

Guía de Zonas de Ciudad de Guatemala: ¿Dónde vivir o invertir?

Cómo entender las calificaciones de cada Zona

Antes de entrar al análisis de cada zona, es importante que entiendas cómo funcionan las calificaciones que verás en este documento. Hemos evaluado cada zona de la Ciudad de Guatemala usando una escala del 1 al 10, donde **10 es lo mejor posible** (máximo beneficio, mínimo riesgo) y **1 significa que hay problemas serios** que necesitan atención inmediata.

Cada zona se evalúa en **seis aspectos fundamentales**. Aquí te explicamos qué significa cada calificación en cada uno de ellos:

1. Conectividad y movilidad

¿Qué medimos? Qué tan fácil es moverse sin depender de tu propio carro, y qué tan buenas son las opciones de transporte.

- **Calificación alta (8-10):** Hay Transmetro, MetroRiel o buen transporte público, todo está cerca a pie (menos de 12 minutos caminando), y puedes vivir cómodamente sin carro propio.
- **Calificación baja (1-4):** Necesitas carro sí o sí, hay mucho tráfico, poco transporte público confiable, y no hay donde estacionar.

2. Potencial de Inversión

¿Qué medimos? Las oportunidades de negocio y si la zona tiene proyectos que la harán crecer en valor.

- **Calificación alta (8-10):** Hay proyectos importantes de mejora urbana, la zona está creciendo, y hay oportunidades claras de negocio (como renovar edificios antiguos y venderlos/rentarlos).
- **Calificación baja (1-4):** La zona está estancada, no hay inversión pública ni privada, y no tiene nada que la haga especial o atractiva.

3. Regulaciones y permisos de construcción

¿Qué medimos? Qué tan fácil o difícil es construir o remodelar según las reglas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

- **Calificación alta (8-10):** Se permite construir edificios altos, aprovechar bien el terreno, y los permisos se tramitan rápido.
- **Calificación baja (1-4):** Hay muchas restricciones (por ejemplo, límites de altura por el aeropuerto, o zonas protegidas históricamente) que hacen lentos los trámites (pueden agregar 6 a 12 meses extras).

4. Precios y accesibilidad

¿Qué medimos? Si los precios de vivienda están al alcance de las personas que viven o quieren vivir en la zona.

- **Calificación alta (8-10):** Los precios son accesibles para el mercado local, o la inversión tiene muy buen potencial de rentabilidad.
- **Calificación baja (1-4):** Los precios están fuera del alcance de la mayoría. Por ejemplo, cuando una familia necesitaría ahorrar su salario completo durante 8 o 9 años solo para comprar una vivienda básica.

5. Seguridad

¿Qué medimos? Qué tan segura es la zona basándonos en estadísticas reales de delitos.

- **Calificación alta (8-10):** Pocos delitos graves, zonas bien vigiladas y un ambiente social estable.
- **Calificación baja (1-4):** Alta incidencia de robos, asaltos o casos más graves. Por ejemplo, zonas con muchos homicidios reportados o puntos peligrosos conocidos como mercados o áreas cerca de barrancos.

6. Calidad de vida y ambiente

¿Qué medimos? Qué tan agradable es vivir ahí: si es tranquilo, limpio, y si la infraestructura básica (agua, drenajes) funciona bien.

- **Calificación alta (8-10):** Zona tranquila, poca contaminación de ruido, buena gestión de basura, y servicios básicos modernos.
- **Calificación baja (1-4):** Mucho ruido, problemas de basura, y tuberías/drenajes viejos que se rompen frecuentemente y generan gastos inesperados.

Calificación	Qué Significa	Qué Hacer
8-10	✓ Excelente: Este aspecto es una ventaja importante de la zona	Aprovecha esta fortaleza
5-7	⚠ Regular: Está bien, pero hay algunos retos manejables	Investiga un poco más antes de decidir
1-4	✗ Problemático: Hay riesgos serios que pueden afectar tu inversión o calidad de vida	Ten mucho cuidado y busca formas de reducir el riesgo

Lo importante

Aunque cada zona es única, usamos estos mismos seis criterios para todas, lo que te permite **comparar fácilmente** una zona con otra y tomar decisiones mejor informadas, ya sea que estés buscando donde vivir o donde invertir.

Recuerda: Una calificación general de 6/10 no significa que la zona sea "mala". Significa que tiene aspectos excelentes (como un 9 en movilidad) y otros que necesitan atención (como un 3 en calidad ambiental). Lo importante es que sepas qué esperar en cada aspecto.

Zona 03

La conexión con el Occidente

Calificación general: 4.8/10

La Zona 3 es una zona de transición que conecta el Centro Histórico con el occidente de la ciudad. Es una de las opciones más accesibles en términos de precio si buscas vivir cerca del centro, pero también es una de las zonas con mayores desafíos de seguridad y calidad de vida.

¿De dónde sale esta calificación?

La puntuación de 4.8 sobre 10 surge de evaluar los seis aspectos clave de la zona. Aquí te explicamos cada uno:

1. Conectividad y movilidad: 7/10

¿Por qué esta puntuación? La Zona 3 está ubicada estratégicamente cerca de **El Trébol**, el punto donde se conectan las calzadas Roosevelt, San Juan y Aguilar Batres. Esto la convierte en un nodo clave para moverse por toda la ciudad. Además, en enero de 2025 se reabrió el **Puente Adolfo Mijangos López**, que había estado cerrado y causaba muchos problemas de tráfico. El proyecto del AeroMetro también contempla estaciones importantes en esta zona (Trébol I y II).

En palabras simples: Si trabajas en diferentes partes de la ciudad o necesitas moverte mucho, esta zona te conecta con casi todo. Desde aquí puedes llegar rápido al centro, al occidente o al sur. Sin embargo, en horas pico el tráfico es terrible, especialmente cerca de El Trébol.

El detalle: Aunque la ubicación es estratégica, caminar por las avenidas principales es difícil por el tráfico, ruido y falta de aceras en buenas condiciones.

2. Potencial de inversión: 6/10

¿Por qué esta puntuación? La oportunidad en esta zona está en **vivienda asequible formal** y en **renovar edificios o propiedades existentes**. Hay demanda constante de trabajadores que quieren vivir cerca de sus empleos para no perder tiempo en transporte. Con la reapertura del Puente Mijangos, la zona está recuperando valor.

En palabras simples: Si eres un inversionista experimentado que sabe manejar zonas complicadas, aquí hay oportunidades de comprar barato, renovar y vender o rentar. Pero no es para cualquiera. Necesitas conocer muy bien la zona, saber gestionar riesgos de seguridad, y estar dispuesto a lidiar con un entorno desafiante.

El detalle: Es un mercado de "alto riesgo, alto potencial". Solo recomendado para inversionistas sofisticados, no para principiantes.

3. Regulaciones y permisos: 5/10 ■

¿Por qué esta puntuación? El Plan de Ordenamiento Territorial permite construcciones de intensidad media en la zona central (puedes construir edificios de varias plantas). Sin embargo, hay partes donde NO puedes construir porque son barrancos protegidos, y en otras hay límites de altura por las rutas de los aviones del aeropuerto.

En palabras simples: En el centro de la zona sí puedes construir de manera decente, pero en los bordes (especialmente donde hay barrancos) estás muy limitado. Tienes que verificar bien cada terreno antes de comprar porque las reglas cambian mucho de una cuadra a otra.

El detalle: No es la zona más complicada en términos de permisos, pero tampoco es sencilla. Necesitas asesoría técnica profesional.

4. Precios y accesibilidad: 6/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Los apartamentos cuestan alrededor de \$1,545 por metro cuadrado (aproximadamente Q12,000/m²). Los terrenos están entre Q1,500 y Q3,000 por metro cuadrado. Estos son precios accesibles comparados con zonas más caras de la ciudad.

En palabras simples: Esta es una de las zonas más baratas si quieres vivir cerca del centro. Para una familia con ingreso de Q7,200 mensuales, comprar un apartamento de 60m² tomaría unos 8 años de ahorro completo del salario (por eso es vital tener un crédito bancario). Es una opción viable para clase media-baja y media.

El detalle: Los precios son buenos, pero el problema es que la mayoría de personas que viven aquí tienen ingresos limitados, así que, si quieres desarrollar o invertir en proyectos de alta gama, no hay mucho mercado para eso.

5. Seguridad: 2/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Este es el problema más grave de la Zona 3. Entre enero y agosto de 2024 se reportaron **45 homicidios**, convirtiéndola en la **segunda zona más violenta** de toda la Ciudad de Guatemala. Sectores como El Gallito, Trinidad, Buena Vista y Santa Isabel son especialmente peligrosos.

En palabras simples: La Zona 3 tiene niveles muy altos de violencia y criminalidad. No es segura en general, aunque como siempre, hay cuadras que son relativamente mejores que otras. Pero incluso en las "mejores" partes, el riesgo es considerable. Si vives o inviertes aquí, necesitas medidas de seguridad serias: controles de acceso, cámaras, guardias, diseño de edificios pensado en seguridad.

El detalle: La seguridad es TAN mala que puede cancelar cualquier inversión si no la gestionas correctamente. Esto no es para personas que no tengan experiencia manejando zonas de alto riesgo.

6. Calidad de vida y ambiente: 3/10 ■

¿Por qué esta puntuación? La Zona 3 es la **segunda zona con más quejas ambientales** de toda la ciudad (9.38% del total). Los problemas principales son: ruido constante, industrias operando ilegalmente, hacinamiento en "vecindades" cerca de El Trébol, y tuberías de agua y drenajes muy viejas que se rompen frecuentemente.

En palabras simples: Esta zona es ruidosa, con mucho tráfico, contaminación y problemas de infraestructura básica. Las viviendas a menudo están en malas condiciones, hay sobrepoblación en algunos sectores, y la calidad de vida es baja comparada con otras zonas. Si buscas un lugar tranquilo y agradable para vivir, esta no es la zona.

El detalle: Si construyes o renuevas aquí, tendrás que invertir extra en aislamiento acústico, y probablemente en mejorar o reparar las conexiones de agua y drenajes.

En resumen

La Zona 3 tiene **buena conectividad** (está cerca de El Trébol y te conecta con toda la ciudad) y **precios accesibles**. Sin embargo, tiene **problemas muy serios de seguridad** (segunda zona más violenta), **calidad de vida muy baja** (ruido, contaminación, infraestructura vieja), y **regulaciones moderadamente complicadas**.

¿Para quién es esta zona?

- Inversionistas muy experimentados que saben gestionar riesgos altos
- Desarrolladores de vivienda social o asequible
- Personas con presupuesto muy limitado que priorizan ubicación céntrica sobre todo lo demás
- Trabajadores que necesitan estar cerca de sus empleos en el centro u occidente

¿Para quién NO es esta zona?

- Familias con niños buscando seguridad y tranquilidad
- Inversionistas principiantes o sin experiencia
- Personas que valoran la calidad de vida, espacios tranquilos y seguridad
- Desarrollos de gama media-alta o premium (no hay mercado para eso aquí)

El consejo clave:

La Zona 3 es una zona de **ALTO RIESGO**. Solo considera vivir o invertir aquí sí: 1) Tu presupuesto es muy limitado y no tienes más opciones, 2) Eres un inversionista experimentado con experiencia en zonas complicadas, 3) Estás dispuesto a invertir en seguridad y lidiar con un entorno difícil y 4) Analizas calle por calle antes de decidir (NUNCA generalices sobre toda la zona).

IMPORTANTE: Antes de comprar cualquier propiedad aquí, contrata estudios técnicos para revisar el suelo (geotecnia) y verificar el estado de los servicios básicos con EMPAGUA.

Calificación final: 4.8/10

Cómo leer la tabla de puntajes

Esta tabla resume los puntajes de las 21 zonas de Ciudad de Guatemala en seis dimensiones clave. Cada aspecto se puntúa del 1 al 10 para facilitar la comparación y ayudarte a identificar rápidamente las fortalezas y áreas de atención de cada zona.

Importante entender: Estos puntajes no son un concurso de "cuál zona es mejor". Son una radiografía de la situación actual de cada sector. Un puntaje alto en un aspecto simplemente significa que ese factor está bien desarrollado ahí; un puntaje bajo indica que requiere más cuidado o inversión adicional.

Cada zona tiene su propio perfil y sirve a diferentes necesidades. Una zona con puntaje general de 6/10 puede ser perfecta para ti si sus fortalezas coinciden con tus prioridades (por ejemplo, excelente conectividad, aunque tenga desafíos de seguridad). Lo importante es que identifiques qué aspectos son críticos para tu decisión y busques zonas que destaquen en esos puntos específicos.

Usa esta tabla como una herramienta de comparación rápida para entender dónde cada zona destaca y dónde pide más atención, no como un ranking definitivo de "mejores" o "peores" zonas. Los puntajes individuales por dimensión cuentan la historia completa de cada zona mejor que la calificación general.

Puntaje (UMBRAL)	Zona 01	Zona 02	Zona 03	Zona 04	Zona 05	Zona 06	Zona 07	Zona 08	Zona 09	Zona 10	Zona 11
Conectividad y movilidad	9	9	7	9	6	6	8	9	9	6	7
Potencial de Inversión	8	8	6	9	8	7	8	8	8	8	8
Regulaciones y permisos	7	5	5	8	8	5	7	5	6	7	7
Precios y accesibilidad	5	7	6	7	7	7	7	6	7	9	8
Seguridad	4	6	2	6	4	2	3	7	4	5	6
Calidad de vida y ambiente	3	7	3	5	7	3	6	4	5	6	5
TOTAL	6.0	7.0	4.8	7.3	6.7	5.0	6.5	6.5	6.5	6.8	6.8

Puntaje (UMBRAL)	Zona 12	Zona 13	Zona 14	Zona 15	Zona 16	Zona 17	Zona 18	Zona 19	Zona 21	Zona 24
Conectividad y movilidad	8	8	7	7	5	6	4	5	4	4
Potencial de Inversión	8	8	9	9	8	8	6	6	8	7
Regulaciones y permisos	6	6	8	7	7	6	5	7	6	3
Precios y accesibilidad	7	7	9	9	8	7	8	6	7	6
Seguridad	4	5	8	8	7	5	2	6	5	6
Calidad de vida y ambiente	5	6	8	9	7	6	3	4	5	4
TOTAL	6.3	6.7	8.2	8.2	7.0	6.3	4.7	5.7	5.8	5.0