

# 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 24

## La periferia norte accesible

### Calificación general: 5.0/10

La Zona 24 es el sector más periférico del norte de Ciudad de Guatemala. Es una zona principalmente residencial de vivienda económica y social, con topografía compleja (muchos barrancos y laderas), alejada del centro, pero con los precios más bajos de toda la ciudad. Es la última frontera de vivienda formal accesible en la capital.

---

#### ¿De dónde sale esta calificación?

La puntuación de 5.0 sobre 10 surge de evaluar los seis aspectos clave de la zona. Aquí te explicamos cada uno:

#### 1. Conectividad y movilidad: 4/10 ■

¿Por qué esta puntuación? La zona sufre "castigo de tiempos" significativo por estar en la periferia norte. Los trayectos hacia centros de empleo son prolongados. Depende del **Transurbano Norte**. El impacto de proyectos futuros (AeroMetro, MetroRiel) será **bajo**, limitado solo a posibles rutas alimentadoras. La caminabilidad es un desafío estructural; el potencial aumenta solo si hay acceso seguro a transporte en radio no mayor a 400 metros.

**En palabras simples:** Estás MUY lejos de todo. Si trabajas en el centro o sur, vas a perder muchas horas diarias en transporte. La conectividad es mala y no va a mejorar significativamente con proyectos futuros. Caminar es difícil por la topografía. Dependes de pocas rutas de transporte. El "castigo de tiempo" afecta severamente la calidad de vida.

**El detalle:** Dependencia de pocos ejes y falta de transporte masivo directo penalizan calidad de vida y valorización.

---

#### 2. Potencial de inversión: 7/10 ■

¿Por qué esta puntuación? La oportunidad NO está en especulación de suelo virgen, sino en **renovación e infill incremental** dentro de núcleos ya urbanizados permitidos por el POT. La estrategia ganadora es "defensiva": adquirir propiedades donde el acceso al agua sea verificable y el riesgo físico bajo, para ofrecer **vivienda social o alquileres económicos** de bajo ticket. El valor añadido viene de resolver lo básico: cisternas, drenajes funcionales y mejoras operativas.

**En palabras simples:** Como puerta de entrada al mercado inmobiliario de la capital, ofrece escala de inversión accesible para pequeños desarrolladores que dominen la gestión de riesgos locales. No es para grandes proyectos, sino para proyectos pequeños y focalizados. Si puedes resolver agua, drenajes y seguridad básica, hay demanda de familias que no tienen más opciones. Es mercado de nicho, no masivo.

**El detalle:** Excelente para vivienda social e infill de baja escala si dominas gestión de riesgos.

---

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

¿Por qué esta puntuación? El POT asigna a la Zona 24 vocación **mayoritariamente ambiental y periurbana**. Predominan **ZG0** (conservación estricta) y **ZG1** (protección ambiental) donde urbanización está **restringida o prohibida**. Hay manchas de **ZG2** (baja intensidad) que permiten ocupación limitada, condicionada a capacidad hidráulica, riesgo físico y disponibilidad de servicios. La topografía de barrancos impone límites físicos para edificabilidad masiva.

**En palabras simples:** La mayoría del territorio está protegido ambientalmente y NO puedes construir ahí. Solo en pequeñas áreas específicas (ZG2) puedes construir de forma muy limitada, y siempre condicionado a que haya agua, no haya riesgo de deslizamientos, y puedas conectar servicios. La normativa es altamente restrictiva para desarrollo urbano formal. Gran parte del suelo simplemente no es urbanizable legalmente.

**El detalle:** Normativa altamente restrictiva limita mayoría del territorio a preservación o muy baja densidad.

---

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

¿Por qué esta puntuación? Los terrenos cuestan entre **Q225 y Q825 por m<sup>2</sup>** (los más bajos de la ciudad). El costo de construcción ronda los **Q5,700 por m<sup>2</sup>**. El mercado es clase popular (D2 y D1) con ingresos promedio de **Q3,400 mensuales** y acceso a crédito de Q106,000. Comprar representa esfuerzo de **14 años** de ingreso.

**En palabras simples:** Los precios de entrada son los más competitivos de toda la ciudad. Sin embargo, el mercado tiene poder adquisitivo MUY limitado. La demanda es de vivienda económica o social donde los márgenes son ajustadísimos. No puedes cobrar mucho porque la gente simplemente no tiene dinero. Necesitas estrategias de nicho y volumen para que funcione financieramente.

**El detalle:** Precios bajos pero limitado poder de compra restringe márgenes y obliga a estrategias de nicho.

---

### 5. Seguridad: 6/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Se reportaron **5 homicidios** en el último periodo analizado, cifra que no la sitúa entre las más peligrosas. Sin embargo, la seguridad depende críticamente de la **micro-ubicación**: varía drásticamente entre cantones, según iluminación y vigilancia natural. La convivencia está ligada a presencia de servicios básicos; zonas con mayor flujo de calle y control de accesos son más estables.

**En palabras simples:** No es una zona extremadamente violenta en términos de homicidios, pero la seguridad es frágil y depende totalmente de la gestión vecinal y la ubicación exacta. Algunas calles con buena organización comunitaria son relativamente tranquilas, otras no. La percepción de seguridad depende excesivamente de si hay servicios funcionando y movimiento de gente en la calle.

**El detalle:** Baja violencia letal es positiva, pero percepción de seguridad es frágil y dependiente de micro-zona.

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

¿Por qué esta puntuación? Hay brecha enorme en servicios básicos: **55-63% de hogares carecen de gestión formal de desechos**. El **agua es el punto crítico**: muchos sectores dependen de pipas por falta de red formal, aunque hay mejoras recientes de EMPAGUA en Jagüey y Canalitos. Hay **alto riesgo de deslizamientos e inundaciones** por topografía quebrada y laderas inestables. El hacinamiento es alto en áreas marginales.

**En palabras simples:** La calidad de vida es muy baja. Más de la mitad de la gente no tiene recolección formal de basura. El agua no llega de forma confiable en muchas áreas (dependen de comprar pipas). Los deslizamientos de tierra cuando llueve son un peligro real por las laderas. Hay mucho hacinamiento. Estos problemas representan costos ocultos elevados para habitantes e inversionistas que tienen que resolver servicios por su cuenta.

**El detalle:** Alto riesgo geológico y deficiencias en agua/saneamiento representan costos ocultos elevados.

### En resumen

La Zona 24 tiene **potencial de inversión en nicho** (vivienda social de baja escala) y **precios extremadamente bajos** (los más competitivos de la ciudad), pero enfrenta **regulaciones muy restrictivas** (mayoría del suelo no urbanizable), **calidad de vida muy baja** (sin agua confiable, sin recolección de basura, riesgo de deslizamientos), **conectividad muy deficiente** (castigo de tiempo severo), y **mercado con poder adquisitivo limitadísimo**.

### ¿Para quién es esta zona?

- Pequeños desarrolladores especializados en vivienda social
- Inversionistas de nicho que dominan gestión de riesgos locales
- Familias con presupuesto extremadamente limitado sin más opciones
- Operadores experimentados en renovación e infill de baja escala
- Quienes pueden resolver servicios básicos internamente

### ¿Para quién NO es esta zona?

- Inversionistas principiantes o sin experiencia (riesgos muy altos)
- Desarrolladores de proyectos medianos o grandes (normativa no lo permite)
- Personas que trabajan lejos (el tiempo de traslado es insostenible)
- Quienes no pueden verificar y resolver agua independientemente

### El consejo clave:

Zona 24 es un mercado de **entrada accesible pero alto riesgo**. Para tener alguna posibilidad de éxito necesitas: 1) **Verificar agua EXHAUSTIVAMENTE** antes de comprar (es el filtro #1). 2) **Validar clasificación POT** (mayoría es ZG0/ZG1 no urbanizable). 3) **Contratar estudios geotécnicos** (riesgo de deslizamientos es real). 4) **Resolver servicios internamente** (cisternas, drenajes, manejo de desechos). 5) **Enfocarte en núcleos ya urbanizados** (no en suelo virgen)

**IMPORTANTE:** Antes de invertir, verifica tres aspectos críticos: 1) confirma exhaustivamente el suministro de agua ya que muchos sectores dependen de pipas por falta de red formal, excepto mejoras recientes en Jagüey y Canalitos. 2) Contrata estudios geotécnicos rigurosos por alto riesgo de deslizamientos e inundaciones en topografía quebrada con laderas inestables. 3) Valida la clasificación POT exacta porque predominan ZG0/ZG1 donde urbanización está prohibida; solo pequeñas áreas ZG2 permiten ocupación limitada condicionada a capacidad hidráulica y ausencia de riesgo físico.

## Calificación final: 5.0/10

## 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> |