la población urbana de la Ciudad de Esquipulas de la siguiente manera:

- a) Evitando el deterioro urbano arquitectónico de los barrios tradicionales
- b) Mejorando la infraestructura
- c) Evitando la microfragmentación del suelo
- d) Integrando a las zonas marginales a los beneficios sociales urbanos

4.4.2. Fortalecer la orientación de la economía urbana que apoya al turismo

- a) Proponiendo alternativas para evitar los congestionamientos de tránsito vehicular y peatonal
- b) Desarrollando reglamentaciones que eviten el tránsito de vehículos de carga pesada y transporte extraurbano en zonas aledañas al atrio de la Basílica.
- c) Organizando al comercio informal y regularizando el control de desechos.

4.4.3. Proponer un acceso alternativo a la ciudad, generando un nuevo circuito para el tránsito de vehículos y personas que permita crear sub-centros urbanos, revalorizar conjuntos urbanos y elementos arquitectónicos de valor histórico.

4.4.4. Crear reservas territoriales que deberá administrar la municipalidad, para equipamiento, vialidad, áreas verdes y protección ecológica.

4.4.5. Equilibrar la estructura urbana, fomentando sub-centros de servicios y corredores comerciales.

4.4.6. Favorecer el crecimiento urbano, potencializando áreas que brinden oferta de suelo urbano para uso habitacional con rangos de densidad de loteamiento, según estratos de ingreso.

4.5. Estrategias urbanas

4.5.1. De las funciones administrativas:

Esquipulas en su calidad de sede regional del Trifinio y en el futuro del Parlamento Centroamericano debe sustentar las funciones administrativas y de servicios para la región fronteriza y atender además las necesidades propias de la población del municipio y zonas aledañas.

4.5.2. De las funciones económicas:

En lo que respecta a su connotación religiosa como centro de peregrinación de gran cobertura para el turismo nacional y regional, así como su estratégica ubicación para el intercambio comercial en la zona fronteriza y partiendo de la capacidad instalada en la ciudad; ésta se define como un centro regional de servicios urbanos de gran relevancia comercial y turística para el país y la región del Trifinio.

4.5.3. De las funciones habitacionales:

La ciudad de Esquipulas experimenta en este sentido una dinámica de crecimiento que se manifestará de la manera siguiente:

La ciudad de Esquipulas crecerá en función de la tasa de crecimiento vegetativo pero a esto se debe agregar un fuerte componente migratorio proveniente de la región fronteriza de El Salvador y Honduras, así como de municipios cercanos que poseen condiciones limitadas de desarrollo socio-económico y urbano como el caso de Concepción Las Minas.

Por otro lado los precios del suelo urbano y el costo de vida en la ciudad atraerán poblaciones de medianos y altos ingresos que demandarán ofertas habitacionales de baja densidad. Por su parte la población de menos recursos se verá desplazada del centro hacia la periferia o poblaciones cercanas. De esta manera la zona central de la ciudad de Esquipulas constituye un generador de ofertas habitacionales de baja densidad y las zonas paralelas a la carretera interamericana en dirección a la frontera con Honduras generarán ofertas de suelo a centros y locales comerciales para grandes y medianos compradores, de la región fronteriza.

Debido a las condiciones topográficas las áreas de mayor expansión de la ciudad se encuentran en la zona sudeste del valle en dirección a la aldea Atulapa especialmente en las áreas aledañas al PARLACEN, con oferta de áreas urbanas para fines comerciales, turísticos y habitacionales de medianos ingresos y hacia la zona noreste sobre la carretera de segundo orden que conduce a Valle de Jesús con fines residenciales de mediana y alta densidad.

4.6. **Proyectos que debe contemplar el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Esquipulas:**

En este sentido se propone como punto de partida una guía para la clasificación y priorización de los proyectos que pueden ser ejecutados por iniciativa del municipio divididos en ocho grandes programas que son:

1) **Redes de Servicio Público que incluye proyectos de:** Agua potable, drenaje de agua servida y su tratamiento, alumbrado público, energía eléctrica para uso domiciliario, vialidad y transporte. (Ver cuadro I)

2) **Abastecimiento que incluye:** Acopio (centros de acopio), almacenamiento (bodegas) e intercambio (mercados). (Ver cuadro II)

3) **Educación y Cultura que incluye:** Edificios para el desarrollo de actividades culturales tales como teatros, centros de capacitación, escenarios públicos, casa de la cultura, escuelas y galerías de arte. (Ver cuadro III)

4) **Apoyo a la producción que incluye:** Espacios para el fomento y exposición de la actividad industrial que realiza el municipio, capacitación agrícola y pecuaria y proyectos de riego. (Ver cuadro IV)

5) **Saneamiento Ambiental que incluye:** Tratamiento de aguas residuales, generación de áreas de reserva ecológica, control sobre el uso de los recursos naturales dentro de los límites del municipio, recolección y disposición de los desechos sólidos y programas educativos. (Ver cuadro V)

6) **Imagen Urbana que incluye:** proyectos de regulación y protección del patrimonio arquitectónico de valor histórico, revitalización de áreas en deterioro, jardinería, paisajismo urbano. (Ver cuadro VI)

7) **Turismo que incluye:** proyectos de apoyo al turismo, mercado de artesanías, mercado de comidas, regulación y control de los servicios que se le prestan a los visitantes, generación de infraestructura para la revalorización y explotación en función turística de centros arqueológicos, religiosos, naturales y coloniales del municipio, así como servicios de uso público, sanitarios, albergues, salones de usos múltiples.²⁰ (Ver cuadro VII)

8) **Recreación y Deporte incluye:** complejos deportivos, áreas para la recreación y el esparcimiento, parques con instalaciones para tales fines. (Ver cuadro VIII)²⁰

9) **Legal Institucional:** que incluye las acciones encaminadas a la regulación, reestructuración y modificación de las instancias legales e institucionales a nivel municipal y regional con incidencia directa en el crecimiento y desarrollo de la ciudad de Esquipulas.

10) **Urbanización y Vivienda:** que incluye programas y proyectos de vivienda de alta, mediana y baja densidad así como las disposiciones urbanas pertinentes en coordinación con la municipalidad y las inmobiliarias privadas.

CUADRO I PROGRAMA REDES DE SERVICIOS	PROYECTO RED DE DRENAJE ALUMBRADO PUBLICO	CARACTER CRITICO NECESARIO	ACTORES MUNI-INFOM-INMOBIL. MUNI-INOE	POBLACION A BENEFIC. Pobl.Urb. Esquip. Pobl.Urb. Esquip.
	AMPLIACION RED DE DIST.AGUA POT. ADOQUINAMIENTO	CRITICO NECESARIO	MUNI-INFOM-INMOBIL. MUNI-COMITE VECINOS	Pobl.Urb. Esquip. Pobl.Urb. Esquip.
	CONSTRUC. DE LA VIA PERIFERICA	ESTRATEGICO	MUNI-GOB.CENTRAL	Pobl.Urb. Esquip.
	PROLONGACION DE LA DOBLE VIA	ESTRATEGICO	MUNI-GOB.CENTRAL	Pobl.Urb. Esquip.
	TRASLADO FISTA DE ATERIZAJE	ESTRATEGICO	MUNI-AERONAUTICA CIVIL	Pobl.Reg. Trifinio
CUADRO II PROGRAMA ABASTECIMIENTO	PROYECTO MERCADO AL MAYOREO	CARACTER ESTRATEGICO	ACTORES MUNI-PROY. TRIFINIO	POBLACION A BENEFIC. Pobl. Reg. Trifinio
	CENTRAL DE TRANS. EXTRAURB.	ESTRATEGICO	MUNI-C.REG. DE DES.	Turismo local y Reg.
CUADRO III PROGRAMA EDUCACION Y CULTURA	PROYECTO CONSTRUC.ESCUELAS EN SUBCENTROS PARVULOS PRIMARIA	CARACTER ESTRATEGICO	ACTORES MUNI-MIN. EDUC.	POBLACION A BENEFIC. Escolares de 4 a 14 años
	REMOD. CASA DE LA CULTURA	NECESARIO	MUNI-MIN.CULTURA	Pobl.Urb. y turismo
	CONSTRUCCION DE PARQUES	NECESARIO	MUNI-MIN.CULTURA	Pobl.Urb. y turismo
CUADRO IV PROGRAMA APOYO A LA PRODUCCION	PROYECTO CONST. Y MANTEN CAMINOS VECINALES	CARACTER CRITICO	ACTORES MUNI-CONS.DESARROLLO	POBLACION A BENEFIC. P.E.A. urb.-Rural
	CONSTRUCCION DE CENTRO DE CAPACIT PEQUEÑA Y MED.	NECESARIO	MUNI-CONS.DESARROLLO	P.E.A. urb.-Rural
	INDUST.	ESTRATEGICO	MUNI-CONS.DESARROLLO	P.E.A. urb.-Rural
	PROYECTOS DE MINIRRIEGO	NECESARIO	MUNI-CONS.DESARROLLO	P.E.A. urb.-Rural
CUADRO V PROGRAMA SANEAMIENTO AMBIENTAL	PROYECTO TRATAM. DE AGUAS NEGRAS Y RESIDUALES, DRENADAS A RIOS	CARACTER CRITICO	ACTORES MUNI-INFOM-COOP.INT.	POBLACION A BENEFIC. Pobl.Urb.Esquipulas
	CHACALAPA,TEPUCUN Y QUEBRADA OSCURA	CRITICO	MUNI-INFOM-COOP.INT.	Pobl.Urb.Esquipulas
	RELLENO SANITARIO	CRITICO	MUNI-INFOM-COOP.INT.	Pobl.Urb.Esquipulas
	REFORESTACION DE AREAS INMEDIATAS A NACIMIENTOS AGUA	ESTRATEGICO	MUNI-DIGEBOS-CONAMA	Pobl.Urb.Esquipulas
	DET. DE AREAS DE RESERVA ECOLOGICA	CRITICO	MUNI-DIGEBOS-CONAMA	Pobl.Urb.Esquipulas

CUADRO VI PROGRAMA IMAGEN URBANA	PROYECTO	CARACTER	ACTORES	POBLACION A BENEFIC.
	PROGRAMA DE CONSERVACION DEL CENTRO HISTORICO RESTAURACION	ESTRATEGICO	MUNI-MIN.CULT-INGUAT	Pob.Urb.-Turismo
	ACUEDUCTO LOS ARCS	NECESARIO	MUNI-MIN.CULT-INGUAT	Pob.Urb.-Turismo
	SEÑALIZACION Y NOMENCLATURA URB	NECESARIO	MUNI-MIN.CULT-INGUAT	Pob.Urb.-Turismo
CUADRO VII PROGRAMA TURISMO	PROYECTO	CARACTER	ACTORES	POBLACION A BENEFIC.
	CONST. MERCADO DE ARTESANIAS	ESTRATEGICO	MUNI-MIN.CULT-INGUAT	Pob.Urb.-Turismo
	CONS MERCADO DE COMIDAS	ESTRATEGICO	MUNI-INFOM	Pob.Urb.-Turismo
	REMOD. DE SERV SANIT PUBLICOS	NECESARIO	MUNI-INGUAT	Pob.Urb.-Turismo
	REVITALIZACION DEL PARAJE PIEDRA DE LOS COMPADRES	NECESARIO	MUNI-INGUAT	Pob.Urb.-Turismo
	RECUPERACION DEL CENTRO ARQUEOLOGICO "LOS CERRITOS"	NECESARIO	MUNI-INGUAT	Pob.Urb.-Turismo
CUADRO VIII PROGRAMA RECREACION Y DEPORTE	PROYECTO	CARACTER	ACTORES	POBLACION A BENEFIC.
	CENTR. DEPORTIV. CANTONALES	NECESARIO	MUNI-COMITES VECINOS	Pob.Barrios Perif.
	SALONES CANT USOS MULTIPLES	NECESARIO	MUNI-COMITES VECINOS	Pob.Barrios Perif.
	CONST. PARQUES INFANTILES	NECESARIO	MUNI-COMITES VECINOS	Pob.Barrios Perif.
CUADRO IX PROGRAMA FORTALECIMIENTO MUNICIPAL INSTITUCIONAL	PROYECTO	CARACTER	ACTORES	POBLACION A BENEFIC.
	REGLAMENTO CONST. URB. REORGANIZACION ARBITRIOS MUNICIPALES.	ESTRATEGICO	MUNICIPALIDAD	Pob.Urb. Esquipulas
		ESTRATEGICO	MUNI-INFOM	Pob.Urb. Esquipulas
CUADRO X PROGRAMA VIVIENDA	PROYECTO	CARACTER	ACTORES	POBLACION A BENEFIC.
	BAJA DENSIDAD	ESTRATEGICO	MUNI- INMOBILIARIAS	Pob.Urb. Esquipulas
	MEDIANA DENSIDAD	ESTRATEGICO	MUNI- FOGUAVI-INMOB.	Pob.Urb. Esquipulas
	ALTA DENSIDAD	ESTRATEGICO	MUNI- FOGUAVI	Pob.Urb. Esquipulas

4.6.1. Proyectos Críticos.

Dentro de los programas descritos se ha extraído una lista de proyectos prioritarios a saber:

a) Tratamiento de las aguas negras que se evacúan hacia los ríos Tepoctún, Quebrada Oscura y Chacalapa que son los más próximos a la ciudad, se propone la ubicación tentativa de una planta de tratamiento para los ríos Tepoctún y Chacalapa. (Ver plano 15, hoja 29)

b) Tratamiento para la evacuación de los desechos sólidos en la ciudad, se propone la ubicación de un relleno sanitario y el volumen aproximado de éstos de manera acumulativa en 10, 20 y 30 años.(Ver plano 15, hoja 29)

c) Reforestación en zonas circundantes a los nacimientos de agua que pueden ser aprovechados para el abastecimiento de agua potable en las zonas en crecimiento.(Ver ubicación de áreas de reserva plano 15, hoja 29)

d) Delimitar, proteger y dar mantenimiento adecuado a las áreas de reserva ecológica ubicadas en torno a la ciudad.(Ver ubicación en plano 15, hoja 29)

4.6.2. Proyectos estratégicos:

a) Construcción de la central de transferencia para transporte extraurbano, nacional e internacional, que actualmente no poseen instalaciones adecuadas, ni áreas de estacionamiento determinadas. Por lo que los buses trabajan, circulan y se estacionan de manera anárquica, creando gran congestionamiento de circulaciones vehiculares y peatonales, sobre la Doble Vía, provocando la destrucción de calles, desorden público y mala atención al turista.(Ver ubicación propuesta plano 16, hoja 30)

b) El comercio al mayoreo ha desbordado el mercado municipal y por otro lado la proliferación de las ventas de comidas informales contribuyen a la acumulación de desechos que deterioran la imagen urbana de la ciudad y en particular de las áreas inmediatas a la Basílica y el ingreso a la ciudad de Esquipulas, por lo que se considera como un proyecto estratégico la construcción de un mercado al mayoreo.(Ver ubicación propuesta plano 16, hoja 30)

c)La construcción del Mercado de Comidas para evitar la proliferación en calles y banquetas de ventas informales que no están sujetas a ningún control sanitario y contribuyen a la acumulación de desechos sólidos en las principales calles y avenidas de la ciudad.(ver ubicación propuesta en terrenos municipales sobre la 6 ta. avenida y doble vía plano 17, hoja 31).

d)Formalización del Mercado de Artesanías proyecto que fué iniciado en 1986 con la concentración de las ventas en el campo de la feria, pero que carece hasta la fecha de un edificio formal, a este respecto se recomienda revisar el proyecto de INFOM que cuenta ya con financiamiento autorizado.(Ver ubicación propuesta en terrenos municipales plano 17, hoja 31).

e) Ampliación de las obras municipales en convenio con inversionistas inmobiliarios interesados en: pavimentación de calles, red de agua potable, drenajes, conservación de áreas verdes para uso comunal y demás

obras de infraestructura urbana, en forma progresiva hacia las áreas proclives para el crecimiento inmediato y mediano de la ciudad.

Empleando para tal efecto un sistema de regulación que permita el licenciamiento oportuno de todo tipo de lotificaciones y fraccionamientos con una tributación adecuada a partir de la observancia mínima de una densidad adecuada de loteamiento, viabilidad, manejo adecuado de los recursos, análisis del impacto social y ecológico y previsión de los espacios públicos planteados en las reservas territoriales para el crecimiento urbano de la ciudad de Esquipulas.

f) Construcción de una vía periférica alternativa para ingresar a la ciudad que permita el descongestionamiento vehicular y peatonal, la revaloración de zonas adecuadas para el crecimiento urbano, así como elementos urbano-arquitectónicos de valor histórico en la ciudad que han caído en deterioro permitiendo la generación de sub-centros urbanos. (Ver trayectoria propuesta en plano 18, hoja 32)

g) Poner en vigencia un plan de protección y conservación del casco antiguo de la Ciudad de Esquipulas, se recomienda tomar en consideración el aporte realizado por los arquitectos Louy Chinchilla tesis de la Facultad de Arquitectura- USAC 1994. (Ver delimitación del polígono del centro histórico de Esquipulas (plano 19, hoja 33)

h) Traslado de la pista de aterrizaje, ya que se ubica actualmente en la zona que experimenta la mayor tendencia de ocupación, destinando el área de ubicación actual para parques y áreas verdes municipales. Por otro lado de acuerdo con información obtenida en aeronáutica civil esta pista es considerada de uso administrativo y no posee infraestructura adecuada para uso comercial ni atención a transporte aéreo pesado. Se estima conveniente hacer el estudio correspondiente para su traslado a mediano plazo, hacia un valle vecino. Como medidas inmediatas se estima necesario agregar un anexo al reglamento de construcción con disposiciones transitorias que regulen las alturas de las construcciones y otros aspectos pertinentes en la zona del cono de aterrizaje y despegue de dicha pista. (Ver anexo IV)

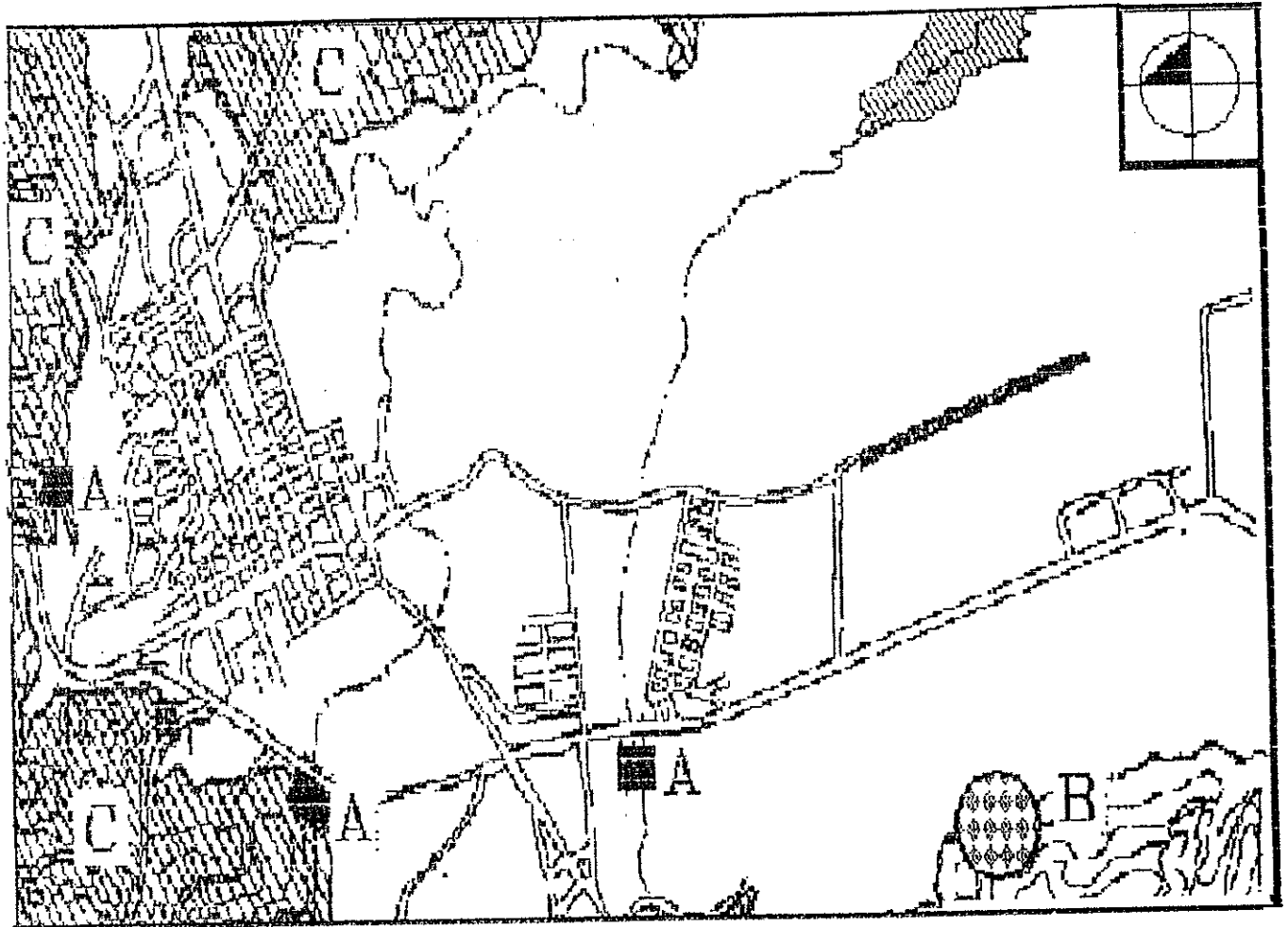
Propuestas de Ubicación Proyectos Críticos

Nomenclatura:

A. Planta de Tratamiento Aguas Negras

B. Relleno Sanitario

C. Areas de Reserva Ecológica

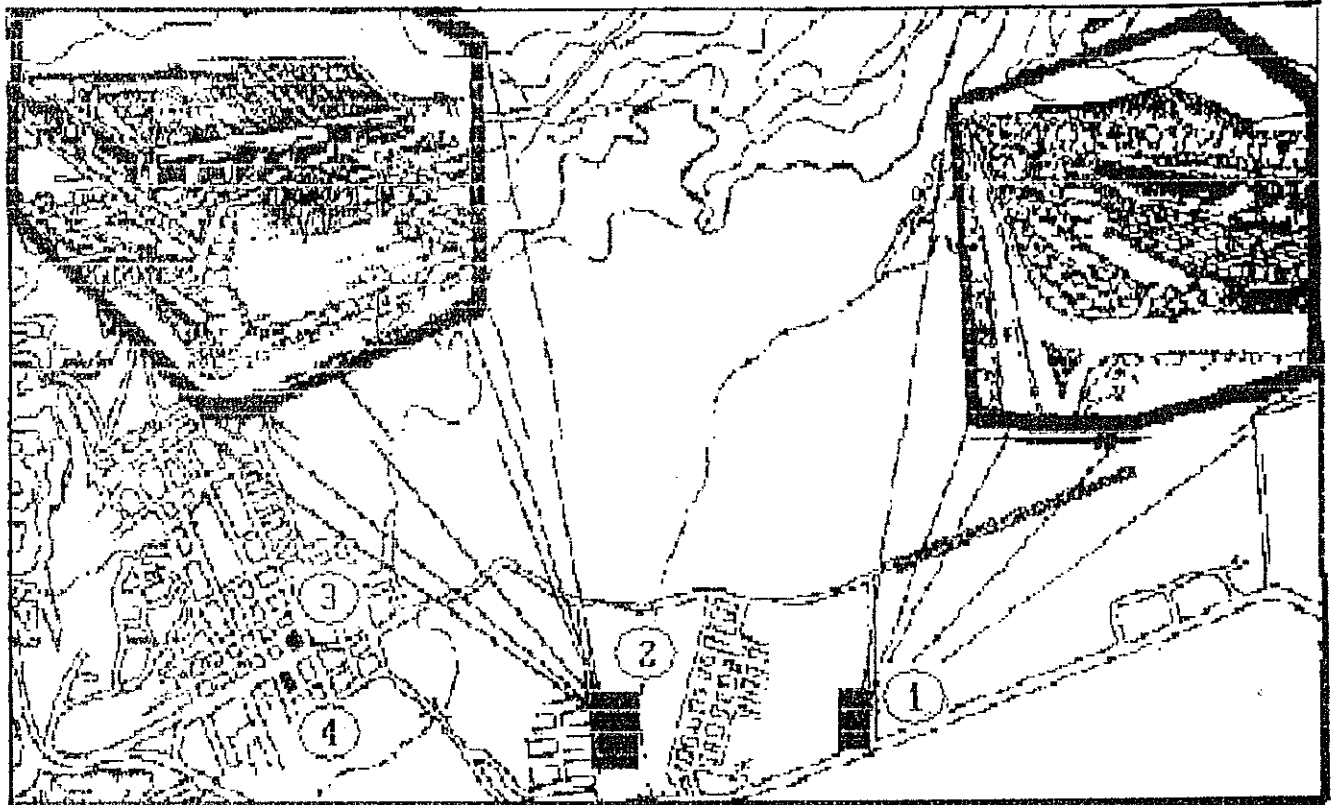


Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 15	No. 29 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U S A C, Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Propuesta de Ubicación de Proyectos Estratégicos

Usos del suelo Propuestos
para proyectos estratégicos
de desarrollo urbano:
I Central de Trans.Extraurbano.
II Mercado de Mayoreo

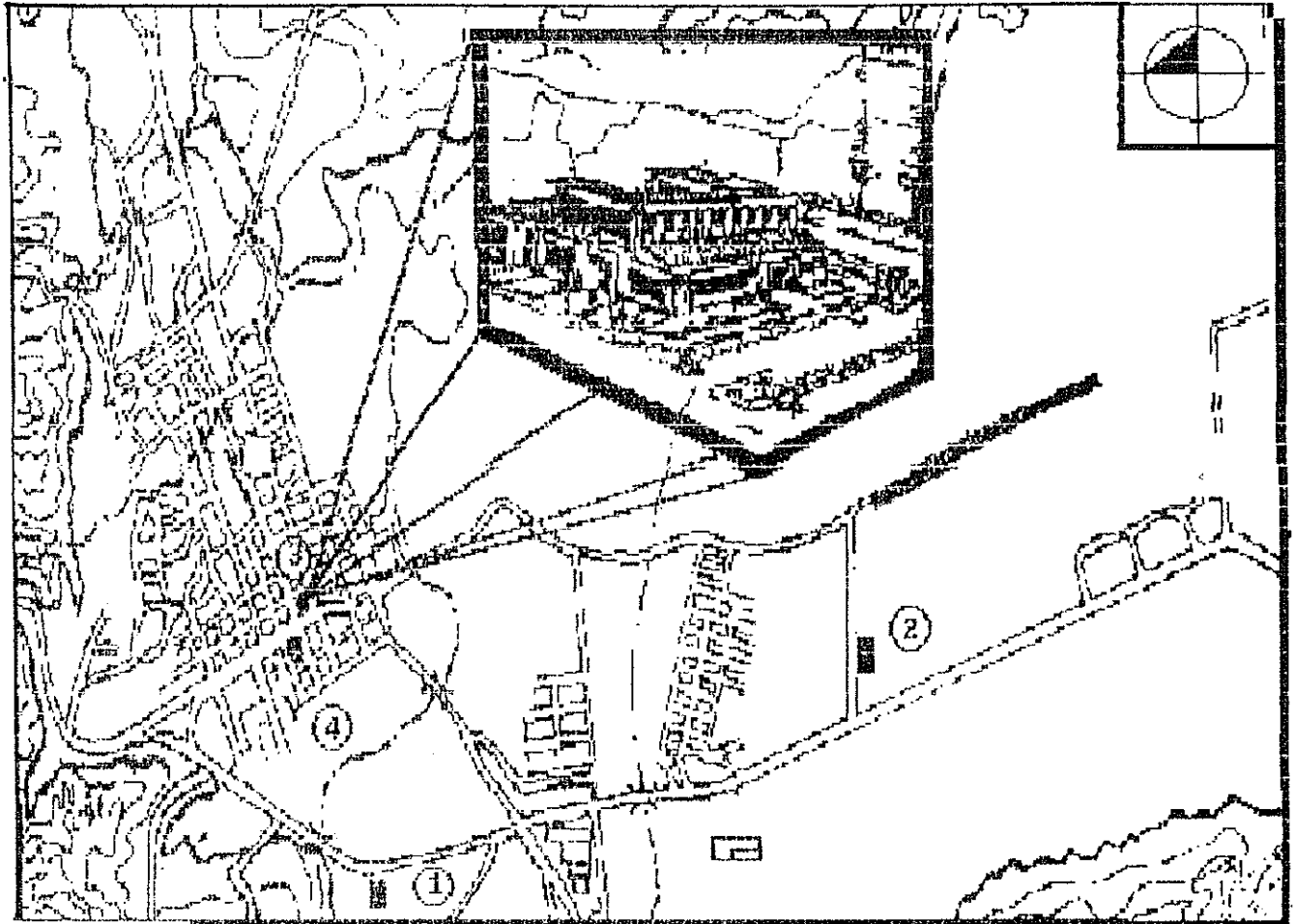


Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 16	No.30 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	-------------

Propuesta de Ubicación de Proyectos Estratégicos

Usos del suelo Propuestos
para proyectos estratégicos
de desarrollo urbano:

- I Central de Trans. Extraurb.
- II Mercado de Mayoreo
- III Mercado de Comidas
- IV Mercado de Artesanías

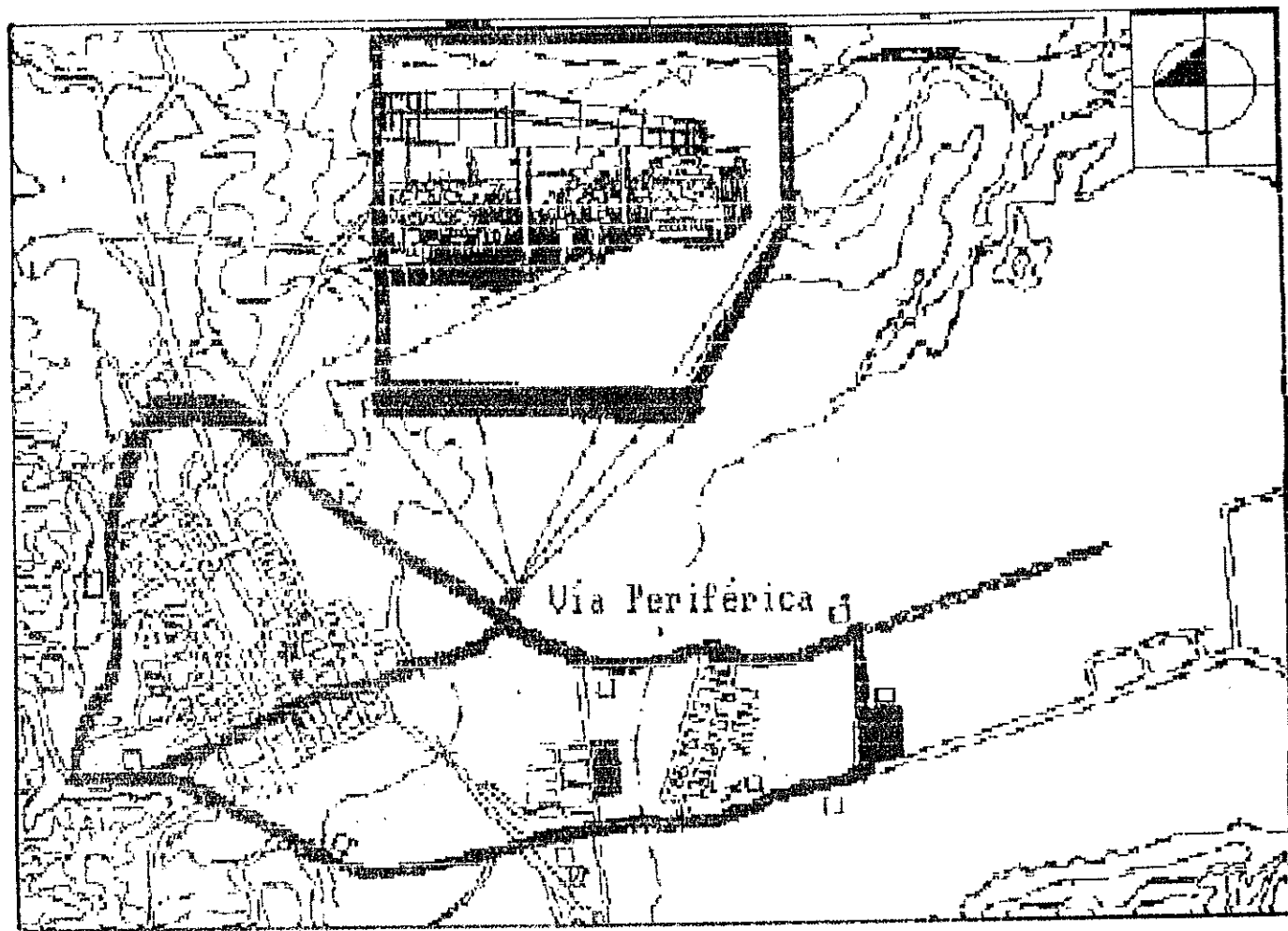


Sustentante: Iradya Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 17	No.31 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	-------------

Propuesta de Via Periférica Alternativa en Esquipulas

Usos del suelo Propuestos para proyectos estratégicos de desarrollo urbano:

- I Central de Trans. Extranab.
- II Mercado de Mayoreo
- III Mercado de Comidas
- IV Mercado de Artesanías
- V Prolongación Eje Doble Vía - PARLACEN
- VI Parada de Buses



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 18	No. 32 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

4.5.4. Proyectos para fortalecer la administración municipal:

-La aprobación y puesta en vigencia de un Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Esquipulas, que se contemple dentro de los planes, programas y políticas de beneficio para la región del Trifinio, con perspectivas al año 2027 que deberá entrar en vigencia a partir de enero 1997.

-La organización y sistematización del catastro municipal y para su funcionamiento eficiente y eficaz se recomienda obtener financiamiento para equipar la oficina de catastro con equipo y capacitación para el uso de programas por computador.

-La puesta en vigencia del reglamento de construcción urbana para la ciudad de Esquipulas y la creación de una oficina de control de la construcción urbana de obras municipales y particulares como fue propuesta por el EPS de Arquitectura en 1994 - 1995 e incorporar a éste un normativo específico para la regulación de los proyectos habitacionales y/o comerciales en copropiedad.

4.5.5. Reservas Territoriales y Demanda Habitacional:

Se prevé que para la expansión urbana de la ciudad de Esquipulas hacia el año 2027 implica la incorporación paulatina de las áreas periféricas con aptitudes para el desarrollo urbano, de tal suerte es necesario hacer un planeamiento de la distribución de actividades y personas así como la organización de densidades de loteamiento adecuadas a las demandas futuras.

Para tales efectos se presenta una proyección de las demandas habitacionales previstas en la ciudad de Esquipulas tomando como referencia la tasa de crecimiento poblacional observada entre el censo de 1981 y el de 1994, asumiendo además como número promedio por núcleo familiar de 5.5 miembros. (Ver tabla 2) .

TABLA 2 : DEMANDA TERRITORIAL PARA LA EXPANSION URBANA EN ESQUIPULAS

AÑO	POBLACION PROY.	POBLACION INCREMENTAL	NUMERO DE FAMILIAS
1997	14448	1751	318
2007	22224	7776	1414
2017	34184	11960	2175
2027	52561	18397	3345

AÑO	VIVIENDA BAJA DENSIDAD (25fam/Ha)*	RESERVA TER. EN HECTAREAS
1997	45	2
2007	198	8
2017	304	12
2027	468	19

AÑO	VIVIENDA MEDIANA DENSIDAD (67fam/Ha)*	RESERVA TERR. EN HECTAREAS
1997	162	2
2007	721	11
2017	1109	17
2027	1706	26

AÑO	VIVIENDA ALTA DENSIDAD (111fam/Ha) *	RESERVA TERR. EN HECTAREAS
1997	111	1
2007	495	4
2017	761	7
2027	1171	11

AÑO	RESERVA TERR. DE VIVIENDA(Ha)	RESERVA TERR. VIALIDAD Y SERV.(Ha)	RESERVA TERR. EXPAN. URB.(Ha)
1997	5	2	7
2007	28	9	32
2017	36	14	50
2027	55	22	77

*El cálculo de la densidad habitacional se hizo en base a los datos obtenidos en el trabajo de campo, ver plano 9, hoja 23, de donde se obtuvo que el 14% son viviendas de baja densidad (lotes de 400 m²), el 51% son viviendas de mediana densidad (lotes de 150 m²) y el 35% son viviendas de alta densidad (lotes de 90 m²). (ver plano 24 hoja 34)

Bajo el planteamiento de desarrollar un modelo teórico de desarrollo urbano que permita dotar de equipamiento así como posibilitar la obtención de terrenos municipales en el área urbana para el uso público, las demandas habitacionales descritas y la organización vial se plantea la necesidad de crear o fortalecer sub-centros urbanos que permitirán la revalorización del suelo urbano que se incorpore en el futuro reproduciendo para tal efecto según sea el caso las condiciones de situación y sitio que en base al análisis de la renta del suelo en Esquipulas se determinaron como positivas para el incremento de su valor.

En tal sentido se propone la prolongación del eje urbano de la Doble Vía en dirección a los terrenos donde se proyecta la construcción del PARLACEN la cual a su vez estaría interconectada con la vía periférica propuesta dentro de los proyectos estratégicos. Se propone además la generación de subcentros urbanos que permitirán la descentralización de los servicios urbanos en torno a proyectos habitacionales de alta, mediana y baja densidad cuya ubicación propuesta se fundamenta en la compatibilidad del uso del suelo y las tendencias de crecimiento urbano observadas en Esquipulas durante la última década.

Los subcentros urbanos deben ser ubicados en terrenos municipales y deben contener los servicios mínimos para el desarrollo e independencia relativa de las áreas periféricas incorporadas al casco urbano, es decir que deben incluir un área recreativa, mercado cantonal, escuela de párvulos y primaria, puesto de salud, comunicaciones públicas y otros. El costo de los terrenos dedicados a los subcentros deben ser financiados, cedidos y/o proveídos por las inmobiliarias con intereses en la oferta de vivienda o comercios en Esquipulas, lógicamente en proporción a la magnitud de los proyectos a autorizar. (plano 21, hoja 35)

La propuesta de usos del suelo para crecimiento urbano propuesto se realizó fundamentalmente en base al análisis de las condiciones físico-naturales y socioeconómicas pero todo proyecto específico que se realice debe estar sujeto a la elaboración de estudios de factibilidad de la prestación de servicios básicos necesarios para la población a mediano y largo plazo. Tomando en consideración las condiciones de las redes de prestación de servicios existentes en la ciudad, así como la eficiencia del servicio en las áreas pobladas y las posibilidades de ampliación. (ver Anexo V)

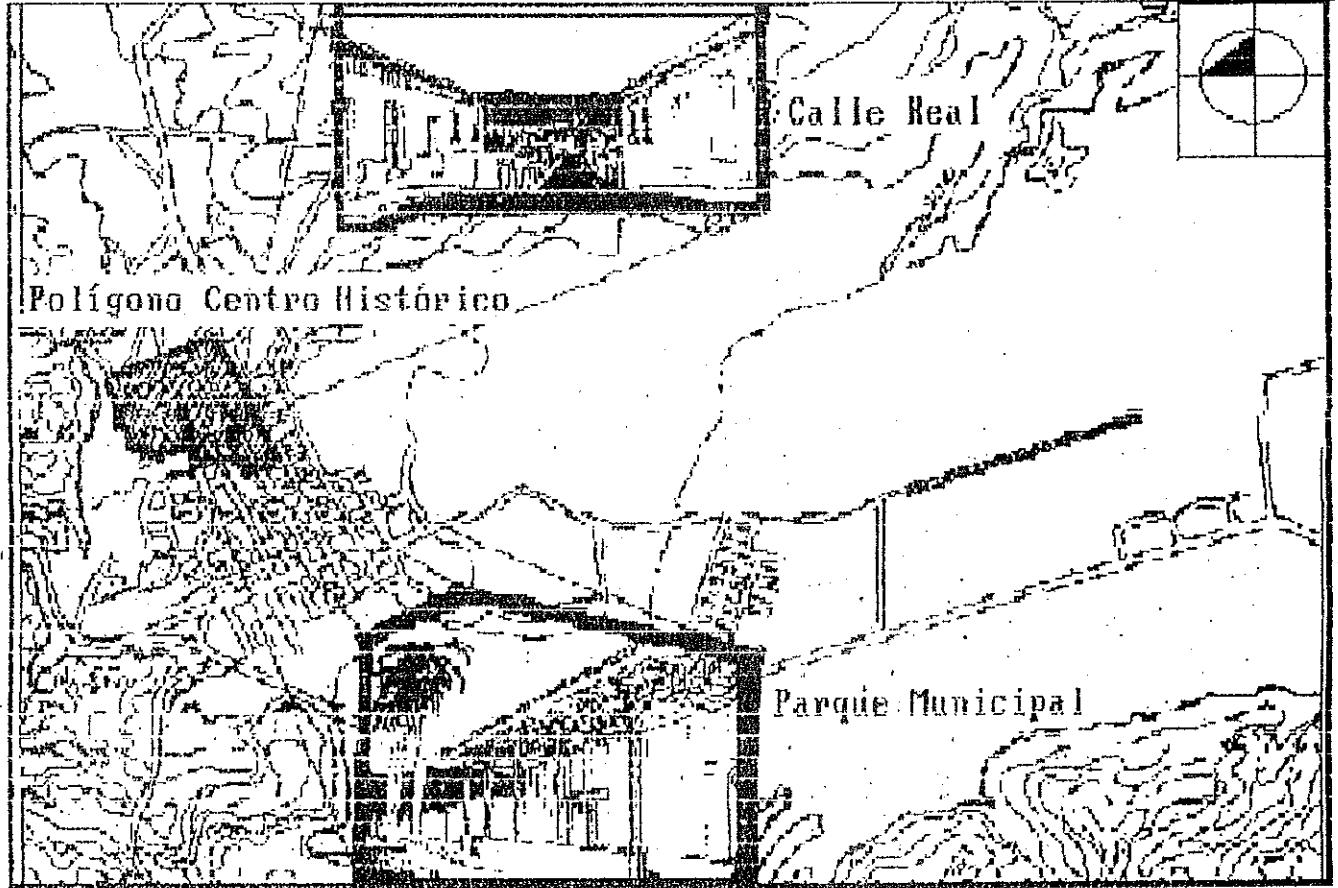
Por lo anterior se sugieren como líneas de trabajo por realizar; el estudio específico de los recursos hidráulicos para abastecimiento de agua potable, además del diseño de la red de distribución y drenaje especialmente en las áreas aptas para ubicación de nodos de alta densidad detectados en jurisdicción de la aldea Atulapa, por y finalmente debe hacerse el estudio pertinente para la prestación del servicio de energía eléctrica y telefónico.

Delimitación del Centro Histórico

Usos del suelo Propuestos
para proyectos estratégicos
de desarrollo urbano:

Polígono Centro Histórico

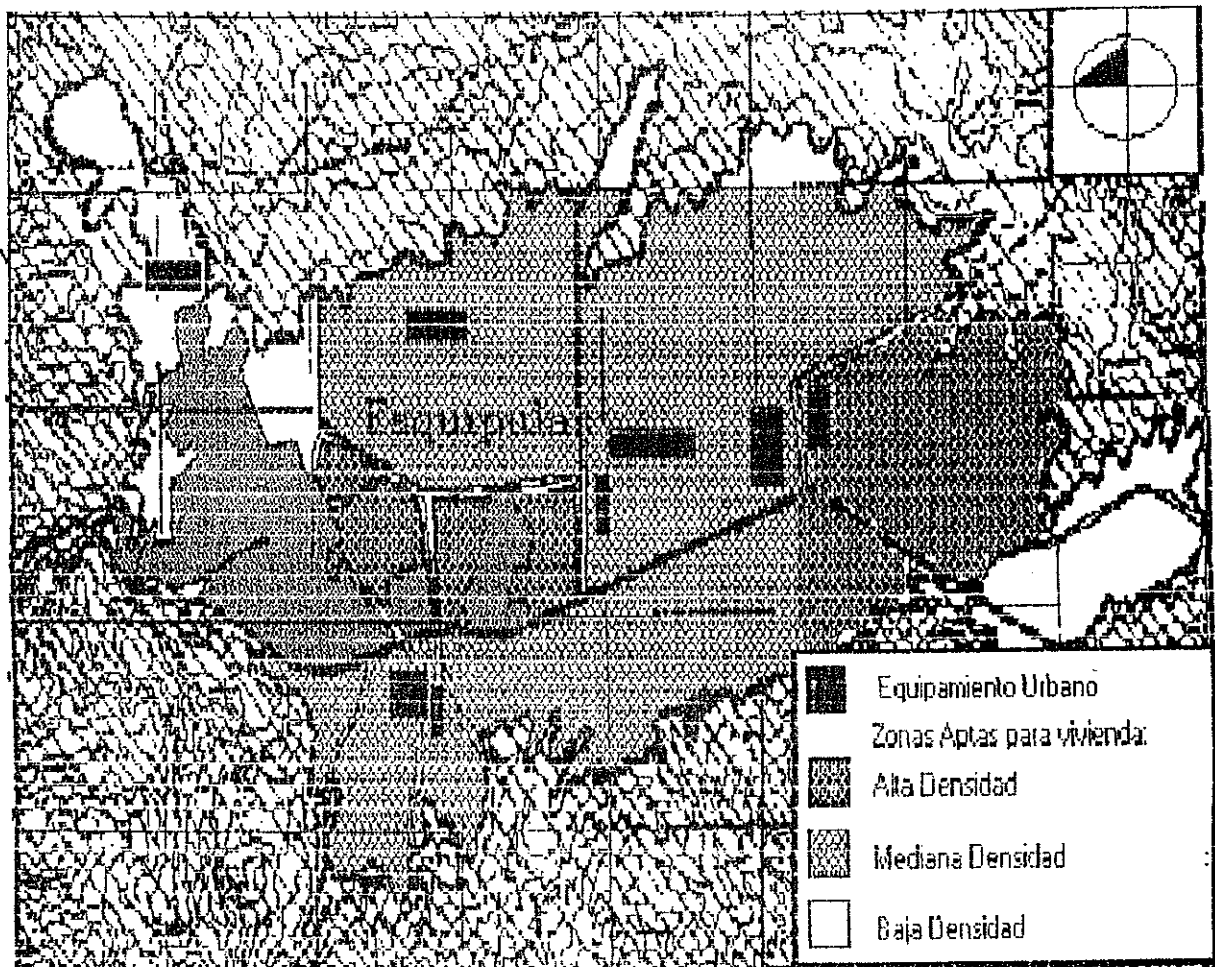
Área de Crecimiento Reciente de la Ciudad



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: PLANO 19	No. 33 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C. Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

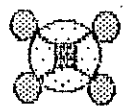
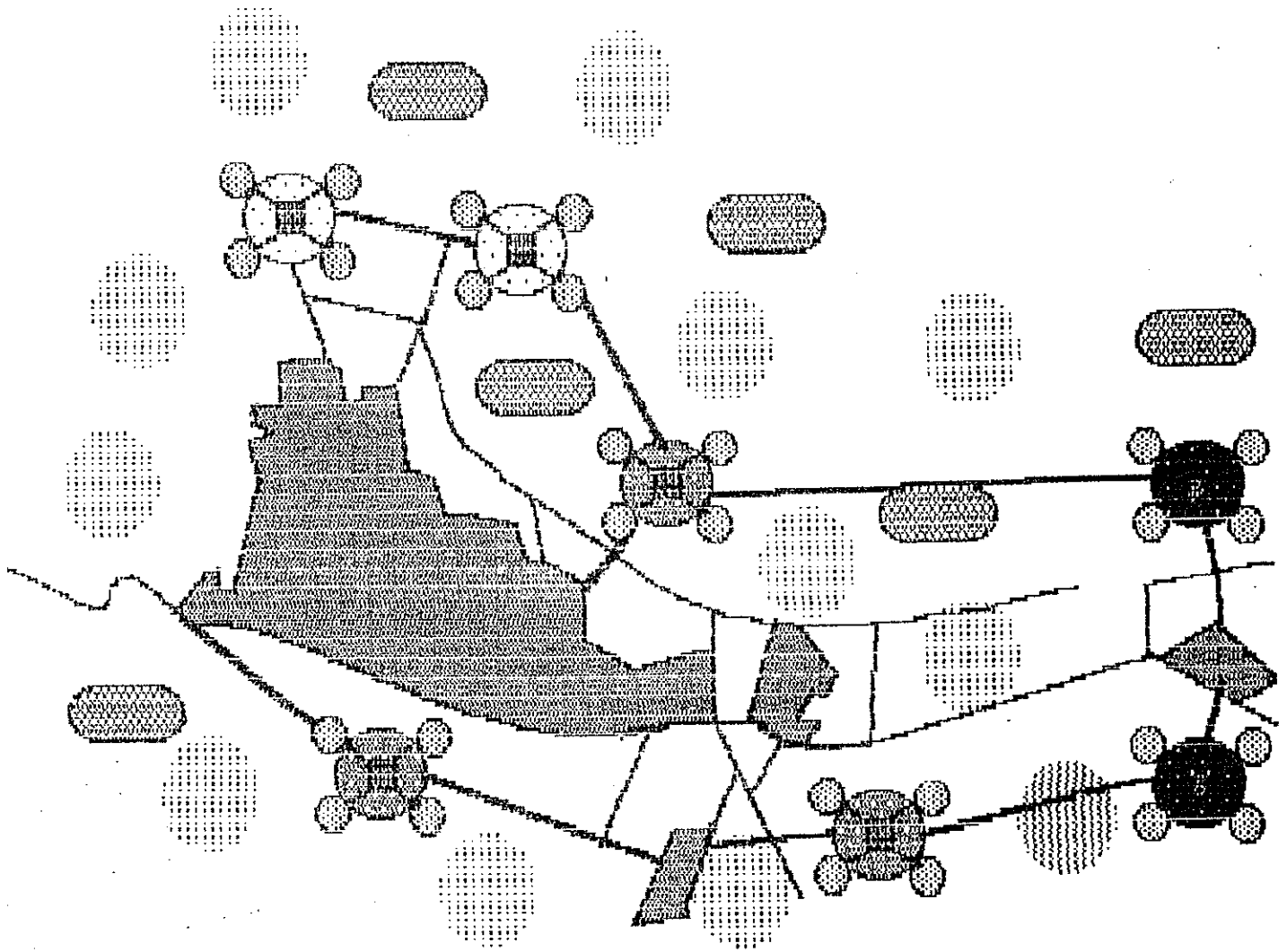
Reservas Territoriales para el Crecimiento Urbano



Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: 1:25,000	Contenido: FLANO 20	No. 34 35
----------------------------------	-------------------------------	---------------------	----------------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Equiquilas

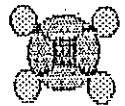
Modelo Teórico de Crecimiento Urbano



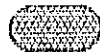
Sub-centro Urbano y vivienda de baja densidad.



Áreas de reserva forestal.



Sub-centro Urbano y vivienda de mediana densidad.



Áreas de uso agrícola.



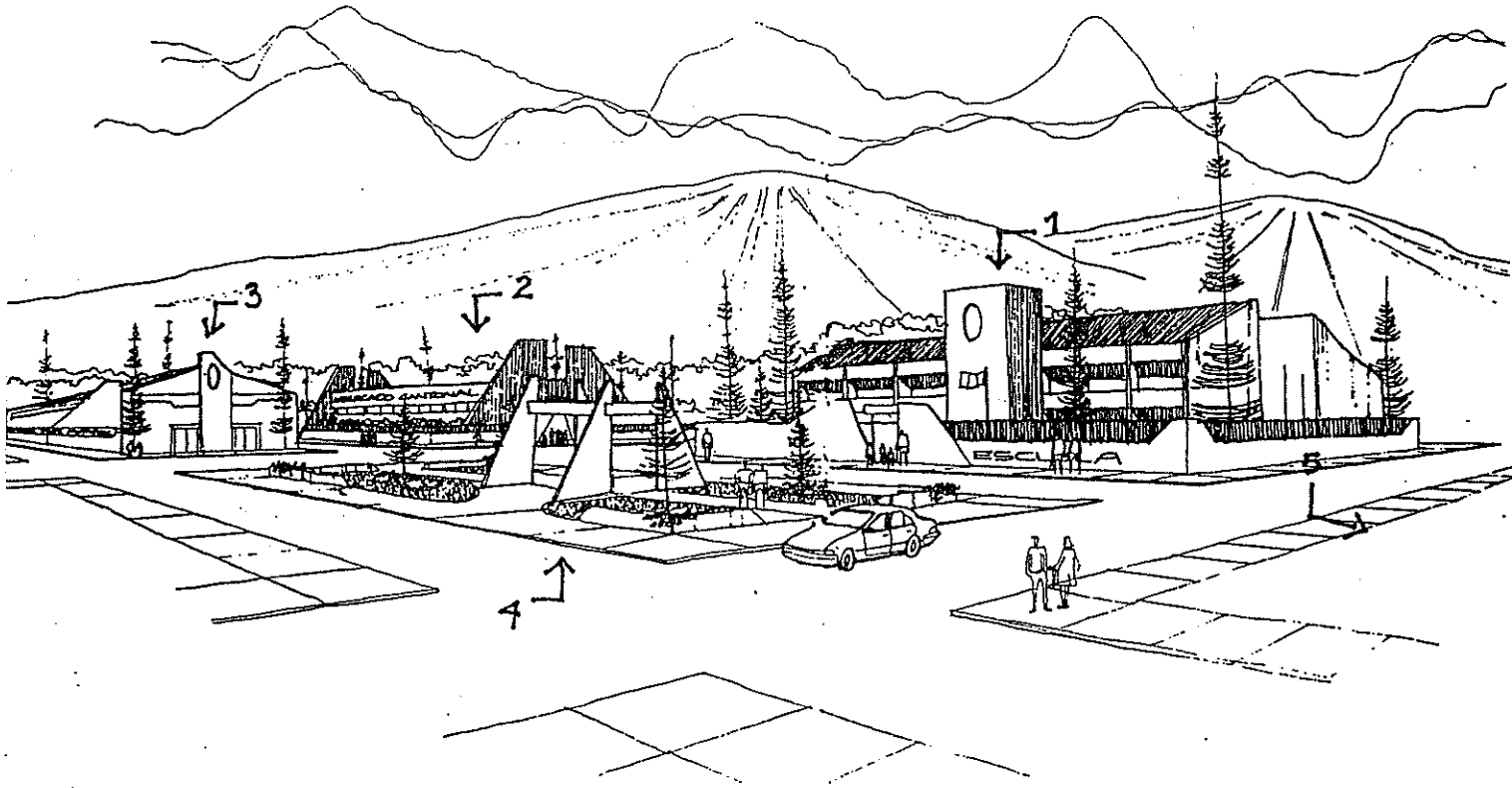
Sub-centro Urbano y vivienda de alta densidad.

Sustentante: Irayda Ruiz Bode	Fuente: Elaboración Propia	Escala: Sin escala	Contenido: PLANO 21	No. 35 35
----------------------------------	-------------------------------	-----------------------	------------------------	--------------

Facultad de Arquitectura U.S.A.C., Propuesta para el Crecimiento Urbano de la Ciudad Sede del PARLACEN, Esquipulas

Apunte de Nodo Central de Sub-centro Urbano Típico

Todo Sub-centro Urbano debe estar equipado con:
Escuela de párvulos y primaria
Mercado Cantonal
Puesto de Salud
Área recreativa



Referencias:

1. Fernández, Vitalino; "Monografía del Municipio de Santiago de los Caballeros de Esquipulas "Municipalidad de Esquipulas, Guatemala, 1990.
2. ibid.
3. Lou Fernández, Angélica María, et. al, "Integración urbana de la Calle Real de Esquipulas y reciclaje de una vivienda tradicional en casa de la cultura", Tesis Facultad de Arquitectura, USAC Guatemala 1994, 137 p., pláns y gráficas.
4. Stephens, John L. "Incidentes de viaje en Centro América, Chiapas y Yucatán", tomo I capítulo VIII. Tipografía El Noticiero Evangélico, Quetzaltenango 1939.
5. Instituto Nacional de Estadística. IV Censo Nacional de habitación y IX de población, marzo 1,981.
6. Fernández, Vitalino; "Monografía del Municipio de Santiago de los Caballeros de Esquipulas "Municipalidad de Esquipulas, Guatemala, 1990.
7. Castro M. Hector Santiago y Velasco Osmar, "Bases para la Planificación de Asentamientos Humanos en el Valle de Panchoy". Tesis de Maestría en Planificación de Asentamientos Humanos, Facultad de Arquitectura - USAC, Guatemala, 1991
8. Ochoa García, Carlos Fredy, Caracterización de las relaciones fronterizas Guatemala-México, tesis de graduación, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Escuela de Ciencia Política, USAC, Guatemala julio 1991, 79 p.
9. ibid.
10. Fernández, Vitalino; "Monografía del Municipio de Santiago de los Caballeros de Esquipulas "Municipalidad de Esquipulas, Guatemala, 1990
11. Publicaciones del instituto Nacional de Estadística, IV Censo Nacional de habitación y IX de población, datos preliminares, y encuesta socioeconómica realizada durante 1992.
12. Boletín INGUAT No. 23 - 1994, "Oferta hotelera por departamento en el departamento de Chiquimula: 31/12/94.

13. Fernández, Vitalino: "Monografía del Municipio de Santiago de los Caballeros de Esquipulas "Municipalidad de Esquipulas, Guatemala, 1990.

14. Castro M. Hector Santiago y Velasco Osmar, "Bases para la Planificación de Asentamientos Humanos en el Valle de Panchoy". Tesis de Maestría en Planificación de Asentamientos Humanos, Facultad de Arquitectura - USAC, Guatemala, 1991.

15. *ibid.*

16. *ibid.*

17. *ibid.*

18. Tomando como tasa promedio vigente la proporcionada por los financiamientos inmobiliarios en Esquipulas para el 1er trimestre de 1996.

19. Zea S y Castro M ; Curso Departamental en Formulación de Proyectos, libro de texto, programa SEGEPLAN-OEA, imprenta 1995.

20. SEGEPLAN- OEA ,Curso Departamental de Formulación de Proyectos, material de apoyo, Listado de proyectos que pueden ser realizados por iniciativa municipal.

Bibliografía:

Castro M. Hector Santiago y Velasco Osmar. "Bases para la Planificación de Asentamientos Humanos en el Valle de Panchoy". Tesis de Maestría en Planificación de Asentamientos Humanos, Facultad de Arquitectura - USAC, Guatemala, 1991.

Castro M. Hector Santiago; "Fenómenos Urbano-Regionales, conceptos y términos útiles para su Estudio". CEUR-USAC, Guatemala, 1985.

De León García, Benjamin; "Zonificación Urbana del Valle de Esquipulas". Facultad de Arquitectura Tesis, Agosto, 1967. 44 p., gráfica, planos.

De la Riva Gross, Rafael, "Monasterio benedictino para la villa de Esquipulas", Tesis Facultad de Arquitectura, USAC Guatemala 1969, 24 p., planos

Fernández, Vitalino; "Monografía del Municipio de Santiago de los Caballeros de Esquipulas "Municipalidad de Esquipulas Guatemala, 1990.

Fernández, Vitalino; "Remembranzas de Esquipulas", Editorial Tipografía Nacional, Guatemala 1974.

Fernández, Vitalino; "Apuntes históricos de Esquipulas", ediciones CLUB Guatemala, 1990.

Gállea, Sergio, "Planificación de los Asentamientos Humanos en América Latina y el Caribe", Mexico 1974.

García A., J. Luis. "Esquipulas", editorial Oriental, Jalapa Guatemala, 1940.

Gelany, Gideon; "Planificación de Nuevas Ciudades", Edit. Limusa, Mexico D.F., primera Ed. 1985.

INSIYUMEH. Instituto de Sismología, Vulcanología, Meteorología e Hidrología.

Instituto Nacional de Estadística. IV Censo Nacional de habitación y IX de población, marzo 1, 1981.

Juanos, Domingo. "Compendio de la historia del Reino de Guatemala", editorial Piedra Santa, Guatemala 1981.

Lou Fernández, Angélica María, et. al. "Integración urbana de la Calle Real de Esquipulas y reciclaje de una vivienda tradicional en casa de la cultura". Tesis Facultad de Arquitectura, USAC Guatemala 1994, 137 p., pláños y gráficas.

Lungo Uclés, Mario et al. "Lo Urbano: Teoría y Métodos", Ed. Universitaria Centroamericana -EDUCA-, San José, Costa Rica, 1989, Primera Edición 342 p.

OACI, anexo 14, convenio sobre aviación civil internacional, y archivo sobre pistas de aterrizaje en Chiquimula, centro de documentación de Aeronautica Civil.

Ortega, Carlos René. "Esquipulas, Centro de Mercadeo Turístico y Artesanal" Facultad de Arquitectura USAC Tesis, Guatemala 1983.

Ramacciotti, Osvaldo Roberto; "194 Notas Sobre Urbanismo y Planificación y Diseño Urbano", Universidad Nacional de Córdoba. Edit. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Argentina, 1978.

Rojas Pisquiy, Victor M. "Formación económica social de Guatemala, sus manifestaciones en el municipio de Esquipulas, Depto. de Chiquimula", Facultad de Ciencias Económicas USAC, 1981.

Rossi, Aldo, "La Arquitectura y la Ciudad", Edit. Gustavo Gili, S.A. Barcelona, 1982.

San Martín, Hernán. "Salud y Enfermedad" Estadística Demográfica, La prensa Médica Mexicana, 4ta edición Mexico, D.F. 1985.

Stephens, John L. "Incidentes de viaje en Centro América, Chiapas y Yucatán", tomo I capítulo VIII. Tipografía El Noticiero Evangélico, Quetzaltenango, 1939.

Toledo Falomo, Ricardo. "El Templo de Esquipulas y la Arquitectura antigüeña", Anales de la Sociedad de Geografía e Historia, volumen 26, 1962.

Zea Sandoval, Miguel Angel, et. al. "Curso Departamental en Formulación y Evaluación de Proyectos", Impresa. Guatemala, 1995.

Otras Fuentes:

Entrevista: Vitalino Fernández. Esquipulas, junio de 1995

Entrevista: Profesor Roberto Sagastume, Alcalde municipal Esquipulas, marzo 1996.

Notas y datos archivísticos de la Municipalidad de Esquipulas, 1994.

IINE Datos preliminares de los resultados del X Censo de Población publicado en el primer trimestre de 1996.

Entrevista: Ing. Pernillo, Dirección General de Aeronautica Civil, 1996.

Consulta y discusión de proyectos prioritarios con organizaciones comunales esquipultecas tales como:

-Asociación de Comerciantes de Esquipulas, julio de 1994.

- Gremio de Locatarios del mercado de Artesanías, junio y agosto de 1994.
- Directivos de la Asociación Internacional de Apoyo al Parlamento Centroamericano y al Proyecto Trifinio (ASIAPACTRI).
- Alcaldes auxiliares, aldeas del municipio de Esquipulas, febrero-agosto de 1994.
- Comité organizador Fiestas Julias, junio-julio de 1994.
- Comité para la celebración el IV Centenario del Cristo Negro.
- Locatarios Mercado Municipal de Esquipulas.

Anexo I:

"Declaración de Esquipulas"

Los presidentes centroamericanos, reunidos en Esquipulas, Guatemala, el 24 y 25 de mayo de 1986, manifiestan que han tenido una reunión provechosa por la franqueza con la que han tratado los problemas de Centroamérica. En el diálogo se han analizado las coincidencias, así como las diferencias que persisten con respecto a la concepción de la vida, y la estructura del poder en la democracia pluralista.

Coinciden en que la mejor instancia política con que Centroamérica cuenta hasta ahora para alcanzar la paz y la democracia y reducir las tensiones que se han generado en los países, es el proceso de Contadora creado gracias al esfuerzo de algunos países latinoamericanos y reconocido por la comunidad internacional.

Acuerdan continuar el diálogo sobre estos temas y otros que no han sido tratados en esta oportunidad.

En consecuencia,

DECLARAN:

1. Que han decidido formalizar las reuniones de Presidentes como una instancia necesaria y conveniente para analizar los problemas más urgentes que se presenten en el área en relación a la paz y al desarrollo regional y buscarles soluciones apropiadas. Expresan, en este contexto, su profundo agradecimiento a la comunidad internacional por los diversos esfuerzos desarrollados en favor de la solución de nuestros graves problemas, a la vez que reiteran la confianza en poder seguir contando con el concurso de su valioso apoyo.

2. Su voluntad de firmar el "ACTA DE CONTADORA PARA LA PAZ Y LA COOPERACION EN CENTROAMERICA", asumiendo el pleno cumplimiento con la totalidad de los compromisos y procedimientos en ella contenidos.

Reconocen que quedan aspectos por resolver, como son las maniobras militares, el control de armamento y la verificación del cumplimiento de los acuerdos. Pero hoy, en este diálogo de Mandatarios de pueblos hermanos, se han encontrado que las distintas propuestas presentadas por los países son lo suficientemente fecundas y realistas como para facilitar la firma del acta.

3. Que es necesario crear y complementar esfuerzos de entendimiento y cooperación con mecanismos institucionales que permitan fortalecer el diálogo, el desarrollo conjunto, la democracia y el pluralismo como elementos fundamentales para la paz en el área y para la integración de Centroamérica.

Es por ello que convienen en crear el **PARLAMENTO CENTROAMERICANO**. Sus integrantes serán electos libremente por sufragio universal directo, en el que se respete el principio de pluralismo político participativo. A tal efecto, los Vicepresidentes, de común acuerdo propondrán a sus respectivos gobiernos, en el término de

treinta días, la integración de una COMISION PREPARATORIA DEL PARLAMENTO CENTROAMERICANO, la cual deberá preparar el proyecto del Tratado Constitutivo del citado Parlamento, en un plazo no mayor de noventa días después de su integración.

4. Que la paz en América Central sólo puede ser fruto de un auténtico proceso democrático pluralista y participativo que implique la promoción de la justicia social, el respeto a los derechos humanos, la soberanía e integridad territorial de los Estados y el derecho de todas las Naciones a determinar libremente y sin injerencias externas de ninguna clase, su modelo económico, político y social, entendiéndose esta determinación como el producto de la voluntad libremente expresada por los pueblos.

5. La voluntad de revisar, actualizar y dinamizar los procesos de integración económica en beneficio de sus pueblos y para mejor enfrentar las serias dificultades de la crisis que les aqueja.

Asimismo, la intención de promover e impulsar posiciones conjuntas del área frente a los problemas económicos comunes como la deuda externa, el deterioro de los términos de intercambio y la transferencia de tecnologías apropiadas a las necesidades del área.

De igual forma, la decisión de reforzar institucional y financieramente a los organismos de integración de Centroamérica al igual que propiciar acuerdos y acciones de tipo regional que otorguen a estas instituciones y a la región en su conjunto un trato acorde a sus necesidades y particularidades.

Agradecen al Señor Presidente Vinicio Cerezo Arévalo, al Gobierno de Guatemala y a su noble Pueblo, la iniciativa visionaria de la Reunión Cumbre Presidencial y los importantes logros obtenidos en pro de la paz y la democracia en la región. Reconocen la hospitalidad y las finas atenciones de que han sido objeto en unión de sus delegaciones.

Hacen votos por el éxito de la gestión del Presidente Cerezo y su Gobierno, así como por el bienestar y progreso del hermano Pueblo de Guatemala y de la hospitalaria Ciudad de Esquipulas, símbolo centroamericano de fe, de unión y de paz.

Suscriben esta DECLARACION en Esquipulas, República de Guatemala, a los veinticinco días del mes de mayo de mil novecientos ochenta y seis.

Oscar Arias Sánchez, Presidente de Costa Rica; José Napoleón Duarte, Presidente de El Salvador; Marco Vinicio Cerezo Arévalo, Presidente de Guatemala; José Azcona H., Presidente de Honduras; Daniel Ortega Saavedra, Presidente de Nicaragua.

Introducción:

La Reunión Cumbre, en Esquipulas, constituye uno de los más serios esfuerzos hacia la búsqueda de la paz en el área centroamericana. En esta reunión confluyen no sólo la esperanza y el optimismo, sino el planteamiento concreto de mecanismos que propicien a corto plazo, las condiciones favorables al desarrollo integral de la región.

Los gobernantes de Centroamérica y Panamá han llegado a Esquipulas, para propiciar un proceso renovador que haga posible la coincidencia de factores determinantes de la situación particular de cada uno de los países del área, y encaminarlas hacia un objetivo común: la garantía de una armoniosa convivencia. Esta habrá de ser la base principal para poner en marcha los programas de desarrollo que los Gobiernos participantes están empeñados en realizar.

De acuerdo con tales postulados, el Instituto Guatemalteco de Turismo, ha considerado conveniente dejar testimonio de este cónclave histórico surgido de los más nobles propósitos de fraternidad; mismo que se desarrolla con la hospitalidad tradicional de Esquipulas, una de las comunidades centroamericanas más identificadas con la fe y el espíritu de nuestros pueblos.

Santiago de los Caballeros de Esquipulas resume valores culturales que han hecho de Centroamérica y Panamá, pueblos vinculados tanto por su proximidad geográfica, como por las raíces y la espiritualidad que los identifica: una rica herencia cultural donde lo indígena unió sus frutos al legado de España; una etapa colonial plenamente compartida; una fe religiosa y un idioma que ha dejado huella permanente en la cultura universal y que hoy, en esta Reunión Cumbre, habrá de ser el mejor instrumento para el diálogo.

El marco geográfico de Esquipulas posee connotaciones muy particulares. Además del soleado valle donde surgió y creció esta ciudad de peregrinos, la región ostenta un variado paisaje de oceres majestuosos, en cuya dura costra se han desarrollado pueblos e industrias determinantes para el progreso del país. Esquipulas forma parte de una región donde la historia es su más genuino patrimonio, y por lo tanto, ingrediente básico de su cultura. Por la riqueza de sus acontecimientos históricos, por ese duro esfuerzo que el hombre del oriente guatemalteco ha debido hacer para obtener los frutos de la tierra, y por la fe que alienta sus afanes; Esquipulas es hoy, una puerta abierta hacia la paz.

En consecuencia, la presente publicación intenta reseñar los propósitos y los alcances de la Reunión Cumbre. También incluye una síntesis de la vinculación histórica de la región, cuya unidad geográfica y cultural se ha proyectado universalmente - en una de sus muchas facetas -, gracias a la obra literaria de sus creadores más representativos, de quienes se presenta una brevisísima muestra. Parte importante de esta edición conmemorativa de la Reunión Cumbre, es la que corresponde a Esquipulas y que resume: hombre, geografía, historia, fe religiosa, artes e industrias y, en síntesis, la cultura de este pueblo donde habrán de fundirse la fe y los programas de gobierno que darán vida a los mejores cauces de entendimiento entre nuestros seis pueblos hermanos.

El Parlamento Centroamericano:

En 1986, durante la histórica Reunión de Esquipulas, los cinco gobernantes de los países centroamericanos, al firmar la "Declaración de Esquipulas", convinieron crear el Parlamento Centroamericano.

Consideraron que era necesario crear y complementar esfuerzos de entendimiento y cooperación, con mecanismos institucionales que permitieran el fortalecimiento del diálogo, del desarrollo conjunto, la democracia y el pluralismo, como elementos fundamentales para la paz en el área y la integración centroamericana.

El Presidente Cerezo propuso a sus homólogos, los mecanismos de análisis y solución de asuntos políticos, sociales, culturales y económicos de Centroamérica, de los cuales el Parlamento Centroamericano es el más importante.

En la "Declaración de Esquipulas", los Presidentes Centroamericanos encargan a los Vicepresidentes la integración de una Comisión Preparatoria del Parlamento Centroamericano, formado por los propios Vicepresidentes, los cinco cancilleres y tres Diputados por país, para que prepare el proyecto del Tratado respectivo.

En la Reunión de Vicepresidentes que se realizó en Guatemala el 25 y 26 de junio de 1986, se aprobó el cronograma de las actividades que debería realizar la Comisión Preparatoria del Parlamento Centroamericano y se encargó a Guatemala la elaboración del primer documento sobre el Parlamento Centroamericano.

Guatemala elaboró un Proyecto de Tratado Constitutivo del Parlamento Centroamericano y lo sometió a conocimiento de la Comisión preparatoria en su reunión que se celebró en Guatemala, el trece de agosto de mil novecientos ochenta y seis. En esta histórica reunión hubo consenso en cuanto a lo fundamental del contenido del proyecto presentado por Guatemala y a propuesta de Costa Rica se integró una Comisión Técnica, integrada por dos miembros por país, cuya función básica sería verificar la concordancia del proyecto con las Constituciones y leyes de cada país.

La Comisión Técnica del Parlamento Centroamericano se reunió en Guatemala el 16 y 17 de marzo de 1987 y nuevamente del 6 al 10 de abril, concluyendo su labor mediante la estructuración de un texto que con carácter de proyecto final emitió para conocimiento de la Comisión Preparatoria del Parlamento Centroamericano, cuya reunión está pendiente de llevarse a cabo.

El Parlamento Centroamericano:

Objetivos: Este foro político tiene como principales objetivos, la consolidación de la democracia en los países miembros; impulsar y apoyar la integración centroamericana; expresar el pensamiento de más de veinticinco millones de ciudadanos del istmo; diseñar políticas de desarrollo conjunto; analizar los problemas más urgentes que se presenten en el área, en relación con la paz y el desarrollo regional, a efecto de recomendar las soluciones más viables.

Naturaleza: Es un foro regional de planteamiento, análisis y recomendación sobre los asuntos políticos, económicos, sociales y culturales de interés común, que afecten a los cinco países centroamericanos; también recomendará a los gobiernos las soluciones más viables y efectivas en relación con los problemas que analice; y, por todos los medios posibles, viabilizará una convivencia pacífica y segura en el área. Será un mecanismo de diálogo regional que garantizará que las diversas problemáticas del área sean tratadas directamente por los Estados centroamericanos; le corresponde, además, impulsar la más amplia cooperación internacional entre los países, para afirmar los procesos de integración y promover la consolidación del sistema democrático participativo y pluralista en el área centroamericana.

El Parlamento Centroamericano deberá proponer proyectos de tratados a celebrarse entre los cinco países, con el objeto de que al ser aprobados por los Estados, los problemas más importantes de Centroamérica hayan encontrado la más justa y mejor solución adoptada por los propios centroamericanos.

Acuerdo de Cooperación Técnica para la Formulación de un Plan de Desarrollo Integral en la Región Fronteriza de Guatemala, El Salvador y Honduras, firmado el 12 de Noviembre de 1986.

Un acuerdo de cooperación técnica de los gobiernos de las Repúblicas de Guatemala, Honduras y El Salvador con la Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos y el Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura fue firmada esta fecha en la sede de la Vicepresidencia de la República de Guatemala.

El acuerdo tiene el objetivo general de contribuir a la integración centroamericana mediante una acción conjunta de Guatemala, El Salvador y Honduras, que tienda al desarrollo integral, armónico y equilibrado de la región fronteriza común.

A la vez pretende objetivos específicos de mejorar las condiciones de vida de la población de la zona, mediante la estructuración y ejecución de actividades de carácter económico y social; fortalecer los enlaces entre los espacios nacionales e internacionales a fin de dar estabilidad a largo plazo al proceso de integración.

Además tiene el objetivo de lograr la preservación y restauración de los recursos naturales renovables y mejorar los mecanismos de coordinación interinstitucional a través de la cooperación horizontal.

La sede del proyecto es la ciudad de Esquipulas; subordinada a la cual se instalarán dos subsedes en las ciudades de Metapán y Ocotepeque, para atender las necesidades de los países de El Salvador y Honduras.

El costo total estimado del proyecto asciende a un equivalente de US\$730,000.00 que se financiarán de la siguiente forma: Gobierno de Guatemala:US\$100,000.00; Gobierno de El Salvador:US\$ 100,000.00; Gobierno de Honduras:US\$100,000.00; OEA:US\$100,000.00; IICA:US\$60,000.00 y Comunidad Económica Europea:US\$250,000.00, la contribución internacional al proyecto mencionado asciende a US\$430,000.00, los cuales serán administrados por la Secretaría General y por el Instituto mencionado conforme a lo que se acuerde entre ambas instituciones.

PLAN TRIFINIO: ZONA FRONTERIZA DE GUATEMALA-EL SALVADOR-HONDURAS

Es un Plan de Desarrollo integral que representa una alternativa nueva en el proceso de integración centroamericana.

PRIMERA ETAPA

Estudios de formulación del Plan de Desarrollo Regional Integral, que se efectúan mediante convenio del 12 de noviembre de 1986 entre Guatemala, El Salvador, Honduras, OEA, IICA.

Duración: Marzo 10/1987 - Sept. 10/1987.

La Región:

Extensión total 7,584 Km² de lo cual el 44.7% está en Guatemala, 15.8% en El Salvador y 40% en Honduras.

- La forman 45 municipios: 15 de Guatemala (depto. de Chiquimula y parte de Jutiapa), 8 de El Salvador (parte del departamentos de Santa Ana y Chalatenango) y 22 en Honduras (depto. de Ocotepeque y parte de Copán).

- Es una región montañosa, con pequeños valles y con temperaturas agradables (medias anuales entre 15°C y 25°C), semiárida en parte (las precipitaciones medias anuales varían entre 500 y 1,600 mm).

Población:

- Existen 572,000 habitantes en 1987, de lo cual el 57.1% está en la zona guatemalteca, el 19.3% en la salvadoreña, y el 23.6% en la hondureña.

- La densidad promedio es 75.3 personas por Km².

- El analfabetismo es de 54%.

- Más el 60% de la población está en pobreza extrema.

- Más del 50% de la población económicamente activa está desempleada (incluyéndose el equivalente respectivo de subempleo).

- La morbilidad y mortalidad se deben principalmente a las deficientes condiciones ambientales y a la pobreza: infecciones y parasitosis intestinales, desnutrición y anemias.

- Más de 70% de la población se dedica a la agricultura.

- La población actual, en su mayor parte, tiene su origen en asentamientos coloniales; mantiene tradiciones de la cultura española, como la religión católica, pero también de las tribus Pipiles y la civilización Maya-Chorti, prehispánicas.

- Las actividades y tradición de la población permiten desarrollar importantes actividades agropecuarias, artesanales, mineras y turísticas.

- La población será actor y beneficiaria del Plan de Desarrollo Integral.

Recursos:

- La vocación es eminentemente forestal: el 80% del territorio, pero en el cual queda de bosque sólo el 18.4%.

- Las tierras con vocación agrícola constituyen el 8% de la región.

- Existen importantes recursos hídricos en las cuencas de los ríos Lempa y Motagua.

- Hay ecosistemas especiales de interés mundial por su flora y fauna, como la Reserva de la Biósfera de la Fraternidad.

- Los recursos mineros presentan importantes perspectivas en relación a oro, plata, cobre, plomo, zinc, hierro, molibdeno, antimonio, calizas, lignito, grafito, yeso, bentonita, mármoles, caofín.

- Hay atractivos turísticos de interés internacional: Ruinas de Copán, Maciso de Montecristo, Centro religioso Esquipulas".

"Tomado de documentos varios, memoria de gobierno y archivo del ministerio de relaciones exteriores de Guatemala.

Anexo II

Cuadros comparativos entre la renta unitaria real y renta unitaria supuesta en la ciudad de Esquipulas

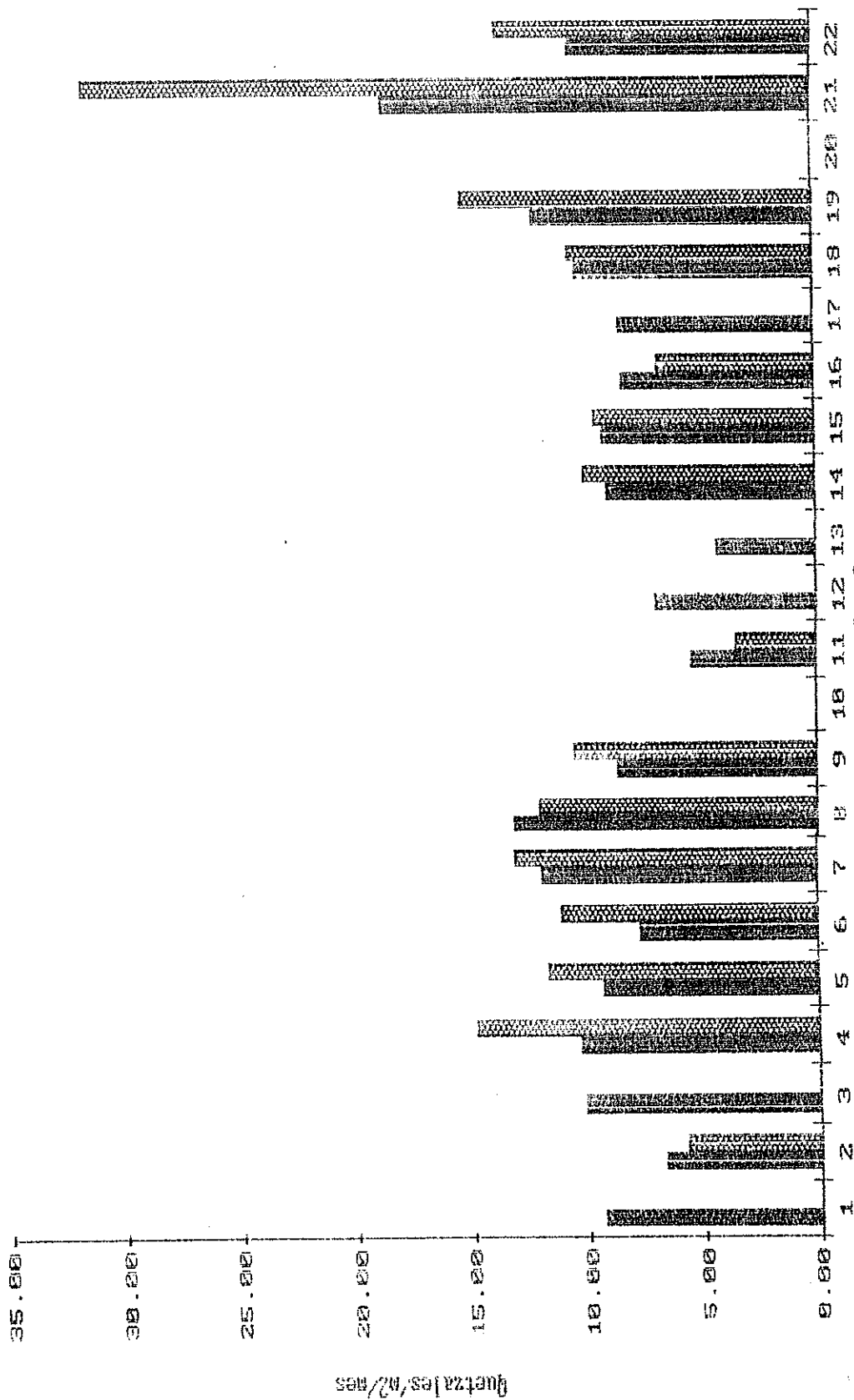
Para el análisis de casos se utilizaron los resultados obtenidos con el cálculo de la renta con un interés al 4% ya que se observa en este el nivel más equilibrado entre las diferencias de RUR y RUS y porque además en este caso ningún propietario experimenta pérdidas.

Sin embargo cabe hacer notar que en los porcentajes de interés más alto aún existen inmuebles que experimentan altas utilidades lo cual no llevó al análisis de su ubicación, uso e inversión para proponer condiciones similares en otros sectores de la ciudad que permitan la revalorización del suelo.

Estas funciones por lo general resultaron ser las comerciales, de apoyo al turismo religioso, administrativo y la vivienda para altos ingresos tipo town house.

De 22 casos analizados se consignan los siguientes datos: Ubicación, metros cuadrados de terreno, precio en quetzales por metro cuadrado, precio del terreno, metros cuadrados de construcción, precio por metro cuadrado de construcción, precio total del edificio, precio del inmueble, alquiler real, costos de mantenimiento, depreciación, reparaciones, impuestos, renta unitaria supuesta, anual y mensual, renta unitaria y real anual y mensual, además de las gráficas comparativas de los resultados para intereses desde el 3% hasta el 6%.

Comparacion entre Renta Unitaria Real
y Renta Unitaria Supuesta al 4%



Numero de Casos
R.U.S.H. El R.U.S.H.

GASTOS DEDUCIBLES DE LA RENTA

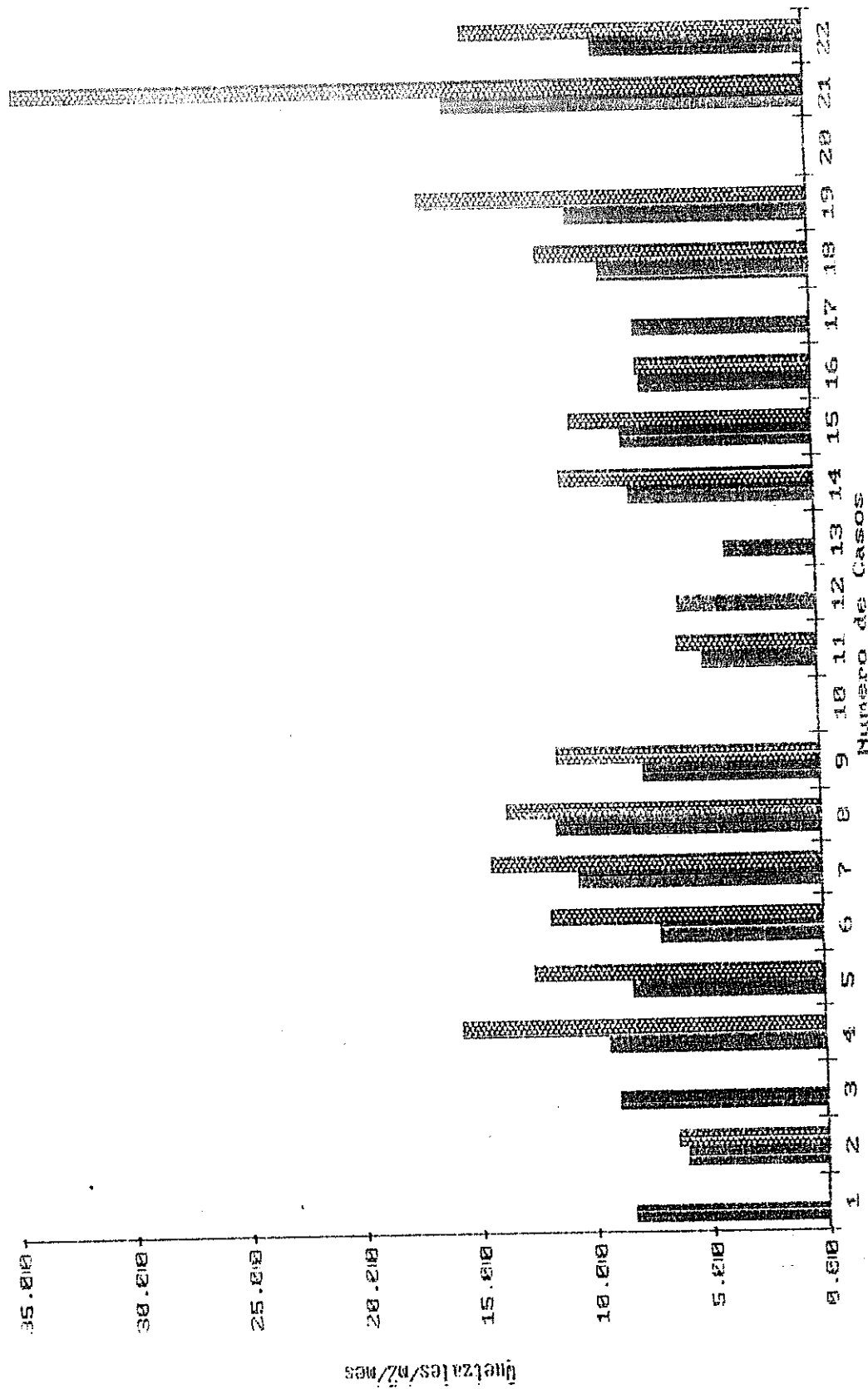
Deprecia.	Reparac.	Impuest.	R. S. M.	R. R. M	R. U. S. M	R. U. R. M
168.67	28.00	40.00	666.52		8.33	
187.50	31.50	45.00	726.42	773.58	6.05	6.45
625.00	105.00	150.00	2677.47		8.92	
25000.00	4200.00	6000.00	93107.90	156892.10	9.31	15.69
250.00	42.00	60.00	994.54	1509.46	8.29	12.55
281.25	47.25	67.50	1044.65	1755.35	6.96	11.70
5250.00	1050.00	1500.00	26212.57	35787.43	10.49	14.31
5500.00	924.00	1320.00	25105.74	29894.26	11.41	13.59
187.50	31.50	45.00	763.89	1136.11	7.64	11.36
0.00	0.00		875.03			
136.21	21.83	31.25	531.10	568.90	4.25	4.55
112.50	18.90	27.00	541.28		6.01	
125.00	21.00	30.00	464.29		3.87	
178.13	29.93	42.75	756.30	1043.70	7.96	10.99
312.50	52.50	75.00	1235.68	1564.32	8.24	10.43
187.50	31.50	45.00	741.41	758.59	7.41	7.59
291.67	49.00	70.00	1069.60		7.64	
250.00	42.00	60.00	1088.48	1411.52	9.07	11.76
114.50	19.25	27.50	573.00	927.00	10.42	16.85
			2998.05	17001.95		
81.25	13.65	19.50	469.68	1030.32	15.66	34.34
520.83	87.50	125.00	2293.06	3706.94	9.17	14.83

m2 Const.	Precio m2 Construc	Precio tot Construc	Precio Inmueble	Alquiler Real	Manten.
80	1000.00	80000.00	115000.00		56.00
120	750.00	90000.00	120000.00	1500.00	63.00
300	1000.00	300000.00	502500.00		210.00
10000	1200.00	12000000.00	14500000.00	250000.00	8400.00
120	1000.00	120000.00	170400.00	2500.00	84.00
150	900.00	135000.00	162000.00	2800.00	94.50
2500	1200.00	3000000.00	4800000.00	62000.00	2100.00
2200	1200.00	2640000.00	5040000.00	55000.00	1848.00
100	900.00	90000.00	135000.00	1900.00	63.00
0	0.00	0.00	350240.00		0.00
125	500.00	62500.00	94000.00	1100.00	43.75
90	600.00	54000.00	114200.00		37.80
120	500.00	60000.00	72000.00		42.00
95	900.00	85500.00	140500.00	1800.00	59.85
150	1000.00	150000.00	210000.00	2800.00	105.00
100	900.00	90000.00	126000.00	1500.00	63.00
140	1000.00	140000.00	162500.00		98.00
120	1000.00	120000.00	208000.00	2500.00	84.00
55	1000.00	55000.00	125000.00	1500.00	38.50
		0.00	1200000.00	20000.00	0.00
30	1300.00	39000.00	114000.00	1500.00	27.30
250	1000.00	250000.00	443500.00	6000.00	175.00

COMPOSICION DE LOS PRECIOS DE INMUEBLES EN CIUDAD DE ESQUIPULAS

No. Caso	ddirecci"n	Aldea Barrio	m2 terr	P. 0*m2 terreno	Precio terreno
1	2da.C.1-47 zona 1	Jesus y Ma.	140	250.00	35000.00
2	2da. av.4-50 z.1	San Jose	100	300.00	30000.00
3	3 av."C" 3-20 z.1	Calle Real	450	450.00	202500.00
4	3Av. 8 Calle z. 1	Calle Real	2500	1000.00	2500000.00
5	1av. 2-40 z. 1	San Juan	144	350.00	50400.00
6	4 av. 9-34 z. 1	San Joaquin	270	100.00	27000.00
7	2av.11-94 z. 1	Doble Via	900	2000.00	1800000.00
8	11 c. 4-13 z. 1	Doble Via	1200	2000.00	2400000.00
9	5 c. 3-47 z. 1	Los Arcos	150	300.00	45000.00
10	11 c 1-72 z. 1	Doble Via	176	1990.00	350240.00
11	9 c. 8-39 z. 1	San Sebastia	90	600.00	54000.00
12	6 av. 13-25 z. 1	Sta. Marta	280	215.00	60200.00
13	3 av. 6-02 z. 1	Las Crucitas	120	100.00	12000.00
14	1 av. 9-01 z. 1	Quirio Catan	110	500.00	55000.00
15	5 c."B" 1-22 z.1	Sta. Gudelia	160	375.00	60000.00
16	6 av. 0-79 z. 1	Sta. Ana	90	400.00	36000.00
17	7av. 1-54 z. 2	Los Pinos	150	150.00	22500.00
18	6c. 7-42 z.1	San Joaquin	110	800.00	88000.00
19	7 av. 8 c. z. 1	San Joaquin	28	2500.00	70000.00
20	11 c. 1-99 z.1	Doble via	800	1500.00	1200000.00
21	11c 1-72 z. 1	Doble via	30	2500.00	75000.00
22	3 av."C" 3-35 z.1	Calle Real	430	450.00	193500.00

Comparacion entre Renta Unitaria Real
y Renta Unitaria Supuesta al 3%



Numero de Casos
■ R.U.S.M. ■ R.U.R.M.

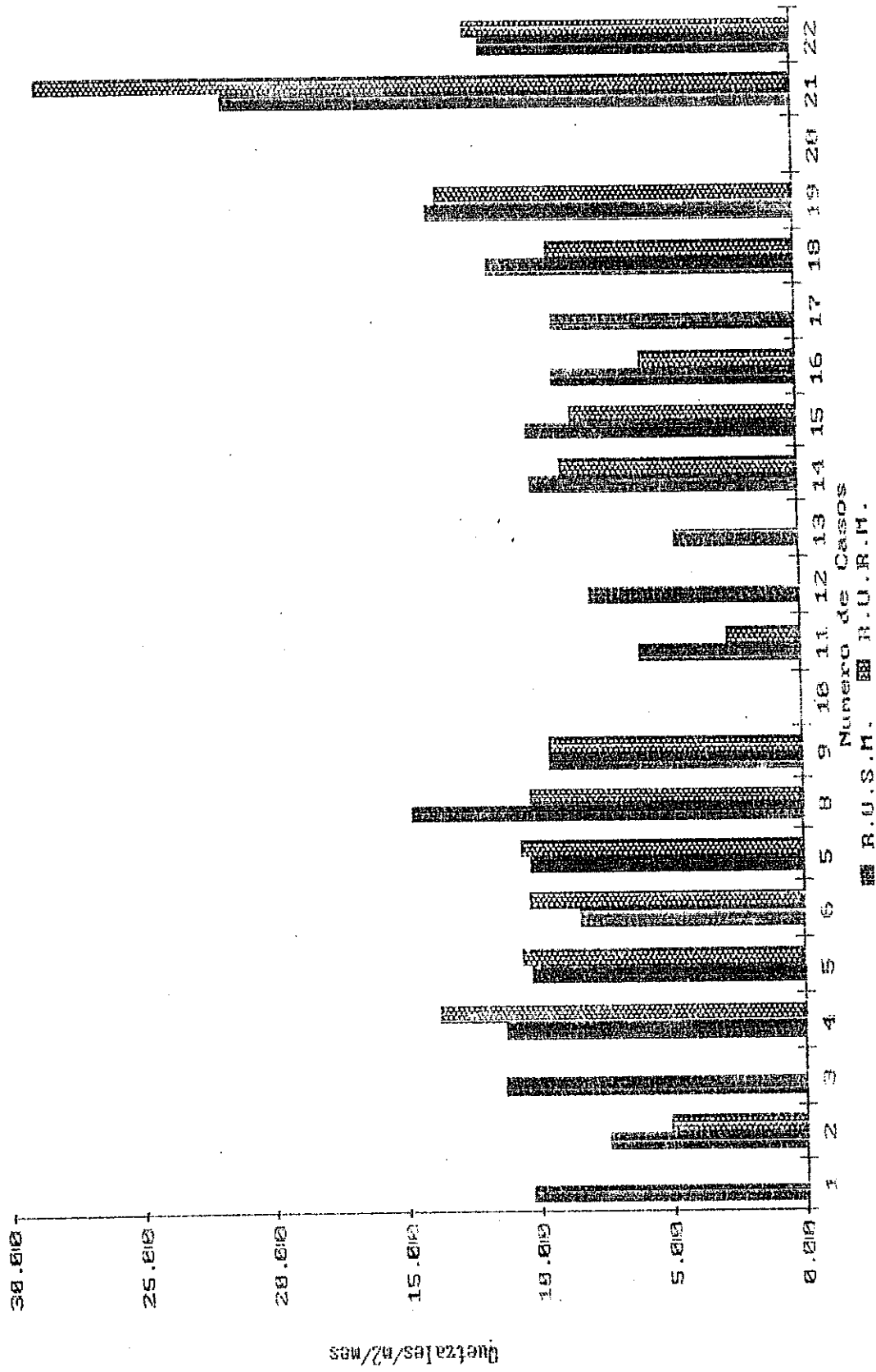
COMPOSICION DE LOS PRECIOS DE INMUEBLES EN ESQUIPULAS

No. Caso	ddirecci"n	Aldea Barrio	m2 terr	P. Q*m2 terreno	Precio terreno
1	2da.C.1-47 zona 1	Jesus y Ma.	140	250.00	35000.00
2	2da. av.4-50 z.1	San Jose	100	300.00	30000.00
3	3 av."C" 3-20 z.1	Calle Real	450	450.00	202500.00
4	3Av. 8 Calle z. 1	Calle Real	2500	1000.00	2500000.00
5	1av. 2-40 z. 1	San Juan	144	350.00	50400.00
6	4 av. 9-34 z. 1	San Joaquin	270	100.00	27000.00
7	2av.11-94 z. 1	Doble Via	900	2000.00	1800000.00
8	11 c. 4-13 z. 1	Doble Via	1200	2000.00	2400000.00
9	5 c. 3-47 z. 1	Los Arcos	150	300.00	45000.00
10	11 c 1-72 z. 1	Doble Via	176	1990.00	350240.00
11	9 c. 8-39 z. 1	San Sebastian	90	600.00	54000.00
12	8 av. 13-25 z. 1	Sta. Marta	280	215.00	60200.00
13	3 av. 6-02 z. 1	Las Crucitas	120	100.00	12000.00
14	1 av. 9-01 z. 1	Quirio Catano	110	500.00	55000.00
15	5 c."B" 1-22 z.1	Sta. Gudelia	160	375.00	60000.00
16	6 av. 0-79 z. 1	Sta. Ana	90	400.00	36000.00
17	7av. 1-54 z. 2	Los Pinos	150	150.00	22500.00
18	6c. 7-42 z.1	San Joaquin	110	800.00	88000.00
19	7 av. 8 c. z. 1	San Joaquin	28	2500.00	70000.00
20	11 c. 1-99 z.1	Doble via	800	1500.00	1200000.00
21	11c 1-72 z. 1	Doble via	30	2500.00	75000.00
22	3 av."C" 3-35 z.1	Calle Real	430	450.00	193500.00

m2 Const.	Precio m2 Construc	Precio tot Construc	Precio Inmueble	Alquiler Real	GASTOS DEDUCIBLES DE	
					Manten.	Deprecia.
80	1000.00	80000.00	115000.00		56.00	166.67
120	750.00	90000.00	120000.00	1500.00	63.00	187.50
300	1000.00	300000.00	502500.00		210.00	625.00
10000	1200.00	12000000.00	14500000.00	250000.00	8400.00	25000.00
120	1000.00	120000.00	170400.00	2500.00	84.00	250.00
150	900.00	135000.00	162000.00	2800.00	94.50	281.25
2500	1200.00	3000000.00	4800000.00	62000.00	2100.00	6250.00
2200	1200.00	2640000.00	5040000.00	55000.00	1848.00	5500.00
100	900.00	90000.00	135000.00	1900.00	63.00	187.50
0	0.00	0.00	350240.00		0.00	0.00
125	500.00	62500.00	116500.00	1100.00	43.75	130.21
90	600.00	54000.00	114200.00		37.80	112.50
120	500.00	60000.00	72000.00		42.00	125.00
95	900.00	85500.00	140500.00	1800.00	59.85	178.13
150	1000.00	150000.00	210000.00	2800.00	105.00	312.50
100	900.00	90000.00	126000.00	1500.00	63.00	187.50
140	1000.00	140000.00	162500.00		98.00	291.67
120	1000.00	120000.00	208000.00	2500.00	84.00	250.00
55	1000.00	55000.00	125000.00	1500.00	38.50	114.58
		0.00	1200000.00	20000.00	0.00	
30	1300.00	39000.00	114000.00	1500.00	27.30	81.25
250	1000.00	250000.00	443500.00	6000.00	175.00	520.83

LA RENTA		RENTA AL 4% DE INTERES			
Reparac.	Impuest.	R.S.M.	R.R.M.	RUSM	RURM
28.00	40.00	744.19		9.30	
31.50	45.00	805.96	694.04	6.72	5.78
105.00	150.00	3028.31		10.09	
4200.00	6000.00	102459.19	147540.81	10.25	14.75
42.00	60.00	1109.29	1390.71	9.24	11.59
47.25	67.50	1148.91	1651.09	7.66	11.01
1050.00	1500.00	29532.85	32467.15	11.81	12.99
924.00	1320.00	28709.87	26290.13	13.05	11.95
31.50	45.00	855.97	1044.03	8.56	10.44
		1167.07			
21.88	31.25	670.29	429.71	5.36	3.44
18.90	27.00	624.29		6.94	
21.00	30.00	510.63		4.26	
29.93	42.75	854.02	945.98	8.99	9.96
52.50	75.00	1376.61	1423.39	9.18	9.49
31.50	45.00	825.96	674.04	8.26	6.74
49.00	70.00	1173.13		8.38	
42.00	60.00	1234.67	1265.33	10.29	10.54
19.25	27.50	664.81	835.19	12.09	15.19
		4001.41	15998.59		
13.65	19.50	555.99	944.01	18.53	31.47
87.50	125.00	2606.12	3393.88	10.42	13.58

Comparacion entre Renta Unitaria Real
 y Renta Unitaria Sujesta al 5%



COMPOSICION DE LOS PRECIOS DE INMUEBLES EN LA CIUDAD DE ESQUIPULAS					
No. d Caso	direcci"n	Aldea Barrio	m2 terr	P. Q*m2 terreno	Precio terreno
1	2da.C.1-47 zona 1	Jesus y Ma.	140	250.00	35000.00
2	2da. av.4-50 z.1	San Jose	100	300.00	30000.00
3	3 av."C" 3-20 z.1	Calle Real	450	450.00	202500.00
4	3av. 8 Calle z. 1	Calle Real	2500	1000.00	2500000.00
5	1av. 2-40 z. 1	San Juan	144	350.00	50400.00
6	4 av. 9-34 z. 1	San Joaquin	270	100.00	27000.00
7	2av.11-94 z. 1	Doble Via	900	2000.00	1800000.00
8	11 c. 4-12 z. 1	Doble Via	1200	2000.00	2400000.00
9	5 c. 3-47 z. 1	Los Arcos	150	300.00	45000.00
10	11 c 1-72 z. 1	Doble Via	176	1990.00	350240.00
11	9 c. 8-39 z. 1	San Sebastia	90	350.00	31500.00
12	8 av. 13-25 z. 1	Sta. Marta	280	215.00	60200.00
13	3 av. 6-02 z. 1	Las Crucitas	120	100.00	12000.00
14	1 av. 9-01 z. 1	Quirio Catan	110	500.00	55000.00
15	5 c."B" 1-22 z.1	Sta. Gudelia	160	375.00	60000.00
16	6 av. 0-79 z. 1	Sta. Ana	90	400.00	36000.00
17	7av. 1-54 z. 2	Los Pinos	150	150.00	22500.00
18	6c. 7-42 z.1	San Joaquin	110	800.00	88000.00
19	7 av. 8 c. z. 1	San Joaquin	28	2500.00	70000.00
20	11 c. 1-99 z.1	Doble via	600	1500.00	1200000.00
21	11c 1-72 z. 1	Doble via	30	2500.00	75000.00
22	3 av."C" 3-35 z.1	Calle Real	430	450.00	193500.00

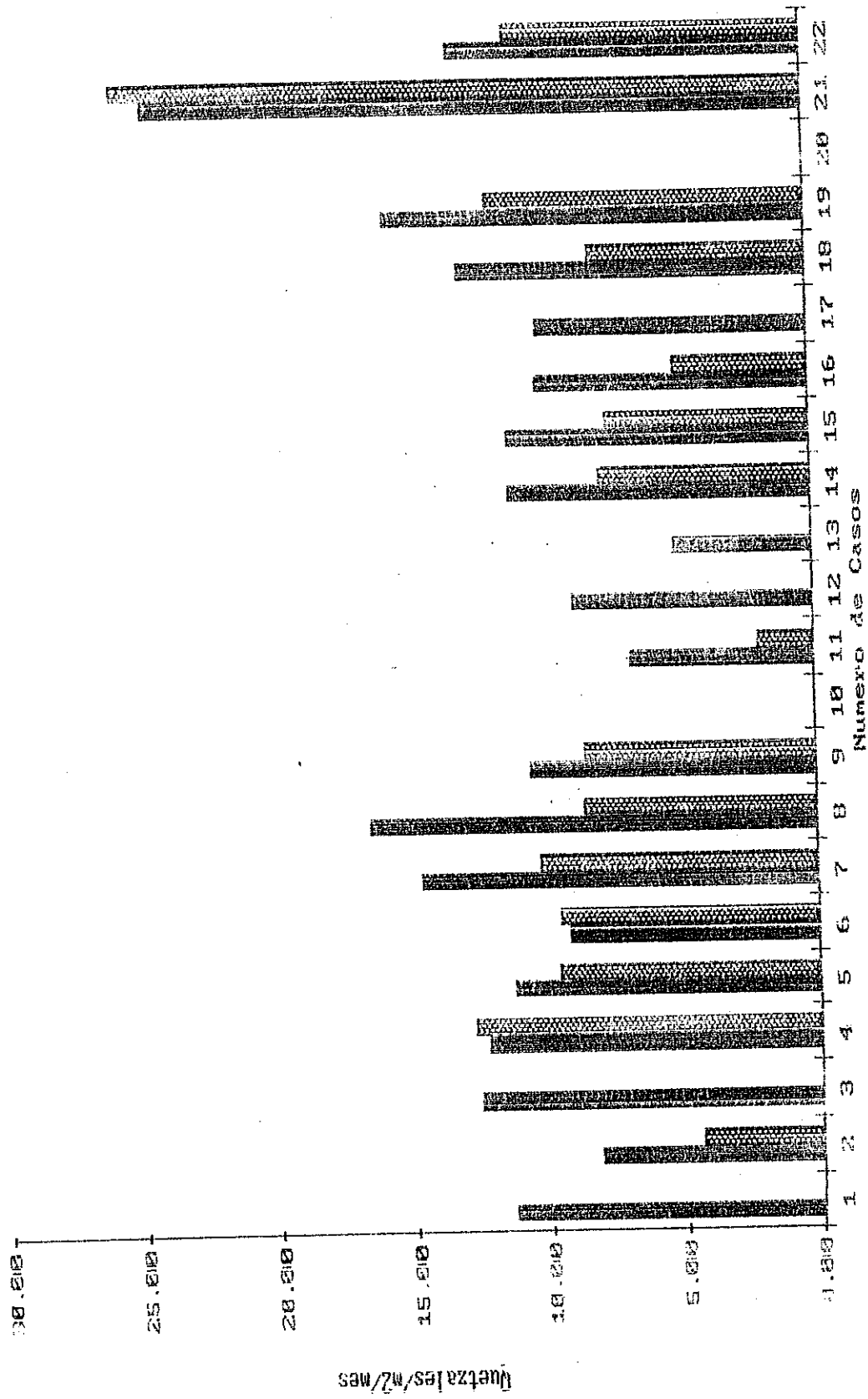
m2 Const.	Precio m2 Construc	Precio tot Construc	Precio Inmueble	Alquiler Real	Manten.
80	1000.00	80000.00	115000.00		56.00
120	750.00	90000.00	120000.00	1500.00	63.00
300	1000.00	300000.00	502500.00		210.00
10000	1200.00	12000000.00	14500000.00	250000.00	8400.00
120	1000.00	120000.00	170400.00	2500.00	84.00
150	900.00	135000.00	162000.00	2800.00	94.50
2500	1200.00	3000000.00	4800000.00	62000.00	2100.00
2200	1200.00	2640000.00	5040000.00	55000.00	1848.00
100	900.00	90000.00	135000.00	1900.00	63.00
0	0.00	0.00	350240.00		0.00
125	500.00	62500.00	116500.00	1100.00	43.75
90	600.00	54000.00	114200.00		37.80
120	500.00	60000.00	72000.00		42.00
95	900.00	85500.00	140500.00	1800.00	59.85
150	1000.00	150000.00	210000.00	2800.00	105.00
100	900.00	90000.00	126000.00	1500.00	63.00
140	1000.00	140000.00	162500.00		98.00
120	1000.00	120000.00	208000.00	2500.00	84.00
55	1000.00	55000.00	125000.00	1500.00	38.50
		0.00	1200000.00	20000.00	0.00
30	1300.00	39000.00	114000.00	1500.00	27.30
250	1000.00	250000.00	443500.00	6000.00	175.00

GASTOS DEDUCIBLES DE LA RENTA

RENTA AL 5% DE INTERES

Deprecia.	Reparac.	Impuest.	R.S.M.	R.R.M.	R.U.S.M	R.U.R.M
166.67	28.00	40.00	625.03		10.31	
187.50	31.50	45.00	889.10	610.90	7.41	5.09
625.00	105.00	150.00	3390.76		11.30	
25000.00	4200.00	6000.00	112295.73	137704.27	11.23	13.77
250.00	42.00	60.00	1228.80	1271.20	10.24	10.59
261.25	47.25	67.50	1258.64	1541.36	8.39	10.28
6250.00	1050.00	1500.00	32970.05	29029.95	13.19	11.61
5500.00	924.00	1320.00	32413.84	22586.16	14.73	10.27
187.50	31.50	45.00	951.60	948.40	9.52	9.48
0.00	0.00		1459.42			
130.21	21.88	31.25	755.63	344.37	6.05	2.75
112.50	18.90	27.00	709.30		7.88	
125.00	21.00	30.00	559.40		4.66	
178.13	29.93	42.75	955.06	844.94	10.05	8.89
312.50	52.50	75.00	1523.50	1276.50	10.16	8.51
187.50	31.50	45.00	914.10	585.90	9.14	5.86
291.67	49.00	70.00	1282.34		9.16	
250.00	42.00	60.00	1385.47	1114.53	11.55	9.29
114.58	19.25	27.50	758.63	741.37	13.79	13.48
			5000.29	14999.71		
81.35	13.65	19.50	643.62	856.38	21.45	28.55
520.83	87.50	125.00	2928.76	3071.24	11.72	12.28

Comparacion entre Renta Unitaria Real
y Renta Unitaria Supuesta al 6%



Numero de Casos
R.U.S.M. R.U.R.M.

GASTOS DEDUCIBLES DE LA RENTA

RENTA AL 6% DE INTERES

Deprecia.	Reparac.	Impuest.	R.S.M.	R.R.M.	R.U.S.M	R.U.R.M
166.67	28.00	40.00	908.80		11.36	
187.50	31.50	45.00	975.51	524.49	8.13	4.37
625.00	105.00	150.00	3764.34		12.55	
25000.00	4200.00	6000.00	122566.17	127433.83	12.26	12.74
250.00	42.00	60.00	1352.70	1147.30	11.27	9.56
281.25	47.25	67.50	1373.24	1426.76	9.15	9.51
6250.00	1050.00	1500.00	36518.10	25481.90	14.61	10.19
5500.00	924.00	1320.00	36217.02	18782.98	16.46	8.54
187.50	31.50	45.00	1050.53	849.47	10.51	8.49
0.00	0.00		1751.67			
130.21	21.88	31.25	843.32	256.68	6.75	2.05
112.50	18.90	27.00	796.36		8.85	
125.00	21.00	30.00	610.33		5.09	
178.13	29.93	42.75	1059.27	740.73	11.15	7.80
312.50	52.50	75.00	1675.87	1124.13	11.17	7.49
187.50	31.50	45.00	1005.52	494.48	10.06	4.94
291.67	49.00	70.00	1396.60		9.98	
250.00	42.00	60.00	1540.75	959.25	12.84	7.99
114.58	19.25	27.50	854.55	645.45	15.54	11.74
			6001.60	13998.40		
81.25	13.65	19.50	732.80	767.20	24.43	25.57
520.83	87.50	125.00	3260.73	2739.27	13.04	10.96

Anexo III

Listado de Urbanizaciones Recientes, Aprobadas y en proceso de autorización:

Lotificaciones y Urbanizaciones Recientes

NOMBRE	#LOTES	Ubicación	Area en Q.	Dimens.	Precio M2 en Q.	Precio Terreno
Res. Asunción	30	Barrio Sta. Ana z.1	126	7x18	516.00	65016.00
Granjas La Paz	412	Barrio Sta. Ana z. 1	300	10x30	41.67	12500.00
Prados del Trifinio	28	Sector oriente	200	10x20	150.00	30000.00
El Valle	600	Valle Dolores	160	8x20	125.00	20000.00
Sta. María	40	poniente basilica	variable		1000.00	variable
Valle de María1000		Km.226 carret.Hond. z.2	144	8x18	107.64	15500.16

Anexo IV

Consideraciones sobre el traslado de la pista de aterrizaje en Esquipulas

Actualmente la pista de aterrizaje de la ciudad de Esquipulas se ubica al norte 66° este a un Km. de la Carretera Interamericana, sus dimensiones son de 1100 mts de largo por 30 mts. de ancho no existe infraestructura para albergar personal de planta y la pista es de terracería, por tal motivo en las oficinas de Aeronautica Civil está clasificada como una pista de usos administrativos.

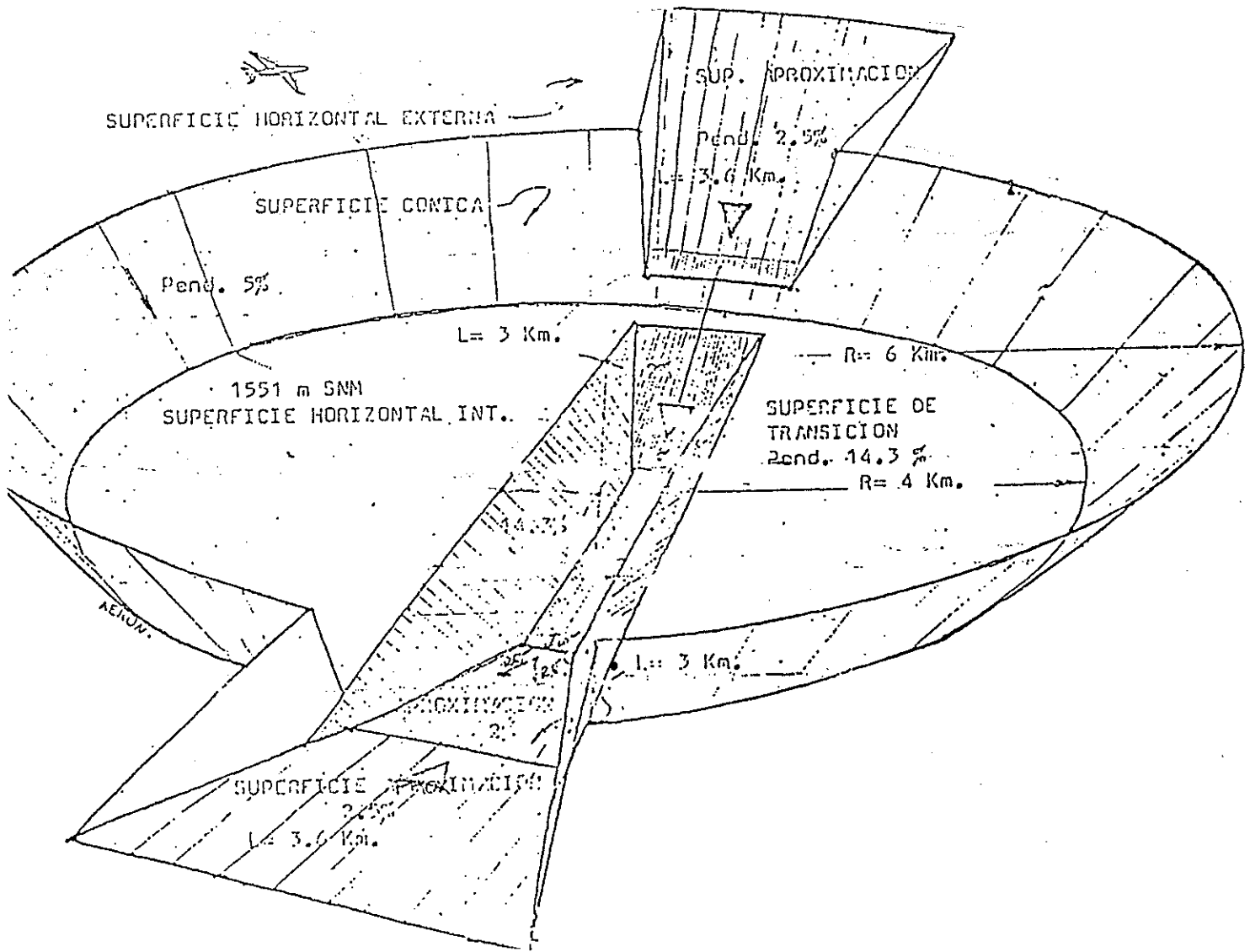
Su altura referencial es de 865 M.S.N.M.. Debido a las tendencias de crecimiento que experimenta la ciudad consideramos pertinente a mediano plazo el traslado de esta a zonas menos pobladas o con tendencias menores de crecimiento y población. Por otro lado se determina además que al momento de ser trasladada la pista de aterrizaje el área que ocupa actualmente pase a convertirse en un área de reserva ecológica y recreativa para los habitantes de la ciudad.

Se estima conveniente como medida inmediata la regulación de las alturas de las construcciones aledañas en un anexo específico del reglamento de construcción tomando en consideración lo estipulado por el convenio sobre aviación civil internacional contenido en la ley de aviación que en su anexo 14 que determina las siguientes restricciones:

- 1) La fórmula para definir alturas de edificios: en la superficie de transición la altura se define así: 865m.s.n.m. mas la distancia a la pista por 14.8%.
- 2) Cono de aproximación interna: altura máxima 865 m.s.n.m. mas la distancia a la pista mas el 2%.
- 3) Cono de aproximación externa: altura máxima 865 m.s.n.m. mas (3000 mts por 2%) mas la distancia allimite del cono de aproximación interna por 2.5%.
- 4) Superficie horizontal: altura máxima 915 m.s.n.m.
- 5) Sketch: Superficies Limitadores de Obstáculos:
(de acuerdo al convenio sobre aviación civil internacional, anexo 14, OACI.)

Sketch Superficies Limitadoras de Obstáculos

De acuerdo con el convenio internacional sobre aviación civil, ANEXO 14, OACI.
Fuente Depto de Aeropuertos Aeronautica Civil.



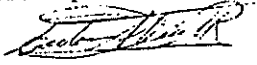
Anexo V

Planos de Servicios e Infraestructura urbana existente en Esquipulas

Esquipulas 29 de Abril de 1932

A Continuación : Las principales Valvulas de control de agua potable de la Red de Distribución del sistema nuevo de Agua Potable.

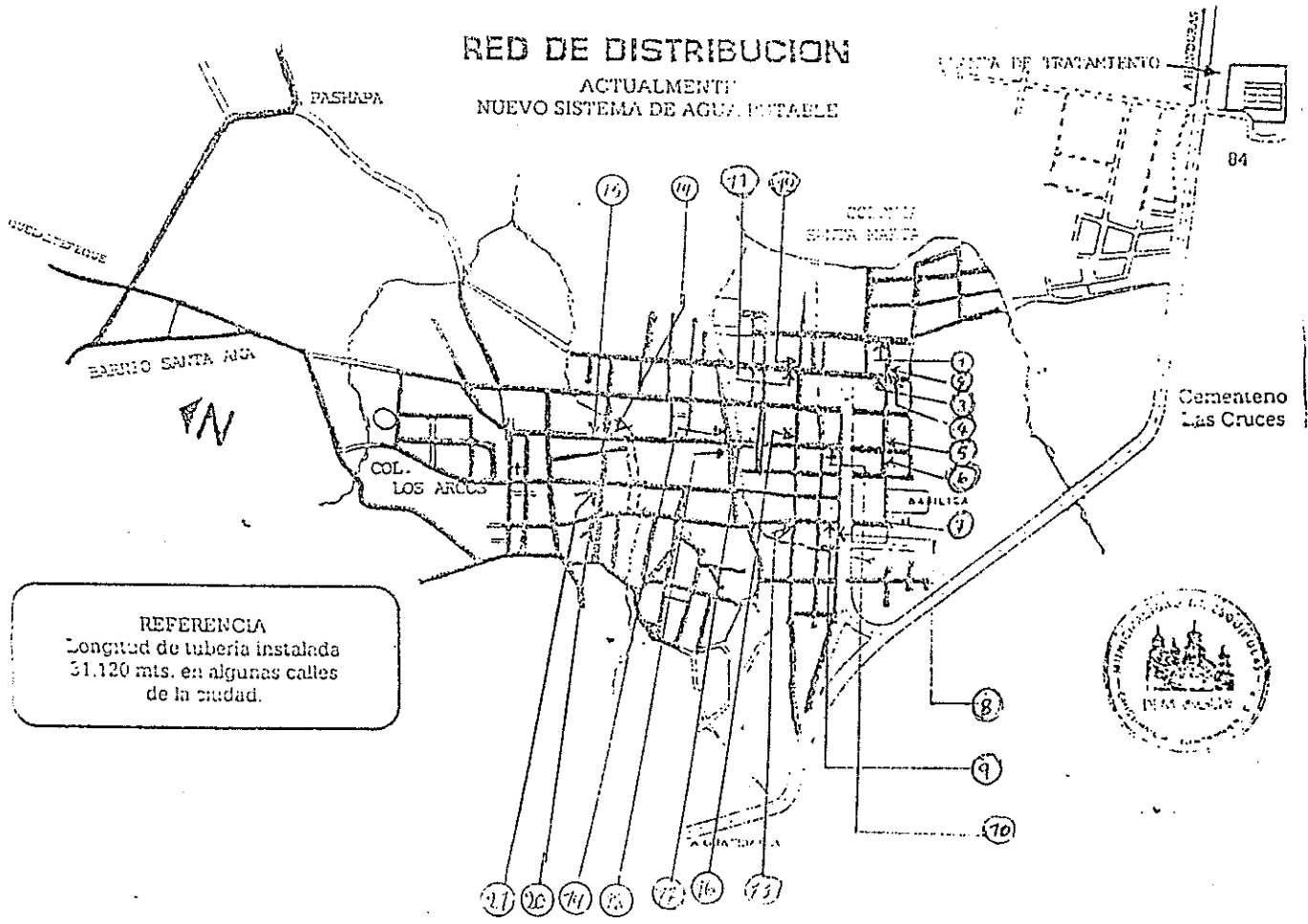
- 1 8a. Avenida y 12 Calle Final.
- 2 12a. Calle y 7a. Avenida Esquina.
- 3 7a. Avenida 12a. Calle. Esquina
- 4 7a. Avenida 12a. y 13a. Calle.
- 5 12a. Calle 5a. y 6a. Avenida
- 6 12a. Calle 4a. y 5a. Avenida.
- 7 12a. Calle y 21a. Avenida (frente a la Basílica)
- 8 11a. Calle 21a. y 3a. Avenida.
- 9 21a. Avenida 10a. y 11 Calle.
- 10 5a. Avenida y 11a. Calle.
- 11 7a. Avenida 6a. y 9a. Calle.
- 12 9a. Calle 7a. y 8a. Avenida.
- 13 9a. Calle 1a. y 21a. Avenidas.
- 14 5a. Avenida 4a. y 5a. Calle.
- 15 5a. Avenida 3a. y 4a. Calle.
- 16 9a. Calle 5a. y 6a. Avenida.
- 17 5a. Avenida 7a. y 8a. Calle
- 18 7a. Calle 4a. y 5a. Avenida.
- 19 7a. Calle 5a. y 6a. Avenidas.
- 20 2a. Avenida y 4a. Calle Esquina.
- 21 3a. Avenida y 4a. Calle Esquina.


Carlos Lirio Mansilla Ramos.

JEFE DE EMPAQUA.

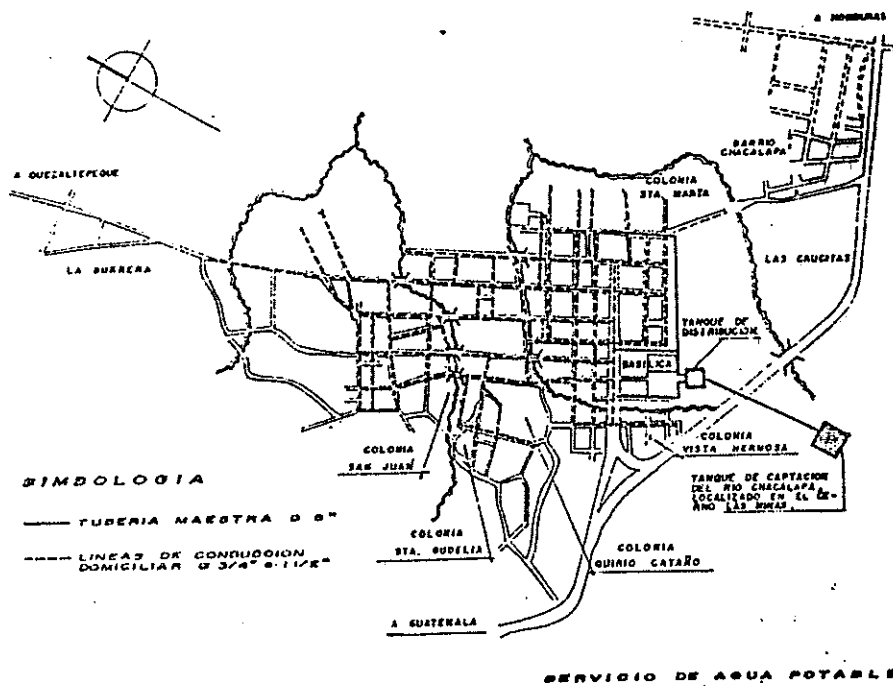
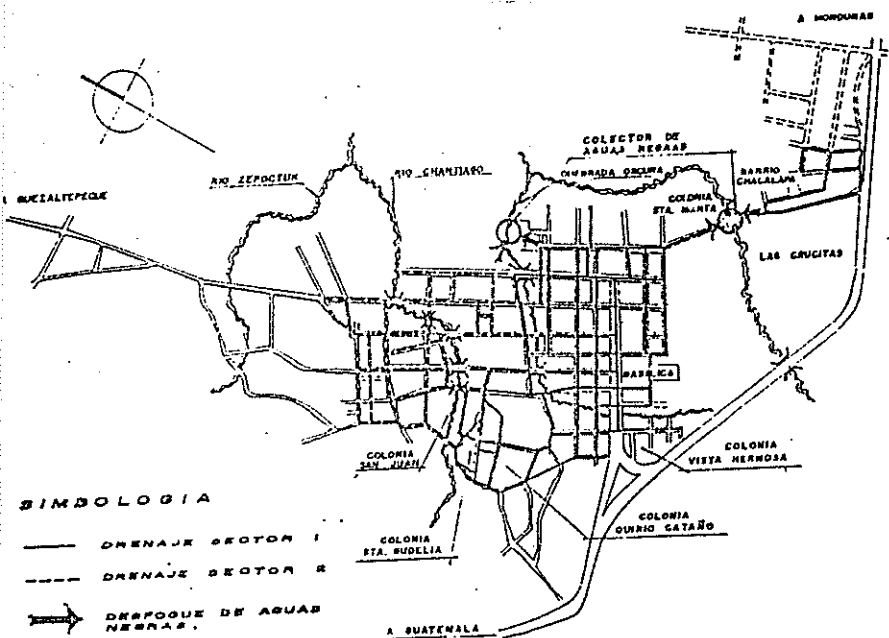


Planos de infraestructura existente en la Ciudad de Esquipulas



Fuente: Dempagua Municipalidad de Esquipulas 1995

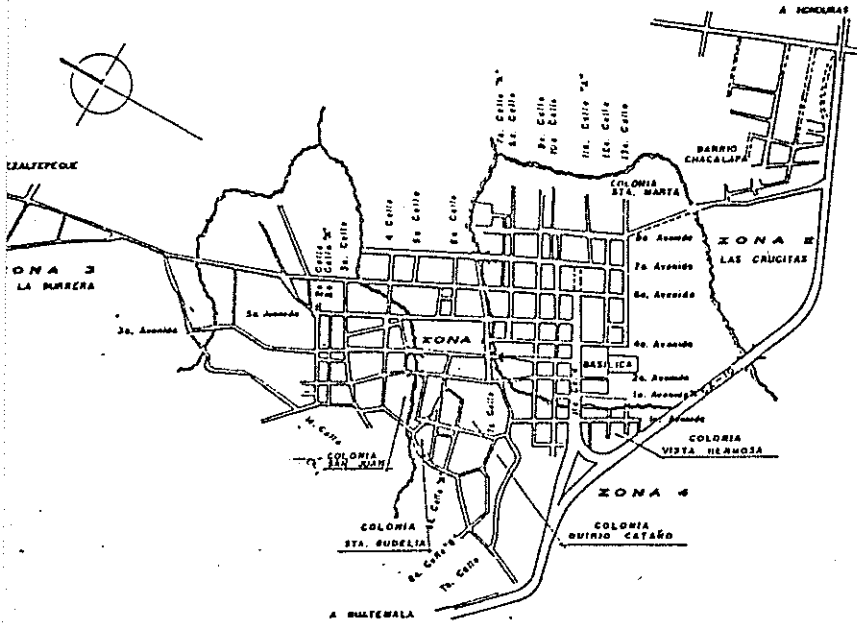
Planes de infraestructura existente en la Ciudad de Esquipulas



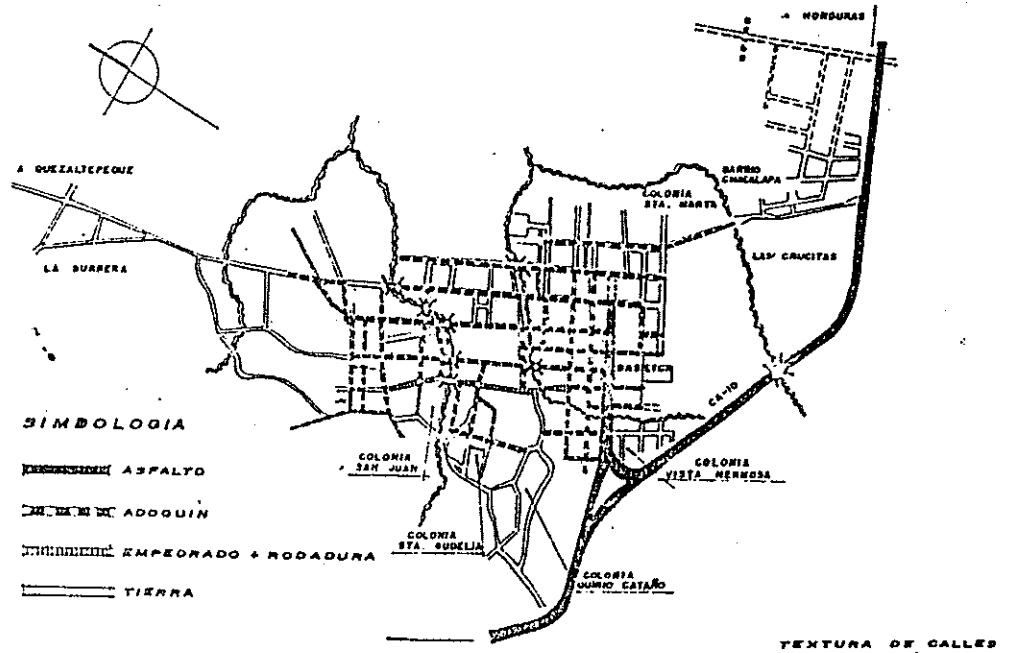
Sin Escala

Fuente: Tesis Luo y Chinchilla, Farusac.

Planos de infraestructura existente en la Ciudad de Esquipulas



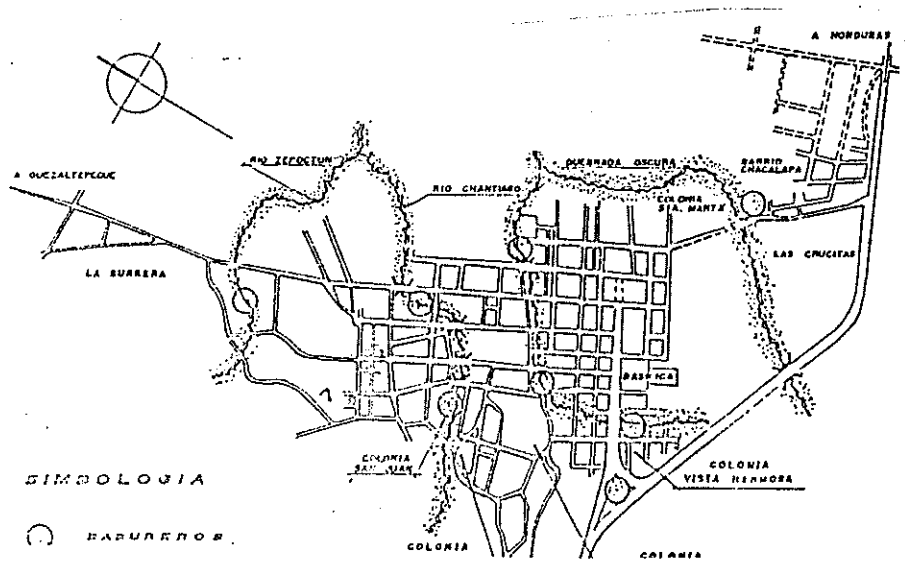
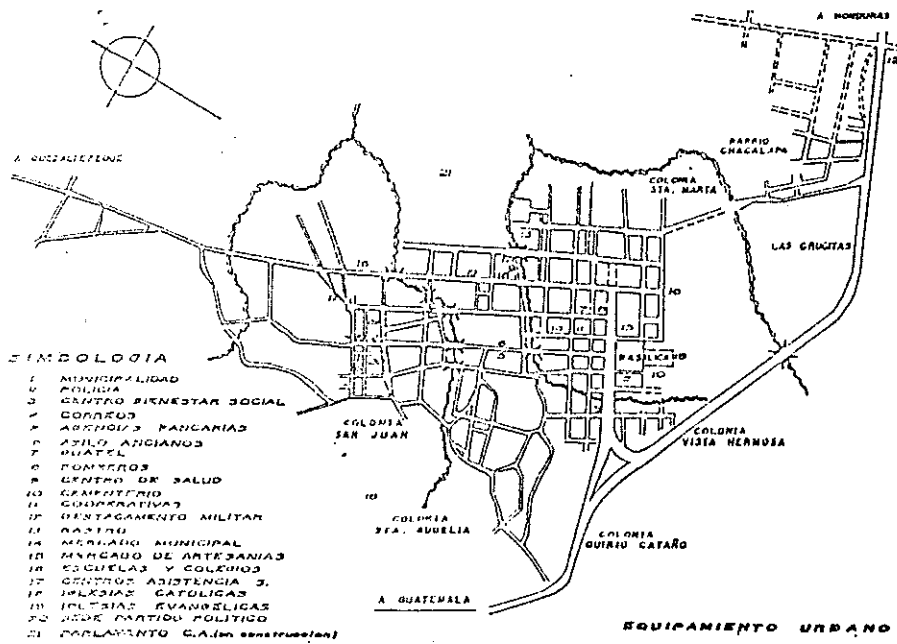
NOMENCLATURA URBANA



Sin Escala

Fuente: Tesis Luo y Chinchilla, Farusac.

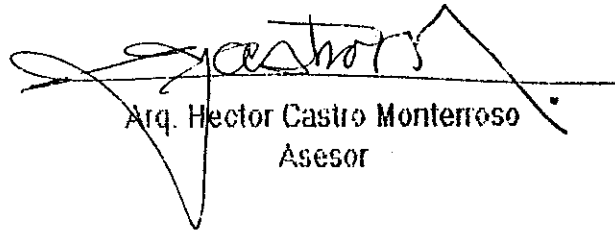
Planos de infraestructura existente en la Ciudad de Esquipulas



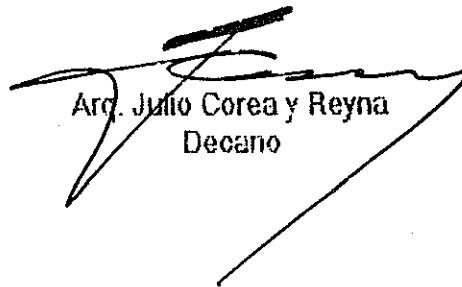
Sin Escala

Fuente: Tesis Luo y Chinchilla, Farusac.


Inayda Martínez Bode
Sustentante


Arq. Hector Castro Monterroso
Asesor

Imprimase:


Arq. Julio Corea y Reyna
Decano