

# 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 01

## Centro Histórico de Guatemala

### Calificación general: 6.0/10

La Zona 1 es el corazón histórico de la Ciudad de Guatemala. Es donde late la vida administrativa y comercial del país, pero también es una zona de contrastes marcados que requiere conocer bien antes de tomar decisiones de inversión o mudanza.

---

#### ¿De dónde sale esta calificación?

La puntuación de 6.0 sobre 10 surge de evaluar seis aspectos clave de la zona. Algunos son excelentes, otros presentan desafíos importantes. Aquí te explicamos cada uno:

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

¿Por qué esta puntuación? Esta es probablemente la zona mejor conectada de toda la ciudad. Aquí llega el Transmetro (especialmente la Línea 5 en Parque Colón), hay ciclovías en las avenidas 6ª y 7ª, y puedes caminar a casi cualquier lugar. La famosa 6ª Avenida es peatonal y hay proyectos que han mejorado las aceras y cruces.

**En palabras simples:** Si no tienes carro o no quieres depender de él, esta zona es ideal. Todo está cerca y hay muchas opciones de transporte público. Es de las pocas zonas donde realmente puedes vivir sin auto.

**El detalle:** Si dependes de carro privado, te vas a frustrar. Hay mucho tráfico y casi no hay donde estacionar.

---

#### 2. Potencial de inversión: 8/10

¿Por qué esta puntuación? La Zona 1 tiene edificios antiguos muy bonitos que están siendo renovados y convertidos en apartamentos tipo loft, oficinas modernas o pequeños hoteles boutique. Esto está atrayendo a jóvenes profesionales e inversionistas que buscan algo diferente a los apartamentos convencionales de otras zonas.

**En palabras simples:** Si tienes experiencia invirtiendo en bienes raíces, aquí hay oportunidades interesantes de comprar edificios viejos, renovarlos y venderlos o rentarlos a buen precio. La Municipalidad está arreglando plazas y calles, lo que hace que algunos sectores estén subiendo de valor.

**El detalle:** Esto no es para principiantes. Necesitas conocer bien la zona y tener experiencia, porque cada cuadra es diferente.

---

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

¿Por qué esta puntuación? El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) permite construir edificios altos y aprovechar bien el terreno. Sin embargo, como es Centro Histórico protegido, cualquier proyecto debe pasar por aprobación del Ministerio de Cultura, lo que puede agregar entre 6 y 12 meses extras al proceso.

**En palabras simples:** Puedes construir o remodelar, pero los trámites son más lentos y complicados que en otras zonas porque hay que cuidar el valor histórico de los edificios. También hay límites de altura por el aeropuerto en algunas áreas.

**El detalle:** Si tienes prisa o no te gusta lidiar con burocracia, esta zona puede ser frustrante.

---

### 4. Precios y accesibilidad: 5/10 ■

¿Por qué esta puntuación? Los apartamentos nuevos cuestan alrededor de \$1,504 por metro cuadrado (unos Q11,700/m<sup>2</sup>). Los terrenos varían entre Q1,313 y Q2,625 por metro cuadrado. Esto es más barato que zonas premium como la 10 o 14, pero sigue siendo caro para las personas que generalmente viven aquí.

**En palabras simples:** Los precios no son los más caros de la ciudad, pero para las familias de clase media y media-baja que tradicionalmente viven en la Zona 1 (con ingresos entre Q7,200 y Q11,900 al mes), comprar una vivienda de 60m<sup>2</sup> tomaría entre 8 y 9 años de ahorrar TODO su salario anual. Es decir, sin apoyo de un banco o ayuda externa, es prácticamente imposible.

**El detalle:** Es una zona en transición: los precios están subiendo, pero muchos residentes tradicionales están siendo desplazados.

---

### 5. Seguridad: 4/10 ■

¿Por qué esta puntuación? La seguridad en la Zona 1 cambia MUCHO de una cuadra a otra. Entre enero y agosto de 2024 hubo 23 homicidios. Hay "islas seguras" cerca de hoteles y universidades que están bien cuidadas, pero también hay puntos muy peligrosos cerca de mercados, terminales de buses y especialmente hacia los barrancos que dan a La Limonada.

**En palabras simples:** No puedes decir "la Zona 1 es segura" o "la Zona 1 es peligrosa" en general. Depende EXACTAMENTE de qué calle estás hablando. Hay cuadras donde te puedes sentir tranquilo y otras donde definitivamente no querrías estar de noche.

**El detalle:** Si estás considerando vivir o invertir aquí, tienes que investigar cuadra por cuadra, no la zona completa.

---

## 6. Calidad de vida y ambiente: 3/10 ■

¿Por qué esta puntuación? La Zona 1 concentra el 15% de todas las quejas ambientales de la ciudad. Los principales problemas son: ruido excesivo, basura en las calles y ocupación desordenada del espacio público. Además, las tuberías de agua y drenajes son muy viejas, lo que causa problemas frecuentes.

**En palabras simples:** Es ruidosa, congestionada y la infraestructura básica (agua, drenajes) está vieja y necesita reparaciones constantes. Si buscas un lugar tranquilo y verde para vivir, esta no es la zona. Es más, para personas que priorizan estar en el centro de todo y no les molesta el ajetreo urbano.

**El detalle:** Si compras o rentas un edificio viejo, prepárate para gastos inesperados en arreglar tuberías y sistemas básicos.

---

### En resumen

La Zona 1 es **excelente para conectividad** (puedes moverte fácilmente sin carro) y tiene **buen potencial de inversión** si sabes lo que haces. Sin embargo, tiene **problemas serios de seguridad variable, calidad ambiental baja** (ruido, infraestructura vieja) y **precios que están fuera del alcance** de muchos guatemaltecos promedio.

#### ¿Para quién es esta zona?

- Jóvenes profesionales que trabajan en el centro y no tienen carro
- Inversionistas experimentados interesados en renovar edificios históricos
- Personas que priorizan ubicación y transporte sobre tranquilidad y espacios verdes

#### ¿Para quién NO es esta zona?

- Familias con niños pequeños buscando tranquilidad
- Personas que necesitan estacionamiento para varios carros
- Quienes buscan un ambiente residencial tradicional y silencioso

#### El consejo clave:

No compres "en la Zona 1" en general. Investiga la cuadra específica donde está la propiedad. Una calle puede ser muy diferente de la que está a dos cuadras de distancia.

---

## Calificación final: 6.0/10

## 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
TOTAL	<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
TOTAL	<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>