

# 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 19

## Colonia La Florida

### Calificación general: 5.7/10

La Zona 19, específicamente la **Colonia La Florida**, es una zona residencial de clase trabajadora ubicada entre la Ciudad de Guatemala y Mixco. Es principalmente un barrio consolidado de vivienda popular con carácter residencial fuerte, precios accesibles, pero con desafíos importantes de infraestructura y conectividad.

---

#### ¿De dónde sale esta calificación?

La puntuación de 5.7 sobre 10 surge de evaluar los seis aspectos clave de la zona. Aquí te explicamos cada uno:

#### 1. Conectividad y movilidad: 5/10 ■

¿Por qué esta puntuación? La zona depende principalmente de la **Calzada San Juan**, que sufre alta congestión en horas pico. Respecto a proyectos de transporte masivo (AeroMetro, MetroRiel), la Zona 19 está "**alejada**", así que cualquier beneficio será indirecto. El trazado en cuadrícula (damero) favorece caminar en distancias cortas si las banquetas están bien. Actualmente dependen de transporte convencional y carros particulares.

**En palabras simples:** La conectividad no es buena. Dependes de una sola arteria (Calzada San Juan) que está saturada. No hay transporte masivo cerca, así que el beneficio del Transmetro o MetroRiel será mínimo. Dentro del barrio puedes caminar bien porque las calles están en cuadrícula, pero para salir necesitas carro o transporte convencional. Si trabajas lejos, los traslados son largos y complicados.

**El detalle:** Dependencia de una sola arteria saturada y falta de acceso directo a transporte masivo limitan potencial.

---

#### 2. Potencial de inversión: 6/10 ■

¿Por qué esta puntuación? La oportunidad NO está en megaproyectos, sino en **renovación y "infill" moderado**. La estrategia más rentable es "**Value-add**": comprar propiedades deterioradas, mejorar seguridad, parqueo y eficiencia, y venderlas/rentarlas a familias que quieren quedarse en el barrio. También hay potencial para **vivienda compacta** (2 dormitorios) en edificios de 3-6 niveles, y comercio de conveniencia en plantas bajas sobre ejes ZG 204.

**En palabras simples:** Este es un mercado de retorno estable y bajo riesgo para inversionistas que conocen el nicho de vivienda popular. No esperes ganancias explosivas ni proyectos gigantes. La oportunidad está en renovar lo que ya existe, construir edificios pequeños de apartamentos compactos, y ofrecer comercio local. Es mercado de volumen y paciencia, no de grandes márgenes. Funciona si entiendes bien a las familias trabajadoras del barrio.

**El detalle:** Retorno estable pero carece del potencial de apreciación explosiva de otras zonas.

---

### 3. Regulaciones y permisos: 7/10 ■

¿Por qué esta puntuación? En la Zona 19 predomina la normativa **ZG 203** (intensidad moderada) que preserva su vocación residencial. En bordes y esquinas importantes hay **ZG 204** que permite mayor mezcla de usos y densificación. Hay una "capacidad normativa ociosa", lo que significa que muchos predios podrían densificarse más bajo el POT actual. Un aspecto único es su condición **intermunicipal**: es territorio de Guatemala, pero está rodeada por Mixco.

**En palabras simples:** Las reglas del POT son claras y permiten densificación moderada. Puedes construir edificios de 3 a 6 niveles en ciertas áreas, lo cual es bueno para proyectos de "infill" (llenar espacios vacíos o renovar). El problema es la condición intermunicipal: al estar entre Guatemala y Mixco, a veces hay confusión administrativa o fricciones en trámites. Siempre verifica bien la jurisdicción antes de iniciar proyectos.

**El detalle:** POT ofrece oportunidades de densificación moderada, aunque la gestión intermunicipal añade complejidad.

---

### 4. Precios y accesibilidad: 6/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Los terrenos cuestan entre **Q450 y Q1,350 por m<sup>2</sup>** dependiendo de la ubicación (esquinas y ejes comerciales son más caros). El costo de construcción se estima en **Q7,125 por m<sup>2</sup>**. Una vivienda de 100 m<sup>2</sup> costaría cerca de Q713,000. El mercado es clase media-trabajadora (D1/D2) con ingresos promedio de **Q3,400 mensuales**. Para este segmento, comprar representa un esfuerzo de **17.5 años de ingreso** (nivel "inaccesible").

**En palabras simples:** El costo del suelo es bajo y competitivo para vivienda popular. El problema es que las personas que viven aquí tienen ingresos muy limitados y no pueden pagar mucho. Son altamente sensibles a la cuota mensual y dependen totalmente del crédito. Esto hace que, aunque construyas barato, la velocidad de absorción (qué tan rápido vendes) sea lenta porque el mercado tiene poco poder de compra.

**El detalle:** Bajo costo de entrada vs. baja asequibilidad del mercado objetivo.

---

### 5. Seguridad: 6/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Se reportaron solo **4 homicidios** en el periodo de análisis, lo cual es relativamente bajo. Sin embargo, el riesgo patrimonial (robos, extorsiones) persiste. La seguridad varía drásticamente de una cuadra a otra dependiendo de iluminación, actividad de calle y organización vecinal. Se recomienda diseño urbano con "vigilancia natural" (calles activas, sin muros ciegos).

**En palabras simples:** No es una zona violenta en términos de homicidios, pero los robos y extorsiones sí ocurren. La seguridad depende totalmente de la cuadra específica: hay calles muy tranquilas con buena organización vecinal, y otras más peligrosas. Como siempre, la micro-ubicación es crítica. Necesitas inversión en seguridad básica (iluminación, diseño que favorezca vigilancia natural) y selección muy rigurosa del lote.

**El detalle:** Baja violencia letal, pero riesgo patrimonial obliga a inversiones adicionales en seguridad.

## 6. Calidad de vida y ambiente: 4/10 ■

¿Por qué esta puntuación? El problema más serio es el **riesgo de inundaciones** por drenajes y tragantes obsoletos. También hay **ruido y contaminación** por tráfico pesado en corredores principales. Hay **déficit de espacios públicos y parques**, lo que reduce la habitabilidad recreativa. El mantenimiento vial municipal en 2024 ha ayudado a sostener la demanda, pero sin generar plusvalía significativa.

**En palabras simples:** La calidad de vida es limitada. Cuando llueve fuerte, hay inundaciones localizadas porque los drenajes son viejos y no funcionan bien. Las calles principales tienen mucho ruido de camiones y contaminación. Casi no hay parques ni áreas verdes para recreación. Si vives aquí, es funcional pero no agradable. Los problemas de infraestructura aumentan los costos de mantenimiento a largo plazo.

**El detalle:** Problemas de infraestructura hidráulica y falta de áreas verdes impactan negativamente calidad de vida.

---

### En resumen

La Zona 19 tiene **regulaciones claras** (POT permite densificación moderada), **precios bajos del suelo** (competitivo para vivienda popular), **seguridad relativamente aceptable** (baja violencia letal), pero enfrenta **conectividad limitada** (depende de una arteria saturada), **calidad de vida baja** (inundaciones, sin parques), y **mercado con bajo poder adquisitivo** (absorción lenta).

#### ¿Para quién es esta zona?

- Inversionistas con experiencia en vivienda popular y mercados de clase trabajadora
- Desarrolladores de proyectos pequeños de renovación y value-add
- Familias de clase trabajadora buscando vivienda propia accesible
- Comerciantes de productos básicos para mercado local
- Operadores que entienden nichos de retorno estable (no explosivo)

#### ¿Para quién NO es esta zona?

- Inversionistas buscando ganancias rápidas o grandes márgenes
- Desarrolladores de proyectos premium o de gran escala
- Familias buscando calidad de vida alta o amenidades premium
- Personas que trabajan lejos (la conectividad es limitada)
- Quienes no tienen experiencia en mercados de clase trabajadora

#### El consejo clave:

La Zona 19 es un mercado de **retorno estable y riesgo controlado** para inversionistas que conocen el nicho. Para tener éxito necesitas: 1) **Enfocarte en renovación y value-add** (no en grandes desarrollos nuevos). 2) **Seleccionar cuadras específicas** con buena seguridad y organización vecinal. 3) **Verificar sistemas de drenaje** antes de comprar (riesgo de inundaciones). 4) **Ofrecer productos muy eficientes** (apartamentos compactos, cuotas accesibles). 5) **Entender al mercado local** (familias trabajadoras con presupuesto limitado)

**IMPORTANTE:** Antes de invertir en Zona 19, verifica tres aspectos críticos. Primero, confirma el estado de drenajes con EMPAGUA por riesgo recurrente de inundaciones localizadas. Segundo, aclara la jurisdicción administrativa exacta; la condición intermunicipal (territorio de Guatemala rodeado por Mixco) genera fricciones en trámites. Tercero, evalúa la capacidad de pago del mercado; con ingresos de Q3,400 mensuales e índice de asequibilidad de 17.5 años, necesitas productos extremadamente eficientes y créditos accesibles para lograr absorción razonable.

---

## Calificación final: 5.7/10

## 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
<b>TOTAL</b>	<b>6.0</b>	<b>7.0</b>	<b>4.8</b>	<b>7.3</b>	<b>6.7</b>	<b>5.0</b>	<b>6.5</b>	<b>6.5</b>	<b>6.5</b>	<b>6.8</b>	<b>6.8</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>6.3</b>	<b>6.7</b>	<b>8.2</b>	<b>8.2</b>	<b>7.0</b>	<b>6.3</b>	<b>4.7</b>	<b>5.7</b>	<b>5.8</b>	<b>5.0</b>