

# 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 02

## El puente entre el centro y el norte

### Calificación general: 7.0/10

La Zona 2 funciona como una zona de transición entre el Centro Histórico y las zonas del norte de la ciudad. Es un área que está creciendo y consolidándose, especialmente para vivienda de clase media que busca estar cerca de todo sin el ajetreo extremo de la Zona 1.

---

#### ¿De dónde sale esta calificación?

La puntuación de 7.0 sobre 10 surge de evaluar los seis aspectos clave de la zona. Aquí te explicamos cada uno:

#### 1. Conectividad y movilidad: 9/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Esta zona tiene algo que muy pocas tienen: **tres estaciones del Transmetro** (Hipódromo del Norte, Simeón Cañas y Jocotenango) todas en la misma zona. Esto significa que desde casi cualquier punto puedes caminar entre 10 y 15 minutos máximo para llegar a una estación. Además, pasan rutas importantes como la Calle Martí y la Avenida Simeón Cañas.

**En palabras simples:** Si dependes del transporte público o quieres vivir sin carro, esta zona es excelente. Tienes muchas opciones para moverte y todo está relativamente cerca. Es una de las mejores zonas conectadas de la ciudad.

**El detalle:** Las calles principales tienen bastante tráfico, especialmente en horas pico.

---

#### 2. Potencial de inversión: 8/10 ■

¿Por qué esta puntuación? La Zona 2 es una "apuesta segura". Hay demanda constante de familias jóvenes y profesionales que quieren vivir cerca del centro y de sus trabajos, pero sin el caos de la Zona 1. Además, están construyendo el **Gran Parque Metropolitano de los 250 Años (Parque Minerva)**, un proyecto grande con apoyo europeo que va a mejorar mucho la zona.

**En palabras simples:** Si inviertes aquí, especialmente cerca de las estaciones del Transmetro o del nuevo parque, es muy probable que tu propiedad suba de valor entre 15% y 30% en los próximos años. No es una inversión arriesgada, es más bien estable y con buenos rendimientos.

**El detalle:** Los márgenes de ganancia son moderados, no esperes ganancias enormes de la noche a la mañana.

### 3. Regulaciones y permisos: 5/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Esta zona es complicada en términos de regulaciones. Hay partes donde NO se puede construir nada (Cinturón Ecológico por los barrancos), y otras donde sí se puede construir bastante alto. Además, el sector de **Jocotenango** está protegido como Conjunto Histórico, lo que significa que cualquier proyecto ahí puede tardar hasta un año extra en permisos. También hay restricciones de altura por el aeropuerto.

**En palabras simples:** Si quieres construir o remodelar aquí, necesitas un experto que te ayude a navegar las regulaciones. Es un rompecabezas porque cada pedazo de la zona tiene reglas diferentes. Puedes construir alto en algunas partes, pero en otras estás muy limitado. Los trámites pueden ser lentos y complicados.

**El detalle:** Este es el aspecto más complicado de la zona. No es para principiantes en temas de construcción.

---

### 4. Precios y accesibilidad: 7/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Los apartamentos cuestan entre \$1,358 y \$1,437 por metro cuadrado (aproximadamente Q10,500 a Q11,150/m<sup>2</sup>). Los terrenos varían entre Q1,313 y Q2,250 por metro cuadrado. Estos precios son accesibles para clase media, especialmente si es tu primera vivienda.

**En palabras simples:** Es más barato que zonas premium como la 10 o 14, y más accesible que la Zona 1. Para familias de clase media con ingresos entre Q7,200 y Q11,900 al mes, es una opción viable, aunque seguirían necesitando entre 11 y 12 años de ingreso completo para comprar (por eso es importante un crédito bancario).

**El detalle:** Es una buena relación calidad-precio, pero no es "barato" en términos absolutos.

---

### 5. Seguridad: 6/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Entre enero y agosto de 2024 se reportaron 9 homicidios, lo que coloca a la zona en un nivel medio-bajo de incidencia criminal comparado con otras zonas. Sin embargo, al igual que en la Zona 1, la seguridad cambia mucho de una calle a otra.

**En palabras simples:** No es una zona particularmente peligrosa en general, pero tienes que tener cuidado. Los lugares más riesgosos son los bordes de los barrancos, callejones sin salida y algunas áreas de alta circulación. Las colonias residenciales consolidadas y calles interiores son mucho más seguras.

**El detalle:** Investiga calle por calle. No compres o rentes basándote solo en "Zona 2" en general. La cuadra específica hace toda la diferencia.

## 6. Calidad de vida y ambiente: 7/10

¿Por qué esta puntuación? La zona tiene bastante área verde (barrancos), aunque actualmente están descuidados. Sin embargo, con el proyecto del nuevo **Parque Metropolitano** esto va a cambiar mucho. El problema actual es que las calles principales (como Calle Martí) tienen mucho ruido de tráfico, contaminación y hasta vibraciones de los vehículos pesados.

**En palabras simples:** Si vives en las calles interiores y residenciales, la calidad de vida es buena. Si vives sobre las avenidas principales, prepárate para ruido constante. La gran ventaja es que, en unos años, con el nuevo parque, toda la zona va a mejorar significativamente en términos de espacios verdes y recreación.

**El detalle:** Actualmente hay fricción entre las calles tranquilas y las ruidosas. Elige bien dónde exactamente quieres estar.

---

### En resumen

La Zona 2 es **excelente para movilidad** (tiene 3 estaciones de Transmetro), tiene **buen potencial de inversión estable** (especialmente con el nuevo parque), y **precios accesibles para clase media**. Sin embargo, tiene **regulaciones complicadas** para construcción y **seguridad variable** según la cuadra.

#### ¿Para quién es esta zona?

- Familias jóvenes y profesionales buscando su primera vivienda cerca del centro
- Personas que dependen del transporte público
- Inversionistas buscando rentabilidad estable (no ganancias enormes rápidas)
- Quienes valoran la proximidad a servicios y empleos

#### ¿Para quién NO es esta zona?

- Desarrolladores sin experiencia en trámites complejos
- Quienes buscan una zona ultra silenciosa (las avenidas principales son ruidosas)
- Inversionistas buscando ganancias rápidas y especulativas

#### El consejo clave:

La Zona 2 es una "apuesta segura" si haces tu tarea. Investiga la cuadra específica (seguridad variable), verifica bien las regulaciones antes de comprar para construir, y trata de estar cerca de las estaciones del Transmetro o del futuro Parque Metropolitano para maximizar el valor.

---

## Calificación final: 7.0/10

## 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>