

REVISTA ACTUALIDAD

Revista No.107

Agosto 2025



CUNOC

Dirección General de Investigaciones

Baldomero Arriaga Jerez



USAC

TRICENTENARIA

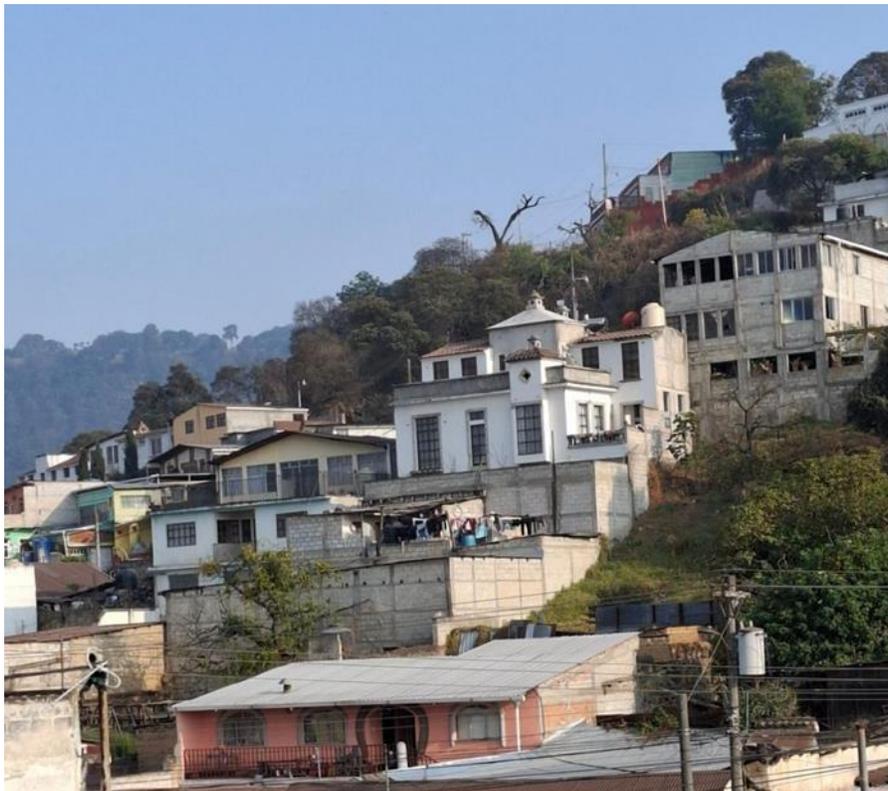
Universidad de San Carlos de Guatemala

CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE -CUNOC-

**PROBLEMAS LÓGICOS DE LAS
VIVIENDAS COMO SOMBRA DEL
PAISAJE URBANO EN LA CIUDAD
DE QUETZALTENANGO**

PhD. René Xicar, Dicunoc

PROBLEMAS LÓGICOS DE LAS VIVIENDAS COMO SOMBRA DEL PAISAJE URBANO EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO

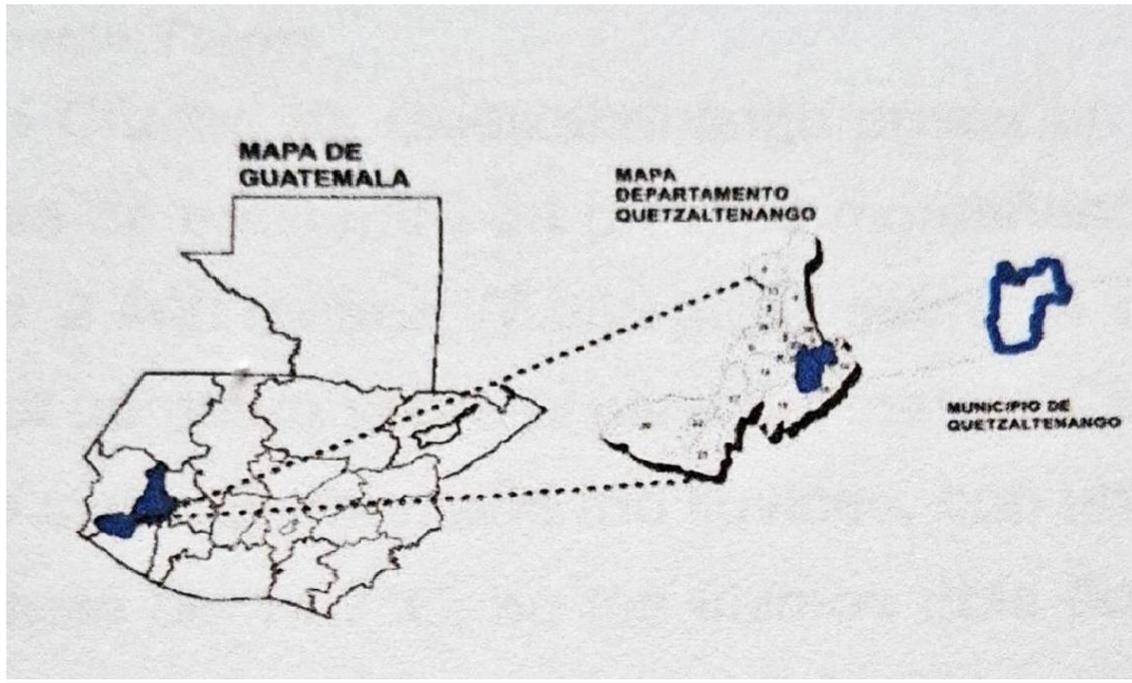


PhD: René Arturo Xicar

INDICE

Mapa de Quetzaltenango	3
Introducción	4
CAPITULO I	6
2 Distribución de la tierra a las etnias indígenas y ladinas	8
3 Población indígena y ladina en la ciudad	9
4 Autoridades que ejercieron el poder	9
5 El concepto de ciudades intermedias	10
6 Educación primaria y secundaria en Quetzaltenango	16
7 La Universidad de Occidente	17
8 Servicios esenciales	18
9 Servicio agua potable	19
10 Desechos sólidos	20
11 Sistema de drenajes en la ciudad	22
CAPITULO II	25
12 Los primeros Barrios de Quetzaltenango	25
13 El urbanismo en la ciudad	27
CAPITULO III	28
14 La nueva expansión de la ciudad	28
15 Dinámicas del Centro Histórico	32
Consideraciones finales	49
Bibliografía consultada	52

MAPA DE QUETZALTENANGO



Fuente: Álvarez, María R. tesis de Graduación Arquitectura y Diseño: Universidad del Istmo Guatemala, UNIS, febrero 2019.

INTRODUCCIÓN

Presentamos la investigación que se realizó en la ciudad de Quetzaltenango sobre el problema de la vivienda, abordando la temática de como la ciudad se ha expandido tanto en los últimos años, llegando a las doce zonas, por lo tanto esto la ha transformado en una ciudad emergente o intermedia, por la cantidad de habitantes que tiene actualmente, según la proyección que se tiene de parte del INE llega a los 204,075 habitantes, solo en el perímetro urbano, aunque ya llega a los límites de algunos municipios para conformar la metrópoli.

En el estudio se muestra la forma en que la ciudad se fue transformando en una Metrópoli, las diferentes zonas tienen construcciones modernas de dos y tres niveles, en la zona 1, el estudio muestra que debido a las restricciones de la oficina del centro histórico algunas casas se han quedado abandonadas y otras por el mismo paso del tiempo se han deteriorado y se encuentran a la deriva, pero la oficina no tiene ningún plan para poder reactivar el centro histórico, otras viviendas han sido reconstruidas con los diseños que les da la oficina para poder reconstruirla, pero para la reparación de otras no hay presupuesto.

Otras de las viviendas en la zona 1, debido al costo de los terrenos para poder construir se han visto en la necesidad de dividir en fracciones las propiedades y de una casa las dividen en dos o tres lotes con las medidas que el terreno pueda alcanzar, por eso se ven algunas propiedades que con el poco espacio que tienen construyen viviendas de 2, 3, 4, 5 y 6 niveles, no se sabe si para la construcción sacaron licencia de construcción o solo pagaron lo que piden a veces los supervisores y no presentan la licencia de construcción, esto se puede ver en diferentes cuadras de la zona 1.

Otro de los casos es como se ha permitido la construcción de viviendas en la zona 1, y zona 5, donde se puede apreciar que en plena montaña se encuentra lleno de casas en forma ascendente, hasta llegar a la cúspide de la montaña, lo mismo ocurre en la misma zona, solo que por la parte que le corresponde al Barrio Santa Ana, donde en plena montaña las casas se encuentran hasta la parte más alta, esto sucede por los precios altos de los lotes para construir.

La demanda de espacios residenciales ya es una necesidad, el Estado ha descuidado esa demanda insatisfecha de muchos segmentos de población, desde hace años que muchos migrantes han enviado remesas desde Estados Unidos, lo que ha venido a darle un cambio paliativo a la demanda y a la construcción de viviendas en todas las zonas de la ciudad, estas remesas también las han utilizado para comprar vivienda y radicarse en la ciudad, como el caso de un migrante compró un terreno grande por la zona 8, lo vendió por lotes y envió a decirle a todos los que residían en uno de los municipios cercanos a la ciudad que les vendía lotes para construcción de viviendas, todas las vendió y ahora es un complejo de viviendas de tres y cuatro niveles.

En toda la ciudad se ve que existe un auge de construcciones aprovechando la coyuntura de las remesas que envían, esto ha llevado a la expansión de la ciudad más el crecimiento poblacional de los que migran a la ciudad, por lo tanto en el futuro el crecimiento se manifestará en los municipios que con urbanizan con la cabecera municipal, aunque la demanda de viviendas seguirá su ritmo de expansión para satisfacer la demanda de viviendas en la ciudad.

CAPÍTULO I

1 Breve historia de la ciudad de Quetzaltenango

La ciudad de Quetzaltenango de acuerdo a los datos históricos fue fundada en 1524, desde esos años se le tomo mucha importancia para que llegara a ser pionera en el occidente del país, debido a eso vinieron a radicarse muchas personas de diferentes lugares inclusive del extranjero, no se tiene datos concretos de cómo se formaron los grupos de pobladores que se asentaron en la región, solo se sabe de su fundación, pero con el paso del tiempo se menciona que ya estaban organizados, cada quien por su lado, en los alrededores de la iglesia catedral se formaba el mercado o plaza, en lo que hoy es el parque central.

Además frente a la iglesia estaba ubicado el cementerio, esto ocurría en todas las iglesias, a los que morían se les enterraba cerca o frente a la iglesia, esto se dejó de realizar cuando surgieron las pestes, y la gente se contagiaba y moría, porque no habían vacunas, para contrarrestar las enfermedades, (Grandin, 2007) por esos años surgió la figura del Dr. Cirilo Flores quien trabajaba en el Sistema de Salud en ese tiempo se encomendó que para combatir las pestes, él se hiciera cargo, aunque murió mucha población indígena esta se fue recuperando a través del tiempo.

La ciudad de Quetzaltenango fue uno de los principales departamentos en el occidente del país en desarrollarse con la ayuda de capitales internos y externos, la ciudad creció con su centro histórico, que se diferencia de otros de la misma categoría (Xicará, 2016), hasta el momento la ciudad ha crecido expandiéndose en todo sentido por los cuatro puntos cardinales, ese crecimiento ha sido parte por la expansión demográfica que ha tenido la ciudad en las últimas décadas, desde finales del siglo pasado, el desarrollo inmobiliario de la ciudad se puede visualizar por la forma en que los proyectos inmobiliarios ha venido creciendo en toda la ciudad, quedando el centro histórico muy pequeño, comparado con la expansión que muestra actualmente.

Actualmente la ciudad cuenta con 12 zonas residenciales en los cuatro puntos cardinales, esto se debe porque también se ha sectorizado en las

actividades productivas en la zona 1, se quedó paralizado, porque ya no muestra el auge que tuvo durante muchos años, hoy ya solo funcionan algunos bancos del sistema financiero, las discotecas tienen actividad los fines de semana, pero las demás actividades algunas desaparecieron y otras se cambiaron de zona y buscaron otras más atractivas, la zona 2 se caracteriza por tener negocios de venta de repuestos y venta de vehículos nuevos y usados, algunos restaurantes, de comida rápida, esta zona ha tenido un crecimiento en expansión, existen una universidad y algunos colegios de prestigio, la zona es bastante comercial.

La zona tres es una zona muy comercial después de que se trasladó el mercado municipal, los comercios crecieron transformando la zona es una de las más comerciales de toda la ciudad, no solo es un centro de comercio, sino también construyeron los mejores centros comerciales en la región, con la franquicia de Walmart, que es una cadena de supermercados en toda Latinoamérica que espera compradores de una cantidad aproximadamente de 40 millones anuales en toda Latinoamérica, con ganancias de US\$ 300 mil millones anuales, están otros centros comerciales que también tienen franquicias de otras cadenas de almacenes de marcas internacionales, existen tres torres, una de oficinas profesionales y otra torre Call Center, otra torre de un hotel que construyeron en el mismo lugar.

El centro comercial que antes fue conocido como Paiz y que ahora también tienen la franquicia de Walmart, y detrás de este construyeron otro que se sale de la cadena anterior, este es de inversionistas europeos y nacionales, que es conocido como Utz Ulew es uno de los centros comerciales modernos, todo esto es lo que le ha dado vida al sector de la zona 3, muchos restaurantes de comida rápida, restaurantes de carnes importadas, todo esto es la ciudad moderna que avanza para ser una ciudad intermedia.

En la zona cuatro se transformó en zona residencial, se cerró una zanja que estuvo para recibir las aguas de las correntadas que venían del cerro la Pedrera, una zanja natural donde corrían las aguas pluviales, pero las cerraron para dar paso lo que se conoce ahora como el Cenizal, en ella construyeron varias colonias, algunas llegan hasta la parte baja del Cerro El Baúl, colinda con el Barrio San Bartolomé de la zona uno, también con el barrio La Transfiguración, por el lado

norte con la zona cinco Colonia Molina. Entre las primeras colonias que se construyeron en la ciudad, fue la Colonia Rosario por la zona tres, esas colonias todavía se construían con un parque grande, Iglesia, escuela y calles anchas, todo esto quedó solo para la historia.

Con la construcción de la colonia dedicada al insigne Dr, Roberto Molina, en la zona cinco, todavía se tomó en cuenta con amplias calles y parque, escuela y algunos juegos para niños, posteriormente se construyeron más colonias pero ya no se tomó el mismo patrón de las colonias antiguas, posteriormente se construyeron más colonias en todas las zonas de la ciudad, los proyectos habitacionales los construyeron de acuerdo a las necesidades, en apartamentos de dos y tres niveles, lo que vino a cambiar el panorama de las viviendas en la ciudad de Quetzaltenango.

2 Distribución de la tierra a las etnias indígenas y ladinas

La distribución de la tierra para la futura ciudad fue algo importante porque se hizo cuando el país dependía de la corona española, cada quien solicitó lo que pretendía, a cada quien le dieron la cantidad que pedían incluía, más de cien caballerías, para cada una de las etnias, las órdenes religiosas fueron las encargadas del trazo de los pueblos, dentro de esto se tenía que contemplar un espacio para ejidos y bosques, con esto lo que se pretendía, era asegurar que las familias tuvieran como vivir y alimentarse.

Con el paso del tiempo los indígenas se endeudaron y al no poder pagar fueron perdiendo sus tierras, de esa forma a través de los años se fueron quedando sin tierras muchas familias, por eso muchos se fueron a vivir lejos de la ciudad de eso se formaron los cantones que tuvo la ciudad, además se formaron las castas, hubo un tiempo en que ya solo se mencionó ladinos e indígenas, de esto se integró la corporación municipal, dándose una pugna para llegar al poder, esto tardó muchos años porque la etnia ladina se puso en contacto con el gobierno para que anulara a la municipalidad indígena y que se dejará solo a la municipalidad ladina, de todo esto fue la población indígena la que tuvo que luchar para volver al poder después de 105 años, gobernó por dos periodos consecutivos, pero se desintegró por no tener una cohesión social bien sólida.

3 Población indígena y ladina en la ciudad.

Cuando la ciudad estaba conformada ocurrieron algunas enfermedades que fueron contagiosas para la población entre ellas la viruela, el sarampión y el cólera Morbus, todo esto dividió a las etnias, pues se dijo que los más pobres fueron los que se contagiaron de las pestes y los que más se enfermaban, la medicina no estaba tan desarrollada, por eso morían muchas personas, se tuvo que comprar otros terrenos para el cementerio, algo característico que sucedió cuando ya se tenía el nuevo terreno, se fue ocupando pero en los primeros espacios que se tuvo también se marcan las clases sociales, los ladinos que tenían más recursos económicos se quedaron en los primeros lugares del nuevo cementerio.

Continuando con el relato anterior sobre los mausoleos de las clases sociales, muchos de ellos fueron construidos con mármol importado de países europeos, el diseño es de tipo barroco, algo novedoso en esos años, otros fueron construidos y tallados en piedra, con diseños únicos, por eso el cementerio de Quetzaltenango es parecido al de la ciudad capital por los pasillos que son amplios como calles dentro del cementerio, de acuerdo a los recursos que se dispongan muchas familias construyeron mausoleos de forma subterránea, y otros con estructuras de culturas de otros países, principalmente de origen europeo, cuando fue construido en sus primeros años la municipalidad construyo mausoleos para familias de escasos recursos y se pagaban una cuota anual. También se dejó un espacio grande para los que murieron por pandemias y otro tipo de enfermedades de tipo contagioso para la población.

4 Autoridades que ejercieron el poder

Dentro de este proceso con el paso del tiempo se posesionaron en los puestos de autoridades para dirigir el municipio, primero se asentaron la clase ladina como autoridad dejando a la etnia indígena como gobernados, de esto tuvieron que pasar 105 años para que un indígena llegara al palacio municipal para ser alcalde, en 1786 se dijo que la ciudad de Quetzaltenango ya no era una sola etnia, por las epidemias que surgieron diezmando a la población, en lo político siempre se dio una lucha cultural pues se dijo que solo una etnia era la que estaba gobernando desde hace muchos años.

5 El concepto de ciudades intermedias

Quetzaltenango es una ciudad que se ha desarrollado en el transcurso del tiempo, existen muchas definiciones sobre las ciudades que crecieron por su importancia territorial, posición geográfica, su crecimiento económico y urbano, algunos autores han considerado que una ciudad se va a definir por su crecimiento demográfico, si es pequeña se debe considerar que tiene más de 20,000 habitantes, otros consideran que debe ser de 40/50,000, ahora las ciudades intermedias tienen más de 100,000 mil habitantes, en el censo de 2018 la ciudad de Quetzaltenango tenía 180,000, pero la proyección de crecimiento poblacional para el 2024 llegó a los 204,075 habitantes (Morán Mérida, 2009), por la migración que se viene dando, el 53% de la población es ladina, el 45% es población indígena, existe un 2% que son de origen extranjero de diferentes nacionalidades.

Otro de los casos que se toman en cuenta para determinar el rango de categoría de una población sobre su política administrativa, la descentralización de las oficinas gubernamentales y municipales, en el caso de Quetzaltenango cuenta con muchas oficinas para el pago de servicios esenciales, y de la administración pública, el caso de pagar impuestos tiene su propio edificio la SAT, el Segundo Registro de la Propiedad Inmueble, la Contraloría General de Cuentas, un aeropuerto para naves pequeñas, por todo esto es que varios de los servicios ya no se tiene que hacer hasta la ciudad capital, hace falta que se siga desconcentrando más actividades que faciliten las gestiones administrativas.

Un punto importante que se debe tomar en cuenta es el crecimiento económico que ha tenido la ciudad en los últimos cuarenta años, los inversionistas se dieron cuenta que la ciudad era para invertir en grandes proyectos de centros comerciales, la posición geográfica del territorio es estratégico en el occidente del país, pues los departamentos y municipios cercanos son el hinterland que vienen a Quetzaltenango para hacer sus diferentes transacciones y gestiones administrativas así como de comercio, la diversidad de centros comerciales que ofrece la ciudad, en diferentes zonas, inclusive venta de vehículos nuevos y usados, venta de repuestos para toda clase de automotores, todo esto es lo que ha caracterizado a la región, que se puede hacer transacciones de todo tipo sin ir a la capital.

Lo que vemos es que todo esto genera empleo, para la actividad de servicios que tiene la ciudad, por eso existe un desplazamiento en las entradas y salidas de la ciudad, por la movilidad que existe todo el día, ya se está dando una concentración de actividades que genera ese desplazamiento de mano de obra que han encontrado en la ciudad como un medio de empleo, estudios que se han hecho la ciudad tiene los medios para conseguir empleo en cualquier rama productiva.

Las condiciones de bienestar social, las ciudad tiene todas las condiciones para que las familias puedan vivir en una ciudad, que ofrece todas comodidades si se viene a trabajar y vivir de acuerdo a las condiciones que exige la sociedad, existe instalaciones para practicar todo tipo de deportes, distracciones sanas, diversiones en cines en los centros comerciales, esto mismo ha provocado que exista mucho congestionamiento de tránsito en la ciudad, debido al desplazamiento de esa movilidad que se viene dando desde que Quetzaltenango se desarrolló y expandió en todo el territorio urbano, que ha sido aprovechado por los inversionistas que le dieron vida a la ciudad, hoy se ve una ciudad en pleno desarrollo, por la actividad económica que se manifiesta en todos los sectores.

Otro punto importante de análisis es debido al crecimiento de la ciudad los servicios que presta la municipalidad tiene una alta demanda, por los nuevos proyectos habitacionales, han surgido más colonias, edificios de varios niveles para apartamentos, esto ha provocado una avalancha de migrantes de varios departamentos que vienen a radicarse a la ciudad, por eso se ha transformado en una ciudad intermedia (Morán Mèrida, 2009), que en el futuro puede llegar a ser una metrópoli, pero para eso tiene que tener una mayor cobertura en las inversiones en fábricas, industrias, comercios grandes, centros comerciales y todo tipo de inversiones extranjeras, esto generara más empleo, un aeropuerto grande para que hayan más transacciones comerciales.

Otro de los puntos es la inversión privada-extranjera, en uno de los centros comerciales que se construyeron en la ciudad de Quetzaltenango, los inversionistas nacionales eran prósperos comerciantes que tienen varias tiendas de artículos de demanda, formaron una empresa para construir un centro comercial de gran magnitud, en el centro de comercio de la zona 3, el problema es la mala planificación

que se presentó y fue aprobado por las autoridades del municipio, no se tiene una planificación de la ciudad y sus recursos, sabiendo que las calles han colapsado por tanto vehículo, estas se encuentran bien congestionadas por no contar con vías alternas, ninguno de los terrenos que fueron autorizados fueron intervenidos para mejorar la circulación vehicular, colonias que construyeron sin autorización ni licencia de construcción, taparon vías importantes lo que vino a causar inundaciones en el centro de la ciudad.

En los últimos años el crecimiento que ha tenido la ciudad ha sido bastante significativo, aunque ya no tiene el auge de las industrias que fueron pioneras en el occidente del país, el comercio fue el que floreció en toda la urbe, los grandes comercios se expandieron, el flujo de las transacciones comerciales que se realizan a diario es bien fuerte, para muchos Quetzaltenango es la fuente de empleo, por eso existe un desplazamiento de personas hacia los diferentes centros comerciales donde encuentran empleos en el sector terciario de la economía, el sector primario se ha dejado para los municipios vecinos, así como el Valle de Palajunoj que está a 15 minutos del centro de la ciudad, los habitantes de esa comunidad se dedican a la producción de hortalizas, pero en su mayoría los varones se han marchado como migrantes hacia el país del norte.

Durante muchos años a la ciudad de Quetzaltenango se le ha considerado que es la segunda ciudad en importancia, desde el siglo pasado marco la diferencia con los otros departamentos, en esta ciudad se fundaron fábricas de hilados de algodón, también de material sintético, carrocerías para camiones, y autobuses urbanos para las ciudades grandes, tejidos de punto con todo tipo de prendas de vestir, industria de licores y vinos que se producían en la ciudad, fábricas de sombreros de palma, en el sistema financiero abrieron muchos bancos que solo estaban en la capital, además se adhirieron en el mismo sistema financiero algunas cooperativas, aunque ahora las actividades productivas se fueron de la zona 1, pero surgieron en otras zonas más comerciales de la ciudad.

Lo que se puede decir de la ciudad de Quetzaltenango, se encuentra en las ciudades grandes después de la ciudad capital, se decía en otros estudios que a mediados del siglo pasado la ciudad capital era diez veces más grande que la

ciudad de Quetzaltenango, pero la ciudad capital se fue expandiendo que ahora se encuentra 17 veces más grande, (Morán Mèrida, 2009) esto en el sentido de la expansión urbana, pero es por la concentración que existe, los inversionistas prefieren seguir invirtiendo en la capital, cuando saben también que ya conurbaniza con varios de sus municipios, esto ha creado una macrocefalia urbana, inclusive esto ha provocado que muchas familias se encuentran viviendo en los asentamientos precarios urbanos, viviendo en barrancos, laderas, o bajo puentes corriendo el riesgo cuando se dan algunos deslaves de las montañas cercanas.

La ciudad de Quetzaltenango es la más grande en el occidente del país, no solo la expansión urbana de la ciudad ocupando el 94% (Morán Mèrida, 2009) de su territorio en urbanización, el parque vehicular está entre los grandes, se dice que solo en la ciudad circulan más de 330,000 vehículos, la movilidad que se manifiesta es la importancia que tiene en la región, aquí se encuentra todo lo que necesitan los que vienen a realizar diferentes gestiones administrativas, solo se hacen después de la capital, hace más de veinte años que se dio este despegue económico, cuando los inversionistas nacionales y extranjeros le tomaron interés a la región de occidente, hace falta crear infraestructura vial, así como la energía eléctrica debe mejorar como una ciudad moderna que no tenga muchos apagones que se dan continuamente, a veces tardan más de dos horas entre semana, pero los domingos la quitan hasta 10 horas, es algo anormal en una ciudad en desarrollo.

En lo que respecta a las tasas de crecimiento demográfico por el alto porcentaje de población, este sigue incrementándose, contribuyendo en esto la migración de población de varias regiones del país que se han venido a radicar a Quetzaltenango, en algunos casos ha sido por las remesas que han enviado los migrantes guatemaltecos desde Estados Unidos lo que ha contribuido en el crecimiento urbano. Pero otra de las razones es el incremento en el precio de la tierra, los lotes están llegando al costo de Q500,000 mil y una casa completa su precio es de Q1,000,000 millón a Q1,300,000, dependiendo del sector o zona residencial, en todas las zonas de la ciudad se están vendiendo lotificaciones, o también nuevos proyectos habitacionales.

Cuadro No. 1



Fuente: INE Censo Nacional de Estadística censo nacional de población y vivienda 2018
Población de Guatemala para el año 2023 la proyección es de 19,702,431 habitantes.

Lo que se puede apreciar en la presente gráfica donde el departamento de Guatemala por ser la Metrópoli, y además, la capital la urbe más grande del país por la extensión territorial, más la concentración de todas las actividades productivas, administrativas y de comercio, las fábricas y empresas importantes se encuentran en la capital, la migración de mano de obra y profesionales de todas las especialidades se desplazan hacia la capital con la finalidad de encontrar un empleo, cosa que en los departamentos es un poco difícil de conseguir, por eso la cantidad de habitantes que tiene el departamento de Guatemala es de 5,629,725, los municipios de ese departamento también ya tienen sobre población o son ciudades dormitorio, por eso las entradas y salidas se ven saturados de vehículos, el departamento de Huehuetenango es el que sigue en segundo lugar con 1,434,019 habitantes en todo el departamento, este es un departamento bien grande, es el que tiene más municipios de todo el país, aunque algunas regiones se encuentran lejos del desarrollo, su crecimiento se debe por la cercanía con la frontera de México, el comercio que se manifiesta es por el contrabando en la frontera.

Otro de los territorios que es grande, pero su desarrollo se encuentra atrasado, es el departamento de Alta Verapaz, solo en la cabecera municipal se ve una ciudad moderna pero en los municipios falta encausarla por la senda del desarrollo, en algunos lugares viven en extrema pobreza, el territorio es grande, pero se encuentra muy lejos del desarrollo, su población es de 1,407,025 habitantes, después sigue San Marcos, también es otro territorio grande, ocupa el segundo lugar en su posición geográfica, tiene conexión directa con la frontera de México, la cantidad de habitantes que tiene es de 1,222,925, ocupa el tercer lugar después de la capital, el otro departamento que es grande es el territorio del Quiché, tienen muchos municipios pero poco desarrollo, durante el conflicto armado fue uno de los más castigados por las masacres y genocidio que se dio en el departamento, la comunidad internacional trataron de encausarla hacia el desarrollo, pero esto no fue posible, ya que la ayuda fluyo pero los dólares desaparecieron, sus habitantes 90% de su territorio es indígena 1,222,951, el territorio es extenso con gran vegetación, montañas como la Sierra y ríos grandes como el Chixoy y el Xalbal.

Quetzaltenango se encuentra en el puesto sexto con 1,036,385 habitantes en todo el departamento, la cabecera municipal se encuentra desarrollada con un 94% por ciento, del sector urbano, por eso se coloca entre las ciudades emergentes o intermedias, (Morán Mérida, 2009) la migración que viene de varias regiones del país, se han establecido en la ciudad, ahora que se han instalado muchos centros de educación superior, con carreras que solo se encontraban en la ciudad capital, ha venido a incrementar el número de migrantes, algunos se quedan y otros se van, buscando otras fuentes de empleo en la región de occidente o hasta la capital, esto fue lo que vino a incrementar a la población urbana por los centros de estudios que imparten diferentes carreras, hasta en plan fin de semana. También en educación media los colegios e institutos tienen mucha demanda.

Estos son los departamentos que se pasan de más de un millón de habitantes, quienes han mostrado un crecimiento demográfico y urbano, esto es lo que las sitúa en llamarse las ciudades intermedias, por la cantidad de habitantes, sino también por el espacio urbano que ocupan en porcentajes altos de concentración demográfica. Pero la ciudad de Quetzaltenango es la que tiene la categoría por el grado de concentración urbana, la cantidad de movilidad hacia

diferentes zonas que se fueron urbanizando por la misma necesidad de vivir en esa transformación de los centros de comercio, el desplazamiento es bien grande en todos los sectores de la ciudad, la circulación de vehículos de todo tipo se pierde en la urbe citadina.

6 Educación primaria y secundaria en Quetzaltenango

Según los datos que se encontraron con respecto a los establecimientos educativos que funcionan en la ciudad de Quetzaltenango, entre públicos y privados son 112, estos se encuentran dentro del perímetro urbano de la ciudad, entre los establecimientos públicos algunos ya tienen 200 años, como la Escuela No. 4 Esteban Figueroa en la zona 1, y los privados rondan por los 80 años, a pesar del tiempo siguen prestando sus servicios como instituciones educativas, a pesar del tiempo que llevan se mantienen como establecimientos que tienen la confianza de los padres de familia, varios de ellos ya sobrepasan los cien años, algunos se encuentra en los barrios más antiguos del centro histórico.

Lo mismo podemos decir de los institutos de educación media uno de ellos ya tiene más de 152 años, es el Instituto Normal para Varones de Occidente INVO, fue de los normalistas que dejó fundado el gobierno de Justo Rufino Barrios, con la Revolución Liberal de 1871, entre ellos el Instituto Central en la Capital y el otro Instituto Normal para Varones de Oriente, INVO, en el oriente del país, en ese tiempo se crearon varios institutos de señoritas a nivel nacional, esto vino a crear oportunidades para las generaciones de esos tiempos, en su momento fue un gran avance para la modernización de la educación a nivel nacional, porque hubo una proyección hacia la población en el sistema educativo, posteriormente surgieron institutos de ciencias contables.

7 La Universidad de Occidente

Entre los centros educativos de educación superior uno de ellos fue la Universidad de Occidente, que funcionó en el centro histórico en la calle de San Sebastián, por el año de 1880 atrás de la iglesia Catedral, funcionó poco tiempo pues no le dieron el soporte necesario para su funcionamiento, el mismo presidente Manuel Estrada Cabrera estudió en esa universidad graduándose como abogado y después la mandó a cerrar, fue hasta la década de 1960/70 cuando unos jóvenes

querían seguir estudiando pero no podían viajar a la capital, ellos fueron los fundadores del Centro Universitario de Occidente CUNOC, este centro universitario ya tiene más de 77 años de estar funcionando, cuenta actualmente con más de 19 mil estudiantes en las diferentes carreras, las divisiones que tienen más estudiantes son Ciencias Económicas y Ciencias Jurídicas y Sociales, las demás carreras tienen menos estudiantes.

Otra de las universidades que funciona desde 1960 es la Rafael Landívar, tiene una extensión que se llama Hermano Pedro, las diferentes carreras, con jornadas de todo el día y los fines de semana, la dirigen la orden Jesuita, desde su fundación, la otra es la Universidad Mesoamericana, esta universidad en el antiguo edificio donde funcionó el Colegio Salesiano Liceo Guatemala, además tiene anexos o extensiones frente al Centro Universitario de Occidente CUNOC. La otra es la Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, sección Occidente, ahora tiene un mega campus universitario en la zona 8, donde funciona con varias carreras igual a las que se imparten en las otras universidades, tiene otra extensión en la zona 2, donde imparte otras carreras como medicina, enfermería, odontología y Chef de cocina internacional.

Las otras son La Universidad Galileo, con varias carreras, la Universidad Rural de occidente, Universidad Davinci, Universidad Panamericana, Universidad de Occidente, todas tienen las mismas carreras, unas han disminuido los años de estudio y otras aparte de impartir maestrías ya tienen las carreras de doctorado, todo esto es lo que está sucediendo en Quetzaltenango que se transformó en una ciudad que tiene las facilidades para poder estudiar cualquier tipo de carrera de estudios superiores, solo una universidad pública y las otras son de carácter privado, todo esto es lo que hace que viajen muchos estudiantes que vienen en busca de prepararse en alguna de las carreras que se imparten en la ciudad, estos son los movimientos migratorios que ocurren todos los años.

Este desplazamiento hace que en muchas viviendas las tienen como hospedaje para estudiantes, esto se ha vuelto muy rentable, principalmente si están cerca de los establecimientos educativos, las universidades son las que atraen más estudiantes de otros departamentos, eso distingue a la ciudad que tiene una gran

cantidad de demanda de estudiantes de todo el occidente del país, desde las carreras de medicina y de Ingeniería, las maestrías y ahora doctorados que se están impartiendo ya en algunas universidades, estas instituciones funcionan en diferentes zonas de la ciudad, no se encuentran concentradas en un solo espacio, Quetzaltenango es un referente para estudiar cualquier carrera universitaria, por eso existe demanda de casas para estudiantes de las distintas universidades.

8 Servicios esenciales

Energía Eléctrica

El servicio energía eléctrica lo surte el INDE, pero se tiene una deuda acumulada de más de mil millones que no se ha podido cancelar desde hace muchas décadas, cuando dejo la alcaldía el Lic. Quemé la deuda era de 75 millones, cuando llego el Lic. Jorge Barrientos la suma ya era onerosa estuvo tres periodos, pero la deuda subió a más de mil millones, lo peor del caso es que la deuda sigue incrementándose, llegó el Lic. Luis Grijalba, pero lo mismo asumió compromisos de pago, lo que no cumplió, pero la deuda siguió su marcha alcista, hasta el momento la deuda llega a los mil seis cientos millones Q1,600.000, hasta el momento no se tiene una solución de pago, tampoco que se vaya amortiguando la deuda, pero los salarios de los funcionarios sigue incrementándose, empezando por el Alcalde de la ciudad que descaradamente sigue ganando millones, sin aportar los pagos correspondientes para que vaya disminuyendo la deuda.

La percepción que tiene la población con respecto a los apagones que se dan cada domingo es parte del racionamiento que entraron en acuerdo la municipalidad y el INDE, para ir amortiguando el consumo que tiene la ciudad, esto es parte del plan que la población no entiende, porque todos pagan su energía eléctrica cada mes, uno de los problemas de estas administraciones municipales es que el dinero que reciben del pago de consumo lo utilizan como caja chica para los pagos que ejecutan dentro de la administración, desde cualquier punto de vista, esto es ilegal, Quetzaltenango ya es una ciudad intermedia, donde existen diversas actividades económicas, y no puede estar sin energía eléctrica más de diez horas, parece que fuera un pueblo abandonado lejos del desarrollo.

Otro de los problemas con respecto a la deuda que tiene la municipalidad con el INDE, que no se sabe por qué se incrementó tanto la deuda, desde el periodo de uno de los alcaldes que tardó tres periodos, extendió el servicio de energía eléctrica hasta municipios cercanos, esto no estaba contemplado en el convenio que se tenía con las anteriores administraciones, no se sabe con qué fines se hizo este convenio, sin la autorización del INDE que era el abastecedor del servicio, hace años el INDE tenía un convenio de cuotas preferenciales para Quetzaltenango, pero por la decisión de este alcalde de la ciudad, la institución que surte el fluido tuvo que firmar otro compromiso de pago pero con precios de mercado, esto es lo que no sabe la población del por qué el incremento en la tarifa.

9 Servicio de Agua potable

La ciudad de Quetzaltenango desde hace seis décadas que ya tenía problemas de agua potable, cuando se solicitaba el servicio en la municipalidad, en ese tiempo no se tenía la Empresa Municipal de Agua de Xelajú, EMAX, por lo tanto las solicitudes se hacían directamente a la municipalidad, no existía tanta burocracia como ahora, tiene tres nacimientos naturales, y un promedio que llega al medio centenar de pozos, el proceso del abastecimiento de agua municipal tuvo un proceso por la ayuda financiera del proyecto japonés que la administración municipal de Xelajú en su periodo de gobierno firmó acuerdos de cooperación para el "*Plan maestro de aguas*" este plan consistía en mejorar el abastecimiento de agua en la mayor parte de la ciudad, pasando por diferentes zonas urbanas.

La cooperación financiera de parte del gobierno japonés, en un principio se logró mejorar el abastecimiento así como se tenía planificado, dejando claro que este plan tenía una duración de veinte años, los cuales ya se cumplieron y las diferentes administraciones no le pusieron atención, lo que se puede visualizar en muchos sectores la escasez del vital líquido, se ha llegado hasta de quitar por varios días el vital líquido, para paliar este problemas la municipalidad anda surtiendo agua con una pipa, es una medida paliativa que no soluciona el problema, hasta el momento no se tiene conocimiento por qué no se ha firmado otro convenio de ayuda con el gobierno japonés, en varios sectores de la ciudad ya se tiene problemas de abastecimiento, mientras tanto la ciudad sigue creciendo y abarcando gran parte

del sector urbano, algunos servicios ya lo prestan los municipios con los que conurbanizan, pero hasta el momento muchos proyectos habitacionales se abastecen de pozos que se construyen cuando se lotifican.

10 Desechos sólidos

A la par del crecimiento urbano y demográfico también existen otros factores que viene interpolados con este crecimiento, en cada ciudad emergente se manifiesta este fenómeno del incremento de los desechos sólidos en la ciudad, hemos visto como de los centros comerciales sacan cierta cantidad de bolsas de basura, el incremento de los restaurantes de comida rápida tanto locales, como de franquicias internacionales que proliferan en toda las ciudades en crecimiento, la comida que se le denomina chatarra es la que tiene más demanda entre las familias principalmente jóvenes.

Estos negocios han proliferado en los centros urbanos donde se consume este tipo de alimentos en los restaurantes que se encuentran en los centros de comercio, de lo que la población ya tiene cierta dependencia hacia estos alimentos, los desechos que provoca son no solo plástico, sino cajas de cartón, pero lo que se puede analizar es la cantidad de desechos sólidos que la ciudad produce, no solo en los centros comerciales, sino en los mercados, es tanta la basura que la van a tirar en la 16 av. de la zona 3, en la terminal de la misma zona, donde muchos vecinos aprovechan en horas de la noche para tirar la basura que sale de las casas, se considera que el incremento de la basura es de 250 toneladas métricas (USAC, 2011) es lo que se recolecta cada día, la administración municipal no tiene planificación sobre el destino de los desechos, solo la van a tirar al botadero y se queda, no tiene una planta de tratamiento.

Desde hace años que el Congreso de la República había aprobado un reglamento de la clasificación de los desechos sólidos, en tres categorías, (Reciclables, orgánicos e inorgánicos) de acuerdo a la ley, entro en febrero 2025, ante esta medida muchas municipalidades protestaron de que no estaban preparadas, lo mismo hizo la población de que no querían reciclar, o reclasificar los

desechos, total que en Guatemala hasta los “*guajeros*”¹ protestaron, estos son los que viven de recoger y clasificar la basura en los depósitos y la venden nunca están de acuerdo con las medidas que se aplican, pero no entienden el beneficio de estas medidas que son de higiene para la población, hace falta educación de lo que consumimos que producen desechos sólidos, el caso de las botellas de plástico todo el mundo consume bebidas pero las botellas las tiran y van a para hasta el río Motagua, y lo traslada hasta la Bahía de Omoa en territorio de Honduras.

Uno de los problemas que sucede en Quetzaltenango es el incremento de los desechos sólidos, estos se han acumulado, pero el problema radica en que algunos municipios cercano a la ciudad también trasladan sus desechos a Quetzaltenango, esto ya es un abuso de parte de las autoridades que no han hecho nada para evitar que no vengan de otros municipios a tirar sus desechos sólidos en el mismo botadero, además no reciben ningún tratamiento, algunas veces se ha mencionado que este botadero ya está lleno, por el incremento de tantas toneladas de basura, la ley de reclasificación hasta el momento no ha funcionado, ya que los que recogen la basura no exigen esta normativa institucional, hasta el momento no se sabe que municipalidades están cumpliendo esta disposición, lo cierto es que las ciudades grandes son las que producen más, habría que preguntarse ¿quiénes cumple esta disposición de reclasificación de los desechos sólidos?

Se han hecho muchos estudios sobre los desechos sólidos, pero las autoridades no han tomado en serio lo que consume la población que produce grandes cantidades de desechos sólidos, entre más grande sea una ciudad produce más basura, pero también la población cada vez consume más comida chatarra, esto no solo se ve, en establecimientos formales, sino también en la calle como negocios informales, las ventas de comida chatarra en varias zonas de la ciudad, algunas veces se ha dicho que había que desechar la bolsa plástica, pero en todos los negocios siguen dando las bolsas sin ningún control, en una población del

¹ Los guajeros son los que reclasifican la basura en el botadero de la zona 3, de la capital, la concentración de la basura es tanta, ellos se encargan de clasificar y los cartones los vuelven a vender, lo mismo las botellas de plástico y las latas de cerveza y aguas gaseosas. Se tiene conocimiento que la cantidad de basura que produce la ciudad capital es de 3 mil toneladas diarias.

departamento de Sololá, quedó prohibido el uso de la bolsa de plástico, pero siguen consumiendo bebidas embotelladas que usan recipientes de plástico.

También es importante tomar en cuenta que este problema de los desechos sólidos, es muy complejo, porque las grandes corporaciones que fabrican las botellas son de Estados Unidos y en los congresos mundiales cuando se tratan problemas sobre el cambio climático, el país norteamericano se retira o nunca asiste, porque ellos son responsables de contaminar el ambiente y no les conviene que en esos congresos sobre el cambio climático ellos son señalados y cómo frenar la avalancha de desechos sólidos que van a para hasta el mar, este es un problema que nadie quiere asumir, ya que el mundo moderno todo lo que produce tiene contenido de plástico, este material se ha podido adaptar para todas las necesidades no solo en las botellas, también en la vida moderna.

11 Sistema de drenajes en la ciudad

El sistema de drenajes de la ciudad ha sido un problema que diferentes administraciones han tratado de solucionar en el transcurso de varias décadas, se recuerda que la ciudad contaba con zanjas profundas para el fluido de las aguas que provocaban las correntadas por las lluvias, esto era porque no habían drenajes en toda la ciudad y las correntadas que provocaban las lluvias corrían a flor de tierra, con el paso del tiempo algunas administraciones se preocuparon de construir drenajes en el centro de la ciudad, uno de los alcaldes Diego López de León y Shell Montes se preocuparon en construir drenajes por la 7ª. Avenida y diagonal 3, por la zona 1, y terminando hasta la zona 2, el tipo de drenajes que se construyó fue como alcantarillado, para evitar que las calles se inundaran y por la cantidad de aguas negras que recorrían parte de la ciudad, en esos tiempos los alcaldes trabajaban en beneficio de la población, no fueron ambiciosos para llegar al poder solo para robar, o cobrar coimas para ver cuánto les pueda quedar por cada proyecto que realicen, los salarios eran bajos, no tan ostentosos como los salarios actuales.

Este proyecto abarco un buen sector de la ciudad que se veía inundado cada vez que llovía, posteriormente en el gobierno municipal del abogado Luis López Maldonado, llego por parte del partido político Democracia Cristiana Guatemalteca DCG, este partido que estaba gobernando el país, tuvo el respaldo completo y logro

que le apoyara financieramente para continuar con el proyecto de los drenajes, desde el parque del Barrio el Calvario, pasando por la octava calle del mercado las Flores, hasta el puente los Chocoyos y terminando hasta la séptima avenida donde se encuentra el puente denominado El Copante de Piedra, fue una obra de gran envergadura, pues atravesó calles y avenidas en el centro de la ciudad, todo en la zona 1, con este proyecto de drenajes se evitó las grandes correntadas que atravesaban el centro histórico abarcando calles y avenidas.

Estos proyectos fueron ejecutados por empresas responsables y los funcionarios también fueron honestos que en poco tiempo terminaron, dejando para la posteridad obras que todavía se encuentran en perfectas condiciones, otra de las obras que no se han vuelto a realizar este tipo de proyectos para mejorar la ciudad.

Lo que estamos viendo ahora en la ciudad es un atraso y la ciudad ha caído en manos de funcionarios que solo han llegado para apoderarse de los recursos del municipio, vemos calles destruidas no tienen mantenimiento, algunas vías principales ya terminaron su periodo de vida útil, algunas avenidas donde circulan miles de vehículos, se han deteriorado por la misma cantidad que circulan diariamente, la avenida las Américas es una de ellas, donde circulan miles de vehículos, pero no tienen mantenimiento, el pavimento se encuentra quebrado, al circular por ellas pareciera que fuera adoquinamiento por lo quebradizo del material, pero las autoridades no han planificado su reparación y cada vez se encuentran más deterioradas, algunas correntadas han siguen inundando las calles, cuando las anteriores administraciones ya habían erradicado las inundaciones que tanto daño habían causado en las diferentes calles de la ciudad, en cada invierno las inundaciones vuelven a florecer con gran intensidad, los drenajes no son suficientes para una ciudad en crecimiento urbano.

Los servicios esenciales para la población son prioridad en cualquier parte de una región o municipio, por eso las autoridades del municipio tienen que priorizar las necesidades de la población y satisfacerlas, de lo contrario no tendría sentido que la población pague los servicios y no reciba los mismos, las calles se encuentran muy sucias, a pesar que la municipalidad cobra por el barrido de calles Q15.00, pero la ciudad se encuentra muy sucia, en algunos sectores los vecinos

tienen la costumbre de tirar la basura cualquier día, aunque el camión recolector no pase el vecino se libra de su basura, en algunas calles principales, hace falta de parte de las autoridades municipales hacerle conciencia al vecino la importancia de no tirar la basura en las calles o cuando cae la lluvia muy fuerte y lanzan basura en las correntadas que van a parar al río Samalà.

Capítulo II

12 Los primeros barrios de Quetzaltenango

Los primeros barrios que surgieron en Quetzaltenango según la historia que registra desde la fundación de la ciudad, uno de ellos se encuentra en la zona 1, El Barrio San Antonio, es un referente de los primeros que fueron construidos para delimitar la ciudad, se encuentra a 500 metros de la Catedral Metropolitana, por el terremoto de San Perfecto, el movimiento telúrico casi destruyó la ciudad, se desconoce la magnitud del mismo pues en esos tiempos no existía una institución como hoy en día, que se puede ver al instante la magnitud del mismo, pero se considera que fue muy fuerte por haber destruido las iglesias de la ciudad, esta quedó totalmente destruida que tuvo que ser demolida y en ese espacio se construyó una capilla a la misma imagen.

Este Barrio era un referente por la escuela Esteban Figueroa, tuvo mucha demanda desde su fundación, fue muy solicitada por niños de todos los barrios cercanos, ya que era un punto de convergencia con los barrios cercanos, una de las instituciones que funcionan cerca del barrio, en el centro de la ciudad, este se encuentra en la 13 avenida sobre la 11 calle de la zona 1, también siguiendo sobre la 13 avenida se encuentran algunas viviendas que igual que las otras tienen la fecha de construcción a finales del siglo pasado, estas casas se encuentran sin sufrir daño alguno a pesar de los terremotos que han azotado la región, estas construcciones siguen aguantando los sismos.

Pro el barrio que fue conocido como San Nicolás se trasladó a la zona 3, por el mismo fenómeno telúrico, este desapareció, se amplió la doce avenida que comienza desde la séptima calle zona 3, termina en la 11 calle de la zona 1, tiene un estilo gótico, es único en todo el país, tiene un campanario de origen italiano, fue traído en la década de 1960 del siglo pasado, la iglesia ha sido administrado por la orden de los Salesianos, quienes por muchos años han dirigido la educación en este caso el Colegio San Juan Bosco y posteriormente el colegio Liceo Guatemala, que casi llegó con ellos a los 80 años, posteriormente recibieron una ayuda de la comunidad europea de varios millones en la década de 1990, en el presente siglo

los salesianos dejaron los colegios de primaria y diversificado, con esta ayuda se lanzaron a la educación superior, primero con la franquicia de la Universidad Francisco Marroquín y posteriormente se cambiaron a la Universidad Mesoamericana, en la zona 9, compraron un terreno bien grande construyendo un campus universitario en la avenida las Américas a un costado del Centro Universitario de Occidente, con varias carreras de licenciatura, en las instalaciones que eran del Liceo Guatemala y el edificio lo remodelaron y lo transformaron en universidad con diferentes carreras.

Otro de los barrios emblemáticos que tiene colindancia con el Barrio la Transfiguración y Cruz de Piedra y otro barrio y que tiene un barrio muy conocido por su Parque Bolívar, pero volviendo con el barrio San Bartolomé, tiene algo característico, desde que fue fundado los que viven en su mayoría en ese barrio es población indígena, aunque los tiempos han cambiado pero muchas familias son descendientes de las familias antiguas, es algo que todavía perdura, en algunas de ellas se encuentran los de la pequeña burguesía (Velásquez Nimatuj, 2010), quienes fundaron las pequeñas unidades económicas fábricas de sombreros, comerciantes, escobas de raíces, talleres de tejer huipiles para la misma población femenina indígena de Quetzaltenango, talleres de sastrería, barberías, herrerías, panaderías, carnicerías, carpinterías, entre otros. (Grandin, 2007)

Posteriormente fueron surgiendo otros barrios por la misma expansión de la ciudad, no se había urbanizado las diferentes zonas de la ciudad, pero por la misma necesidad, se urbanizó la zona 3, con otro diseño de amplias calles y avenidas de cuatro carriles, esto le dio otro giro a la ciudad, tiene características de una nueva urbe, los residenciales fueron amplios tipo chalet, esto contrastó con el diseño de la ciudad antigua, todo esto abarca desde la 12 avenida, hasta la 29 avenida, colindando con la zona 9, zona 8, zona 6, zona 1, es una zona muy elegante en la ciudad, se transformó en un centro de comercio, por los grandes centros comerciales que se han construido, lo que le dan otra visión a la ciudad en pleno desarrollo, toda la zona está urbanizada completamente, se transformó en la zona más comercial y residencial, es el referente de la ciudad en desarrollo.

13 El urbanismo de la ciudad

La expansión de la ciudad comenzó en la década de 1950 cuando surgió la expansión de la ciudad con la colonia Rosario por la zona 3, es una colonia tradicional, tiene iglesia, escuela y parque, las casas fueron construidas de un solo nivel, estos eran requerimientos de los urbanistas del siglo pasado, posteriormente surgió la colonia Molina, en esta colonia en un principio los espacios todavía fueron grandes, las viviendas eran de un nivel, pero por las mismas necesidades las viviendas fueron modificadas y acondicionadas, solo tenía un espacio para un vehículo, hoy en día se tienen hasta tres vehículos por casa, por eso ocupan espacios en la calle donde dejan los otros vehículos, en ese espacio urbano construyeron el hospital del IGSS, ahora la colonia se encuentra saturada de vehículos y comercio que demandan los que acuden a sus citas médicas en ese hospital, a la par construyeron la colonia del empleado Municipal.

Las colonias que se construyeron en la década de 1950 cumplían los requerimientos de una colonia especial para vivir cómodamente, por eso incluían como si fuera una pequeña ciudad, todo esto es parte de la historia de los principios de la ciudad, en expansión, además los que vivían eran de clase media, trabajaban en la administración pública, maestros o cualquier otra profesión, además de parte de la administración gubernamental se tenía cierto apoyo financiero. Lo contrario en el centro histórico, allí las familias principalmente indígenas construyeron sus viviendas en las mismas zonas sin ayuda gubernamental, cada quien construyó su vivienda en terrenos de su propiedad o de sus padres, ellos vivían de sus negocios, empresas y fábricas que tenían.

Capítulo III

14 La nueva expansión de la ciudad

El surgimiento de otros espacios urbanos fue cuando se ocuparon terrenos de la zona 3, estos eran terrenos del Estado, fueron cedidos para una clase media que demandaban viviendas, abarco desde la 21 hasta 25 avenida y calle Rodolfo Robles, hasta la 6 calle, zona 3, en ese tiempo lo financió el Banco Nacional de la vivienda BANVI, las cuotas fueron bajas, los costos fueron muy accesibles, en algunos casos los propietarios de los terrenos colaboraron en la construcción de las mismas, las mensualidades fueron muy accesibles de acuerdo a la época. Una de las colonias que se construyeron dentro del Barrio el Calvario, otro de los espacios que se encuentra en uno de los centros urbanos y de comercio, entre la 3ª. Av. y 4ª. Calle zona 1, se encuentra la colonia el Cervecero, en un principio fue para los trabajadores de la fábrica de la Cervecería Nacional, pero a través del tiempo los antiguos propietarios las vendieron para otras personas.

Otras colonias se encuentran en diferentes sectores de la misma zona 1, colonia San Jorge donde comienza la zona 1, está totalmente cerrada, esta colonia fue construida por empresarios del comercio de la ciudad de Quetzaltenango, cerca de otra que se llama colonia Bolívar, siempre en la misma zona se encuentra entre los límites de las colonias de la zona 1, y la zona 4, de la ciudad. La zona 1, es bien extensa es una de las primeras que existieron en la ciudad, cuando surgió solo llegaba hasta la 15 avenida de la zona 1, posteriormente se expandió hasta la 29 avenida de misma zona y de la calle Rodolfo Robles, hasta la 12 calle de la zona 1, se encuentra entre las zonas más grandes de Quetzaltenango, entre ellas está el espacio del centro histórico, como la ciudad vieja (Xicarà, 2016).

Otra de las colonias que surgieron fue la Colonia El Paraíso, que colinda en la avenida las Américas frente a la zona 10 de Pacajà, esta colonia fue fundada por unos inversionistas, pero al no poder solventar su financiamiento tuvieron problemas financieros, posteriormente otros inversionistas compraron el proyecto residencial y posteriormente fue vendido por lotes y otros compraron las viviendas construidas, mandaron a adoquinar las calles y avenidas, hoy en día es una colonia

que ya no tiene espacios para más viviendas, colinda con el Cementerio General, este espacio vino a llenar un espacio para para residencias en este sector, por lo tanto con esto se completó todo lo que abarca una colonia residencial en esta que es una de las más grandes que tienen el sector urbano de la ciudad de Quetzaltenango.

La zona 2, es un espacio que se tuvo que delimitar, anteriormente este espacio fue conocido como Cantón América, el lugar era muy pantanoso, según la historia dice que el espacio era una laguna, el agua abundaba por muchos lugares, todo era muy húmedo, hubo un tiempo que los terrenos de este lugar fue prohibida su venta por medio de las autoridades municipales de esa época, con el paso de los años, el espacio se fue secando y otro de los alcaldes mando a lotificar y vendió todo el sector que era húmedo, es un lugar que en la década de los 90`s. y los primeros años del presente siglo, sucedieron grandes inundaciones que las propiedades de este sector de la zona 2, se devaluaron, nadie quería comprar esas propiedades en una zona fangosa, además en esos años la lluvia causó grandes destrozos inundando hasta dos metros de altura en algunas viviendas.

Ante la demanda de viviendas fueron surgiendo nuevos proyectos habitacionales, por el empuje que ha tenido la ciudad de Quetzaltenango desde hace siglos, la región ha sido parte de inmigración de cualquier parte del país, que se han radicado ya sea por estudios o por razones de trabajo, con la construcción de centros comerciales y la instalación de nuevos proyectos habitacionales que se han construido en diferentes sectores de la ciudad, algunas zonas ya llegaron a su capacidad máxima de urbanización, las colonias que se expandieron por la zona 7, Jardines de Xelajú y junto a esta colonia se encuentra los Trigales, estas colonias ya conurbanizan con el municipio de Olinstepeque, han surgido otros proyectos pero, el nombre de las colonias se desconoce, ya son proyectos que han circulado totalmente lo que comprende la conurbación con los municipios cercanos.

En este sector de la zona 7, cerca del aeropuerto se construyeron colonias que son bastante cercanos a este aeródromo, dos colonias fueron construidas con la finalidad de satisfacer la demanda de viviendas, La Arboleda I y II, el problema ha sido que, este sector urbano se transformó en un espacio residencial muy

apetecido, la zona se transformó en un sector comercial y restaurantes en el área, todo el sector se llenó de viviendas, la ampliación de la 29 avenida que entrelaza con el periférico se transformó en una vía muy congestionada para el paso vehicular, la zona se volvió muy peligrosa, ocurren muchos accidentes de tránsito, para que sea más fluido se está construyendo un paso a desnivel pero hasta el momento todavía está en fase de construcción.

Por la zona 5 en el camino hacia el Cantón Chichihuitàn, las autoridades municipales había determinado crear la zona 13, pero los habitantes del sector se opusieron, dejando claro de que ellos no querían ser una zona urbanizada, aunque ahora algunas colonias ya se encuentran en ese sector, ante la falta de encontrar espacios urbanos en el centro de la ciudad, en el sector de la zona 11, construyeron tres colonias que fueron ocupados por residentes, tanto de Quetzaltenango, como de otros departamentos y municipios cercanos del occidente del país.

Lo que se puede visualizar es que todos los espacios de la ciudad han sido utilizados para proyectos urbanizados en todas las zonas, inclusive hay colonias que las han construido en un sector como la colonia los Cerezos I, en la zona 9, y otra colonia los Cerezos II, por la misma zona, solo que en la entrada por el municipio de la Esperanza, por la zona 8 existen varios proyectos entre ellos la Colonia el Maestro en la entrada a la ciudad, es una colonia grande y se encuentra a la par de la colonia Cooperativa Xelajú, en la misma zona se encuentran dos colonias de nombre Agapantos I y Agapantos II, frente al periférico, por la misma zona 8, en la zona 9 se encuentra la colonia de Obras Públicas, Existe varios condominios que son completamente cerrados por donde está la calle que conduce al Cantón Chitux, subiendo por donde está la mega iglesia mormona en la zona 9.

En la misma zona 9 se encuentran varios condominios que son completamente cerrados, todos tienen nombre de Cerezos, por la seguridad ante la violencia que se vive en la ciudad, en algunos sectores tienen garita de seguridad, cámaras de video vigilancia y cerrado con portones, frente a CEMACO existe otra colonia también cerrada totalmente, en la misma zona 9, existen varios condominios igual cerradas, en ese sector de la zona 9 donde está la colonia La Floresta, que tiene varios restaurantes, últimamente existen comercios de todo tipo incluyendo

restaurantes de comida rápida, pero en su mayoría el lugar es muy residencial, existen muchas clínicas y hospitales privados, el espacio urbano es muy solicitado para proyectos urbanos, en algunos se están construyendo más de 4 pisos, el precio de la tierra en algunos residenciales tienen precios en dólares, en esta zona desde hace años que el sector ha sido muy solicitado para proyectos habitacionales, en la periferia de esta zona también las colonias y lotificaciones los precios ya son accesibles para la clase media que ha venido de otros municipios y departamentos.

Por la zona 10 conocido como Pacajà, se ha transformado en un sector residencial desde que hicieron la calzada hacia la Nueva Ciudad de los Altos zona 12, surgieron varias colonias que dividen entre la zona antigua y la nueva zona residencial, con tres colonias en el mismo sector, El Pedregal, El Pedregal I, y El Pedregal II, abarca un gran espacio que antes se consideraba que era eminentemente rural se ha transformado en un sector urbano con varias colonias residenciales, Valle de los Pinos es un nuevo residencial, la otra se llama Los Pinos es la más grande del sector donde todos los espacios fueron ya vendidos, existe otra colonia que está en el mismo sector, pero no es tan grande, un poco más arriba esta la colonia que se llama El Encinal, tiene sus límites donde comienza la zona 12, que conduce a la Nueva ciudad de los Altos, es un residencial que ya tiene como veinte años, ya es parte de los nuevos proyectos habitacionales en la ciudad.

Pero como la ciudad se ha extendido hasta lo que es el sector rural, en la parte que conduce a tierra colorada baja y alta, desde hace años que se construyó una colonia en tierra colorada baja, entre sus características de sus residentes, todos son de clase media ladinos que difiere de los habitantes originarios de este sector que son eminentemente indígenas, es una colonia que no está bien diseñada, porque sus espacios son muy reducidos, las casas son algo pequeñas, pero por la misma necesidad de una vivienda las casas se vendieron, el financiamiento fue de parte del Banco Industrial de Quetzaltenango, la otra colonia se encuentra en la recta de la calzada hacia el Valle de Palajunoj, se llama Piedra Azul, lo mismo por la misma necesidad de vivienda, abarcaron parte ya del territorio que era considerado para producción agrícola, además el territorio está siendo cercenado por las empresas de extracción de material de construcción.

15 Dinámicas del centro histórico

De lo que se puede analizar sobre el centro histórico fue que en la década de 1960/70 en la ciudad no se había tomado en cuenta la protección del centro histórico, y muchas viviendas antiguas fueron destruidas, y otras fueron remodeladas pero por estar en calles principales de la ciudad, las obligaron a ceder algunos metros para que las calles quedaran más amplias, en algunas quedaron con diseños modernos, con estructuras que nada tenían que ver con las casas del centro histórico, algunas estructuras que eran muy valiosas, como en la casa donde se construyó el edificio de la SAT, se demolió, lo mismo pensaban hacer con el edificio de La Casa de la Cultura, pensaban botarlo y construir un edificio administrativo del Estado, en varias cuadras del centro existen muchas joyas arquitectónicas, que muestran toda la historia de Quetzaltenango.

La mayoría de las construcciones en el centro histórico, en ellas algunas son bien grandes, que ocupan un cuarto de una manzana de extensión, con corredores y patio bien grande, ese era el diseño de las casas antiguas, todas tenían el patio grande, cuartos bien grandes, portones bien altos, con el paso del tiempo cuando surgieron los nuevos proyectos habitacionales se redujeron más de la mitad de las casas antiguas, con los nuevos proyectos estos se redujeron todavía más, las nuevas medidas que tienen los lotes que venden actualmente, son 8 metros de frente y 16 metros de fondo, en las colonias actuales están construyendo con las medidas de 6 metros de frente por 11 metros de fondo, de dos y tres niveles, en diferentes calles y avenidas de la zona 1.

Foto No. 1 Casa de cuatro niveles



Fuente: Trabajo de campo casa de cuatro niveles en el Barrio La Transfiguración Centro Histórico zona 1, Quetzaltenango, Febrero 2025. RAX.

Lo que se aprecia en la fotografía es uno de los diseños que se están construyendo ante el poco espacio que se destina para las nuevas viviendas en el sector del centro histórico, este fenómeno es por situaciones de herencia, en otros casos los terrenos o propiedades se subdividen en dos, tres y hasta cuatro espacios para construir otras viviendas, se ha llegado al caso de algunas viviendas solo tienen dos metros de ancho, dependiendo el lugar donde cuesta encontrar espacios para construir una vivienda, en el centro histórico principalmente en los barrios antiguos algunas viviendas por el paso del tiempo se han deteriorado, pero por el reglamento del Centro Histórico no permite ciertas remodelaciones.

Algunas viviendas en la misma zona han quedado abandonadas y otras están en uso, pero tienen riesgo que en cualquier momento se puedan caer, hace años en 1997 a la 1:20 hrs. a.m. de la madrugada hubo un movimiento telúrico muy fuerte de casi 7° grados, muchas viviendas quedaron muy dañadas, en ese tiempo ya

existía el reglamento del Centro Histórico en el que se especifica que tipo de remodelaciones son permitidos, pero si la vivienda va a ser reconstruida completamente, entonces existen algunos diseños que recomiendan para las viviendas, con la finalidad de que no se pierda el simbolismo de las casas que formaron el centro histórico, cuando se diseñó a finales del siglo IXX, con el reglamento ya las propiedades no pueden ser remodeladas sin la autorización de la oficina del centro histórico, inclusive ahora se tiene que tener la autorización del instituto Nacional de Antropología e Historia.

En los últimos años se han destruido algunas propiedades antiguas dejando solo la fachada y las han convertido en parqueos para vehículos, esto es lo que ha pasado en las grandes casas en el centro histórico, también se quería anular en estas propiedades que no se podía seguir fraccionando, porque en algunos sectores estaban demasiado pequeñas y la municipalidad ya no les iba a proporcionar los servicios esenciales, por eso en algunas partes se está construyendo de forma horizontal, hasta de cuatro niveles, sin pensar que el territorio es altamente sísmico en cualquier momento suceden movimientos telúricos, por lo que se tiene la probabilidad de que suceda un evento sísmico, por lo tanto en el centro histórico hay muchas casas que corren el riesgo de caer por estos movimientos.

Foto No. 2

Casa abandonada y destruida Barrio el Calvario



Fuente: Trabajo de campo en el Barrio el Calvario zona 1, Quetzaltenango enero 2025, RAX.

Muchas viviendas en la zona 1, se encuentran abandonadas y destruidas, en muchas ocasiones se han quedado por el reglamento del centro histórico, que les exige ciertos requisitos que salen bastante onerosos, de la planificación y presupuesto que se tiene y prefieren construir en otro residencial que no tenga influencia la oficina del centro histórico, algunas de estas propiedades las logran vender, pero otras se han quedado abandonadas, los residentes se han marchado en busca de otro espacio donde no se requiera la intervención del centro histórico.

Otro de los casos que sucede en el centro histórico la actividad comercial ha desaparecido, los últimos negocios que se fueron a otras zonas más comerciales, las casas se quedaron abandonadas, ahora son utilizadas para parqueo de vehículos, les dejaron solo la fachada, otras están totalmente en ruinas y deterioradas, inclusive se encuentran sostenidas con vigas para que no se vayan a caer, las autoridades del municipio y los de la Oficina del Centro Histórico, así como la Oficina del Instituto de Antropología e Historia, no han hecho nada para evitar futuros desastres que por negligencia puede ocurrir una tragedia, porque es un peligro para toda persona que pase por ese lugar, así como esas viviendas, existen otras por la misma zona 1.

Al hacer un análisis sobre el trabajo administrativo de los encargados del centro histórico ha sido negligente, ya que no se toma en serio cuál es el papel fundamental de la conservación de la ciudad histórica, otro de los casos que no se analiza es que la parte antigua de la ciudad, se pretende reconstruirlas con diseños que la misma oficina ha creado, pero otro de los casos es el financiamiento de las construcciones, no se facilita, sino se ponen limitantes burocráticos, lo que ha hecho que los vecinos estén construyendo sus viviendas aprovechando el espacio que tengan en otros sectores de la misma zona 1, donde la oficina del centro histórico no tenga injerencia, en la presente fotografía se muestran estas construcciones.

Foto No. 3
Casas de cinco y seis niveles



Fuente: Investigación de campo frente a panadería Xelapan el Volcán zona 1.
y Avenida las Américas, marzo 2025, RAX

Este tipo de construcciones se generalizó en distintos lugares del espacio urbano en el final de la zona 1, se aprovecha el espacio donde se están construyendo las nuevas viviendas son cada vez más pequeñas, como habíamos comentado en otros párrafos que sobre la vivienda en la ciudad ha crecido, existe una demanda insatisfecha, los proyectos habitacionales no están acordes a la demanda, pero también los que se han acercado que vienen de otros municipios y departamentos del occidente del país, son los potenciales compradores de las viviendas que se están construyendo en la ciudad en cualquier zona, según los desarrolladores en Quetzaltenango existe un déficit de 2000 viviendas, lo que no logran satisfacer los desarrolladores. (Álvarez, 2019).

Analizando más propiedades en la zona 10, por la 8ª. Calle que conduce a la Nueva Ciudad de los Altos se encuentra esta propiedad que son los diseños que no sabemos si tienen licencia de construcción, pero están construyendo viviendas de acuerdo a los metros cuadrados que tenga el espacio, los diseños son acordes a la

necesidad de los propietarios, en ese diseño incluye local comercial para el negocio que tengan los propietarios.

Foto No. 4

Casa de tres niveles en 8ª. Calle, Pacajà zona 10



Fuente: Trabajo de campo, realizado en el sector de Pacajà zona 10, marzo 2025, RAX

En muchas ocasiones en las construcciones actuales donde no tiene injerencia la oficina del centro histórico, se están construyendo viviendas de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados que tenga el espacio, estas construcciones son de dos y tres niveles, inclusive de cuatro y seis niveles, como si fueran torres pequeñas, solo con esto se puede visualizar que la tierra en el sector urbano cada vez se hace más escasa, y los precios también se han incrementado, entonces los que tienen un espacio construyen en los metros cuadrados que disponen, en los barrios antiguos se encuentran construcciones modernas pero la fachada es como lo recomienda la oficina del centro histórico, pero por dentro son construcciones modernas.

Foto No. 4

Vivienda ubicada en la diagonal 12 zona 1, Barrio las Flores.



Fuente: Trabajo de campo en diagonal 12 barrio las Flores zona1, Quetzaltenango, marzo 2025 RAX.

Esta vivienda de la presente fotografía es una muestra de lo que veníamos explicando, por el poco espacio que tienen las lotificaciones se aprovecha al máximo el espacio, se hacen diseños de acuerdo a las necesidades, como se había visualizado de cada familia, así se construye cada vivienda, se puede ver que se planifica dejar un local para un negocio comercial, esto de acuerdo a los metros de frente que tenga el terreno, esto es muy común en este sector de la zona 1, fuera del perímetro del centro histórico, no se tiene recomendaciones de la CONRED con respecto a dejar siempre un espacio para evacuación, si se toma en cuenta que estamos en un espacio altamente sísmico que en cualquier momento pueda suceder un evento telúrico, pues como se sabe en esta región es altamente sísmico, según los geólogos el territorio donde está asentada la ciudad es arenosa, de cinco capas que mide los miles de años que tiene y los fenómenos que han ocurrido.

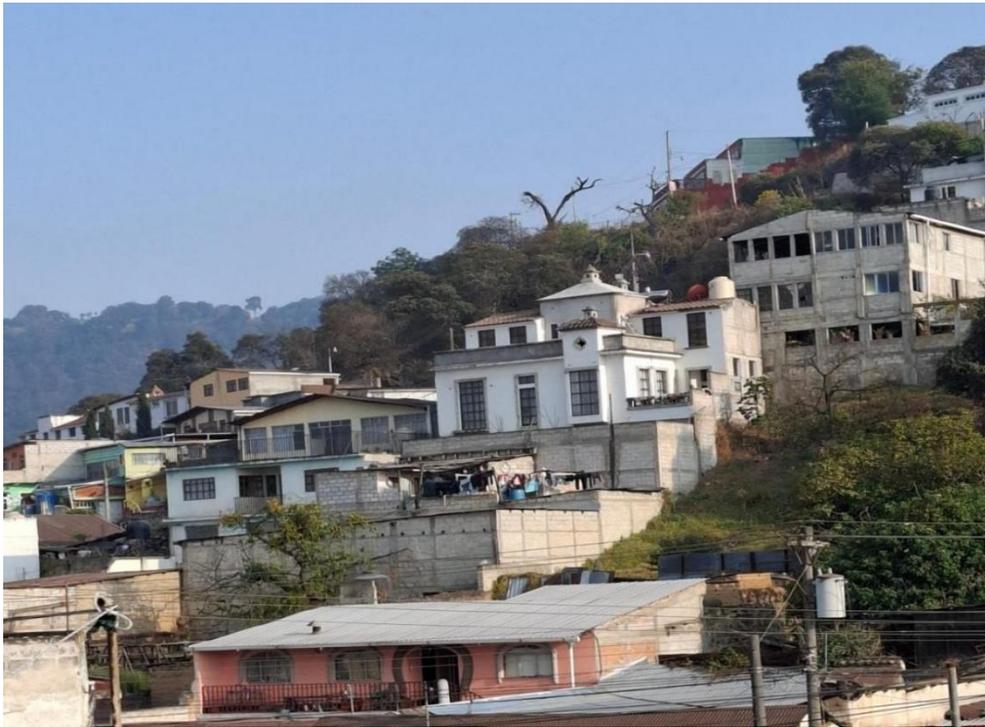
Como lo detalla la historia, desde hace cientos de años que han sucedido fenómenos de toda clase en la ciudad, erupción de volcanes, el Cerro Quemado estalló enterrando la ciudad, no se tiene una fecha exacta del siglo en que sucedió este fenómeno, el terremoto en abril de 1902, la erupción del volcán Santa María que le dio vida al volcán Santiaguito, este es un volcán que diariamente está en actividad volcánica, lanzando y tirando ceniza en toda la región, en 1976 un 04 de febrero hizo un fenómeno telúrico de grandes dimensiones 7.33° grados causando la muerte de más de 25,000 personas, el territorio es muy propenso a este tipo de fenómenos telúricos por estar en la línea de una falla tectónica que viene desde Norteamérica.

A pesar del riesgo que pueda ocurrir las construcciones de viviendas sigue su marcha sin tomar en cuenta los riesgos en que pueden incurrir los habitantes de muchas de las familias, se construye en diferentes espacios y terrenos en las laderas de las montañas, esto lo podemos ver en el Cerro del Baúl, construcciones debajo de la montaña, algunas como se decía hace años en las faldas de la montaña, las casas se ven metidas donde comienza la montaña, varias colonias se encuentran en esa condición, no se sabe si las instituciones como la CONRED que es la encargada de prevenir los riesgos y evitar tragedias de grandes proporciones, ha tomado las medidas necesarias, antes de que ocurra una tragedia por los deslizamientos que socaban las viviendas.

Otro de los espacios que está siendo ocupado por viviendas de grandes proporciones es la montaña conocida como La Pedrera en la zona 1, de la ciudad a escasas cuatro cuerdas del parque Central de Quetzaltenango, estas viviendas se encuentran en plena montaña, inclusive algunas han rebasado los límites de lo que puede ser una vivienda en terrenos bastante quebrados, este tipo de viviendas se puede ver desde diferentes ángulos de la ciudad, donde la montaña y los espacios están siendo invadidos por nuevos habitantes, en ese mismo espacio se encuentra una iglesia protestante en la parte alta, otras se encuentran en los alrededores, pero las construcciones siguen su marcha sin analizar si el tipo de terreno donde se ha construido reúne las condiciones y si tienen licencia de construcción para la autorización. En la presente foto vemos estas construcciones.

Foto No. 5

Barrio San Antonio y cerro La Pedrera zona 1



Fuente: Investigación de campo, Cerro la Pedrera zona 1, frente al Barrio San Antonio, marzo 2025, RAX.

Como podemos apreciar muchas viviendas están construidas en laderas de este cerro, a pesar que el acceso es de pura piedra, y un poco complicado, este no ha sido una barrera para los que construyeron estas viviendas para que hayan frenado la intención de seguir construyendo en este cerro, que de por sí, es mina de piedra, desde la década 1970 comenzó la migración a este cerro, las lotificadoras vendieron los terrenos ya no para la siembra de maíz, sino fue para viviendas, el agua lo traen de otro cantón Chicuà, que se encuentra cerca del cerro conocido como la muela, y es trasladado en la parte alta de este cerro, lo que si no se sabe el tipo de drenajes que tiene, porque nunca se vio que conectaran con la red de drenajes de la ciudad, pero lo cierto es que en plena montaña construyeron casas de tres y cuatro niveles, esto es bastante riesgoso, si lo que se busca es la seguridad de las viviendas, lo que en este caso ya no se tiene una certeza sobre la estabilidad del terreno.

Foto No. 6

Cerro La Pedrera Barrio Santa Ana



Fuente: Trabajo de campo cerro la Pedrera en Barrio Santa Ana, zona 1, Marzo 2025 RAX.

Como veníamos analizando en párrafos anteriores la demanda de viviendas sigue en la ciudad viene incrementándose, como se mencionó que existe una demanda insatisfecha de los proyectos de vivienda, cada vez se planifica construir torres de apartamentos, ya que los terrenos tienen mucha demanda y se está analizando construir otro sistema de apartamentos, por la zona 8 y 9, se considera que sigue la migración hacia otras zonas que están siendo planificadas para apartamentos, lo que está sucediendo es que muchas personas siguen enviando dólares desde Estados Unidos y está siendo aprovechado para comprar casas en Quetzaltenango, o también reconstruir las que existen, lo cierto es que existe cierto auge, en la construcción de viviendas en el sector urbano y rural.

Como mencionamos en otros párrafos desde hace años que los servicios esenciales tienen ciertas deficiencias en surtir del vital líquido en muchas zonas de la ciudad, por eso se ha recomendado que las viviendas tengan depósitos de gran

dimensión en litros para amortiguar la escasez del vital líquido, casi en todas las zonas se puede ver en las terrazas de las casas estos recipientes de gran dimensión para que abastezca las viviendas.

Foto No. 7

Depósitos de agua por escasez del vital líquido en las viviendas.



Fuente: Trabajo de campo vivienda en la zona 1, Barrio San Antonio marzo 2025. RAX.

Lo que se puede visualizar en la presente fotografía en varias zonas de la ciudad, cuando la municipalidad autoriza la conexión de agua de parte de la EMAX, “*Empresa Municipal de Agua de Xelajú*” recomienda que se instale un depósito de agua, como se sabe el servicio es deficiente, desde hace años que se depende de tres nacimientos de agua natural y como treinta pozos que abastecen a toda la ciudad, pero como la expansión urbana sigue, el caudal de los nacimientos ya no es suficiente, a pesar que las colonias en distintas zonas de la ciudad utilizan pozo propio, de lo contrario la escasez del vital líquido sería más complicado, ahora todos los asentamientos nuevos o residenciales incluyen su propio pozo, esto demuestra que el servicio de agua de la municipalidad que surte la ciudad ya no es suficiente para toda a toda la población.

La ciudad de Quetzaltenango tiene una ventaja porque está rodeada de muchas montañas, el problema es que no se ha tomado en serio la destrucción de la biodiversidad, por el lado de Palajunoj, en Xecaracoj, una empresa de extracción de material de construcción, se está terminando las montañas y no existe una sola

institución que vele por la preservación de la biodiversidad, y la destrucción ambiental que está causando en el área rural de Quetzaltenango, esto ha modificado el clima, y el proceso de las lluvias, hace años en este territorio las lluvias eran constantes en su ciclo normal, se marcaban las estaciones sincronizadamente, las lluvias empezaban en el mes de abril y terminaban hasta mediados de noviembre, hoy esto ha cambiado, las lluvias comienzan en a finales de mayo o principios de junio, después una canícula y termina a principios de noviembre, a parte de la tala inmoderada para sacar madera y leña, la perforación de pozos ya es común en casi todos los asentamientos humanos, el problema será a largo plazo cuando exista alguna sequía y afecte el manto freático.

La mancha urbana sigue ensanchándose, muchas montañas siguen talándose sin el menor prejuicio, otros que siguen la ruta destructiva son los productores de papa, están comprando los terrenos en plena montaña del Siete Orejas, talan todos los árboles limpian el terreno y siembran grandes extensiones de papa, esto se puede ver desde cualquier punto de vista la destrucción ambiental de las montañas que rodean Quetzaltenango, además no existe una planta de tratamiento de aguas residuales para que las aguas servidas tengan un tratamiento y pueda ser reutilizado, así como hacen en los países desarrollados, no se tiene un dato de cuánta agua recorre las calles de Quetzaltenango y va a parar a los drenajes, para después llegar hasta el río Samalà.

Al analizar el comportamiento de la expansión urbana de la ciudad, este se viene dando de diferentes formas, en la zona 1, todos los espacios se están ocupando desde los límites del sector urbano y el sector rural, como el caso de algunas aldeas y cantones que hace años se consideraban lejanos, hoy están a pocos minutos de la ciudad, la distancia se ha acortado por medio de la pavimentación de carreteras que en cuestión de minutos se puede llegar, existen residenciales que ya son un complejo habitacional, tiene garita de seguridad y adentro varios salones para actos sociales, cuenta con piscina y juegos para niños, estos son los residenciales que se tienen ahora, tienen otra visión de ciudad y de su forma de interpretarla, ahora se pretende que las mejores opciones de vivir es en nuevos complejos con otra visión de ciudad, ya no solo de tener una vivienda, sino tener otras formas de vivir.

En todas las casas se puede ver el tipo de vivienda que se tenga, en algunas casas tienen de tres y cuatro depósitos para tener agua en reserva, esto se viene haciendo porque la escasez del vital líquido es más constante, en muchas zonas de la ciudad, se tiene pozo para abastecer a las nuevas colonias, otro de los casos es que Quetzaltenango fue asentada en una zona húmeda, el terreno no se sabe en qué tiempo, tuvo una laguna, pero por los mismos fenómenos climáticos se fue secando, con el paso del tiempo solo quedo un pantano, pero ahora prácticamente todo eso es solo historia, la situación es que en Quetzaltenango ya se manifiesta cierta escasez de agua en todas las zonas, y la muestra bien clara es que en las terrazas de las viviendas se encuentran depósitos de agua para que abastezcan cada vivienda, hace años no se tenía tanta falta de líquido como actualmente.

Las viviendas en el centro histórico han sido modificadas de acuerdo a la nueva dinámica de los diseños que están presentando los de la oficina del centro histórico, es la nueva imagen de las casas que han sido reacomodadas en su interior con otra panorámica moderna sin cambiar la fachada, todo esto se puede ver en la zona 1, donde tiene injerencia todo lo que comprende el centro histórico. Muchas propiedades fueron modificadas pero solo en la parte frontal que mantiene la antigua estructura para que no pierda la dinámica de la antigua ciudad que fue creada con otra visión de ciudad, desde hace años que muchas viviendas en el centro histórico han sido modificadas, se tiene la idea de mantener la antigua fachada de las casas antiguas que fueron construidas en los siglos anteriores y que mantienen lo que comprende el centro histórico de la ciudad de Quetzaltenango, (Xicarà, 2016).

Ante la falta de parqueos en el centro de la ciudad, las casas que en su momento representaban el centro de la ciudad, y algunas habían colapsado se pidió que fueran modificadas con los modelos de casas que la oficina del centro histórico tiene como estructuras del patrimonio histórico.

Foto No. 8

Nueva estructura de vivienda modificada en el Centro Histórico



Fuente: Investigación de campo, Barrio la Transfiguración
Zona 1, centro histórico. Abril 2025. RAX.

También es importante el análisis sobre el comportamiento de los precios de las viviendas en la zona 1, por los requerimientos de la oficina del Centro Histórico que obligadamente se tiene que tomar alguno de los diseños que son los permitidos para que mantenga la misma estructura de los estilos de viviendas recomendadas.

Algunos precios en el mercado de viviendas actualmente

Algunas sugerencias expuestas por diferentes profesionales de la construcción con respecto al precio por metro cuadrado, dependiendo del tipo de material que se utilice, de buena calidad o un poco más económico, pero lo que sí es cierto es el precio del metro cuadrado de construcción en la ciudad de Quetzaltenango, estos son los que precios proporcionados por especialistas de la construcción también tiene que ver el tipo de hierro, la calidad del cemento que se utilice, el espacio geográfico del terreno, la urbanización, de esto dependerá el precio del metro cuadrado de construcción.

Q 950.00 a 1,500.00

Q 3,800.00.

Q 1,500.00 a 2,300.00

El precio de las viviendas en el sector urbano de la ciudad de Quetzaltenango en algunos proyectos residenciales ya sobrepasan el Q1,250,000, Q1,450,000.00 estos son los proyectos que anuncian ante la demanda de espacios para construir viviendas, el precio de los terrenos está llegando a los Q250,000, dependiendo del sector residencial, el metro cuadrado de construcción se ha elevado, estas son las razones del incremento en los precios de las viviendas, otro de los factores que tiene que ver en el incremento en el precio de la tierra, es la migración de los guatemaltecos que envían remesas y con este dinero compran casas en los centros de las ciudades, como el caso de Quetzaltenango, muchas familias han venido a radicarse a la cabecera municipal, y los inversionistas inmobiliarios aprovechan para incrementar el precio de las propiedades.

Los precios de la tierra se han incrementado demasiado, cuando se estaba creando la ciudad de Quetzaltenango los salarios que le pagaban a un albañil era de \$1.5 a \$5 pesos a la semana y la cuerda de terreno tenía el precio de \$1.00 con esos precios fue que lograron comprar grandes extensiones de tierra, el precio es un factor fundamental para los precios de la vivienda, por eso la ciudad tiene proyectos habitacionales en casi todas las zonas de la ciudad, algunos acuerdos municipales para los proyectos residenciales tenían que disponer de un pozo propio, porque de parte de la empresa municipal de aguas, ya no cuenta con la capacidad para surtir del vital líquido a los nuevos proyectos de viviendas, hasta el momento no se tienen una cuantía de las colonias en la ciudad, existen complejos de viviendas que no son declaradas como condominios y aprovechan para tener un solo contador de agua.

En otros proyectos habitacionales que han surgido en la ciudad, condominio residencial a pocos minutos del parque Central de Quetzaltenango, se menciona que tiene 10 mts. de frente por 20 mts. de fondo, de dos niveles, con acabados de lujo y grifería importada con un costo de Q 1,690,000.00, lo que solicitan estas empresas inmobiliarias el interesado debe pagar una cuota mensual de Q13,000.00. Con estos precios que han alcanzado las viviendas en Quetzaltenango, solo con las mensualidades que maneja el mercado inmobiliario se puede visualizar que es clasista pues se tiene que saber quiénes pueden ser los potenciales compradores,

que tengan salarios de Q25,000.00, los de la clase de menores ingresos están lejos de alcanzar una vivienda digna, ya que no pueden pagar una casa con los salarios mínimos que gana la población.

Este es uno de los factores de la migración que tienen que viajar al país del norte para ganar lo suficiente y construir su vivienda, de lo contrario la población de escasos recursos seguirá marginada del proceso de desarrollo y los espacios que se encuentre para construir se aprovechan sin importar las dimensiones del terreno, por eso se construyen las viviendas en espacios marginales en las laderas de los cerros y en otros casos en la parte alta de las montañas, como el caso de las casas que se encuentran en la parte alta y dentro de la montaña que conforma la Pedrera donde han construido un asentamiento de viviendas donde el acceso es muy espinado, la subida es de pura piedra, por ser bastante empinada la subida, pero por la escasez se ha tenido que llegar en espacios muy complicados.

Otro de los casos es la parte de los salarios que devenga la población que son muy precarios, a pesar que se den incrementos pero por el alza de los productos estos no alcanzan, el salario mínimo apenas llega a cubrir un 60% de los productos de la canasta básica de alimentos, lo que se obtiene de salario no alcanza para cubrir todas las necesidades de una familia, las familias no tienen la capacidad de pago para cubrir las necesidades de la canasta ampliada donde se toma en cuenta la educación, salud, vestuario, calzado, algunas diversiones, por eso con los precios que tienen las viviendas actualmente esto es casi imposible para una familia de clase media, el mercado inmobiliario es muy costoso para familias que en su mayoría viven de un salarios mínimo.

Se encontraron algunos precios de viviendas cerca de CEMACO y del CUNOC, precio sin financiamiento Q1,095,000.00, con financiamiento Q1,125,000.00 con enganche de Q220,000.00 y las cuotas son de Q7,000.00, esto es lo que veníamos discutiendo en párrafos anteriores, que la mayoría de la población apenas gana lo de un salario mínimo, y no alcanza para comprar una vivienda de esa magnitud, los créditos gubernamentales exigen que el precio de las casas no debe rebasar como máximo de Q600,000.00. Contrario cuando el financiamiento era del Banco Nacional de la Vivienda BANVI, donde los precios eran accesibles para la clase media y de menores ingresos.

Consideraciones finales

El problema de la vivienda en la ciudad de Quetzaltenango se ha transformado en una necesidad para muchas familias, otros que migraron de varios departamentos y municipios lo mismo han venido a radicarse ha esta ciudad, lo que viene pasando es lo mismo que muchos hicieron desde hace siglos, algunos se quedaron después de haber estudiado en la ciudad, buscaron trabajo y se radicaron en la ciudad.

En los primeros siglos la ciudad solo contaba con dos zonas residenciales, pero con el paso del tiempo ante el crecimiento de la población la ciudad fue creciendo y expandiéndose en diferentes zonas, inclusive en algunas zonas las viviendas las han construido en laderas y montañas, como lo que ha sucedido en el cerro El Baúl y la Pedrera en la zona 1, inclusive un asentamiento que se encuentra hasta el fondo del mismo cerro.

Algunas han sido construidas en un camino bastante empinado cerca del Cantón Chicua, desviaron algunos ríos de aguas negras y las correntadas que se forman por las lluvias, provocando inundaciones por la zona 4, conocida como El Cenizal, pasando de la zona 1, y llegando hasta la zona 2, por eso en este sector han ocurrido grandes inundaciones por la lluvia que forma correntadas en las calles, en algunos sectores por el mismo crecimiento poblacional, las correntadas que se forman son enormes y recorren las principales calles de la ciudad.

Hoy en día la ciudad ha crecido a lo largo y ancho que los desarrolladores urbanos han comprado terrenos en los municipios vecinos de la cabecera municipal, no se tiene un dato exacto de cuantas colonias tiene la ciudad, algunas se encuentran cercadas donde no hay acceso para determinar a los residentes en cada uno de estos espacios, algunas se encuentran cercadas totalmente por medidas de seguridad, ante la ola delincencial, que se viene dando en la ciudad.

Con esto podemos sacar algunas conclusiones de que la ciudad se ha transformado en diferentes sectores, porque hay zonas que son realmente comerciales y otras que son residenciales, los que tienen poder económico han formado sus grupos de acuerdo a la clase social a la que pertenecen y son los que tienen grandes empresas, también son los que están construyendo edificios de

apartamentos, ya la ciudad ante la falta de espacio físico los constructores ahora están construyendo torres de apartamentos.

Esta misma situación está creando el fenómeno de que los migrantes que viven en los Estados Unidos con las remesas que han enviado sus familiares han comprado propiedades en diferentes zonas de la ciudad, migrando toda la familia a la ciudad, esto trae consigo el cambio de cultura porque se tienen que adaptar a la nueva cultura donde ahora radican, es la nueva transculturación que esta sucediendo en diferentes departamentos que reciben remesas de sus familiares.

Algo que se debe tomar en cuenta es que la tierra en las zonas urbanas es más negociable, mientras que en el sector agrícola no es negociable, por eso en el sector urbano es donde se concentra la mayor parte de la población, otro de los casos es que en la ciudad en el caso de la ciudad capital por esta misma situación es que se han formado los asentamientos precarios, porque no es solo que invadan la tierra sino porque cualquier espacio lo venden sin tomar en cuenta la precariedad de los terrenos ya sea que estén en los barrancos o bajo puentes.

Esto no ha sucedido en Quetzaltenango, por el momento no existen asentamientos precarios, han surgido nuevas colonias pero todavía dentro del margen de urbanismo ordenado sin que existan grupos humanos que vengán a invadir espacios dentro de las colonias o en algunas zonas que se encuentran en la periferia de la ciudad, las migraciones que se han dado ha sido por mejores condiciones de vida y encontrar empleo, posteriormente se quedan radicando en la ciudad, esto ha ocurrido al mejorar el ingreso se quedan en la ciudad.

Por eso Karl Marx y Federico Engels decían que cuando las ciudades crecen y se desarrollan era por la industrialización, donde el trabajador vende su fuerza de trabajo, el capitalista invierte para contratar mano de obra, este proceso es lo que forma el capital cuando se aprovecha de las fuerzas productivas, el capitalista invierte pero sus capitales crecen mientras que los trabajadores se transforman en proletarios (Morán, 2011), así es como funciona ese sistema, porque a la vez de esa forma se desarrollan los cinturones de miseria cuando existen diferencias sociales.

En el caso de Quetzaltenango se tuvo una transformación después de que se iba desarrollado hacia el sector industrial, pero se transformó en comercial, vinieron inversionistas nacionales y extranjeros, hoy vemos una ciudad que tiene

residentes de varios departamentos y municipios, así como algunos extranjeros que se quedaron, los capitales son de otro origen, ahora hay inversionistas urbanos que buscan satisfacer la demanda de viviendas, ahora están construyendo viviendas en sectores que no eran permitidos, centros comerciales y colonias donde antes ni idea se tuvo que podía ser un sector residencial.

Las colonias de la clase alta se identifican por ser colonias cerradas, como el caso de este complejo habitacional Cayalà, en la ciudad capital, no cualquiera puede entrar, los precios son en dólares, es un espacio exclusivo. En la ciudad no se ha llegado a eso, pero con el tiempo puede que surjan como el caso de algunas familias que quieren vivir en lugares exclusivos, existen algunas colonias que se encuentran fuera de la ciudad, pero los que compraron en su mayoría fueron residentes que vinieron de otros departamentos, hoy en día la ciudad tiene muchos residentes que compraron las casas con remesas enviados de Estados Unidos.

Por último podemos decir que el crecimiento poblacional que tiene la ciudad se debe a la migración de varios lugares de la república desde hace años que han migrado con el fin de establecerse en la ciudad, así como hicieron muchos que migraron a la ciudad en busca de mejores oportunidades para ellos y sus familias, pero lo que podemos analizar es el comportamiento del incremento poblacional que tiene la ciudad desde hace unos cuarenta años cuando se expandió la ciudad abarcando todo el territorio urbano.

Bibliografía Consultada

- Àlvarez, M. R. (2019). *Propuesta de diseño de un conjunto habitacional y estrategias de expansion urbana en zonba 8 de la ciudad de Quetzaltenango*. Guatemala: UNIS UNiversidad del Istmo.
- Grandin, G. (2007). *La sangre de Guatemala, Raza y Naciòn*. Guatemala: Editorial Universitaria Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Moràn Mèrida, A. (2009). *Las ciudades Intermedias y el desarrollo Regional en Guatemala*. Guatemala: Cat Impresos.
- Moràn, M. (2011). *Segregaciòn vulnerabilidad y exclusiòn social en la ciudad de Guatemala*. Guatemala: Talleres Gràficos del Centro de Estudios Urbanos y Regionales CEUR- USAC.
- USAC, I. C. (2011). *Gestiòn Metropolitana, Guatemala, Antigua, Quetzaltenango*. Guatemala: Talleres Gràficos Centro de Estudios Urbanos y Regionales CEUR-USAC.
- Velàsquez Nimatuj, I. (2010). *La pequeña Burguesia*. Guatemala: Cholsamaj.
- Xicarà, R. (2016). *Elites y lucha de poder*. Guatemala: Cholsamaj.