

Por: Favio Hernández Soto

# Determinantes en la localización de vivienda en la Ciudad de Guatemala

*Very important and determinant for locating housing in Guatemala city.*

Palabras clave:  
Estructura Urbana,  
Áreas residenciales,  
Localización vivienda,  
valor del suelo,  
concentración urbana,  
segregación espacial.

Keywords:  
*Urban Structure,  
Suburbs, Location  
housing, land values,  
urban concentration,  
segregated urban living  
environments.*

Las disciplinas que abordan la problemática urbana brindan una serie de herramientas para analizar e interpretar la dinámica de las ciudades. Estas herramientas analíticas tienen que ver con las características fundamentales de las ciudades como son: la tendencia a la concentración de actividades y habitantes; la competencia por los mejores lugares dentro de la ciudad; y las dinámicas de interacción que se dan entre las distintas actividades y sectores urbanos. La Economía Urbana y la Geografía Urbana han desarrollado una serie de principios y modelos que pretenden aunar en los esfuerzos por explicar la compleja dinámica de las ciudades. El objetivo planteado es identificar y desarrollar algunos de es-

## Resumen

El lugar donde ubicar la vivienda en la ciudad es una de las decisiones relevantes para todas las familias. Las disciplinas que estudian la ciudad como la Economía Urbana y la Geografía Urbana brindan herramientas analíticas para identificar los factores que determinan la decisión de la localización de la vivienda. A partir del análisis de tres aspectos de la configuración de la ciudad como: el tamaño de la ciudad, la distribución y la interacción espacial de las actividades urbanas, se pretendió identificar algunos factores que condicionan la localización la vivienda. Se utilizaron algunos rasgos de la ciudad de Guatemala para explicarlos; tales como el valor del suelo, que es determinante fundamental en la elección del lugar de la vivienda.

tos principios aplicados a las áreas residenciales de una ciudad. El artículo se basa en la revisión de los principios de Economía Urbana, propuestos por Robert Camagni utilizando algunos rasgos de la Ciudad de Guatemala para ejemplificar dichos principios.

Las áreas residenciales son una de las componentes fundamentales de la ciudad, las de mayor extensión territorial. (Zarate, 1991). Estas se ven determinadas y condicionadas por diversos factores, a continuación se desarrollan tres aspectos de la realidad urbana: el tamaño de la ciudad; la organización de la ciudad; y la dinámica de la ciudad; y su incidencia en la localización de las áreas residenciales dentro de la ciudad,

## Abstract

*The place to locate housing in the city is one of the important decisions for all families. The disciplines that study the city as the Urban Economics and Urban Geography provide analytical tools to identify the factors that determine the choice of housing location. From the analysis of three aspects of the configuration of the city as the city size, spatial distribution and interaction of urban activities, are intended to identify factors affecting the location of housing. Some features of the city of Guatemala were used to explain them; such as land value, which is critical in determining the choice of location of housing.*

empleando para esto algunos principios de la economía urbana y modelos de estructura urbana, se incluyen algunos ejemplos de la Ciudad de Guatemala como referencia, para ejemplificar los factores en mención. Al final se plantean algunas reflexiones sobre los factores en la localización de la vivienda en la Ciudad de Guatemala, sin pretender dar una explicación detallada de este aspecto.

## El tamaño de la ciudad

Las ventajas económicas que la concentración de personas y actividades produce en una ciudad es el motor que explica el desarrollo de una aglomeración, lo que en economía urbana se co-

\* Arquitecto, Estudios de Maestría en Economía Ambiental. Investigador de la Dirección de Investigación de la Facultad de Arquitectura desde 1994.

noce como el principio de aglomeración o de sinergia. (Camagni 2005,21-25)

En función del tamaño de una ciudad surgen mayores oportunidades empresariales y laborales. Este factor es un elemento determinante en el desarrollo de las áreas residenciales. El número de empresas y los puestos de trabajo disponibles se convierten en un aspecto fundamental a la hora de seleccionar el lugar de residencia. En Guatemala, este factor hace que la ciudad de Guatemala siga ejerciendo un fuerte efecto de atracción tanto para las empresas como para los trabajadores, las oportunidades empresariales y laborales, lo cual no se compara con las que ofrecen otras ciudades en el territorio. Hay que aclarar que esta aglomeración ha alcanzado dimensiones que la clasifican como una región urbana, donde ciudades como Antigua, Escuintla entre otras conforman un gran conjunto urbano. (Ayala, 2013)

El efecto acumulativo que tiene la atracción de empresas y trabajadores, genera el surgimiento, crecimiento y diversificación de actividades complementarias. Son los servicios y los comercios que atienden una amplia gama de necesidades de los habitantes y las empresas que se establecen en la ciudad. En cuanto al establecimiento de la residencia en una ciudad determinada, después de la oferta laboral, surgen otras necesidades que satisfacer, que pueden condicionar la elección de vivir en una ciudad o en otra. Servicios educativos, de salud, recreativos y comercios que permitan proveerse de los insumos necesarios para la vida. Dependiendo del estadio de vida de la familia, preguntas como: ¿Qué Instituciones educativas existen?; ¿Qué Médicos especialistas hay en la ciudad?; ¿Qué oportunidades recreativas brinda la ciudad, son complementarias de la existencia de oportunidades laborales?. En este sentido, el núcleo central de la ciudad de Guatemala, concentra muchas de estas actividades complementarias y la sinergia entre ellas continua reforzando el rol de centralidad, por ejemplo las especialidades médicas constituyen una de las actividades que tienden a concentrarse en las zonas 10, 1, 9 y 11.

Desde la óptica del modelado de la estructura espacial de la ciudad, el tamaño de una ciudad determina la complejidad del modelo, desde un modelo concéntrico cuando la ciudad es pequeña en todos los sentidos, pasando por modelos lineales y sectoriales cuando se inicia una expansión determinada

por las ventajas que la concentración genera y por último los modelos nucleares y fragmentados de las grandes aglomeraciones urbanas. La ciudad de Guatemala ha transitado por estas etapas. En el final del siglo XIX la plaza mayor era el punto de concentración de la urbe, hoy la conurbación y expansión urbana adopta una distribución fragmentada de las distintas áreas urbanas que integran la región urbana cuyo polo es la ciudad de Guatemala.

El tamaño de una aglomeración en algún momento se convierte en un factor negativo. La congestión y la escasez laboral se convierte en un signo de las grandes ciudades. La traza urbana es uno de los elementos más duraderos de la ciudad, ya que es complejo su modificación y ampliación, la ciudad sigue creciendo sobre una traza urbana que ha superado su capacidad soporte, es decir que las calles que hace 40 años permitían una buena movilidad en la metrópoli hoy están saturadas. El anillo periférico que se diseñó como una vía de rápido desplazamiento, hoy principalmente en las horas de mayor afluencia vehicular se satura de tal manera que se vuelve una calle más dentro de la ciudad. Parte de esta problemática esta asociada con la ubicación de las viviendas dentro de la ciudad y su relación con los nodos de concentración de actividades comerciales, servicios y de administración, tanto públicas como privadas.

#### La organización de la ciudad

El acceso a la ciudad y sus componentes constituye un segundo factor o principio definido como, la competencia espacial o accesibilidad. (Camagni, 2005, 51-53) Este principio hace referencia a la competencia entre las actividades económicas y las localizaciones más ventajosas para cada una. Esta competencia genera el elemento organizador de las actividades en el territorio, la renta del suelo, la cuál se traduce en el valor de los terrenos.

Las empresas y las personas dependiendo de la importancia que la accesibilidad represente en sus actividades estarán dispuestas a pagar los mayores valores por los lugares donde obtiene los mejores resultados. En cuanto a la localización de las áreas residenciales la accesibilidad es un factor determinante, ya que significa la facilidad con la que se pueden obtener los bienes y servicios necesarios, en algunos casos únicos en la ciudad, como pueden ser algunos equipamientos culturales.

El valor del suelo como elemento organizador del espacio urbano genera distintos modelos de ocupación donde las distintas actividades se ubican en el lugar que tiene la disposición de pagar. Estos modelos de ocupación han transitado por distintas etapas, en la ciudad de Guatemala podemos identificar que la estructura urbana se ha modelado de una forma concéntrica en los primeros años a la forma fragmentada que vivimos actualmente, pasando por una ciudad más lineal en la primera expansión. Los modelos espaciales de la estructura urbana, brindan una herramienta de análisis que permite a partir de una visión generalizada identificar los aspectos específicos de la estructura urbana de una ciudad. (Borsdorf, 2003). En el modelo concéntrico el núcleo central aglutina las actividades motoras de la ciudad, como pueden ser la industria, el comercio, los servicios y las actividades administrativas. Alrededor de este núcleo formando círculos concéntricos se distribuyen actividades complementarias, entre estas la vivienda. Como se mencionó la ciudad de Guatemala hoy adopta una estructura urbana con características fragmentadas, es decir que la distribución espacial de las actividades urbanas adopta la forma de fragmentos dispersos en el área que ocupa la ciudad de una forma más o menos continua. Dentro de esta distribución las áreas residenciales se ubican según el momento de su origen en: los viejos barrios centrales, pasando por los barrios residenciales de la primera expansión que adoptaron una ubicación lineal asociado con ejes de expansión como la Avenida de las Américas, hasta la dispersión actual donde encontramos áreas residenciales en los municipios que integran la conurbación.

En este contexto, la elección de la ubicación de la vivienda se enfrenta al valor del suelo como un elemento determinante en esta situación, ya que según los ingresos familiares se define lo que se puede pagar por la vivienda, ya sea en propiedad o en renta. Algunos ejemplos de áreas residenciales en la ciudad de Guatemala nos permiten interpretar esta situación: las colinas que bordean la altiplanicie en el oriente, desde finales de los años 80 han sido ocupadas por estratos de alto poder adquisitivo y en la actualidad siguen expandiéndose en los terrenos que se encuentran en los municipios de Santa Catarina Pinula, San José Pinula y Fraijanes; en el sentido opuesto, en el lado poniente de la ciudad, siguiendo patrones de ocupación que pueden venir de

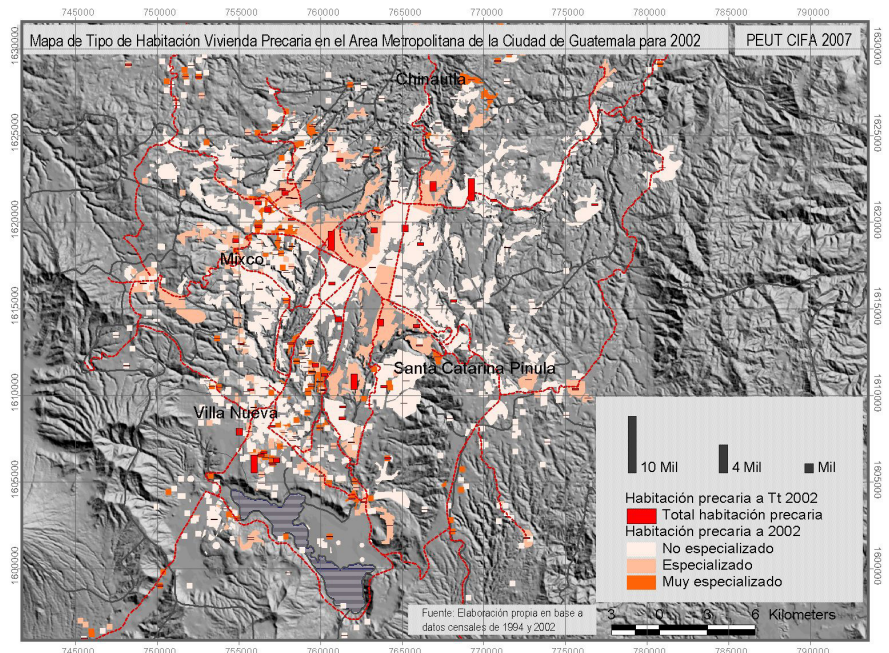
la época prehispánica en los municipios de San Juan Sacatepequez, San Pedro Sacatepequez, también desde finales de los años 80, se han establecido sectores económicos con menor poder adquisitivo. El valor del suelo es el elemento diferenciador entre estos sectores, aunado con las diferencias en los productos inmobiliarios que se ofrecen para cada sector; en Ciudad Quetzal, San Juan Sacatepequez, predominan los lotes con servicios y en el sector de Fraijanes los barrios cerrados conocidos como condominios.

Esta diferenciación de las áreas residenciales producto de la competencia por el uso del espacio urbano, da como resultado una ciudad fragmentada también desde la perspectiva social. Los sectores donde se establecen los grupos con menores ingresos experimentan condiciones de vida precarias en muchos aspectos, entre estos la inseguridad, el déficit de servicios y equipamientos entre otros. (Ayala, 2009)

### La dinámica de la ciudad

El tercer factor es el de la interacción espacial, en función de las demandas de movilidad y contactos de las empresas y los individuos. Hace referencia a las relaciones entre los distintos sectores urbanos y sus actividades y la energía que estas relaciones, casi siempre bidireccionales, generan para que funcione el sistema territorial en el espacio. (Camagni, 2005, 79-80)

Cada punto dentro de la ciudad interactúa con su entorno en función de relaciones de atracción, irradiación, repulsión y cooperación. Estas relaciones se pueden ponderar dependiendo de la magnitud y la distancia. Por ejemplo en la ciudad de Guatemala el polo de atracción mayor lo constituye el denominado Distrito de Negocios, el punto donde se aglomeran la mayor cantidad de empresas y actividades administrativas. Sector donde se emplazan las sedes de las instituciones financieras, las instituciones del Estado, los hoteles de primer nivel, y una amplia gama de servicios a las empresas entre otras actividades urbanas. (Zarate, 1991). Este distrito de negocios es el área que se extiende desde la zona 1, con el núcleo fundacional de la ciudad, hasta la zona 10, pasando por las zonas 4, 9 e incluso la 14. La influencia que este polo tiene es muy grande, para algunas actividades tiene un umbral que abarca todo el territorio de la República. (Hernández, 2008) En los modelos de es-



Mapa 1. Vivienda precaria en la Ciudad de Guatemala en 2002. Índice de especialización y total de la habitación precaria a nivel zonas de la Ciudad de Guatemala en 2002. Hernández, F. Guatemala 8 siglos de la red de localidades urbanas. Ensayos sobre la configuración histórica de la red urbana, del siglo XII al XXI. Guatemala, 2014.

tructura urbana el distrito de negocios ocupa el espacio principal de la ciudad que articula y sirve de referente para las otras áreas urbanas, en el caso de la influencia hacia las áreas residenciales, el distrito de negocios es el punto de reunión de todos los sectores de la ciudad. Allí se encuentran por un lado los altos ejecutivos de las empresas, que algunos pueden ubicar su residencia en sectores urbanos de alto status, como pueden ser algunos condominios de Ciudad San Cristóbal en la zona 8 de Mixco; y aquellas personas que se dedican a funciones de limpieza y mantenimiento de las instalaciones de las empresas, que por sus bajos ingresos ubican su vivienda, ya sea en lo que se conoce como palomares, viviendas de alquiler donde varias familias comparten servicios o los complejos de lotes con servicios en el área de Ciudad Quetzal y otros sectores periféricos de la metrópoli.

Las áreas residenciales generan y reciben la misma influencia del entorno, dependiendo de su magnitud y distancia. Por ejemplo las actividades comerciales y de servicios se ven atraídas por la ubicación de las residencias de las personas para satisfacer la diversidad de necesidades que las familias pueden tener, producto de esta atracción surgen en las principales rutas que conectan a los sectores residenciales áreas

comerciales ya sea planificadas o no planificadas. En la ciudad de Guatemala la evolución de las áreas comerciales ejemplifica la influencia que la ubicación de las viviendas tiene sobre sus decisiones de ubicación, por ejemplo uno de los últimos centros comerciales planificados como Portales, en la zona 18 y Paseo Cayalá en la zona 16 siguen a los residentes, el primero abasteciendo a la zona más densamente poblada de la ciudad y el segundo, orientado a la reciente expansión residencial del sector de la zona 16 y con umbral de cobertura más allá de su sector inmediato ya que ofrece una experiencia similar al comercio de calle, en un centro comercial planificado privado.

Las mismas áreas residenciales tienen influencia entre ellas mismas, se dan procesos de atracción y de repulsión formando enclaves residenciales con similares características urbanísticas, sociales y económicas. Reforzando la estructura segregada que se explicó en el apartado anterior.

### Conclusiones Vivienda urbana, ¿Porqué?, ¿Donde? Y ¿Cómo?

El tamaño de la ciudad y la sinergia que se produce en las ciudades es el resultado de las decisiones individuales que al agregarse producen las venta-

jas económicas de aglomeración que se dan en una ciudad. Siendo la ciudad de Guatemala el principal polo urbano del sistema de ciudades del territorio de Guatemala, concentra la mayor actividad productiva del país, ofrece una amplia posibilidad de desarrollo profesional y personal (Ayala, 2013). La atracción que ejerce es muy fuerte generando una gran región urbana que articula ciudades en un ámbito territorial de radio de más de 50Km. Esta gran concentración de personas y actividades se traduce en una alta demanda de áreas habitacionales en toda la región. Esta presión espacial se traduce en problemáticas que son complejas de solucionar, entre éstas: el acceso, el déficit a servicios y equipamiento y la creciente congestión de las vías.

La organización de la ciudad y la diferenciación de las áreas residenciales producto de la competencia por el uso del espacio urbano, da como resultado una ciudad fragmentada espacial y socialmente. Los sectores donde se establecen los grupos con menores ingresos experimentan condiciones de vida precarias en muchos aspectos, entre estos la inseguridad, el déficit de servicios y equipamientos entre otros. A diferencia de los sectores de los grupos con mayores ingresos que se encuentran mejor abastecidos de servicios y equipamientos, aunque de índole privada. En la ciudad predomina un núcleo central y genera una serie de ventajas asociadas con la accesibilidad que el mismo núcleo genera (Hernández, 2008). Al alejarnos del núcleo los movimientos pendulares se prolongan e impactan en la calidad de vida. En cuanto a la vivienda la oferta inmobiliaria se orienta hacia las áreas peri-urbanas donde el valor del suelo es menor y permite hacer viable los proyectos, pero lejos del núcleo con más dinámica comercial y de servicios de la ciudad.

La dinámica de la ciudad y la interacción espacial entre las distintas actividades urbanas es la fuerza que mueve a la ciudad cotidianamente, los movimientos pendulares entre los lugares de residencia y los lugares de trabajo son resultado de la dinámica urbana. (Ayala, 2009)

La fragmentación de la ciudad ha entorpecido la interacción espacial, hay que recuperar las posibilidades de interacción entre las distintas actividades. Vivir en un entorno que ofrezca una amplia posibilidades de interacción con otras actividades. La vida urbana debe ser en esencia social, el mercado inmo-

biliario no ofrece viviendas donde se incentive la interacción espacial entre actividades, los condominios desde una perspectiva de riqueza urbana no son la mejor manera de vivir en la ciudad. Lamentablemente son una tendencia muy fuerte entre todos los estratos socioeconómicos e incluso áreas que no eran barrios cerrados hoy por el factor seguridad se convierten en espacios mono-funcionales y aislados.

#### Referencias bibliográficas:

Ayala, C., & Hernández, F. (2009). El proceso de metropolización de la ciudad de Guatemala, tres ensayos sobre la problemática territorial urbana. Manuscrito inédito. Centro de Investigación de la Facultad de Arquitectura, Universidad de San Carlos, Guatemala.

Ayala, C., & Hernández, F. (2014). Guatemala 8 siglos de la red de localidades urbanas. Ensayos sobre la configuración histórica de la red urbana, del siglo XII al XXI. Guatemala: Dirección de Investigación, Facultad de Arquitectura, Universidad de San Carlos.

Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. Eure, 29.

Camagni, R. (2005). Economía urbana. España: Antoni Bosh Editor.

Carter, H. (1987). El estudio de la geografía urbana (p. 576). Madrid, España: Instituto nacional de administración pública.

Hernández, F., & Ayala, C. (2008). Emplazamiento territorial de actividades productivas, pérdida de eficiencia espacial y política urbana en el área metropolitana de la ciudad de Guatemala. Manuscrito inédito. Dirección General de Investigación DIGI, Universidad de San Carlos, Guatemala.

Zarate, A. (1991). El espacio interior de la ciudad. (Síntesis, Ed.). Madrid, España.



Figura 1. Favio Hernández. Edificio El Virrey. Ejemplo de edificaciones para vivienda en un sector residencial en abandono. 2014. Zona 1, ciudad de Guatemala.

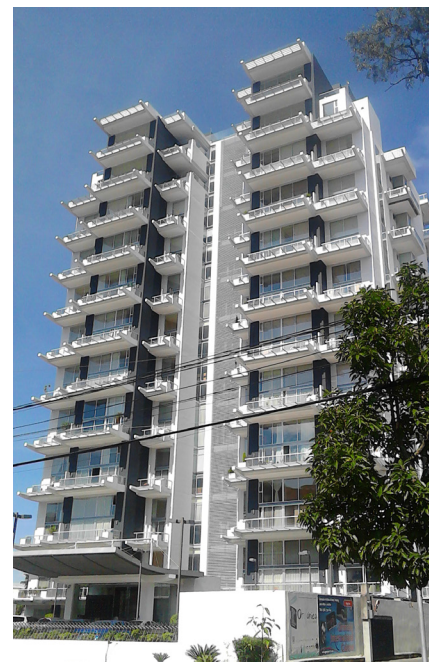


Figura 2. Favio Hernández. Edificio Atrium. Ejemplo de edificaciones para vivienda en un sector residencial elitista en auge. 2014. Zona 10, ciudad de Guatemala.