

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES**

**COLECCIÓN
PROBLEMÁTICAS METROPOLITANAS**

**2023 / VOL.2
DENSIFICACIÓN,
MIGRACIÓN Y
VIVIENDA**



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



CEUR
Centro de Estudios
Urbanos y Regionales

MARÍA DEL CARMEN MUÑOZ PAZ • JOSÉ FLORENTÍN MARTÍNEZ LÓPEZ

ISBN: 978-9929-592-49-0



Nombres: Muñoz Paz, María del Carmen, autora. | Martínez López, José Florentín, autor.
Título: Densificación, migración y vivienda / autores María del Carmen Muñoz Paz y José Florentín Martínez López.

Descripción: Volumen 2 | Guatemala : Universidad de San Carlos de Guatemala, Centro de Estudios Urbanos y Regionales, 2023. | Serie: Colección Problemáticas metropolitanas. | Recurso en línea (194 páginas) : archivo de texto, formato pdf; 48.7 mb | Incluye Ilustraciones, Gráficas, Mapas, Tablas.

Identificadores: ISBN Colección | ISBN Volumen 2

Temas: LEMB: Vivienda (Guatemala). | Política de vivienda (Guatemala). | Vivienda – Aspectos socioeconómicos (Guatemala). | Emigración e inmigración (departamento de Guatemala). | Movilidad social (Guatemala). | Urbanismo. | Rehabilitación urbana (Ciudad de Guatemala, Centro histórico).

CONSEJO DIRECTIVO CEUR

Ing. Agr. Waldemar Nufio Reyes

Decano de la Facultad de Agronomía
Presidente del Consejo Directivo

Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras

Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas
y Sociales

Arq. Sergio Francisco Castillo Bonini

Decano de la Facultad de Arquitectura

Dr. Byron Giovanni Mejía Victorio

Decano de la Facultad de Ciencias
Económicas

Inga. Aurelia Anabela Cordova Estrada

Decana de la Facultad de Ingeniería

Óscar Peláez Almengor, Ph.D.

Secretario del Consejo Directivo
y Director del CEUR

EDITORIAL

Óscar Peláez Almengor, Ph.D.

Dra. María del Carmen Muñoz

M.Sc. Rafael Valladares Vielman

Diseño y diagramación

Licda. Diana Estrada

ÍNDICE

05

PRESENTACIÓN

Dirección

CONSTRUCCIÓN VERTICAL EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA: DENSIFICACIÓN VERSUS DISPERSIÓN

MARÍA DEL CARMEN MUÑOZ PAZ

12

CENTRALIDAD DE LA CIUDAD DE GUATEMALA: MIGRACIÓN Y MOVILIDAD PENDULAR POR MOTIVOS LABORALES O ESCOLARES

JOSÉ FLORENTÍN MARTÍNEZ LÓPEZ

70

108

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA: ENTRE RENOVACIÓN URBANA Y GENTRIFICACIÓN

MARÍA DEL CARMEN MUÑOZ PAZ

158

LEY DE LEASING. ¿PANACEA PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN ARRENDAMIENTO?

JOSÉ FLORENTÍN MARTÍNEZ LÓPEZ



FOTO: CARLOSMANUEL232 - TRABAJO PROPIO, CC BY-SA 4.0, [HTTPS://COMMONS.WIKIMEDIA.ORG/W/INDEX.PHP?CURID=908700](https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=908700)

PRESENTACIÓN

El Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR) de la Universidad de San Carlos de Guatemala (USAC) dedica sus esfuerzos a realizar investigación científica en el campo de los estudios territoriales. Su objetivo central es contribuir la solución de las problemáticas espaciales a distintas escalas, mediante el análisis e interpretación multidisciplinaria, promoviendo y divulgando sus hallazgos y resultados de las investigaciones.

El Centro fue creado el 19 de noviembre de 1975 mediante resolución del Consejo Superior Universitario, como una unidad interfacultativa de la Universidad, de la cual forman parte actualmente las Facultades de Agronomía, Arquitectura, Ciencias Económicas, Ciencias Jurídicas y Sociales e Ingeniería contando entre su personal, con profesionales de la Historia, la Ciencia Política, las Ciencias de la Comunicación y del Diseño Gráfico.

Con una trayectoria de casi 50 años, el CEUR es un referente nacional en el análisis, la formulación de propuestas de solución a los problemas territoriales y de divulgación del conocimiento científico de la realidad nacional. Su campo de indagación se especializa en cuatro áreas temáticas de su competencia: 1) Historia Territorial; 2) Dinámica Social Territorial; 3) Políticas de Estado y Régimen Legal Territorial; y 4) Estudios Especiales y Análisis de Coyuntura. El planteamiento de estos campos de estudio responde a la necesidad de influir en la planificación y el ordenamiento urbano y regional, acciones que se estructuran en concordancia con la realidad guatemalteca, buscando mejorar la calidad de la vida humana y del ambiente.

El volumen II de la Colección Problemáticas Metropolitanas titulado Densificación, migración y vivienda, presenta los resultados de investigación de dos profesores investigadores del CEUR:

la historiadora María del Carmen Muñoz Paz y el economista José Florentín Martínez López.

Con base un amplio estudio de mercado, el estudio “Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión”¹, de la profesora María del Carmen Muñoz Paz, analiza la oferta habitacional en edificios de apartamentos construidos en las dos últimas décadas en el municipio de Guatemala. Discute sobre las políticas municipales que favorecen la densificación y el uso intensivo del suelo urbano en busca de construir una ciudad compacta y disminuir la dispersión poblacional. Señala tres problemas conexos en la lógica actual de construcción de edificios: 1) que sin la debida inversión y renovación de la infraestructura del suelo urbanizado, este será incapaz de soportar la creciente demanda de servicios, 2) que debido a la alta demanda de

1 Publicado en *Revista de la Realidad Nacional -IPNUSAC-*. Año 10 Edición 203.

servicios, la administración municipal deba nuevamente dirigir sus inversiones hacia estas mismas zonas, en detrimento de zonas segregadas, y 3) la excesiva confianza de la administración municipal, en que el mercado inmobiliario procurará brindar suelo asequible para las poblaciones de ingreso bajo que se encuentran hoy dispersas.

El ensayo titulado “Centralidad de la ciudad de Guatemala: migración y movilidad pendular”², del licenciado Martínez López, expone que la ciudad de Guatemala por su marcado predominio dentro del sistema urbano del país, ha sido el principal destino de migraciones internas hasta hace pocos años. No obstante, con base a información del XII Censo Nacional de Población realizado en el año 2018, demuestra una variación manifiesta en la creciente migración hacia los municipios contiguos a la ciudad y otros departamentos. Analiza

2 Publicado en *Revista Análisis de la Realidad Nacional -IPNUSAC-*. Año 9. Edición 195.

la interrogante sobre la ubicación del lugar donde laboran y estudian las personas, para evidenciar tendencias sobre movimientos pendulares que estas realizan diariamente para satisfacer los derechos al trabajo y a la educación. Concluye que los movimientos pendulares de población indican la urgente necesidad de mayor desarrollo de infraestructura vial y descentralización económica y educativa al interior del país.

Seguidamente la profesora Muñoz Paz, en el ensayo “Centro histórico de la ciudad de Guatemala: entre renovación urbana y gentrificación”³, describe el proceso de renovación urbana y detalla las intervenciones e inversión municipal en infraestructura de transporte, equipamiento urbano y recuperación del espacio público; así como la natural alza en el precio del suelo en las áreas renovadas. El estudio propone y discute la cate-

3 Publicado en *Revista Análisis de la Realidad Nacional IPNUSAC*. Año 7. Edición 24. 2018. Edición impresa.

goría analítica gentrificación como un fenómeno que se explica dentro del proceso natural de la ciudad capitalista, y que implica cambios a la estructura socio espacial de la ciudad. Se aplica el término gentrificación, a efecto de visualizar las posibles consecuencias que el proceso descrito pueda llegar a tener, si el Estado no regula el uso del suelo y retoma su papel de promotor de vivienda de interés social, con acciones concretas que abran el abanico de oferta habitacional a las familias de medianos y bajos ingresos.

Y por último el licenciado Martínez López presenta, “Ley de Leasing. ¿Panacea para la vivienda de interés social en arrendamiento?”⁴ en el cual aborda el problema de la vivienda en Guatemala y la ineficaz reglamentación jurídica en un país con alto déficit de vivienda. En este marco señala que la Ley de

4 Publicado en *Revista Análisis de la Realidad Nacional -IPNUSAC-*. Año 10. Edición 201.

Leasing, decreto No. 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala, a pesar de incluir de forma tácita el arrendamiento de vivienda de interés social dirigido a hogares de medianos y bajos ingresos, en su articulado se percibe un incremento de los gastos de arrendamiento, por la adquisición de un seguro a favor del arrendador y la formalización del contrato en escritura pública. Argumenta que el traslado de funciones jurisdiccionales, podría hacer que la norma caiga en vicios de inconstitucionalidad.

Con la entrega y presentación de estos trabajos, el CEUR reitera su compromiso de contribuir a la solución de los problemas nacionales, poniendo al servicio del pueblo de Guatemala los resultados de sus investigaciones, en concordancia con el mandato conferido constitucionalmente a la Universidad de San Carlos de Guatemala, Nacional y Autónoma.

La Dirección

mu

MARÍA DEL CARMEN MUÑOZ PAZ

noz

CONSTRUCCIÓN VERTICAL



CONSTRUCCIÓN VERTICAL EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA: DENSIFICACIÓN VERSUS DISPERSIÓN

MARÍA DEL CARMEN MUÑOZ PAZ

Introducción

Con base en un amplio estudio de mercado el presente texto analiza la oferta habitacional en edificios de apartamentos construidos en las dos últimas décadas en el municipio de Guatemala. Presenta gráficas y mapas que muestran el número de proyectos, ubicación, precio y aproximado en metros cuadrados de construcción. Argumenta sobre las políticas municipales que favorecen la densificación y el uso intensivo del suelo urbano en busca de construir una ciudad compacta y disminuir la dispersión pobla-

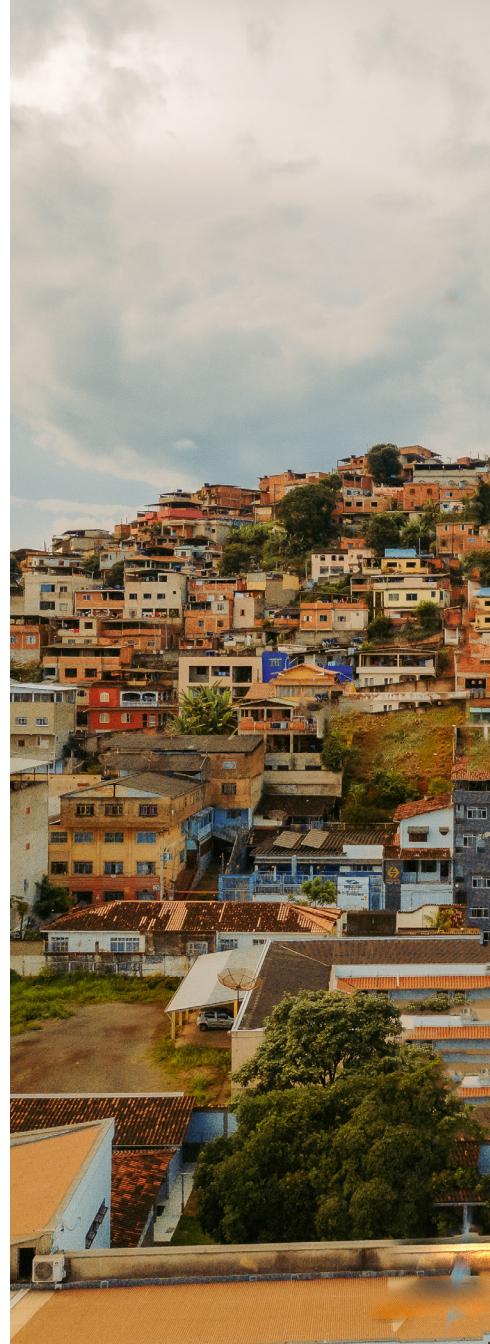
cional. Expone la urgente necesidad de procurar un cambio sustancial en la normativa del uso del suelo para frenar la especulación inmobiliaria, y establecer un mecanismo real de captación de plusvalía que obligue a un mayor involucramiento del sector privado y el capital mercantil inmobiliario en la obra pública.

Contexto

De acuerdo con información de los censos de población realizados a partir de 1950, la ciudad de Guatemala ha crecido poblacionalmente de



forma vertiginosa y, espacialmente, de manera desordenada. Mediante un recorrido visual por las diferentes zonas es notorio el extenso número de asentamientos informales que proliferan, ubicados en laderas de barrancos y donde es visible la precariedad, sin dejar de lado la segregación socio espacial entre las diferentes zonas y municipios vecinos. La diferenciación se percibe por la existencia de infraestructura pública y de servicios en lugares poco poblados, así como en infraestructura de vivienda que hoy en día revela la millonaria inversión inmobiliaria de construcción vertical en edificios de apartamentos.





El paisaje urbano es un reflejo de problemáticas económicas que viven numerosos habitantes de la ciudad de Guatemala. La pobreza, en ese sentido, se visibiliza de forma cotidiana en muchos espacios. Datos cuantitativos ayudan a desnudar aún más esta realidad. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE, 2014) el porcentaje de pobreza para el departamento de Guatemala es de 33.3 %, mientras que en los departamentos vecinos la situación cambia: el porcentaje de pobreza en Sacatepéquez es del 41.1%; en Chimaltenango, el 66.1%; en Escuintla, 52.9% y en El Progreso, 53.2%. La información de 2014, a nivel Re-

pública, arroja que el 59.3% de la población vive en condiciones de pobreza. Situación que seguramente se agudizará a partir de los efectos de la actual pandemia del SARS-COV-2.

Si bien el dato de pobreza en el departamento de Guatemala es bajo en relación al porcentaje alcanzado en los demás departamentos, dentro de la metrópoli existe un alto grado de desigualdad económica y social, que genera fuertes procesos de exclusión y fragmentación socio territorial y marca una selectividad geográfica de las inversiones, tanto públicas como privadas, en el espacio urbano. Esta realidad provoca la formación de amplios bolsones de pobreza y marginalidad, que conviven con áreas de mayor valor, riqueza y modernidad.

El crecimiento poblacional de la última mitad del siglo pasado y la falta de una planificación

territorial, favoreció el desarrollo de un modelo de ciudad dispersa, consolidado con la construcción estatal de ejes viales, que impulsó el aprovechamiento de los inversores inmobiliarios para construcción de vivienda unifamiliar en la periferia de la ciudad, a la que se sumó, también, la autoconstrucción por parte de las familias de menor rango de ingreso económico.

La densificación, los alquileres y el terremoto de 1976 impulsaron que gran parte de vecinos de ingresos bajos, medios y altos se desplazaran a los contornos de la ciudad, en busca de mejores condiciones de vida, estableciendo una ciudad dispersa. Los de mayor capacidad económica se movilaron en búsqueda de exclusividad y mayor calidad ambiental por los amplios terrenos jardinizados y áreas verdes de reserva. Este “ideal de vivienda” trajo consigo sus propias contradicciones: estimuló el incremento del uso de automó-

vil y combustibles, y provocó la saturación de las vías de comunicación y el consecuente desplazamiento lento y tortuoso para llegar a los centros de trabajo y estudio; paralelamente, la población de ingresos medios también debió salir a vivir a la periferia por ser la única posibilidad de acceder a suelo urbano y vivienda. La población en extrema pobreza en muchos casos tuvo como única alternativa la invasión de terrenos y vivir sujeta a vulnerabilidades y riesgos, creándose en ese sentido los asentamientos con población en precariedad.

El objetivo del presente artículo es argumentar de manera distinta a lo que se publicita por parte de autoridades y “desarrolladores”, con base en los datos que arroja una investigación de mayor alcance sobre el particular (Muñoz, 2020). Hoy en día, de la mano de legislación ad hoc, la administración municipal intenta revertir el pro-

ceso de dispersión de la ciudad y dar un uso intensivo al suelo urbano central, en consonancia con las políticas públicas de densificación que han sido promovidas por gobiernos, expertos y organismos internacionales como una solución al problema de dispersión de las ciudades.

Los entes que promueven la densificación señalan como objetivos principales construir ciudades más justas y sostenibles, disminuir la dispersión poblacional, reducir los tiempos de desplazamiento y, en consonancia, generar “una ciudad para vivir”. Algunas de las medidas características de los planes de densificación son la construcción de vivienda vertical y la creación de usos de suelo mixto, que mezclan comercio, oficinas y viviendas. Se propone estratégicamente la conversión de predios que se denominan subutilizados a edificios de apartamentos, induciendo a una “gentrificación” (Muñoz, 2015), (Ver

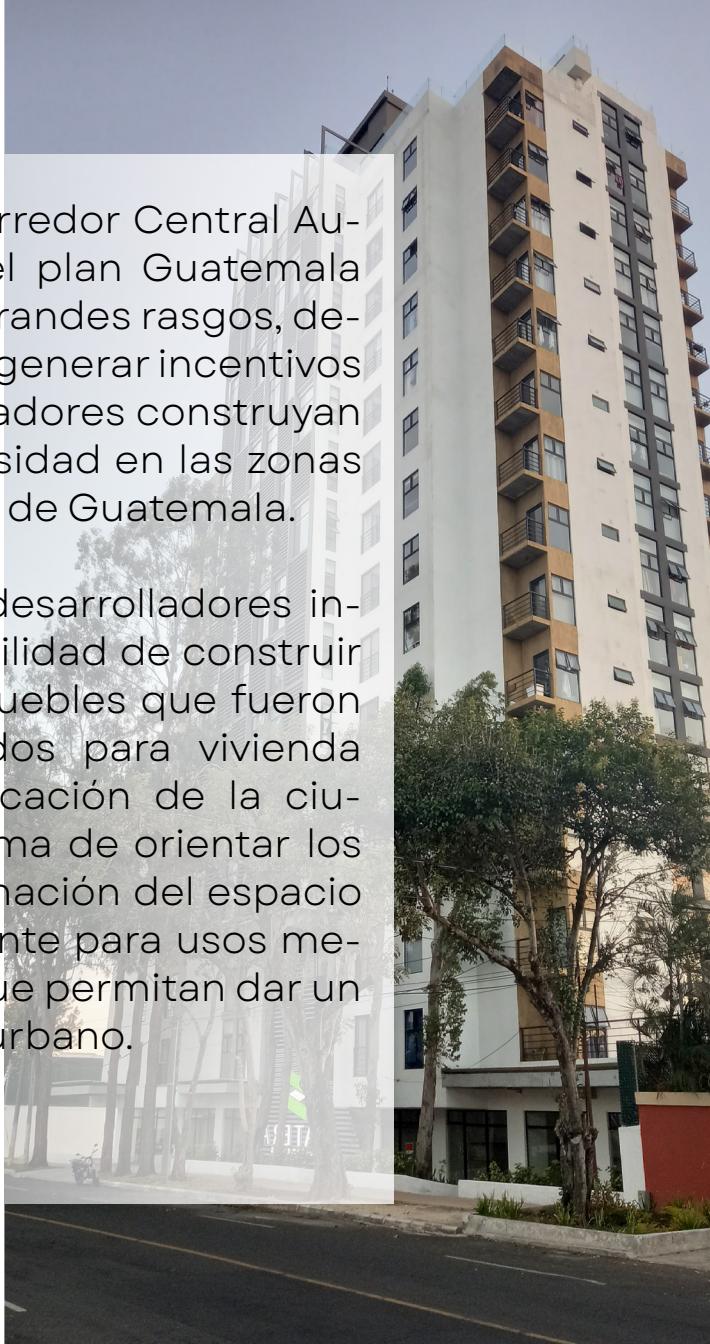
el siguiente ensayo) en tanto que, únicamente el sector de ingreso alto de la población puede acceder a obtener vivienda por los precios elevados de la oferta, mientras que los sectores medios y medios bajos quedan fuera de esta posibilidad.

Desarrollo inmobiliario y utilización de lo público

La ciudad experimenta un inédito auge de construcción vertical, proceso en el cual los grandes beneficiarios son los desarrolladores inmobiliarios, quienes construyen atractivos complejos de edificios de apartamentos en la mayoría de las zonas centrales del municipio de Guatemala. Esto ocurre en el marco de políticas públicas municipales que tienen como objetivo la densificación poblacional, lo que se puede ejemplificar con el proyecto de revitalización y renovación ur-

bana denominado Corredor Central Aurora-Cañas (CCAC), el plan Guatemala 2020 y el POT, que, a grandes rasgos, delimitan como objetivos generar incentivos para que los desarrolladores construyan más y con mayor densidad en las zonas centrales de la ciudad de Guatemala.

El incentivo para los desarrolladores inmobiliarios es la posibilidad de construir más unidades en inmuebles que fueron diseñados y destinados para vivienda unifamiliar. La densificación de la ciudad es, pues, una forma de orientar los procesos de transformación del espacio construido originalmente para usos menos densos en otros que permitan dar un uso intensivo al suelo urbano.



De acuerdo con Harvey (1985) el suelo urbano funciona de forma progresiva como “un bien financiero” en el que el encarecimiento del valor de los desarrollos futuros incentiva la inversión privada. Smith (1996) opina que existe “una brecha en las rentas” que se obtienen actualmente del uso de un terreno particular y las que se podrían obtener del mismo espacio, una vez éste sea transformado por la inversión del capital privado y esto es, justamente, lo que se convierte en el motor de la actual especulación inmobiliaria.

Los desarrollos inmobiliarios de edificios de apartamentos se benefician de la existencia de redes de infraestructura de transporte y servicios públicos, aprovechan el espacio construido sin que existan formas de recuperar la inversión pública, por lo que la plusvalía generada queda en manos privadas. Por si esto fuera poco, las políticas de densificación suelen ir de la mano

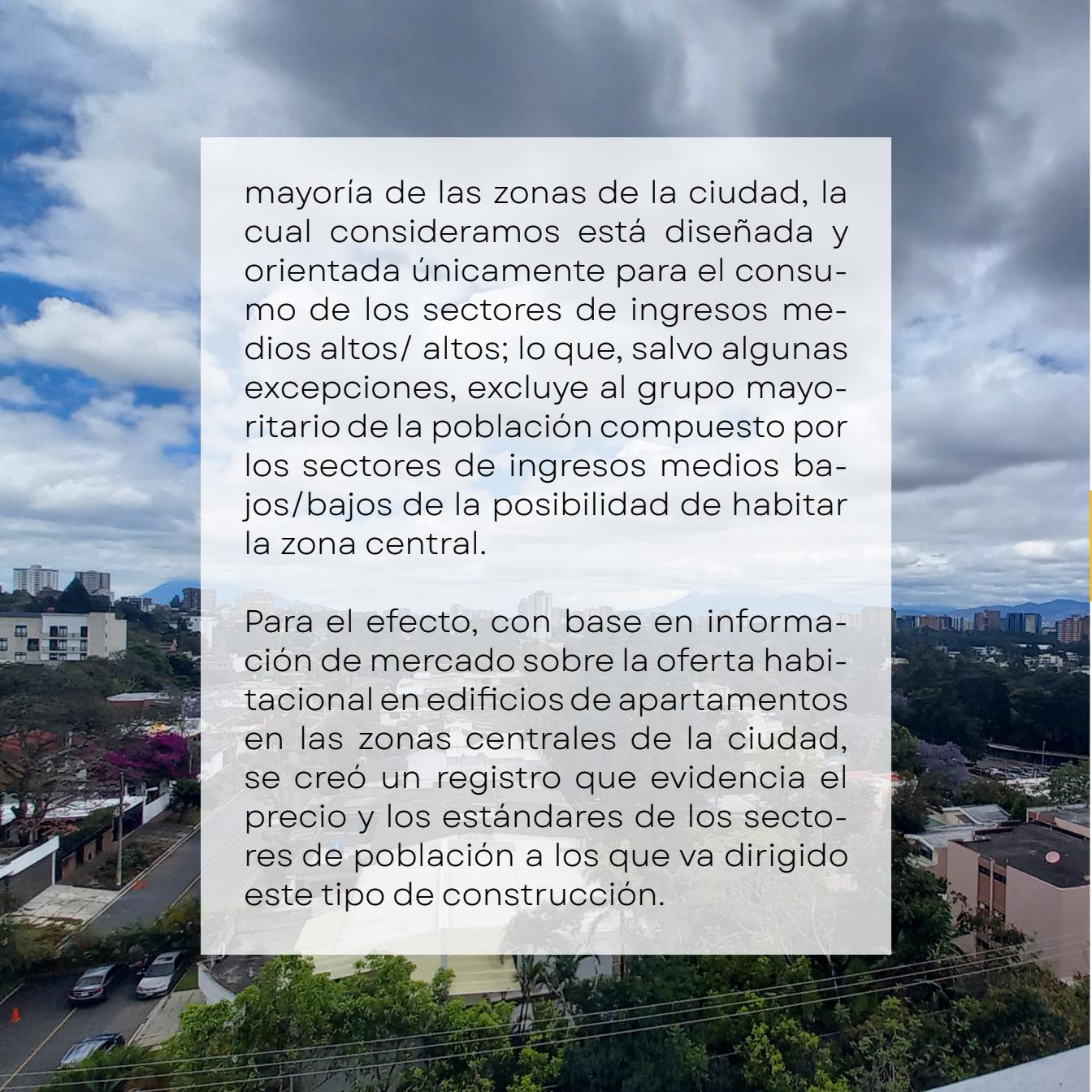
con dinámicas de valorización de los vecindarios en función de los gustos estéticos que buscan la modernización” o “revitalización” de la ciudad. Dentro de esta argumentación, se enlaza la discusión sobre la gentrificación, que puede explicarse siguiendo a Díaz (2015) como la sustitución de un entorno social por otro con mayores privilegios, aplicando una nueva inversión de capital en el espacio construido, lo que puede también implicar, o no, el desplazamiento de poblaciones de menores ingresos por otras con mayor poder adquisitivo.

David Harvey (2013) refiere que existen procesos cíclicos de transformación del espacio geográfico a los que él denomina “ajustes espaciales”. La densificación como contrapropuesta a la dispersión y los procesos de suburbanización impulsados por el capital, que en su momento encontró lugares para realizarse en las periferias, es

un vehículo para que el capital transforme ahora el espacio central. Es decir que la densificación es un ajuste espacial materializado en la ciudad, que persigue construir “ciudad compacta” como contrapropuesta al modelo de “ciudad suburbana” o “ciudad dispersa”.

Distribución de edificios de apartamentos en el municipio de Guatemala

Para dar sustento a nuestra afirmación inicial, sobre el efecto mordaz de la actual densificación poblacional en la agudización de la segregación socio espacial en la ciudad de Guatemala, es necesario presentar datos reales sobre la construcción vertical y la oferta habitacional en edificios de apartamentos ubicados en la gran

An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a mix of urban buildings and green spaces. A semi-transparent white text box is overlaid on the center of the image. The sky is filled with large, grey clouds, and the city below is a dense collection of buildings and trees.

mayoría de las zonas de la ciudad, la cual consideramos está diseñada y orientada únicamente para el consumo de los sectores de ingresos medios altos/ altos; lo que, salvo algunas excepciones, excluye al grupo mayoritario de la población compuesto por los sectores de ingresos medios bajos/bajos de la posibilidad de habitar la zona central.

Para el efecto, con base en información de mercado sobre la oferta habitacional en edificios de apartamentos en las zonas centrales de la ciudad, se creó un registro que evidencia el precio y los estándares de los sectores de población a los que va dirigido este tipo de construcción.

El déficit de vivienda urbana es alto, por lo que la oferta actual de apartamentos ha sido bien recibida por las familias de ingreso alto que puede acceder a obtener crédito financiero. Consideramos, sin embargo, que es urgente que tanto el Estado como la autoridad municipal retomen su papel promotor de vivienda social, beligerante y efectivo, para no dejar, como hasta hoy lo han hecho, la libertad del uso del suelo urbano en manos de los desarrolladores inmobiliarios y el capital financiero.

En correspondencia con los objetivos de densificación poblacional de la administración municipal, la oferta de vivienda vertical en modalidad de condominio cerrado ha tenido un incremento significativo en las últimas dos décadas en la mayoría de zonas capitalinas, en donde se desarrollan diversos complejos habitacionales y de uso mixto. Esta modalidad de construcción y

oferta habitacional vertical tiene dos aristas que debemos analizar en función de que se está imponiendo con fuerza y cambiando el modelo de ciudad: a) su particularidad de urbanización cerrada o amurallada y, b) su alto costo impuesto por el mercado inmobiliario y el capital financiero, sin que medie la acción del Estado.

En opinión de Silvia García Vetorazzi (2020)

lo que se está viendo ahora en la ciudad, impulsado desde el mercado pero también empujado muy fuertemente desde la Municipalidad de Guatemala, que viene desde hace años con el plan Guatemala 2020, con el POT y actualmente con las políticas de esta nueva administración de hacer un retorno hacia la ciudad, una ciudad para vivir, una ciudad densa, una ciudad compacta, una ciudad donde la persona y la familia importan, y eso significa que se está buscando el modelo de ciudad compacta en ciertos territorios a lo interno de la ciudad y es ahí que viene la propuesta de los polos de desarrollo, de los polos de vivienda, para hacer frente a la gentrificación. Ahí, que solo quiero in-

introducir un concepto que se ha utilizado también en otros países y que creo que es lo que desde el ordenamiento territorial debe hacerse, y es un concepto que se le llama “zonificación inclusiva” que tiene que ver con la vivienda inclusiva.

La actual directora de planificación urbana de la Municipalidad de Guatemala, reconoce la voluntad de la administración municipal de apuntalar la densificación poblacional y reseña las aspiraciones de la administración por la creación de una zonificación inclusiva, para desarrollar “vivienda inclusiva” para las familias guatemaltecas; sin embargo, en la oferta de vivienda que analizamos y que actualmente está en el mercado, la realidad es otra. El alto costo es, sin lugar a dudas, selectivo de las familias que pueden, o no, acceder a ser propietarias o alquilar un apartamento con los actuales estándares.

Por otro lado, sabemos que desde la municipalidad se apoya la construcción y se autorizan las licencias para la construcción de condominios cerrados o amurallados, por la conveniencia de los desarrolladores que actualmente venden la “seguridad”, como un atributo que aumenta el valor de los apartamentos.

Detrás de las urbanizaciones cerradas está también el discurso de la exclusividad residencial y la cultura del consumo, que supone una alta cotización del uso del suelo y que reporta notables beneficios económicos al sector inmobiliario.

Lo que está viviendo la ciudad de Guatemala es un urbanismo especulativo, aunque parezca que la optimización del uso del suelo urbanizado es la respuesta a revertir el modelo de ciudad dispersa. Al respecto García Vitorazzi, opina que el

crecimiento de oferta de vivienda vertical en el área central obedece a varios factores:

no es solo el mercado, ni solo la planificación que viene impulsada desde la administración, sino también es una demanda ciudadana, puesto que el modelo de desarrollo expansivo de la ciudad ya era insostenible. Eso en realidad llevaba a las personas a una pérdida de calidad de vida, no es vida pasar dos, tres, o hasta cuatro horas de cada día en el auto para desplazarse a sus lugares de trabajo o estudio y esto está buscando ser revertido por estas políticas de densificación de la ciudad. Así que, más que pensar que es negativo, este proceso es [de] verlo desde un punto de vista positivo y una gentrificación positiva, si en caso está ocurriendo porque lo que se está buscando desde la administración municipal, es una optimización del uso del suelo (García, 2020).

Sale a colación la discusión sobre el término gentrificación; García Vetorazzi plantea que para el caso de Guatemala debe verse como un proceso positivo, debido a que los fines de la administración

municipal son la optimización del uso del suelo para garantizar la densificación de la ciudad. Ibán Díaz (2010), expresa que el mercado de suelo y vivienda “tiende a organizarse en nichos de precios que también son nichos de consumidores”. Una situación que, agrega, “condiciona la continuidad de los vecinos originales de las zonas afectadas, pues cuando en un momento dado se empieza a invertir mucho en una zona concreta, los precios pueden subir y la población más vulnerable verse desplazada a zonas menos valoradas”.



Siguiendo la discusión sobre gentrificación en ciudad de Guatemala, Enrique Godoy explica que

el 70% de los empleos del departamento de Guatemala, se generan entre las zonas 1, 4, 9,10 y, parcialmente, 5 y 13; en ese sector está el 70% de los empleados. En esas zonas que acabo de mencionar, vive menos del 5% de la población del departamento de Guatemala, ¿Eso qué significa? Que el otro 65%, que no vive ahí, entra todos los días a la ciudad de carretera a El Salvador, de la Aguilar Batres, de la Roosevelt, de la San Juan, de la Milla y Vidaurre, de la Hincapié y todas llegan al mismo lugar, más o menos a la misma hora, todos los días, para poder venir a trabajar. Esos son números reales, pero cuando se ven en número de vehículos que entran a la ciudad, es más impactante; el 28% entra de carretera a El Salvador con el 8% de personas. O sea que casi entran más carros que personas de carretera a El Salvador y eso [es], precisamente, lo que causa la crisis de movilidad (Godoy, 2020).

De acuerdo con Godoy, la centralidad de los empleos en estas zonas obligaría a realizar una producción en gran escala de vivienda, que ofrezca



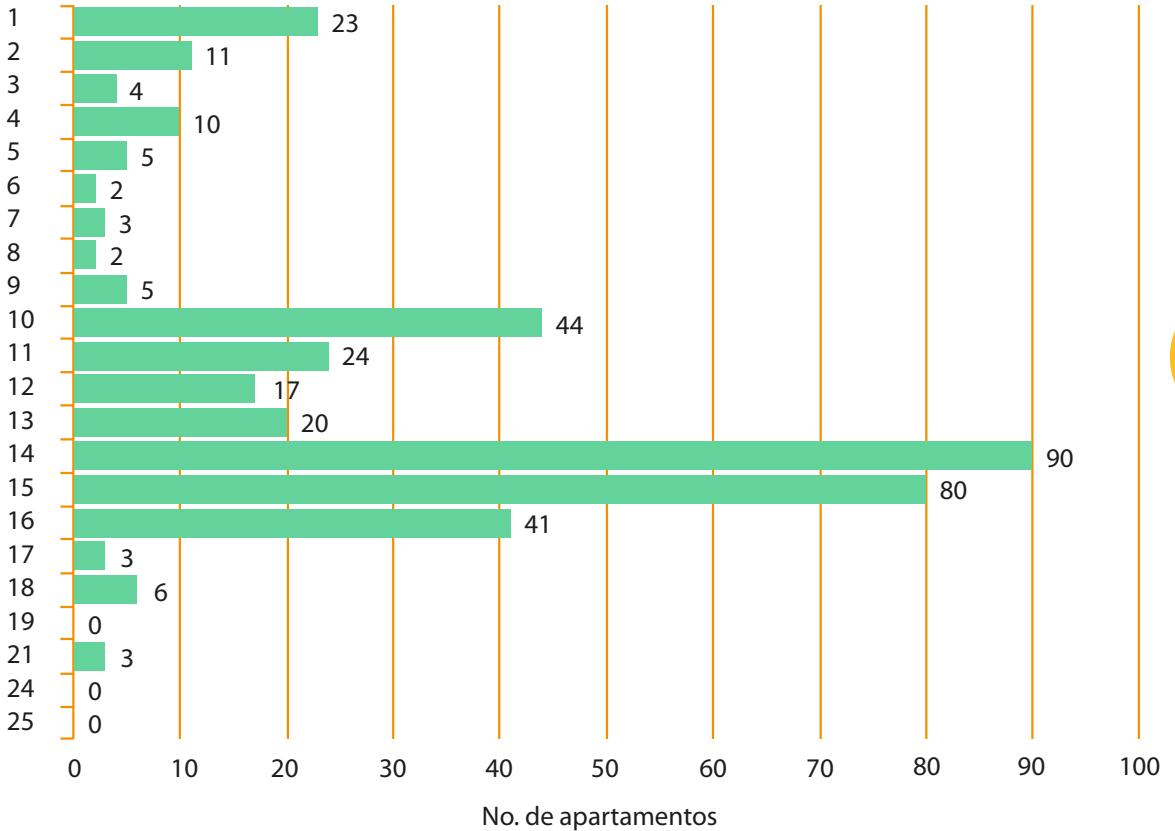
una alternativa cercana a los miles de trabajadores que se desplazan diariamente a los centros de trabajo. De acuerdo con la información de mercado, las cinco zonas con mayor oferta de vivienda vertical en la actualidad son: zona 10, 14, 15, 16 y el área del Centro Histórico, zona 1. En la gráfica 1 se muestra el número de proyectos construidos y en construcción en las diferentes zonas, encabezando la zona 14 como la de mayor oferta, con 90 complejos habitacionales; le sigue muy de cerca la zona 15, con 80, mientras que las zonas 10 y 16 manifiestan un crecimiento similar, de 44 y 41 complejos habitacionales, respectivamente. En cuanto a la zona 1, podemos agregar que a pesar que la Ley

para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, es estricta en cuanto a la altura de los edificios y el respeto a los inmuebles patrimoniales, no es menor el crecimiento mostrado ya que, a la fecha, se contabilizan 23 complejos habitacionales, entre edificios nuevos y edificios remodelados.

La pregunta es ¿la actual oferta de vivienda vertical está dirigida al grueso de estratos económicos que conforma la masa trabajadora que diariamente se traslada de las periferias hacia las zonas centrales? O la realidad es, tal como expresa Díaz (2020), que el mercado de suelo y vivienda actual en la ciudad de Guatemala “tiende a organizarse en nichos de precios, que también son nichos de consumidores”.



GRÁFICA 1. Proyectos de apartamentos por zona en el municipio de Guatemala



37

Fuente: elaboración propia con base en información de mercado, 2020.

¿A qué segmento de la sociedad atiende la actual oferta de vivienda vertical en la ciudad de Guatemala? o ¿qué nicho de consumidores pueden acceder a ella? En relación con lo anterior, García Vetorazzi puntualiza sobre la política de inclusión social que desde la administración municipal se empieza a estructurar:

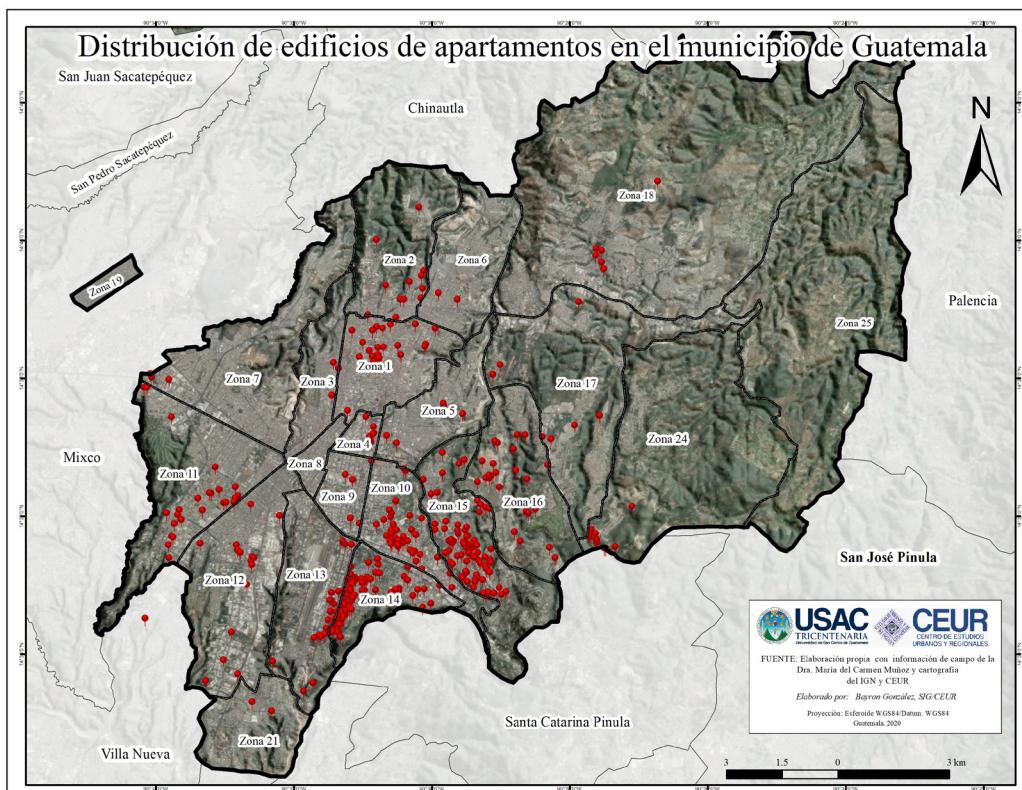
Un reto muy importante es que la densificación pueda darse también bajo una política de inclusión social en lo que respecta a la vivienda. No hay que confundir que la vivienda es solo para la población joven, con buenos ingresos, como los *millennials*, sino que el desafío está en atender a las familias bajo la línea de pobreza... familias del segmento C3, con ingresos de cuatro salarios mínimos para abajo, es decir que tengan ingresos familiares alrededor de Q11, 300 que esos son los cuatro salarios mínimos y de ahí para abajo. Todo este bloque representa el 70% de los hogares a nivel metropolitano, de tres a cuatro salarios mínimos, es una vivienda para empleados medios, que trabajan en el sector de servicio, familias integradas por cuatro miembros, etc. (García, 2020).

Tal como se puede observar en el mapa 1, la concentración de oferta habitacional es alta en las zonas 14, 15, 16 y área del Centro Histórico; sin embargo, ya se encuentra esparcida en la mayoría de zonas, lo que debe hacer reflexionar sobre la ocupación del suelo urbanizado por la oferta habitacional a precio de mercado, que dista mucho de la actual visión de la comuna de realizar “vivienda inclusiva” y que excluye de la posibilidad de acceder a vivienda, precisamente a este amplio grupo de familias.

Es importante subrayar el dato proporcionado por García Vetorazzi, de que el grueso de hogares a nivel metropolitano de familias con ingreso medio bajo/bajo, suma el 70% de la población, para luego considerar que, actualmente, en un alto porcentaje, miembros de estas familias deben desplazarse diariamente hacia la ciudad, para acudir a sus lugares de trabajo.

Por lo que, de acuerdo con las aspiraciones municipales, es “substancial que en el corto plazo, la densificación pueda darse también bajo una política de inclusión social”, debido a que la ocupación del suelo urbano central es ya una realidad.

MAPA 1



Al percatarnos de la amplia oferta de vivienda vertical que descansa sobre el suelo urbano central, un tema que no puede dejar de analizarse es la inversión municipal en infraestructura, como soporte a la demanda de servicios provocada por la concentración de mayor población en los actuales desarrollos habitacionales; al respecto Ignacio Bastarrechea, desarrollador inmobiliario, expone

Hablando de la responsabilidad de los desarrolladores o sector privado sobre el impacto que se tiene en la ciudad, creo que como desarrolladores tenemos claro que debemos hacer un esfuerzo y estar alineados con las planificaciones de la municipalidad, para encontrar mecanismos de captación de fondos que permitan desarrollar intervenciones públicas. Eso es un tema que lo hemos hablado mucho, en donde los aportes de todos los proyectos que se están haciendo en un sector, puedan llegar a invertir en mejoras de los problemas que acoge esta mayor densidad (Bastarrechea, 2020).

A pesar de que actualmente algunos desarrolladores reflexionan sobre la responsabilidad que como sector inmobiliario tienen, con respecto al tema de inversión en infraestructura pública necesaria para soportar la demanda de servicios por una mayor densificación en la ciudad, tal como lo expone Bastarrechea, hace falta buscar los mecanismos para que este aporte sea reglamentado y efectivo, en favor de que lo visualizado hoy como una solución, no se convierta a futuro, en una mayor dificultad por falta de inversión, ya que las infraestructuras existentes podrían llegar a colapsar.

En la misma línea de discusión sobre la inversión del recurso municipal en infraestructura urbana, un tema de crucial interés es el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) el cual, a la fecha, se basa en la tasa de autoevalúo de los inmuebles y esconde el precio real de mercado,

lo que de alguna manera podría provocar que la autoridad municipal no tenga suficiente capital para invertir en mejorar la infraestructura. A esto debe sumársele que la administración tampoco cuenta con los mecanismos apropiados para hacer posible la retribución en inversión en obra pública, de parte del sector privado.

Al referirse al fenómeno de recambio de uso del suelo, con la renovación y construcción de nuevos complejos habitacionales, Bastarrechea participa de la discusión sobre gentrificación y expone su punto de vista:

Resulta importante preguntarse quiénes son los propietarios de las tierras, que no necesariamente son los mismos que la ocupan. Entonces, la gentrificación pasa cuando los nuevos residentes suben las rentas y excluyen a los que previamente estaban ahí y entonces, quiero tal vez preguntar ¿cuáles son los impuestos asociados o cuál es el costo de poder vivir en ese te-

territorio? En el caso de Guatemala sabemos que el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) es bastante bajo, especialmente considerando que no necesariamente todas las propiedades están estimadas a su valor actual de mercado; eso quiere decir que es bastante barato poseer tierra patrimonial, quiere decir, también, que el bajo valor del impuesto predial ha pasado por muchas generaciones (Bastarrechea, 2020).

Un punto importante a considerar por parte de la administración municipal, debido a que el país en general y, la ciudad de Guatemala en particular, no cuentan con un registro catastral actualizado que permita la valoración justa del impuesto predial. Sabemos que, con la inversión inmobiliaria de edificios de apartamentos, la municipalidad multiplica por el número de viviendas construidas en su solo predio, el pago individual del IUSI, lo que permite de alguna manera dinamizar las finanzas municipales.

Construcción vertical, ubicación, precio y usos

Antes de conocer en detalle el incremento que ha tenido la construcción vertical en la ciudad, se deben mencionar las acciones que empiezan a formar, con el concurso de diferentes actores, una ruta para hacer accesible la oferta habitacional vertical a los sectores de ingresos medios bajos. La reciente iniciativa de construcción de Módulos Urbanos de Vivienda Integrada Sostenible (MUVIS),¹ que si bien es real y exitosa, parece

1 Proyectos basados en el Reglamento de Régimen Especial para el Desarrollo de Vivienda Prioritaria aprobado por el Concejo de la Municipalidad de Guatemala en mayo 2019, con el fin promover la construcción de apartamentos de 2 y 3 dormitorios, ubicados en localizaciones privilegiadas según el Plan de Ordenamiento Territorial, con un precio que no supere los 91 salarios mínimos y que atienda a familias guatemaltecas, carentes de bienes inmuebles y con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales. Al momento de recopilar la información que se presenta sobre los precios de mercado de la oferta de apartamentos en edificios en el municipio de Guatemala, únicamente se

aún muy lejana de ser una solución al problema de ocupación y especulación del suelo urbano, en cuanto el porcentaje de este tipo de vivienda es mínimo dentro de la amplia oferta de vivienda que en la actualidad se está produciendo en la ciudad de Guatemala a precio de mercado.

Nuevamente recurrimos al dato cuantitativo para contrastar esta realidad, de los 394 complejos habitacionales de vivienda vertical en el mercado (2020), únicamente uno fue construido en modalidad de vivienda social (MUVIS). La experta en planificación urbana insiste en que desde la comuna y el gobierno central existe ac-

había construido en esta modalidad el primer MUVIS, TRASCIENDE LA PARROQUIA zona 6 de la ciudad, que ofreció una solución habitacional a 71 familias guatemaltecas en una zona central. Apartamentos de 41 y 46 metros cuadrados con opciones de dos o tres habitaciones, sala, comedor, cocina / lavandería, un baño y un parqueo para moto. Fueron vendidos a un costo de entre Q225 mil y Q250 mil, aprobados por el sistema del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), con un enganche del 5% y cuotas mensuales desde Q1 mil 800.



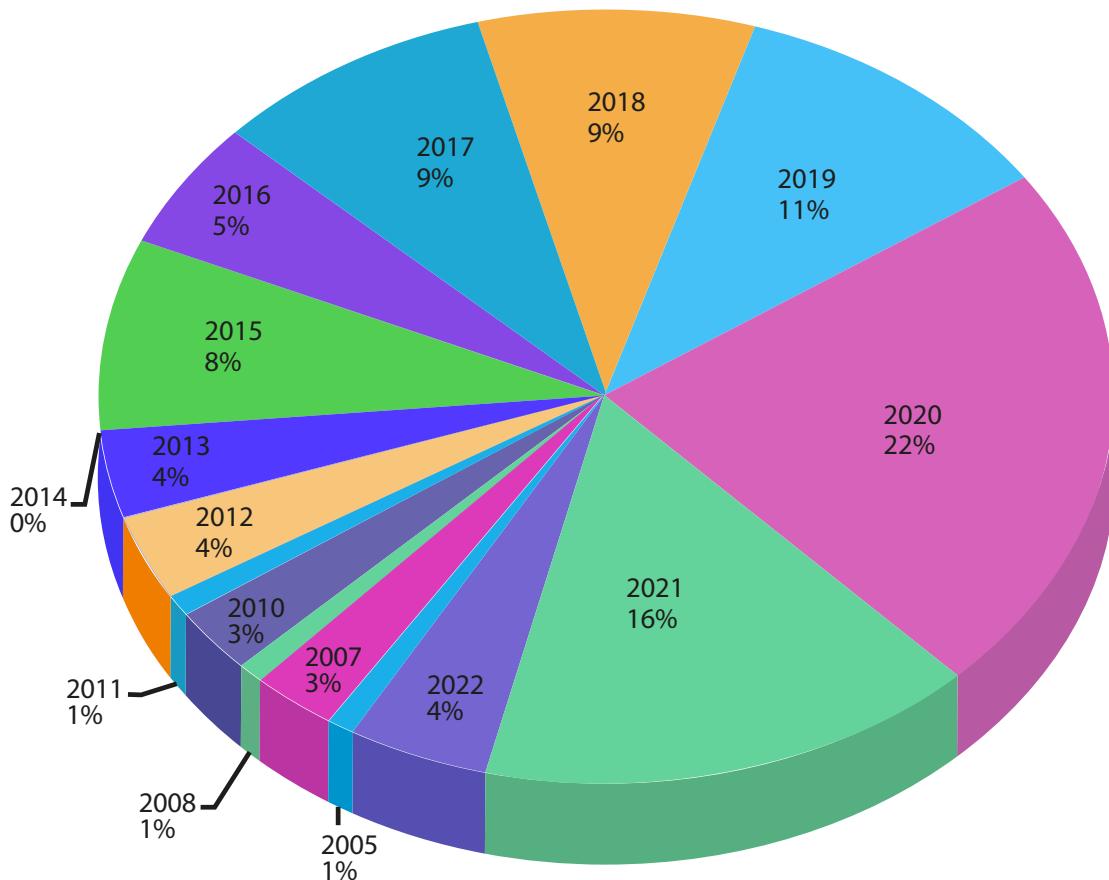
tualmente la voluntad de trabajar en pro de una democratización del acceso a vivienda inclusiva ubicada en el área central:

El objetivo sería, en estos procesos de renovación urbana y en estos proyectos que están surgiendo, que también pueda facilitarse la primera vivienda cerca de las áreas de trabajo. Sabiendo que un suelo bien ubicado o un suelo de una ubicación central es bastante costoso, entonces esto requiere de una política inclusiva que muy bien puede hacerse desde el ordenamiento territorial y es lo que la municipalidad, con esta administración, está buscando y se han ido creando ya instrumentos, como el Reglamento de Vivienda Prioritaria 2019, y que se están pensando en nuevas políticas de vivienda, promoviendo vivienda

para empleados del sector público, del sector privado, vivienda para atender otros segmentos bajo la línea de pobreza. También se está trabajando de la mano del gobierno central, incluso una noticia muy reciente que es el fondo que el Ministerio de Finanzas asignó recientemente al FHA, 200 millones de quetzales, para subsidiar préstamos de vivienda (García, 2020).

La siguiente gráfica muestra el crecimiento de la oferta vertical habitacional en ciudad de Guatemala durante las dos últimas décadas, la cual visiblemente aún no es permeable a la política de inclusión social de vivienda, que se pretende implementar por parte de la comuna capitalina, lo que pone en riesgo tan ineludible pretensión de propiciar vivienda inclusiva en el suelo central.

GRÁFICA 2. Construcción de edificios de uso residencial y mixto (residencial-comercial/oficinas) Porcentajes por año



Fuente: Elaboración propia con base en información de mercado, 2020.

Al analizar el crecimiento de construcción de complejos verticales de uso habitacional y mixto, en las últimas dos décadas en el municipio de Guatemala, partimos del año 2005 como referente del desarrollo de este tipo de oferta habitacional, el cual representa un 1 %, para dos años más tarde mostrar un crecimiento al 3%, en 2007.

En 2008, año la crisis económica mundial originada en Estados Unidos por la burbuja inmobiliaria creada en ese país en 2006, la inversión de capital inmobiliario en Guatemala se replegó y el porcentaje bajó al 1%. Entre las principales causas de la crisis financiera mundial se encuentran los fallos en la regulación económica, la sobrevaloración de productos inmobiliarios, crisis alimentaria mundial y energética, y la amenaza de una recesión en todo el mundo, así como una crisis crediticia-hipotecaria y de confianza en los mercados.

Dos años más tarde se recuperó y alcanzó el 3%, para volver a caer en 2011. A partir de los años 2012 y 2013 la construcción de vivienda vertical en el municipio se incrementó, y en los años sucesivos creció de forma notable para alcanzar un 9% en 2018.

Sin embargo, su mayor despliegue se da a partir del año 2019, cuando registra un 11%, y en 2020 al llegar a un 22%. Los años venideros de 2021 y 2022 presentan una merma en cuanto al porcentaje, debido a que la información de mercado aún no estaba disponible cuando se realizó el estudio. A pesar de ello, 2021 registra un alto 16%. Consideramos que sin lugar a dudas la pandemia del COVID 19, que actualmente se vive a nivel mundial, impactará considerablemente en la inversión inmobiliaria a nivel nacional e internacional, ya que los desarrolladores deberán replantearse nuevos escenarios en cuanto a las necesidades de las familias potenciales compradoras.

De acuerdo con Juan Carlos Salazar (2020), director de URBOP, los amenities de los apartamentos van a ser diferentes, los compradores valorarán más que antes algunas cosas, por lo que los desarrolladores deberán adaptarse a estos cambios. Por ejemplo, expresa, querrán un espacio de área verde donde los hijos puedan jugar; dentro del apartamento se necesitará un lugar donde poner la computadora para trabajar y no hacerlo en la mesa del comedor, donde tres veces al día se debe levantar el escritorio porque la familia debe comer.

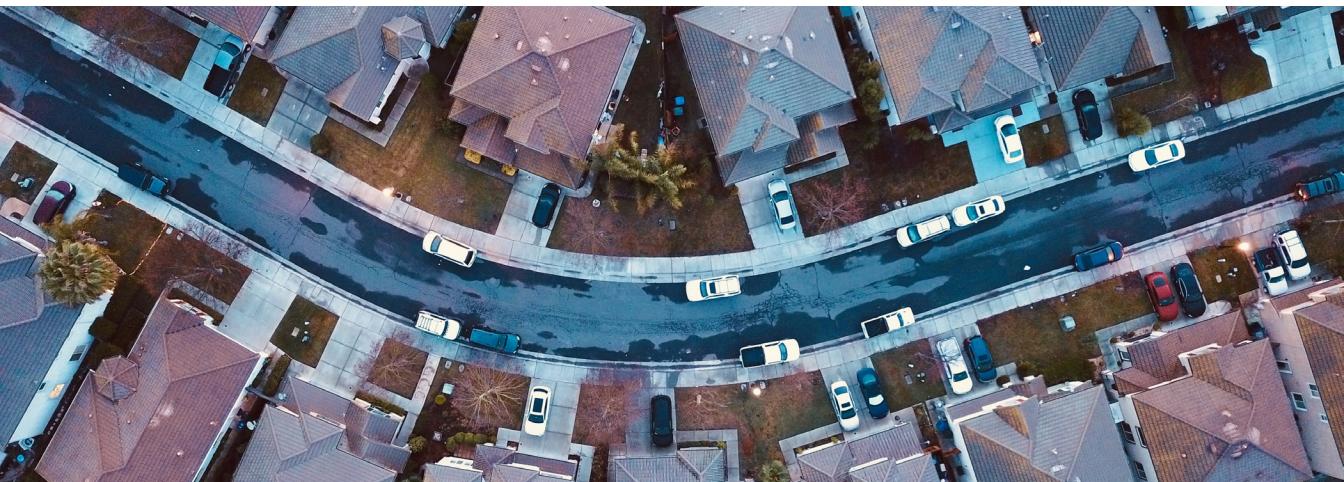


Existen diferentes posturas de urbanistas y arquitectos, quienes consideran que, a raíz de esta pandemia, el desarrollo habitacional de la ciudad debería cambiar cualitativamente, no ser tan monolítico en cuanto a las opciones que ofrece. En esta tendencia citamos a Eddie Castillo, arquitecto, urbanista y constructor quien al referirse a los diseños de la ciudad y de los barrios, expresa que los temas de barrio y vivienda van vinculados; pudo verse en los primeros días de la crisis de la pandemia, cuando en la ciudad minoró el tráfico, pero ahora, señala, nuevamente empezamos a ver tráfico entrando y saliendo de la ciudad, generando colas, etc.

Subraya que la descentralización no es fácil: en la ciudad difusa que ha crecido desmesuradamente, la célula o los barrios se han dejado descuidados. Se debe consolidar áreas más pequeñas que puedan ser auto contenidas, con una variedad de

usos y una variedad de oferta inmobiliaria. Porque en la actualidad, aprecia, no hay variedad de oferta de vivienda urbana. Con la construcción de urbanizaciones verticales cerradas, la escala barrial se está perdiendo (Castillo, 2020).

A su juicio, el modelo estadounidense de *strip malls* presenta una mezcla que pudiera aplicarse en Guatemala: en un terreno con cuatro viviendas y una tienda de esquina. “Diferentes diseños en un mismo proyecto inmobiliario más orgánico para diferentes familias, con el fin de abrir las opciones de vivienda. No todos tienen que tener lo mismo” (*ibidem*).



Sigue la idea de Castillo:

se debe promover más tiendas de barrio y más farmacias, la peluquería, etc. El concepto original es que en ocho o diez cuadras se encuentren todos los servicios. Desde la escuela hasta el centro de salud, desde un abogado hasta un dentista además de mercado y tu casa. Ciudades multi céntricas más compactas. Más locales para tener cerca al consumidor. Los pequeños inmobiliarios también deben sumarse para ofrecer más vivienda asequible. El problema del tráfico nos está haciendo regresar al modelo, por lo que se debe diversificar la oferta de vivienda para ser asequible, cómoda y confortable y estar acorde a la capacidad económica, el estilo de vida y el ciclo de vida: la oferta de la ciudad debe poder resolver todos esos ciclos de vida y usos. Y el mercado inmobiliario debe ser más flexible. Probablemente tiene que ver con regulaciones del uso del suelo y para flexibilizar a que existan mayor variedad de tipologías urbanas. Porque, como está ahora normado el uso del suelo en ciudad de Guatemala, genera proyectos monolíticos (Castillo, 2020).

Mientras que, desde la comuna capitalina, se apoya la construcción vertical en condominios

cerrados, y como alternativa para hacer accesible este tipo de vivienda a los segmentos sociales de ingreso bajo, se propone lo siguiente:

El reto es lograr subsidiar un porcentaje de la tasa de interés y atender directamente al segmento D1 que es el que está alrededor de los dos o tres salarios mínimos, y estarían ofreciendo tasas de interés a un 6% a 25 años con cuotas mucho más asequibles. Entonces el desafío es poder incluirlo en todos los proyectos, tal como ya se ha dado en otros países. Cuando yo hablaba de la zonificación inclusiva o de la vivienda inclusiva, significa que son ordenanzas que vienen desde la planificación municipal, que requieren que una parte de la nueva construcción sea asequible para las personas de ingresos bajos a moderados. Esto se ha utilizado mucho en Estados Unidos y en Europa; por ejemplo, el caso francés desde el año 2001 con la ley de solidaridad y renovación urbana, que impone que todos los municipios aprobaran desarrollos de un 20% de vivienda social. (García Vetorazzi, 2021).

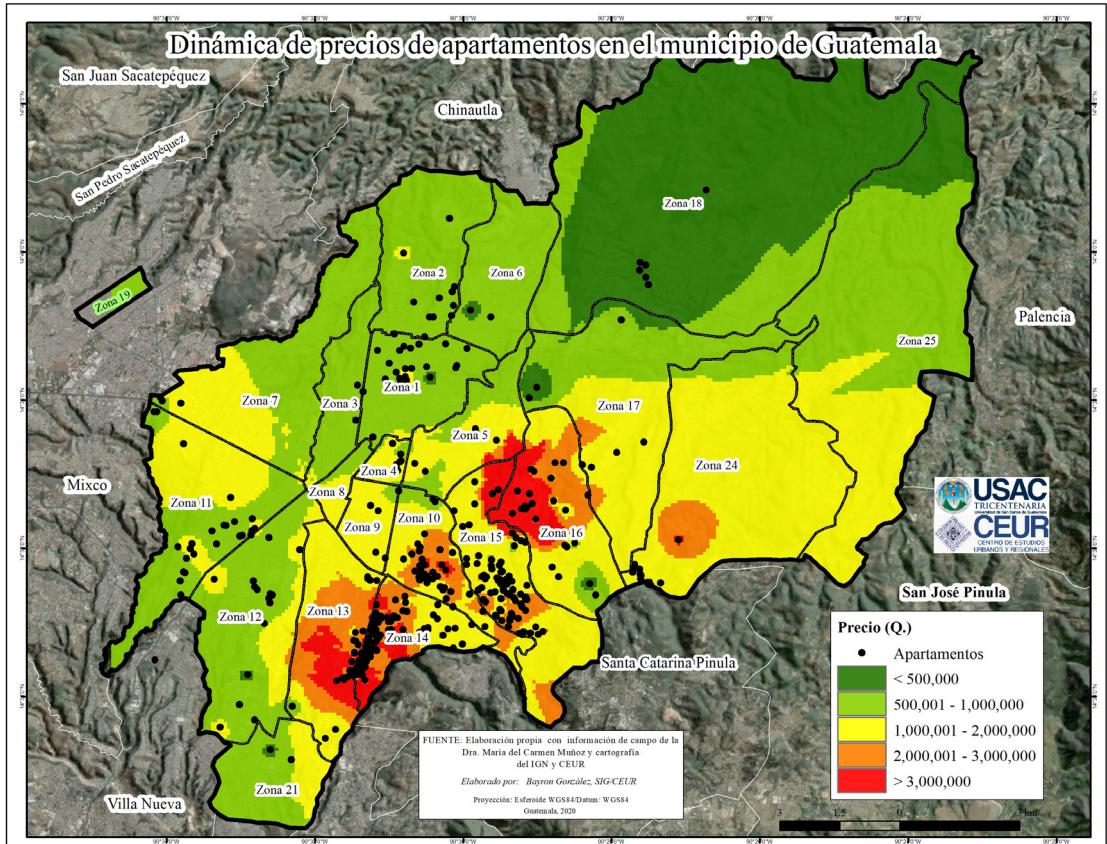
Excelente ejemplo del gobierno francés,² que demanda al sector inmobiliario destinar un 20%

2 Ley Relativa a la Solidaridad y la Renovación Urbana (LSRU), 13 de diciembre de 2000.

de la producción en construcción para vivienda social en todos sus municipios. Hacer viable una normativa semejante en Guatemala requiere un Estado fuerte, que retome su histórico papel de promotor de vivienda social y norme de manera diferente el uso del suelo urbano, para evitar o minimizar la especulación. Pero ni el gobierno central, ni el gobierno municipal pueden llevar a cabo esta iniciativa solos, hace falta la coordinación y participación efectiva de los distintos sectores involucrados: los vecindarios, el comercio, la industria, la banca, el sector construcción, el capital inmobiliario, entre otros.

Mostramos anteriormente un mapa con la distribución de apartamentos en las zonas de la ciudad; ahora, para hacer visible la dinámica de precios de éstos apartamentos, hemos creado un segundo mapa que es declarativo del precio ascendente que va desde mayor a Q500 mil a mayor a Q3 millones, dependiendo de su ubicación y metros cuadrados construidos.

MAPA 2. Dinámica de precios de apartamentos en el municipio de Guatemala



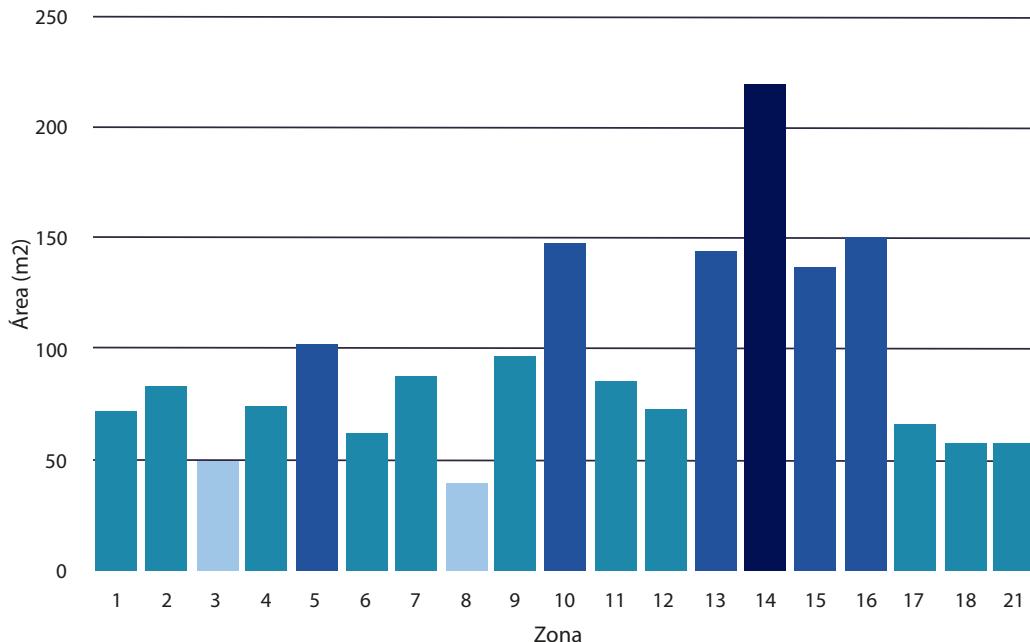
Cuando Castillo (2020) se refiere a la necesidad de flexibilizar el mercado inmobiliario y presentar a las familias guatemaltecas una variedad de opciones acordes a sus intereses, presupuesto, ciclo de vida y usos que le darán al inmueble, se está refiriendo justamente a lo que vemos reflejado en el mercado de vivienda actual: una oferta de vivienda vertical en la que no hay opciones diferentes, solo apartamentos de diversos diseños, tamaños y precios, algunos edificios con mayor altura, otros con mayores amenidades y por supuesto unos con mejor ubicación que otros; pero en realidad una sola oferta. En cuanto a los precios de los apartamentos van desde mayor a Q500 mil hasta un rango mayor a Q3 millones, en zona 14.

En zonas 10 y 16, el rango de precios es de Q2 millones a 3 millones, mientras que los ubicados en las zonas, 4, 7 y 13 se encuentran los valorados en

un rango de Q1 millón a Q2 millones. Las zonas que ofrecen apartamentos en el rango de Q500 mil a Q1 millón, se encuentran 1, 2, 5, 9, 11, 12 y 15. Sin embargo, debemos aclarar que los datos utilizados son, en su mayoría, precios del mercado; no es posible acceder a fuentes oficiales, por lo que, en el anterior mapa sobre la dinámica precios, no se considera como variable el tamaño de los apartamentos, debido a que no contamos con información completa.

La gráfica siguiente nos permite, con base en un promedio aproximado de metros cuadrados de área construida, un relacionamiento entre ubicación/tamaño/precio.

GRÁFICA 3. Área promedio construida (m²) por apartamento en zonas del municipio de Guatemala



Fuente: elaboración propia con base en información de mercado, 2020.

En consonancia con el precio arriba de Q3 millones en la oferta de apartamentos en la zona 14, vemos que el promedio de área construida supe-

ra los 200 m², lo que tiene estrecha relación con el alza del precio; además, sin lugar a dudas, de su ubicación. Entre las zonas que ofrecen apartamentos con área promedio construida arriba de 100 m² están las zonas 5, 10, 15 y 16. En la zona 16 se encuentra la conocida ciudad amurallada Cayalá, en donde los apartamentos en promedio alcanzan los 150 m², pero algunos sobrepasan los 200 m².

Estos valores, expresados en m² área promedio, esconden la realidad de la oferta vertical en algunas zonas como 1, 3, 4 y 8, en donde se pueden encontrar apartamentos tipo estudio, de 1 habitación en tamaños de hasta 21 y 27 m².





Poder llegar a un detalle fino en cuanto al análisis y uso de la información recabada, es difícil, en la medida que fue tomada de la oferta de mercado, no de fuentes oficiales, por lo que no se cuenta con toda la gama de variables deseables.

A manera de conclusión

Encontramos en la lógica actual de construcción de edificios, tres problemas conexos. El primero es que, sin la debida inversión y renovación de la infraestructura del suelo urbanizado que hoy se aprovecha, este será incapaz de soportar la creciente demanda de servicios de las nuevas poblaciones. Esto debido a que no existen mecanismos para hacer que los desarrolladores inmobiliarios que aprovechan la infraestructura construida, aporten en la producción y fortalecimiento de: red hidráulica, sistema de drenaje, tratamiento de aguas residuales, servicios de recolección de basura, transporte público, entre muchos otros. Por lo que de manera urgente se deben diseñar estrategias y proyectos alternativos, inclusivos y sustentables para su mantenimiento en el largo plazo.

El segundo problema, muy ligado al anterior, es que, al sobrecargarse las infraestructuras existentes debido a la alta demanda de servicios, la administración municipal deba nuevamente dirigir sus inversiones hacia estas mismas zonas, en detrimento de zonas segregadas, lo que propiciará que se profundice la desigualdad y la brecha entre sectores sociales.

Por último, podemos visualizar como un tercer problema la confianza de la administración municipal al plantear la densificación poblacional como una solución a la ciudad dispersa y el “derecho a la ciudad”, porque asume que el mercado inmobiliario procurará brindar suelo asequible para las poblaciones de ingreso bajo que se encuentran hoy dispersas.

En concordancia a lo que hemos venido argumentando, consideramos que de no existir un cambio sustancial en la normativa del uso del suelo para frenar la especulación inmobiliaria, y de no establecerse mecanismos reales de captación de plusvalía que obliguen a un mayor involucramiento del capital privado en la obra pública y la producción de vivienda social, difícilmente se creará una ciudad inclusiva y las posibilidades de habitar la ciudad central del gran segmento de población de ingresos medios bajos/bajos disminuirán, en lugar de aumentar.

De esta manera la ciudad dispersa continuará creciendo.

Referencias bibliográficas

Bastarrechea, Ignacio (2020) “¿Qué es gentrificación? ¿Qué medidas se pueden tomar para minimizarla?” En programa *Temas y Debates* conducido por Enrique Godoy en *Radio Infinita*, 26/02/2020 <https://www.facebook.com/TemasyDebates.QuiqueGodoy/posts/10156701872860426>.

Castillo, Eddie (2020) “COVID 19: el mercado inmobiliario y las ciudades del futuro”. En programa *Temas y Debates* conducido por Enrique Godoy en *Radio Infinita*, 22/04/2020. <https://www.facebook.com/TemasyDebates.QuiqueGodoy/photos/10156873866350426>.

Díaz P., Ibán (2010) *Sevilla, cuestión de clase. Una geografía de la ciudad*. Sevilla: Atrapasueños.

Instituto Nacional de Estadística (2014) *Encuesta nacional de condiciones de vida -ENCOVI- 2014*. Guatemala: INE.

García V., Silvia (2020) “¿Qué es gentrificación? ¿Qué medidas se pueden tomar para minimizarla?” En programa *Temas y Debates* conducido por Enrique Godoy en *Radio In-*

finita 26/02/2020 <https://www.facebook.com/TemasyDebates.QuiqueGodoy/posts/10156701872860426>

Godoy, Enrique (2020) “¿Qué es gentrificación? ¿Qué medidas se pueden tomar para minimizarla?” En programa *Temas y Debates* conducido por Enrique Godoy en *Radio Infinita* 26/02/2020 <https://www.facebook.com/TemasyDebates.QuiqueGodoy/posts/10156701872860426>.

Harvey, David (1985) *La urbanización del capital*. Oxford: Blackwell.

Harvey, David (2013) *Ciudades rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Gráficas Varona, S. A.

Muñoz, María del Carmen (2020) *Densificación poblacional y construcción vertical en ciudad de Guatemala, 2010-2020. Informe inédito*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala.

Muñoz, María del Carmen (2015) Centro histórico de la ciudad de Guatemala: entre renovación urbana y gentrificación. *Revista Análisis de la Realidad Nacional*. Guatemala: IPNUSAC, Año 7 Edición 24 Abril / Junio 2018.

Salazar, Juan Carlos (2020) “COVID19: el mercado inmobiliario y las ciudades del futuro”. En programa *Temas y Debates* conducido por Enrique Godoy en *Radio Infinita*, 22/04/2020. <https://www.facebook.com/TemasyDebates.QuiqueGodoy/photos/10156873866350426>.

Smith, Neil (2012) *La nueva frontera urbana: gentrificación y ciudad revanchista*. Madrid: Gráficas Lizarra.

mar

JOSÉ FLORENTÍN MARTÍNEZ LÓPEZ

tínez



CENTRALIDAD GUATEMALA

02

CENTRALIDAD DE LA CIUDAD DE GUATEMALA: MIGRACIÓN Y MOVILIDAD PENDULAR POR MOTIVOS LABORALES O ESCOLARES

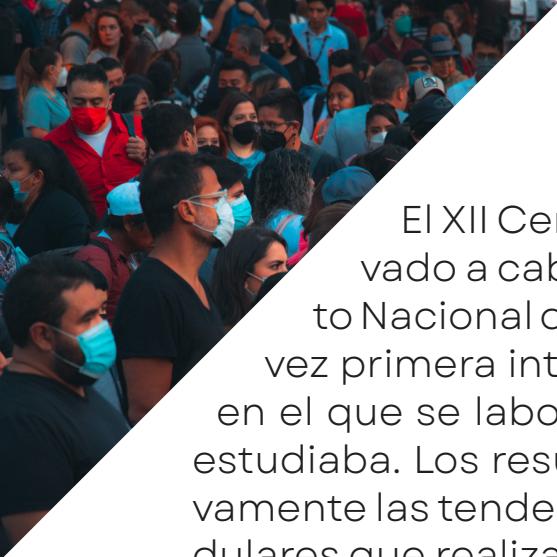
JOSÉ FLORENTÍN MARTÍNEZ LÓPEZ

Introducción

Dentro del sistema urbano de Guatemala, prevalece la ciudad de Guatemala. Su territorio soporta: concentración de población, actividades económicas y sede del poder político. La dinámica de crecimiento ha registrado diversas etapas. Al inicio fue principal destino de migraciones internas, tendencia que ha sido atenuada en los últimos años por la existencia de una creciente emigración hacia municipios contiguos, o situados en otros departamentos. Otro factor es la persistencia de actividades económicas en el

municipio o bien, por la débil oferta de empleo en el interior de la República, un sector importante de la población acude diariamente a trabajar en el departamento y el municipio de Guatemala, teniendo que recorrer distancias que involucran costos de transporte y mayor tiempo para estar en el inicio de su jornada laboral. Esto provoca una separación física entre lugar de residencia y lugar de empleo, obligando a trasladarse diaria o semanalmente al lugar de empleo a través de movimientos pendulares. De igual manera ocurre la movilidad escolar hacia instituciones educativas de nivel medio y universitario, ubicadas en ciudad de Guatemala.





El XII Censo Nacional de Población, llevado a cabo en el año 2018 por el Instituto Nacional de Estadística (INE), incluyó por vez primera interrogantes sobre el municipio en el que se laboraba y el municipio en que se estudiaba. Los resultados evidencian cuantitativamente las tendencias sobre movimientos pendulares que realizan periódicamente segmentos de la población para satisfacer los derechos al trabajo y a la formación educativa. Esto permite analizar las funcionalidades que tienen los centros urbanos. Esto da pautas para la formulación de políticas públicas en cuanto al ordenamiento territorial. Para la construcción de infraestructura vial y un sistema de transporte colectivo eficiente, que atienda el volumen de movimientos pendulares que utiliza vehículos particulares o colectivos.

Departamento de Guatemala

- Lugar de destino de migraciones internas recientes interdepartamentales

Las migraciones poblacionales conllevan un cambio de residencia. Estas pueden ser analizadas a diversas escalas, internas e internacionales; o bien regionales, departamentales o municipales. Según la temporalidad en que se producen, definitivas o de toda la vida y recientes; éstas son las ocurridas en un periodo previo a la ocurrencia del censo de población. Entre los desplazamientos residenciales se distinguen las inmigraciones y las emigraciones, de ellos dependen el saldo migratorio. Dentro de la administración político-territorial, el departamento de Guatemala ha sido el principal destino de las migraciones.





El departamento de Guatemala tiene una extensión de 2,126 kilómetros cuadrados e integrado por 17 municipios. Al año 2018, aquí fueron censados 3,015,081 habitantes. Alcanzando una densidad de 1,418 habitantes por kilómetro cuadrado. Se proyecta al año 2021 una población de 3,557,909 habitantes.

Al año 1994, tomando como referencia las migraciones recientes, hacia aquí llegó el 38.92% de las inmigraciones totales de la República (68,048 personas). El flujo de emigrantes desde esta entidad, alcanzó a 21,670

personas de la totalidad de emigraciones. El saldo migratorio fue de 46,377 personas, que contribuyeron al crecimiento de la población total. En esta tendencia le siguió el departamento de Petén. Entre 1996 y 2002, el departamento recibió 96,376 nuevos residentes. En sentido inverso emigraron 46,984 personas; siendo el saldo migratorio de 49,752 personas que trasladaron su residencia desde otros departamentos. El segundo departamento bajo estas circunstancias fue Escuintla. Al año 2018, el XII Censo Nacional de Población evidenció una nueva tendencia en esta entidad: se reportaron 51,289 inmigrantes, a la vez 41,089 personas emigraron. El saldo migratorio alcanzó 10,180 personas, iniciando una tendencia decreciente. Otros departamentos que recibieron inmigrantes fueron: Escuintla, Quetzaltenango, Santa Rosa y Sacatepéquez.



Simultáneamente, existe la movilidad cotidiana o pendular cuyo origen es el lugar de residencia y como destino, el lugar de trabajo o estudio.

• Un lugar de trabajo

Al año 2018, el departamento de Guatemala fue el mayor lugar para encontrar un empleo; a esa fecha, 1,363,541 personas fueron ocupadas laboralmente. De ellas 1,223,584 personas eran residentes del departamento (89.74%). A ellos se adicionaron 139,957 trabajadores que se movilizaron desde otros departamentos (10.16%). Asimismo, 16,274 personas que residen en este lugar fueron a trabajar a otro departamento. Siendo el saldo neto de la movilidad laboral, 123,683 trabajadores.

TABLA 1. República de Guatemala. Población ocupada según departamento de residencia. Valores absolutos. Año 2018.

| No. | Departamento | Trabajadores viven en el Depto. | Viven y trabajan aquí | Van a trabajar a otro Depto. | Vienen a trabajar de otro Depto. | Total, personas empleadas por Depto. | Movilidad laboral neta |
|-----|----------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| 1 | Guatemala | 1239858 | 1223584 | 16274 | 139957 | 1363541 | 123683 |
| 2 | Alta Verapaz | 336847 | 310202 | 26645 | 2569 | 312771 | -24076 |
| 3 | Huehuetenango | 288481 | 285343 | 3138 | 3331 | 288674 | 193 |
| 4 | Quetzaltenango | 249657 | 239809 | 9848 | 14518 | 254327 | 4670 |
| 5 | Escuintla | 212929 | 203278 | 9651 | 29410 | 232688 | 19759 |
| 6 | Quiché | 246353 | 223687 | 22666 | 3386 | 227073 | -19280 |
| 7 | San Marcos | 217281 | 209360 | 7921 | 4388 | 213748 | -3533 |
| 8 | Chimaltenango | 204163 | 181011 | 23152 | 5450 | 186461 | -17702 |
| 9 | Petén | 152071 | 151078 | 993 | 9290 | 160368 | 8297 |
| 10 | Suchitepéquez | 165189 | 138687 | 26502 | 5493 | 144180 | -21009 |
| 11 | Jutiapa | 145024 | 132877 | 12147 | 2930 | 135807 | -9217 |
| 12 | Izabal | 123879 | 122329 | 1550 | 4524 | 126853 | 2974 |
| 13 | Sololá | 131977 | 122694 | 9283 | 2291 | 124985 | -6992 |
| 14 | Sacatepéquez | 132056 | 111933 | 20123 | 9679 | 121612 | -10444 |
| 15 | Totonicapán | 129263 | 112256 | 17007 | 2201 | 114457 | -14806 |
| 16 | Santa Rosa | 124941 | 105259 | 19682 | 3961 | 109220 | -15721 |
| 17 | Chiquimula | 107353 | 105052 | 2301 | 2500 | 107552 | 199 |

| | | | | | | | |
|----|--------------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|-------|
| 18 | Jalapa | 110893 | 104317 | 6576 | 1441 | 105758 | -5135 |
| 19 | Retalhuleu | 92157 | 85038 | 7119 | 5445 | 90483 | -1674 |
| 20 | Baja Verapaz | 93172 | 84100 | 9072 | 1459 | 85559 | -7613 |
| 21 | Zacapa | 73927 | 71533 | 2394 | 2940 | 74473 | 546 |
| 22 | El Progreso | 55771 | 49265 | 6506 | 3387 | 52652 | -3119 |
| | República | 4,633,242 | 4,372,692 | 260,550 | 260,550 | 4,633,242 | 0 |

Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

Los trabajadores que vienen a trabajar constantemente a Guatemala lo hacen desde los departamentos: Santa Rosa (17,127 personas), Sacatepéquez (16,461 personas), Chimaltenango (15,765 personas), Quiché (15,490 personas) y Alta Verapaz (12,726 personas), entre otros.

TABLA 2. Departamento de Guatemala.
Movilidad laboral según departamento de origen.
Valores absolutos y relativos. Año 2018.

| Departamentos de origen | Trabajadores otros Deptos. | % del total | Hombres | Mujeres | % Depto. | % Depto. |
|-------------------------|----------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
| Santa Rosa | 17127 | 12.24 | 12377 | 4750 | 72.27 | 27.73 |
| Sacatepéquez | 16401 | 11.72 | 11410 | 4991 | 69.57 | 30.43 |
| Chimaltenango | 15765 | 11.26 | 11083 | 4682 | 70.30 | 29.70 |
| Quiché | 15490 | 11.07 | 11747 | 3743 | 75.84 | 24.16 |
| Alta Verapaz | 12726 | 9.09 | 11175 | 1551 | 87.81 | 12.19 |
| Jutiapa | 9698 | 6.93 | 8001 | 1697 | 82.50 | 17.50 |
| Escuintla | 7952 | 5.68 | 6041 | 1911 | 75.97 | 24.03 |
| Suchitepéquez | 7658 | 5.47 | 5660 | 1998 | 73.91 | 26.09 |
| Baja Verapaz | 6078 | 4.34 | 5067 | 1011 | 83.37 | 16.63 |
| Sololá | 5451 | 3.89 | 4381 | 1070 | 80.37 | 19.63 |
| El Progreso | 5282 | 3.77 | 4140 | 1142 | 78.38 | 21.62 |
| Totonicapán | 5097 | 3.64 | 3960 | 1137 | 77.69 | 22.31 |
| Jalapa | 3822 | 2.73 | 2948 | 874 | 77.13 | 22.87 |
| San Marcos | 2790 | 1.99 | 2039 | 751 | 73.08 | 26.92 |
| Quetzaltenango | 2407 | 1.72 | 1819 | 588 | 75.57 | 24.43 |
| Retalhuleu | 2379 | 1.70 | 1774 | 605 | 74.57 | 25.43 |
| Huehuetenango | 990 | 0.71 | 721 | 269 | 72.83 | 27.17 |
| Zacapa | 945 | 0.68 | 721 | 224 | 76.30 | 23.70 |
| Chiquimula | 777 | 0.56 | 589 | 188 | 75.80 | 24.20 |
| Izabal | 690 | 0.49 | 536 | 154 | 77.68 | 22.32 |
| Petén | 432 | 0.31 | 355 | 77 | 82.18 | 17.82 |
| República | 139,957 | 100.00 | 106,544 | 33,413 | 76.13 | 23.87 |

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.



Es necesario mencionar que 16,274 personas residentes en el departamento se trasladan cotidianamente a otros, por una ocupación. Los departamentos de destino fueron: Escuintla (5,774 personas), Sacatepéquez (2,663 personas), Chimaltenango (1,052 personas), y Santa Rosa (970 personas), entre otros.

TABLA 3. Movilidad de trabajadores que viven en el departamento de Guatemala pero trabajan en otro
Valores absolutos y relativos. Año 2018.

| Departamentos de destino | trabajadores que van a otros Deptos. | % del total | Hombres | Mujeres | % | % |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Escuintla | 5774 | 35.48 | 4559 | 1215 | 78.96 | 21.04 |
| Sacatepéquez | 2663 | 16.36 | 1729 | 934 | 64.93 | 35.07 |
| Chimaltenango | 1052 | 6.46 | 746 | 306 | 70.91 | 29.09 |
| Santa Rosa | 970 | 5.96 | 732 | 238 | 75.46 | 24.54 |
| El Progreso | 903 | 5.55 | 688 | 215 | 76.19 | 23.81 |
| Jutiapa | 516 | 3.17 | 421 | 95 | 81.59 | 18.41 |
| Izabal | 495 | 3.04 | 421 | 74 | 85.05 | 14.95 |
| Quetzaltenango | 481 | 2.96 | 386 | 95 | 80.25 | 19.75 |
| Petén | 449 | 2.76 | 385 | 64 | 85.75 | 14.25 |
| Alta Verapaz | 383 | 2.35 | 323 | 60 | 84.33 | 15.67 |
| Suchitepéquez | 316 | 1.94 | 246 | 70 | 77.85 | 22.15 |
| San Marcos | 312 | 1.92 | 263 | 49 | 84.29 | 15.71 |
| Quiché | 304 | 1.87 | 249 | 55 | 81.91 | 18.09 |
| Zacapa | 294 | 1.81 | 249 | 45 | 84.69 | 15.31 |
| Retalhuleu | 240 | 1.47 | 201 | 39 | 83.75 | 16.25 |
| Jalapa | 234 | 1.44 | 179 | 55 | 76.50 | 23.50 |
| Sololá | 224 | 1.38 | 164 | 60 | 73.21 | 26.79 |
| Huehuetenango | 203 | 1.25 | 169 | 34 | 83.25 | 16.75 |
| Chiquimula | 194 | 1.19 | 152 | 42 | 78.35 | 21.65 |
| Baja Verapaz | 163 | 1.00 | 134 | 29 | 82.21 | 17.79 |
| Totonicapán | 104 | 0.64 | 78 | 26 | 75.00 | 25.00 |
| República | 16,274 | 100.00 | 12,474 | 3,800 | 76.65 | 23.35 |

Fuente: Elaboración propia datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

Lo anterior indica que existió una mayor movilidad laboral hacia esta área geográfica.

- **Un lugar de formación educativa**

Al año 2018, en el departamento de Guatemala, se encontraban estudiando 909,956 personas. De ellas 880,712 eran residentes del departamento (96.79%), a ellas se adicionaron 29,244 estudiantes que vinieron de otros departamentos (3.21%).

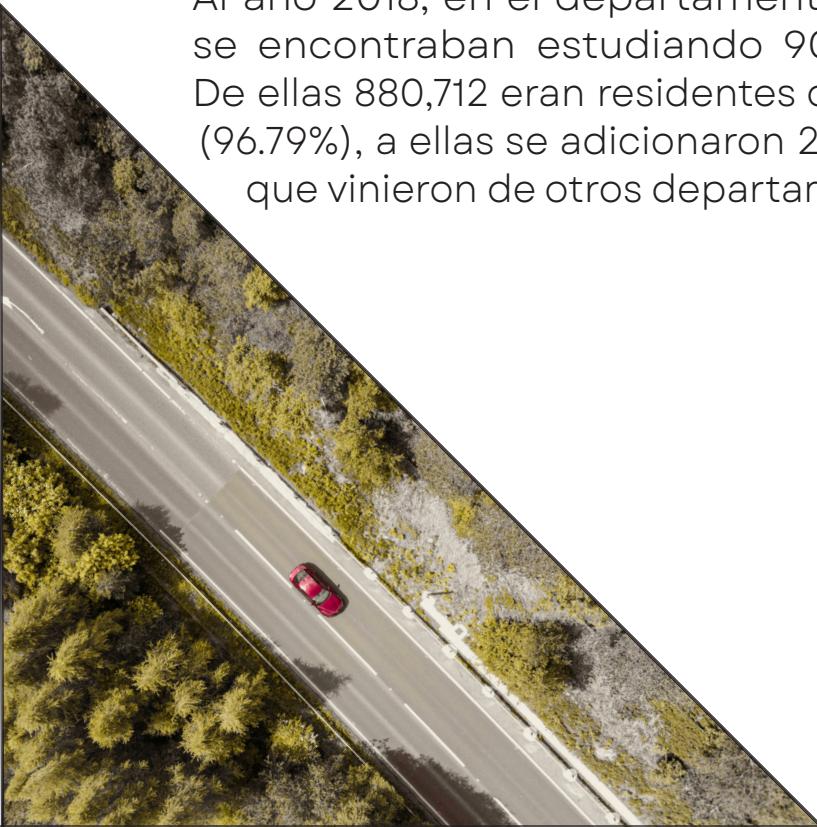


TABLA 4. República de Guatemala población estudiantil por departamento. Valores absolutos. Año 2018.

| No. | Departamento | Estudiantes viven en el Depto. | Viven y estudian aquí | Van a estudiar a otro Depto. | vienen a estudiar de otro Depto. | Total, estudiantes por Depto. | Movilidad estudiantil neta |
|-----|----------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1 | Guatemala | 884829 | 880712 | 4117 | 29244 | 909,956 | 25127 |
| 16 | Alta Verapaz | 316747 | 313814 | 2933 | 2531 | 316345 | -402 |
| 12 | San Marcos | 264774 | 258301 | 6473 | 1164 | 259465 | -5309 |
| 13 | Huehuetenango | 256498 | 254076 | 2422 | 993 | 255069 | -1429 |
| 9 | Quetzaltenango | 212824 | 209215 | 3609 | 19831 | 229046 | 16222 |
| 14 | Quiché | 225650 | 221705 | 3945 | 1366 | 223071 | -2579 |
| 5 | Escuintla | 185476 | 181271 | 4205 | 3827 | 185098 | -378 |
| 4 | Chimaltenango | 156220 | 147699 | 8521 | 2891 | 150590 | -5630 |
| 17 | Petén | 147785 | 146969 | 816 | 653 | 147622 | -163 |
| 10 | Suchitepéquez | 144726 | 140227 | 4499 | 3375 | 143602 | -1124 |
| 22 | Jutiapa | 131359 | 128758 | 2601 | 1651 | 130409 | -950 |
| 6 | Santa Rosa | 108642 | 104505 | 4137 | 1834 | 106339 | -2303 |
| 18 | Izabal | 105971 | 104827 | 1144 | 645 | 105472 | -499 |
| 7 | Sololá | 107405 | 101442 | 5963 | 1257 | 102699 | -4706 |
| 20 | Chiquimula | 100329 | 99394 | 935 | 2230 | 101624 | 1295 |
| 11 | Retalhuleu | 89118 | 86762 | 2356 | 2659 | 89421 | 303 |
| 21 | Jalapa | 90014 | 87374 | 2640 | 1093 | 88467 | -1547 |
| 8 | Totonicapán | 96538 | 86327 | 10211 | 804 | 87131 | -9407 |

| | | | | | | | |
|----|--------------|-----------|-----------|--------|--------|-----------|-------|
| 3 | Sacatepéquez | 89281 | 80809 | 8472 | 4870 | 85679 | -3602 |
| 15 | Baja Verapaz | 79730 | 76625 | 3105 | 348 | 76973 | -2757 |
| 19 | Zacapa | 60418 | 59288 | 1130 | 1485 | 60773 | 355 |
| 2 | El Progreso | 47074 | 45463 | 1611 | 1094 | 46557 | -517 |
| | República | 3,901,408 | 3,815,563 | 85,845 | 85,845 | 3,901,408 | 0 |

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

Entre los lugares de origen de los estudiantes que vienen constantemente al departamento de Guatemala se desatacan Sacatepéquez (6,050 personas), Chimaltenango (4,660 personas), Escuintla (3,277), Santa Rosa (2,323) y Quiché (1,424 personas).

TABLA 5. Departamento de Guatemala. Movilidad de estudiantes que vienen otros departamentos. Valores absolutos y relativos. Año 2018.

| Departamentos de origen | Estudiantes de otros Deptos. | % del total | Hombres | Mujeres | % | % |
|-------------------------|------------------------------|-------------|---------|---------|-------|-------|
| Sacatepéquez | 6050 | 20.69 | 3300 | 2750 | 54.55 | 45.45 |
| Chimaltenango | 4660 | 15.93 | 2604 | 2056 | 55.88 | 44.12 |
| Escuintla | 3277 | 11.21 | 1662 | 1615 | 50.72 | 49.28 |
| Santa Rosa | 2323 | 7.94 | 1197 | 1126 | 51.53 | 48.47 |
| Quiché | 1424 | 4.87 | 860 | 564 | 60.39 | 39.61 |
| Alta Verapaz | 1330 | 4.55 | 929 | 401 | 69.85 | 30.15 |
| Baja Verapaz | 1069 | 3.66 | 646 | 423 | 60.43 | 39.57 |
| Jutiapa | 1036 | 3.54 | 556 | 480 | 53.67 | 46.33 |
| Sololá | 1032 | 3.53 | 628 | 404 | 60.85 | 39.15 |
| El Progreso | 1016 | 3.47 | 538 | 478 | 52.95 | 47.05 |
| Suchitepéquez | 984 | 3.36 | 527 | 457 | 53.56 | 46.44 |
| Quetzaltenango | 767 | 2.62 | 438 | 329 | 57.11 | 42.89 |
| San Marcos | 758 | 2.59 | 464 | 294 | 61.21 | 38.79 |
| Jalapa | 736 | 2.52 | 373 | 363 | 50.68 | 49.32 |
| Huehuetenango | 611 | 2.09 | 357 | 254 | 58.43 | 41.57 |
| Totonicapán | 547 | 1.87 | 297 | 250 | 54.30 | 45.70 |
| Retalhuleu | 414 | 1.42 | 239 | 175 | 57.73 | 42.27 |
| Izabal | 330 | 1.13 | 179 | 151 | 54.24 | 45.76 |
| Chiquimula | 326 | 1.11 | 155 | 171 | 47.55 | 52.45 |
| Zacapa | 320 | 1.09 | 177 | 143 | 55.31 | 44.69 |
| Petén | 234 | 0.80 | 115 | 119 | 49.15 | 50.85 |
| República | 29,244 | 100.00 | 16,241 | 13,003 | 55.54 | 44.46 |

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.



Es necesario mencionar que 4,117 personas residentes en el departamento se trasladan a estudiar a otros. Lo anterior indica que existió una movilidad estudiantil mayor hacia esta área geográfica.

TABLA 6. Departamento de Guatemala. Movilidad de personas que viven en esta área geográfica, pero van a estudiar a otro departamento. Valores absolutos y relativos. Año 2018.

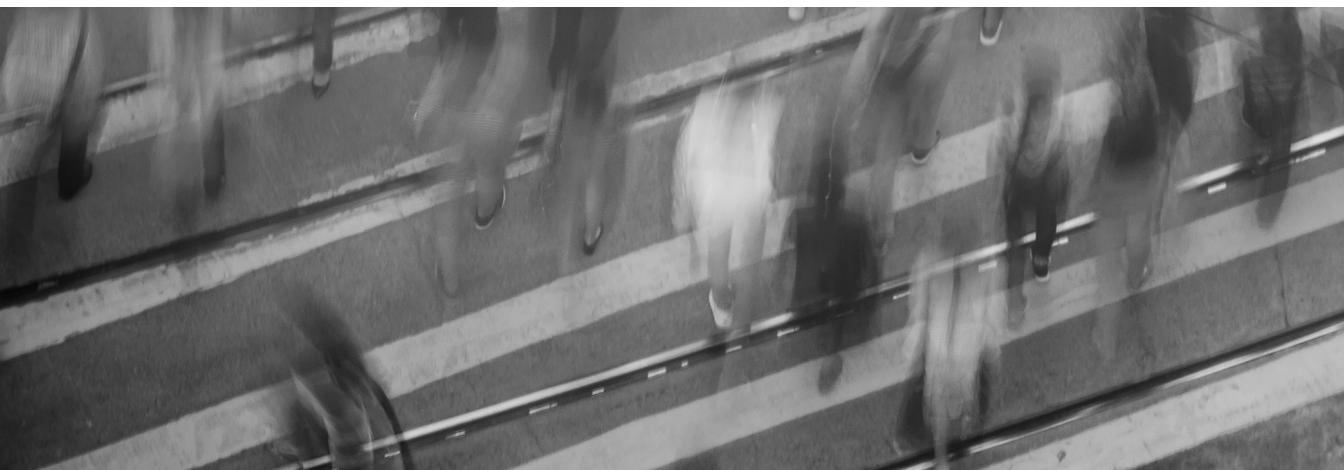
| Deptos. de destino | Estudiantes que viajan a otros Deptos. | % del total | Hombres | Mujeres | % | % |
|--------------------|--|-------------|---------|---------|-------|-------|
| Sacatepéquez | 1567 | 38.06 | 732 | 835 | 46.71 | 53.29 |
| Escuintla | 730 | 17.73 | 428 | 302 | 58.63 | 41.37 |
| Santa Rosa | 454 | 11.03 | 198 | 256 | 43.61 | 56.39 |
| El Progreso | 349 | 8.48 | 177 | 172 | 50.72 | 49.28 |
| Chimaltenango | 188 | 4.57 | 81 | 107 | 43.09 | 56.91 |
| Jutiapa | 134 | 3.25 | 68 | 66 | 50.75 | 49.25 |
| Quetzaltenango | 93 | 2.26 | 50 | 43 | 53.76 | 46.24 |
| Jalapa | 88 | 2.14 | 54 | 34 | 61.36 | 38.64 |
| Baja Verapaz | 68 | 1.65 | 37 | 31 | 54.41 | 45.59 |
| Alta Verapaz | 64 | 1.55 | 41 | 23 | 64.06 | 35.94 |
| Retalhuleu | 55 | 1.34 | 38 | 17 | 69.09 | 30.91 |
| San Marcos | 52 | 1.26 | 27 | 25 | 51.92 | 48.08 |
| Quiché | 52 | 1.26 | 31 | 21 | 59.62 | 40.38 |
| Suchitepéquez | 47 | 1.14 | 28 | 19 | 59.57 | 40.43 |
| Sololá | 35 | 0.85 | 21 | 14 | 60.00 | 40.00 |
| Totonicapán | 28 | 0.68 | 15 | 13 | 53.57 | 46.43 |
| Zacapa | 28 | 0.68 | 17 | 11 | 60.71 | 39.29 |
| Chiquimula | 28 | 0.68 | 12 | 16 | 42.86 | 57.14 |
| Huehuetenango | 21 | 0.51 | 10 | 11 | 47.62 | 52.38 |
| Petén | 20 | 0.49 | 10 | 10 | 50.00 | 50.00 |
| Izabal | 16 | 0.39 | 11 | 5 | 68.75 | 31.25 |
| República | 4,117 | 100.00 | 2,086 | 2,031 | 50.67 | 49.33 |

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

Municipios del departamento de Guatemala

- Lugar de destino y origen de migraciones recientes intermunicipales

A nivel nacional, en el periodo 2013-2018, cambiaron de residencia 319,669 personas. El 35.28% de los desplazamientos residenciales se produjo en los municipios del departamento de Guatemala. Como destino de las inmigraciones pre-
valecieron los municipios de Mixco (21,308 personas), Villa Nueva (18,578), Guatemala (18,059).



Con la diferencia de que en Guatemala, simultáneamente emigraron 69,451 personas, su saldo migratorio reciente fue de 51,392 personas.

Anteriormente la ciudad de Guatemala fue el principal lugar de destino de los flujos internos. Sin embargo esta función ha cambiado, coadyuvando en la disminución del crecimiento de su población total y en el fortalecimiento de los municipios situados en la periferia, expandiendo el área metropolitana y conformando la región, más allá de los límites administrativos.

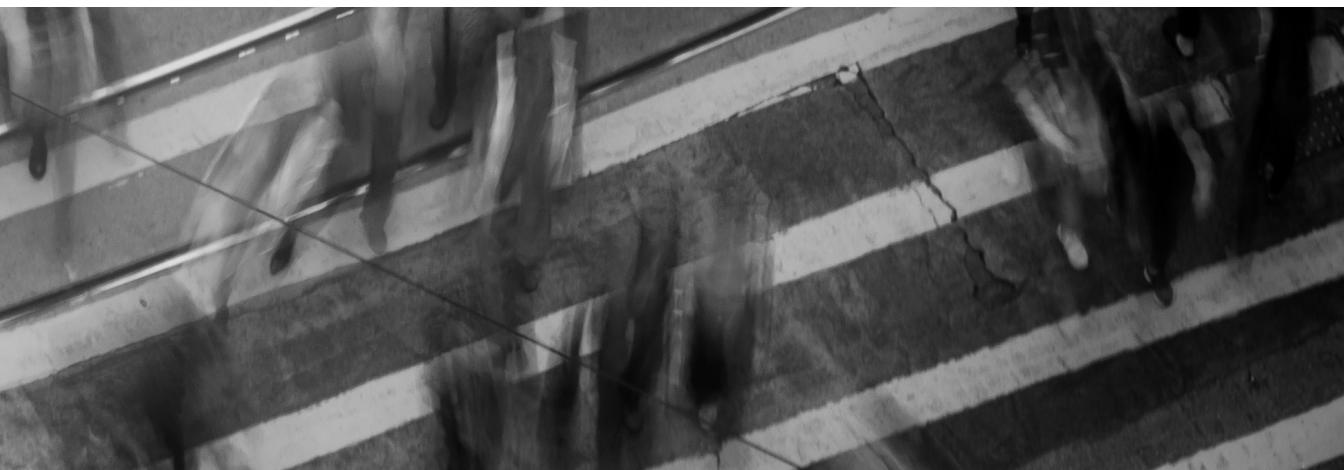


TABLA 7. Municipios del departamento de Guatemala.
Lugar de destino y lugar de origen de migraciones
intermunicipales. Año 2013-2018.

| Área geográfica | Inmigrantes | % | Emigrantes | % | Migración neta |
|------------------------|-------------|--------|------------|--------|----------------|
| Republica | 319,669 | 35.28 | 319,669 | 32.27 | 0 |
| Depto de Guatemala | 112,791 | 100.00 | 103,186 | 100.00 | 9,605 |
| Mixco | 21,308 | 18.89 | 8,463 | 8.20 | 12,845 |
| Villa Nueva | 18,578 | 16.47 | 7,426 | 7.20 | 11,152 |
| Guatemala | 18,059 | 16.01 | 69,451 | 67.31 | -51,392 |
| San José Pinula | 8,541 | 7.57 | 1,393 | 1.35 | 7,148 |
| San Miguel Petapa | 7,109 | 6.30 | 2,632 | 2.55 | 4,477 |
| Fraijanes | 6,281 | 5.57 | 1,027 | 1.00 | 5,254 |
| San Juan Sacatepéquez | 5,812 | 5.15 | 2,356 | 2.28 | 3,456 |
| Chinautla | 4,918 | 4.36 | 837 | 0.81 | 4,081 |
| Santa Catarina Pinula | 4,763 | 4.22 | 1,597 | 1.55 | 3,166 |
| Villa Canales | 4,675 | 4.14 | 2,370 | 2.30 | 2,305 |
| Amatitlán | 3,546 | 3.14 | 2,816 | 2.73 | 730 |
| Palencia | 2,986 | 2.65 | 926 | 0.90 | 2,060 |
| San Pedro Sacatepéquez | 2,753 | 2.44 | 427 | 0.41 | 2,326 |
| San Pedro Ayampuc | 1,439 | 1.28 | 688 | 0.67 | 751 |
| San Raymundo | 1,250 | 1.11 | 289 | 0.28 | 961 |
| San José del Golfo | 421 | 0.37 | 170 | 0.16 | 251 |
| Chuarrancho | 352 | 0.31 | 318 | 0.31 | 34 |

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

- Lugares de trabajo

Dentro del departamento, el municipio de Guatemala es relevante porque aquí se localizan en mayor proporción las actividades económicas, la población económicamente activa y la población ocupada y es sede del poder político. Tiene una extensión territorial de 229.5 kilómetros cuadrados, equivalente al 0.19% de la extensión territorial de la República. Al año 2018, la población censada fue de 923,392 habitantes.

94

94

TABLA 8. MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Población ocupada por municipio. Valores absolutos. Año 2018.

| Municipios | POBLACIÓN OCUPADA | | | | | |
|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | Trabajadores viven aquí | De ellos trabajan aquí | Viajan a otro municipio | Vienen de otro municipio | Total, ocupados municipio | Movilidad neta en municipio |
| Guatemala | 404612 | 398985 | 5627 | 346854 | 745839 | 341227 |
| Santa Catarina Pinula | 34718 | 19440 | 15278 | 2790 | 22230 | -12488 |
| San José Pinula | 32580 | 20124 | 12456 | 3246 | 23370 | -9210 |
| San José del Golfo | 2415 | 1810 | 605 | 229 | 2039 | -376 |
| Palencia | 24820 | 18286 | 6534 | 679 | 18965 | -5855 |
| Chinautla | 45643 | 21044 | 24599 | 329 | 21373 | -24270 |
| San Pedro Ayampuc | 21473 | 12341 | 9132 | 170 | 12511 | -8962 |
| Mixco | 204771 | 134709 | 70062 | 13413 | 148122 | -56649 |
| San Pedro Sacatepéquez | 22691 | 14780 | 7911 | 2076 | 16856 | -5835 |
| San Juan Sacatepéquez | 77692 | 57660 | 20032 | 1957 | 59617 | -18075 |
| San Raymundo | 11273 | 9418 | 1855 | 438 | 9856 | -1417 |
| Chuarrancho | 3681 | 2936 | 745 | 133 | 3069 | -612 |
| Fraijanes | 26122 | 18376 | 7746 | 3621 | 21997 | -4125 |
| Amatitlán | 42974 | 31327 | 11647 | 5266 | 36593 | -6381 |
| Villa Nueva | 170951 | 121616 | 49335 | 11187 | 132803 | -38148 |
| Villa Canales | 57749 | 36918 | 20831 | 2432 | 39350 | -18399 |
| Petapa | 55693 | 31496 | 24197 | 3134 | 34630 | -21063 |
| Depto. de Guatemala | 1,239,858 | 1,223,584 | 16,274 | 139,957 | 1,363,541 | 123,683 |
| República | 4,633,242 | 4,372,692 | 260,550 | 260,550 | 4,633,242 | 0 |

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

A la fecha citada, en el municipio de Guatemala 745,838 personas encontraron empleo, que representaron el 55% del empleo en el departamento. De ellas, 398,985 personas radicaban en el municipio y 346,854 personas llegaron de otros municipios. Solamente 5,687 personas se trasladaban desde el municipio de Guatemala a otros municipios. A nivel de municipios del departamento, solamente el de Guatemala exhibió una movilidad neta mayor.

Municipio de Guatemala

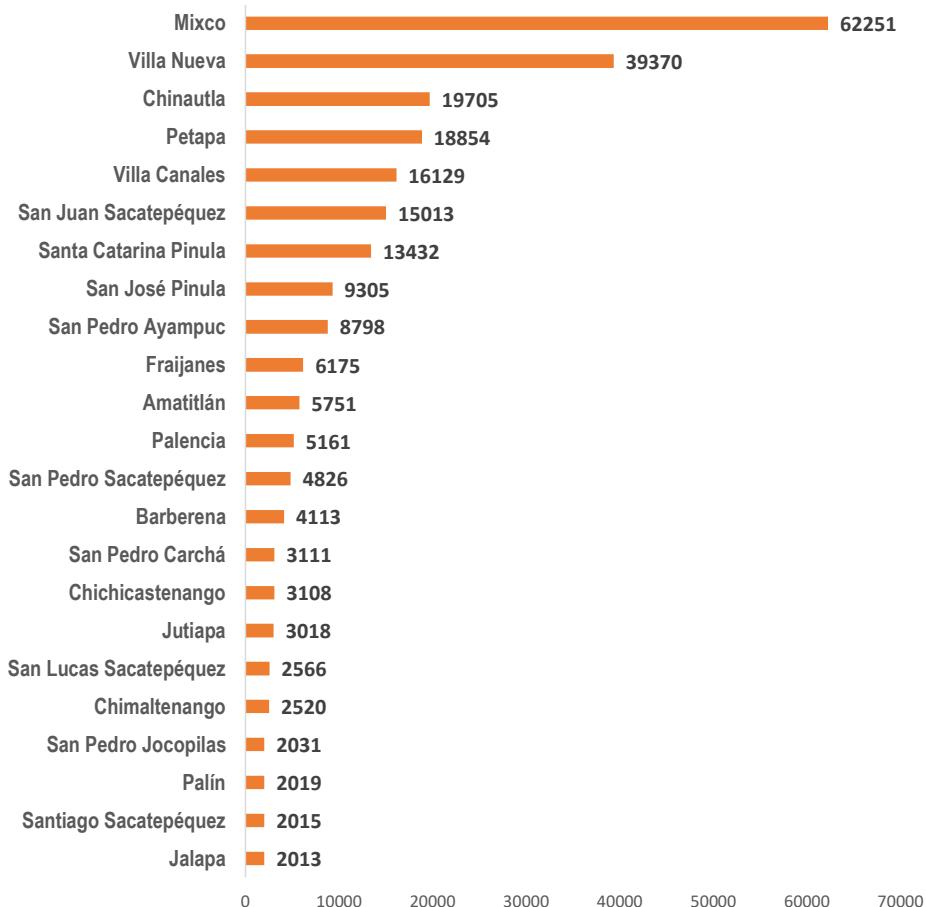
- Lugar de destino de la movilidad pendular de trabajadores

Al año 2018, a nivel nacional, los municipios con mayor atracción de fuerza laboral fueron: Guatemala (346,854 personas), Quetzaltenango (22,007 personas), Antigua Guatemala (16,905),

Mixco (13,413), Escuintla (12,457) y Villa Nueva (11,187 personas).

A nivel de municipio de Guatemala, de los trabajadores que se trasladan constantemente, se destacan como lugares de origen, un primer grupo de 15 municipios integrantes del departamento de Guatemala. Asimismo, de un segundo grupo de municipios de otros departamentos. Aquí destacan: Barberena (35 Kms.), San Pedro Carchá, Chichicastenango, Jutiapa, San Lucas Sacatepéquez (25 Kms.), Chimaltenango (60 Kms.).

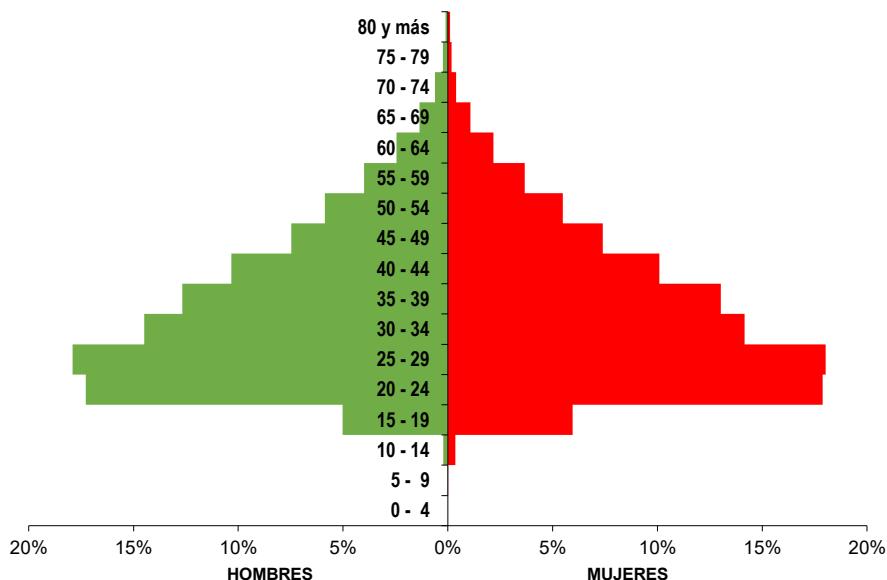
GRÁFICA 1. Municipios de origen de los trabajadores que vienen a trabajar al municipio de Guatemala. Año 2018.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

Dentro del grupo, participaron los hombres en un 51% y las mujeres 49%. Las edades prevalentes de los trabajadores se ubican entre 20 y 30 años, personas que recién han ingresado al mercado laboral.

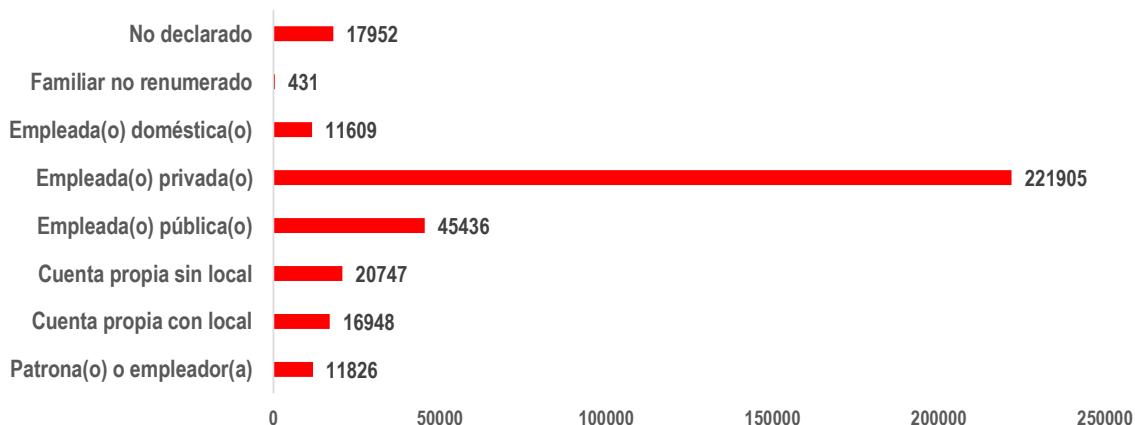
GRÁFICA 2. Municipio de Guatemala. Trabajadores que vienen de otros municipios por sexo según intervalos de edad. Año 2018.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

Dentro de las categorías ocupacionales dominantes se encuentran: empleado privado, empleado público y cuenta propia. Dentro de éstos se participa en el sector informal, sin protección de la seguridad social, sin contrato laboral y en pequeñas unidades económicas.

GRÁFICA 3. Municipio de Guatemala. Categoría ocupacional de las personas que vienen a trabajar. Año 2018.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

• Como centro escolar

A la fecha censal, en el municipio de Guatemala, 386,333 personas encontraron un centro escolar, ellas representaron el 42.45% del total de estudiantes en el departamento. De ellos, 273,195 radicaban en el municipio y 113,138 llegaron de otros más alejados. Solamente 1,811 personas se trasladaban a estudiar a otros municipios. A nivel del departamento, el municipio de Guatemala representó mayor atracción de estudiantes.

TABLA 9. Municipios del departamento de Guatemala. Población estudiantil por municipio. Valores absolutos. Año 2018.

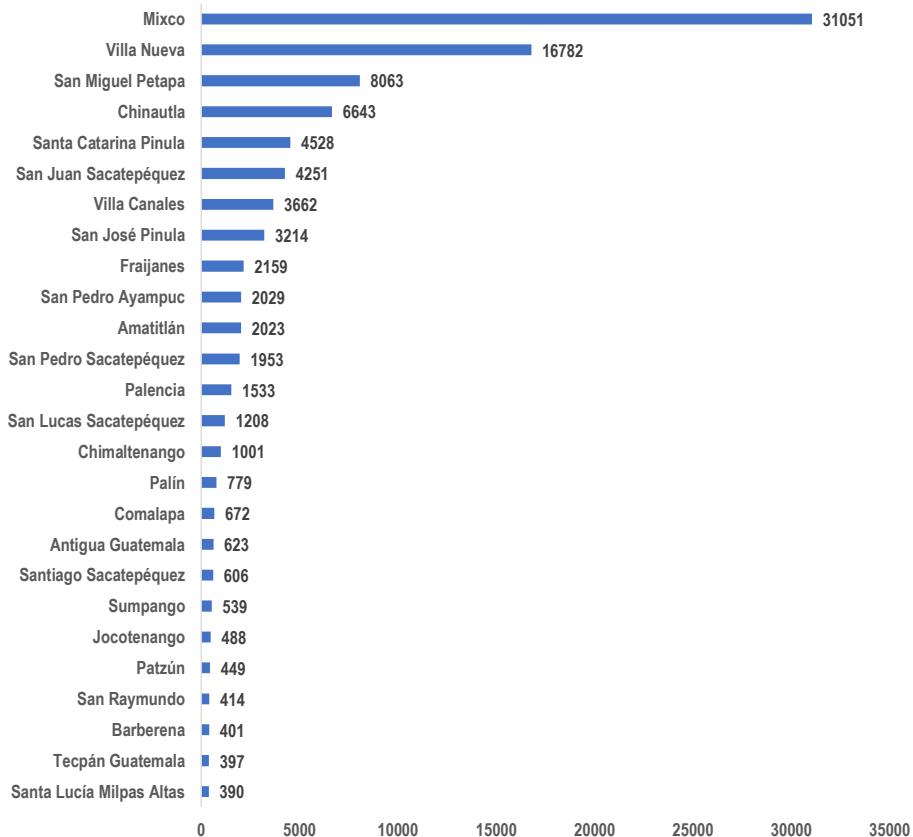
| MUNICIPIOS | ESTUDIANTES | | | | | |
|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | Estudian-tes viven aquí | De ellos estudian aquí | Viajan a otro mu-nicipio | Vienen de otro mu-nicipio | Total, estudian municipio | Movilidad neta en municipio |
| Guatemala | 275006 | 273195 | 1811 | 113138 | 386333 | 111327 |
| Santa Catarina Pinula | 24003 | 17592 | 6411 | 1278 | 18870 | -5133 |
| San José Pinula | 23584 | 19181 | 4403 | 1598 | 20779 | -2805 |
| San José del Golfo | 1969 | 1766 | 203 | 399 | 2165 | 196 |
| Palencia | 17376 | 15036 | 2340 | 190 | 15226 | -2150 |
| Chinautla | 35558 | 26946 | 8612 | 681 | 27627 | -7931 |
| San Pedro Ayampuc | 15953 | 13594 | 2359 | 150 | 13744 | -2209 |
| Mixco | 140276 | 105662 | 34614 | 4330 | 109992 | -30284 |
| San Pedro Sacatepéquez | 14202 | 10717 | 3485 | 601 | 11318 | -2884 |
| San Juan Sacatepéquez | 57991 | 52041 | 5950 | 1411 | 53452 | -4539 |
| San Raymundo | 8005 | 7191 | 814 | 597 | 7788 | -217 |
| Chuarrancho | 3062 | 2732 | 330 | 96 | 2828 | -234 |
| Fraijanes | 16688 | 13498 | 3190 | 1697 | 15195 | -1493 |
| Amatitlán | 33797 | 30739 | 3058 | 2252 | 32991 | -806 |
| Villa Nueva | 132600 | 111376 | 21224 | 3373 | 114749 | -17851 |
| Villa Canales | 42285 | 35948 | 6337 | 2227 | 38175 | -4110 |
| Petapa | 42474 | 31070 | 11404 | 2204 | 33274 | -9200 |
| Depto. Guatemala | 884,829 | 880,712 | 4117 | 29,244 | 909,956 | 0 |
| República | 3,901,408 | 3,815,563 | 85,845 | 85,845 | 3,901,408 | 0 |

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

- **Municipios de residencia de los estudiantes con movilidad pendulante**

En el municipio de Guatemala, de los estudiantes que se trasladan constantemente se destacan como lugares de origen, un primer grupo de 13 municipios integrantes del departamento de Guatemala. Asimismo, de un segundo grupo de municipios de otros departamentos. Aquí se destacan: San Lucas Sacatepéquez (25 Kms.), Chimaltenango (60 Kms.), Palín (35 Kms.), Comalapa, Antigua Guatemala (45 Kms) y Santiago Sacatepéquez.

GRÁFICA 4. Municipio de Guatemala. Lugar de origen de estudiantes que vienen al municipio. Año 2018.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

Como se observa en la gráfica 5, existe un predominio de los hombres entre los estudiantes que viajan al municipio. Los centros escolares a que acuden son mayoritariamente del nivel medio y universitario.

Gráfica No. 5. Municipio de Guatemala. Estudiantes que vienen al municipio, según nivel aprobado. Año 2018.



Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población. Guatemala: INE, 2018.

A manera de conclusión

Los datos presentados, en primer lugar, permiten visualizar las diversas fases en el crecimiento de los centros urbanos: al inicio una acelerada localización residencial de la población influida por flujos inmigratorios. Seguidamente, una reubicación de la población hacia áreas adyacentes, que incluso alcanza a otros departamentos. En segundo lugar, permiten conocer los flujos intra metropolitanos o desde otros departamentos, que se producen diariamente con dirección a los centros de trabajo y educativos.

En tercer lugar, estos movimientos pendulares de la población indican la necesidad de infraestructura vial adecuada. Actualmente, la población en su desplazamiento se enfrenta a congestionamientos al utilizar transporte colectivo

o particular. Esto provoca que utilice un tiempo adicional a su jornada de trabajo, en desmedro del tiempo dedicado a la vida familiar. Actualmente, al retomar sus actividades presenciales, para su traslado enfrenta a un aumento en el precio del transporte, sin recibir un subsidio directo. Lo anterior hace inexorable la descentralización económica y de centros escolares, hacia el interior de la República.

Referencias bibliográficas

- González-Becerril, Juan G. y Patricia Román-Reyes (2010) *Reflexiones metodológicas a partir de los datos e instrumentos de los censos de población y vivienda de 2000 y 2010 para el Estado de México*. Papeles de Población No. 73. CIEAP/UAEM.
- Granados-Alcantar, José A. y Laura M., Franco-Sánchez (2017) *Migración y movilidad laboral entre las zonas metropolitanas de la región centro de México*: Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo.
- Instituto Nacional de Estadística (2019) *XII Censo Nacional de Población y VII de Habitación*. Guatemala: INE.
- Lindstrom, David y J. Florentín Martínez L. (2003). *Cambios en la dinámica de migración de los trabajadores guatemaltecos*. Ponencia presentada en la Conferencia Latin American Migration Project (LAMP), San José, Costa Rica.

mu

MARÍA DEL CARMEN MUÑOZ PAZ

noz

CENTRO HISTÓRICO



03

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA: ENTRE RENOVACIÓN URBANA Y GENTRIFICACIÓN

MARÍA DEL CARMEN MUÑOZ PAZ

Introducción

El ensayo describe el proceso de renovación urbana realizado por la municipalidad en el área central de la ciudad de Guatemala y subraya lo realizado en el Centro Histórico. Detalla las intervenciones efectuadas para dotar la zona de infraestructura de transporte, equipamiento urbano y recuperación de espacio público, con el fin de transformar la imagen urbana y propiciar un cambio en la dinámica socio espacial y cultural. Derivado de la inversión de capital público municipal, el área experimentó un alza en el pre-

cio del suelo y una renovada oferta inmobiliaria habitacional, destinada exclusivamente a sectores de población de ingreso alto y medio alto; con el propósito de redensificar el área central. Explica que la falta de intervención municipal o estatal en la regulación del uso del suelo, favorece la especulación del sector inmobiliario que aprovecha la infraestructura construida con dinero público. Por último, discute la categoría analítica gentrificación para efecto de visualizar las posibles consecuencias que la renovación urbana y la recuperación de espacios públicos puede lle-



gar a tener, si el Estado no regula el uso del suelo y retoma su papel de promotor de vivienda popular, con acciones concretas que hagan posible el acceso a vivienda de las familias de bajos ingresos.

Renovación urbana

El proceso de renovación urbana y recuperación del Centro Histórico, desarrollado por la municipalidad de Guatemala en las últimas dos décadas, ha sido planificado y ejecutado a través de una sucesión de acciones que iniciaron con la aprobación y puesta en vigencia de un marco jurídico legal.





En 1997 se promulgó el Decreto 26-97 del Congreso de la República de Guatemala: “Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación”; un año más tarde, en 1998, se emitió el Acuerdo Ministerial 328-98 del Ministerio de Cultura y Deportes: “Declaratoria del Centro Histórico”; en el año 2000 se aprobó por parte de la municipalidad de la ciudad de Guatemala, el “Reglamento de Protección y Conservación del Centro Histórico y Conjuntos Históricos” y fue aprobado por el mismo ente en 2003, el “Marco Regulatorio del Manejo y Revitalización del Centro Histórico” que complementa el anterior reglamento. Por último, en 2009, se aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), un cuerpo normativo



básico de planificación y regulación del territorio, conformado por aspectos técnicos, legales y administrativos, el cual pretende dar certeza y dictar parámetros para las edificaciones de la ciudad. El POT norma los procedimientos administrativos que surgen en intervenciones del territorio y los cambios de uso del suelo.

Paralelamente a la creación de los citados cuerpos normativos, la municipalidad de Guatemala creó, en 2004, Urbanística: Taller del espacio público, dependencia municipal que lidera el proceso de

revitalización del Centro Histórico, propone y desarrolla las intervenciones estratégicas. Así, en 2005, Urbanística llevó a cabo la renovación de la avenida Juan Chapín y el Cerrito del Carmen; en 2006, impulsó la renovación del Portal del Comercio; en 2007, intervino la Plaza Barrios y creó el eje Sur del Transmetro, único eje en modalidad de vía exclusiva hasta el momento en la ciudad.

Todas las acciones anteriormente mencionadas, son parte del proyecto de revitalización y renovación urbana denominado Corredor Central Aurora-Cañas (CCAC), emprendido por la municipalidad de Guatemala, a través de Urbanística, el cual, de acuerdo a esta entidad “tiene como principal objetivo la revitalización de una serie de áreas de la ciudad capital, así como la recuperación del espacio público y el mantenimiento y protección del Cinturón Verde Metropolitano.” Busca, además,

Promover la reintegración social y urbana propia de una ciudad orgánica, mediante la interconectividad, la densificación de la ciudad (que implica que más personas busquen la ciudad para vivir, en lugar de abandonarla), la promoción de usos mixtos barriales –principalmente los residenciales–, así como la recuperación de espacio público, con un sistema especializado de transporte colectivo –eficiente, seguro, económico y rápido–, como lo es el Transmetro. (Urbanística, 2009a).

En 2008, como primer paso para la recuperación urbana del Cantón Exposición, actual zona 4, Urbanística renovó la Plaza 11 de Marzo. En 2009, se aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial, POT. Mientras que en el 2010, tras un largo proceso de negociación y conflicto entre la autoridad municipal y los vendedores del comercio informal que ocupaban con sus ventas las aceras de la sexta avenida, se inauguró el mercado El Amate, en donde fueron reubicados los mencionados vendedores. Esta acción permitió a Urbanística reali-

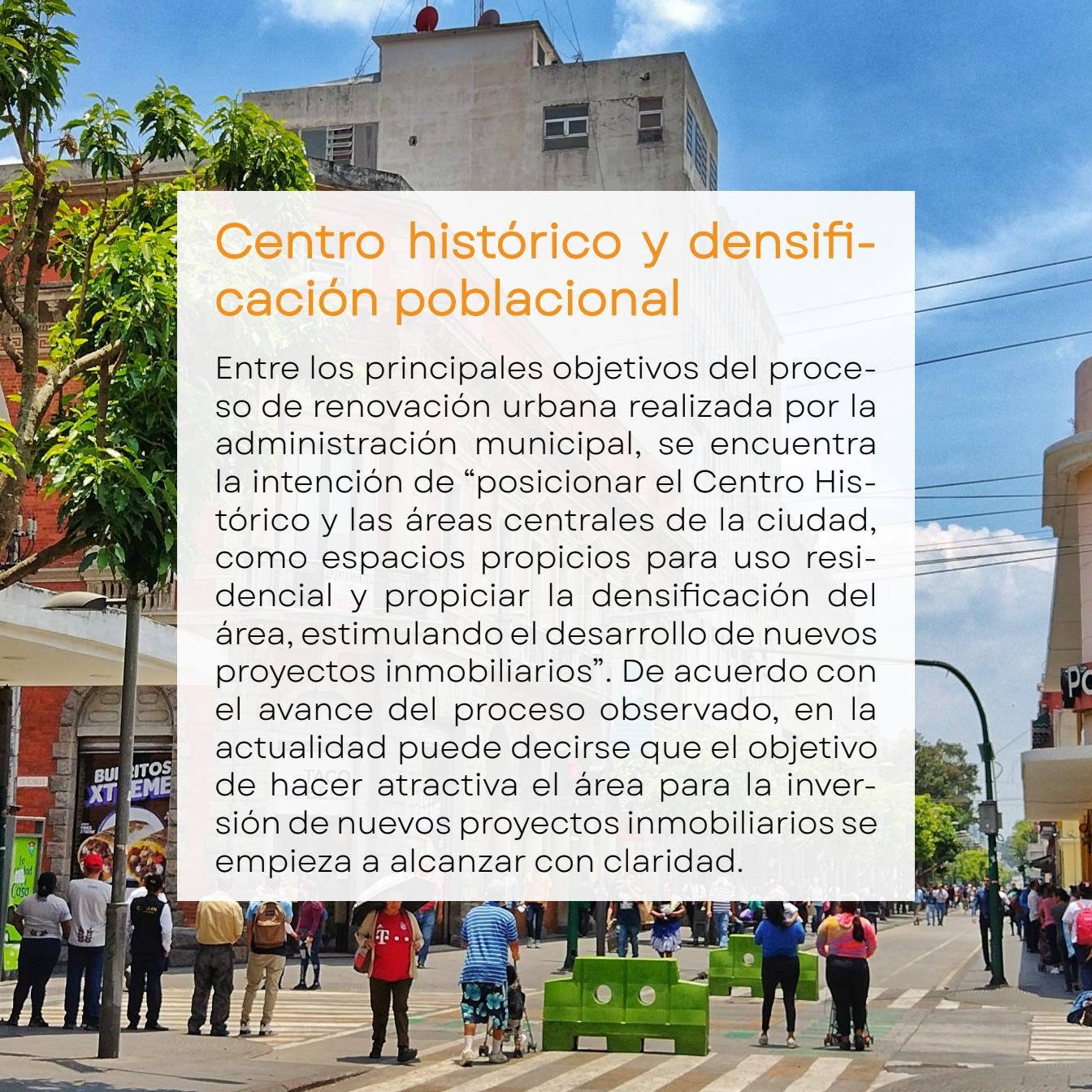


zar la revitalización del área y la apertura de la vía peatonal del Paseo de La Sexta, entre 8ª y 18 calles, área de gran interés histórico y patrimonial.

En cuanto al desarrollo del transporte, se implementaron los ejes complementarios del Transmetro, el cual había comenzado operaciones el 3 de febrero de 2007. En 2010, se inauguró el eje Central y el eje Centro Histórico; en 2015, el eje Norte del Transmetro, con las líneas 6 y 18.

Centro histórico y densificación poblacional

Entre los principales objetivos del proceso de renovación urbana realizada por la administración municipal, se encuentra la intención de “posicionar el Centro Histórico y las áreas centrales de la ciudad, como espacios propicios para uso residencial y propiciar la densificación del área, estimulando el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios”. De acuerdo con el avance del proceso observado, en la actualidad puede decirse que el objetivo de hacer atractiva el área para la inversión de nuevos proyectos inmobiliarios se empieza a alcanzar con claridad.



Corresponde ahora a la administración municipal crear y aplicar mecanismos para contrarrestar e impedir la especulación del suelo, así como la vigilancia de la oferta de vivienda en propiedad horizontal que hace el sector inmobiliario, aprovechando la millonaria inversión municipal en la recuperación del espacio público, el equipamiento urbano y la renovación de infraestructura. Hace falta voluntad política por parte del Estado y la administración municipal, para hacer posible una oferta habitacional más equilibrada, en términos de costo y accesibilidad, para todos los sectores sociales y no exclusiva para el sector de ingreso alto, dejando excluidos a los sectores de ingresos bajos.

Al respecto, los expertos urbanistas Eduardo Resse e Ignacio Kunz, del Lincoln Institute of Land Policy, en el año 2009 reconocieron la labor de la municipalidad de Guatemala en el pro-

ceso de revitalización del Centro Histórico, pero expresaron que paralelo a cada proyecto de recuperación de espacios públicos, debería existir un proyecto de desarrollo social y económico. Mencionan como retos principales del gobierno municipal, los siguientes: a) recuperar la ciudad construida, b) buscar la cohesión social, y c) contribuir a los procesos de redistribución de ingresos y rentas (Urbanística, 2009b).

De acuerdo con ambos expertos, también es sustancial que la autoridad municipal visualice, antes de realizar las intervenciones, los sectores que recibirán los beneficios de la intervención y los impactos colaterales positivos y negativos, que socialmente se podrán sentir en las áreas intervenidas. Para el presente artículo es importante retomar lo expuesto por Resse y Kunz, haciendo notar que, de la mano de la revitalización del espacio público y aprovechando el

equipamiento urbano y la valiosa infraestructura existente, se empieza a observar en el Centro Histórico un reposicionamiento del movimiento inmobiliario de construcción de vivienda en propiedad horizontal.

La redensificación del área central es el gran objetivo a alcanzar por parte de la comuna; sin embargo, a la fecha ésta no visualiza la aplicación de políticas de vivienda popular, ni mucho menos el gobierno central, que en todo caso es el responsable de velar porque los guatemaltecos tengan acceso a una vivienda digna, de acuerdo con el Artículo 105 constitucional. Actualmente es la iniciativa privada, los propietarios del suelo y el capital financiero e inmobiliario, quienes están aprovechando la inversión municipal y el suelo urbanizado del área central, para producir oferta habitacional destinada a sectores de ingreso alto y medio alto.

Cuando el capital inmobiliario tiene libertad de imponer la lógica del mercado del suelo y de la vivienda, sin mediación del Estado o de la autoridad municipal, inevitablemente se crean mayores escenarios de segregación socioespacial en la ciudad y principalmente en el Centro Histórico, en donde en la actualidad aún conviven una diversidad de sectores sociales. Al Estado y la municipalidad les correspondería mediar y pactar, con la iniciativa privada y el sector inmobiliario, la construcción de un porcentaje de vivienda popular en el área central, para promo-



ver el uso mixto y evitar que los desarrollos de vivienda popular se realicen en la periferia de la ciudad, donde generalmente, los habitantes no tienen acceso a servicios.

La mayoría de la población que habita el Centro Histórico en condición de arrendatarios, en algunos casos de inmuebles tugurizados por la falta de inversión, pertenecen al sector de bajos ingresos, por lo que, difícilmente tendrán la capacidad económica de acceder a la nueva oferta habitacional en propiedad horizontal que ofrece actualmente el capital inmobiliario. Esto por dos razones vinculadas: los elevados precios y porque este sector de la población no cuenta con fuentes de financiamiento porque generalmente sus ingresos dependen de la economía informal. A este respecto cabe recordar que históricamente este sector ha tenido un acceso limitado al crédito.



La gentrificación en el Centro Histórico

124

El Centro Histórico constituye lo que, alguna vez, fue toda la ciudad de Guatemala y de allí la diversidad e importancia que le caracteriza. Su heterogeneidad está ligada a su origen y constituye su riqueza. Desde un discurso patrimonial, el Centro Histórico representa el corazón simbólico de la ciudad, lo cual es por sí mismo, un motivo suficiente para invertir en la renovación de su infraestructura y equipamiento, y promover su patrimonio histórico y cultural.

En la planificación del proceso de renovación urbana llevada a cabo por la autoridad municipal, tal como ya se mencionó, uno de los principales objetivos es la redensificación del área y la promoción de nuevos proyectos inmobiliarios, sin embargo, este proceso no proyectó como política municipal la promoción de vivienda popular, ni la recuperación de plusvalía por la inversión millonaria realizada en la construcción del nuevo equipamiento urbano. De esta cuenta, el sector privado y los agentes inmobiliarios, pese a las restricciones de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación y del Plan de



Ordenamiento Territorial, encuentran en el área una excelente oportunidad de inversión en proyectos de vivienda vertical, en edificios de apartamentos que venden sin restricción de precio y con una cuestionable retribución por la inversión municipal efectuada.

Los edificios construidos que ofrecen vivienda en apartamentos para estratos sociales de ingreso alto y medio alto, contrastan en el paisaje del vecindario y evidencian la segregación residencial socioeconómica. Los residentes que habitan actualmente el área en calidad de inquilinos, son en su mayoría del sector de ingreso medio y medio bajo; de seguir esa tendencia y renovar el vecindario, muchas familias serán expulsadas y tendrán que abandonar el área por el alza de la renta de las viviendas.

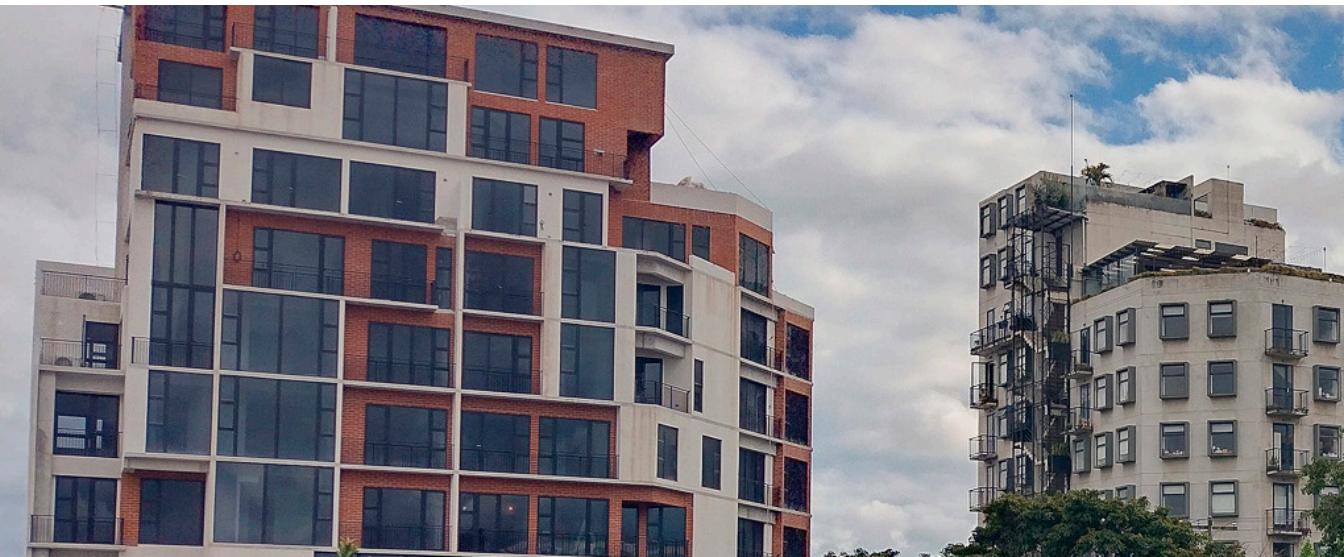


Contraste con el vecindario - Edificio de apartamentos Histórico 1. (Fotografía de la autora).

Esto lleva a la actual discusión sobre el uso de la categoría gentrificación para el estudio de la problemática urbana en Latinoamérica. Para el caso concreto del área central de la ciudad de Guatemala, se propone aplicar el término gen-

trificación, para el análisis de las problemáticas generadas por la transformación socio espacial que ha venido manifestándose a lo largo del proceso de renovación emprendido por la autoridad municipal.

El vocablo gentrificación, como categoría analítica de la realidad urbana fue desarrollado hace ya más de cinco décadas, en 1964 por Ruth Glas a partir de la realidad inglesa, quien concibió el término para describir el fenómeno del traslado de las clases medias altas, a los viejos barrios



céntricos de Londres, ocupados anteriormente por población de escasos recursos. Estos barrios habían sufrido un notorio proceso de desinversión financiera por décadas, y estaban formados por casas victorianas que en su momento fueron remozadas y refinanciadas, lo que provocó el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos que habían ‘tugurizado’ y habitaban esas viviendas. En tal sentido, el término gentrificación se asocia a la elitización del área, enfatizando en la expulsión de los residentes antiguos.



Cabe agregar que, en la terminología académica que hoy en día conforma los marcos teóricos que orientan los estudios urbanos, el concepto de gentrificación ha surgido en espacios y temporalidades diversas y que debemos de ser conscientes que los conceptos y categorías científicas, se construyen y revisan permanentemente, hasta alcanzar un estatus de validez y legitimidad dentro de una comunidad científica. Este estudio sigue el planteamiento de Díaz (2014), quien expone que, para comprender la aplicación del término gentrificación, ésta no se debe percibir como un fenómeno que corresponde a una determinada coyuntura propia del mundo anglosajón, o bien, como la aplicación de las políticas neoliberales, sino más bien, como un fenómeno que se explica dentro del proceso natural de la ciudad capitalista, que convive con muchos otros procesos que implican cambios a la estructura socio espacial de la ciudad, y que

se fundamenta en la dinámica del mercado del suelo capitalista.

Es decir, analizar la transformación de los lugares centrales desde la lógica del suelo apropiado como mercancía, en una sociedad urbana con marcadas desigualdades que producen y reproducen segregación social. Esto de la mano con lo expuesto por Lefevre (1972) sobre el derecho de la ciudad y la centralidad, entendida ésta como la máxima acumulación de plusvalía, de conocimiento, de riqueza, de cultura y de simbología histórica a la que todos y cada uno de los ciudadanos tienen o deberían tener derecho.

En este contexto, ejemplificaremos el caso del centro histórico de la ciudad de Guatemala, en donde podemos, con propiedad, mencionar que la instrumentalización de la autoridad municipal ha permitido la aplicación de políticas que favo-

recen las condiciones para generar ganancias especulativas del suelo, a través de la inversión inmobiliaria sin ninguna regulación o restricción en cuanto al precio de la oferta, que hoy en día se destina únicamente a sectores de ingreso alto y medio alto.

Proceso en el que la autoridad municipal no ha considerado los efectos sociales que puede llegar a tener la falta de promoción de vivienda popular en el área central, y la apropiación del suelo por parte del sector privado y el capital mercantil e inmobiliario, hecho que en pocos años, despojará del derecho a la centralidad a muchas familias que han vivido y desarrollado su vida por décadas en el centro histórico, y que se verán en la necesidad de desplazarse a zonas periféricas, rompiendo con ello el tejido social y la identidad familiar ligada a su entorno: espacios públicos, monumentos, tradiciones, etc.

El aspecto residencial en el centro histórico contribuirá a una profunda transformación de la estructura interna del área, pues generalmente la inversión de capital inmobiliario en vivienda, se complementa con proyectos comerciales y oficinas de alto estándar. Teniendo en consideración lo expresado por Leal (2015), sobre que la gentrificación no existe como tal, sino que es la escala de observación del investigador la que evidenciará el fenómeno, se descubre la importancia de iniciar este tipo de estudios en Guatemala. La tabla siguiente resume la oferta habitacional de apartamentos en la zona 1 de la ciudad de Guatemala a 2017, tanto en edificaciones nuevas como inmuebles renovados y rediseñados que ofrecen apartamentos en venta para uso comercial y residencial.

TABLA 1. Oferta habitacional en la zona 1 de la ciudad de Guatemala 2017

| Nombre | Dirección | Oferta total | Costo por m2 | Rango de precio |
|-------------------------|--------------------------------|---|--------------|--------------------------------|
| Centro Vivo | 7ª avenida y 10ª Calle, zona 1 | 180 apartamentos 10 niveles | Q. 9,220.00 | Q. 580,870.00 Q. 783,471.00 |
| Balcones de la Arboleda | 17ª Avenida 1-41, zona 1 | 22 apartamentos 5 niveles | Q. 7,858.17 | Q.482,177.00 |
| Edificio LIDO | 7ª Avenida y 11 Calle, zona 1 | 29 apartamentos, 7 locales comerciales, 4 niveles | Q. 11,490.55 | Q. 609,000.00 Q. 776,497.00 |
| Histórico 1 | 2ª Calle 12-55 zona 1 | 170 apartamentos, 7 niveles | Q. 10,231.35 | Q. 404,605.00 Q. 590,000.00 |
| Torre Entre Árboles | 15 Avenida y 5ª Calle zona 1 | 5 niveles | Q. 9,583.33 | Q. 460,000.00 Q. 704,000.00 |
| Edificio Ángel | Avenida Elena 13 Calle, zona 3 | 4 niveles | Q. 5,936.78 | Q. 371,840.00 Q. 443,715.00 |
| Edificio Duplex | 9ª Avenida y 12 Calle zona 1 | 5 niveles | Q. 7,880.45 | Q. 400,000.00 Q. 725,000.00 |
| Edificio Etxeverría | 3ª Avenida 11-18, zona 1 | 12 apartamentos 5 niveles | Q. 9,579.83 | Q. 640,950.00 Q. 680,960.00 |
| Edificio Lubia | 4ª Calle 5-10, zona 1 | 6 niveles | Q. 8,708.93 | Q. 402,352.00 Q. 507,189.00 |

| | | | | |
|--------------------------|---|------------------------------|--------------|--------------------------------|
| Teresa Lofts | 12 calle 6-27, zona 1 | 13 apartamentos 5 niveles | Q. 8,571.60 | Q. 568,423.00 |
| Apartamentos el Punto | 1ª Avenida 4-60, zona 1 | 14 apartamentos 4 niveles | Q. 7,783.25 | Q. 632,000.00 Q. 693,000.00 |
| EDWARDS Apartamentos | 6ª Avenida y 12- 09, zona 1 | 9 apartamentos. 3 niveles | Q. 10,140.00 | Q. 518,287.50 Q. 660,151.50 |
| Edificio Engel | 11ª calle 6-15, zona 1 | 38 apartamentos 5 niveles | Q. 11,250.00 | Q. 754,414.13 Q. 935,775.00 |
| Centenario Tres 18 | 8ª Calle 3-18, zona 1 | 18 apartamentos 3 niveles | Q. 7,980.00 | Q. 731,037.00 Q. 795,100.00 |
| Casa Colón | 11ª Avenida 7-34, zona 1 | 3 niveles | Q. 9,554.10 | Q. 200,636.00 Q. 319,324.00 |
| Edificio Bonán | Avenida Elena 14-11, zona 1 | 23 apartamentos 4 niveles | Q. 6,548.00 | Q. 445,250.00 Q. 581,815.00 |
| Edificio ELMA | 6ª Avenida 8ª Calle zona 1 | s.d. | s.d. | s.d. |
| Edificio La Perla | 9ª Calle 6ª Ave- nida zona 1 | s.d. | s.d. | s.d. |
| Edificio El Centro | 7ª Avenida 8-56 zona 1 | s.d. | s.d. | s.d. |
| Edificio La Gloria | 8ª Avenida y 8ª Calle esquina, zona 1 | s.d. | s.d. | s.d. |

Fuente: Elaboración propia con base en información del Observatorio Inmobiliario del Centro Histórico y en información de mercado inmobiliario. * s.d. sin dato.

A pesar de las duras restricciones que impone la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, de acuerdo a nuestra investigación en 2017, existen en el centro histórico, 20 edificios que ofrecen una variada oferta habitacional vertical, que no dudamos se irá incrementando y complementando con equipamiento de consumo cultural y financiero para sectores de mayor poder adquisitivo que el sector que habita actualmente el área.

Este tipo de vivienda y el específico diseño de los apar-



tamentos, se proyecta para familias jóvenes, sin hijos, familias monoparentales, jóvenes solteros, o personas jubiladas. Los precios al contado de los apartamentos fluctúan entre Q 375,000.00 el más económico y Q 950,000.00 el de mayor precio, a esto debe sumársele el costo del financiamiento bancario, que será obtenido únicamente por los interesados que puedan comprobar un ingreso familiar mensual mínimo de Q 9,000.00 en el primer caso, y Q 22,000.00 en el segundo.

Estas cifras ya son un discurso en cuanto a la selectividad y a la segregación de quienes pueden o no, acceder a este tipo de vivienda; si tomamos en consideración que, de acuerdo al Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (CIEN), el 75% de los guatemaltecos que forman parte de la población económicamente activa (PEA), es parte del sector informal y por tanto no tiene acceso a beneficios laborales ni crediticios.

El abandono por parte de las familias originarias dueñas de los inmuebles de la zona 1 y la falta de inversión estatal a partir de la segunda mitad del siglo pasado, trajo consigo una oportunidad para la población que migró del campo a la ciudad y que encontró en la zona central de la ciudad, vivienda en alquiler a bajo costo, cercanía a la red de servicios y oportunidad de crecimiento en cuanto al desarrollo de la economía informal. Actualmente la mayoría de quienes habitan la zona 1 en calidad de inquilinos pertenecen a un estrato de ingreso medio bajo, algunos son estudiantes, otros se dedican a prestar servicios, y la mayoría obtiene sus ingresos de la economía informal.



Inmuebles tugurizados y comercio informal en el Centro Histórico. (Fotografía de la autora).

La problemática es compleja, si se considera que el acceso a la vivienda constituye una necesidad social para la sobrevivencia del ser humano, y se establece como indicador de las condiciones de

la vida de la población de un país. El déficit habitacional de Guatemala aumenta año con año, por el surgimiento de nuevos hogares y porque el Estado no ha cumplido con su deber constitucional de propiciar vivienda digna a los ciudadanos. De acuerdo con Morán,

los sectores de escasos ingresos son los que debido a la carencia de soluciones habitacionales toman en sus propias manos el derecho a la vivienda, como se evidencia constantemente en las tomas a terrenos públicos y privados, lo que trae serias consecuencias en agudización de la precarización de la vivienda para estos sectores de población (1999: 3).

Los sectores medios y medios bajos, no encuentran oferta de vivienda accesible a su nivel de ingreso, ya que el costo elevado de la tierra, la mano de obra y los materiales de construcción, comparados con los salarios mínimos, no permiten tener ahorro para invertir en vivienda.

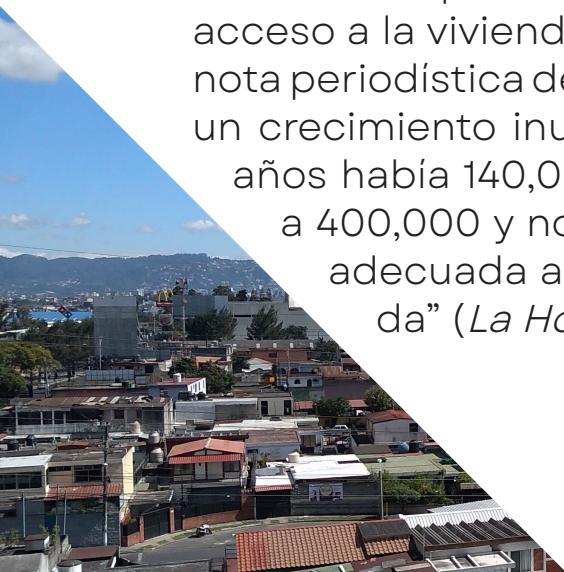
Siguiendo la fuente citada, esta situación incentiva el proceso de tugurización, hacinamiento y densificación de grandes áreas urbanas, especialmente el área metropolitana de la ciudad de Guatemala y otras ciudades secundarias del interior de la República.

Importante resulta entonces, reseñar la acción del Estado guatemalteco a mediados del siglo XX, cuando promovió la construcción de vivienda para las clases populares a través de diversas instituciones creadas para tal fin, y cómo la aplicación de las políticas de ajuste estructural promovidas de forma tardía en Guatemala, en comparación con los demás países de la región latinoamericana, llevó a que, en la década de los años de noventa se rompiera esa política estatal y quedara la promoción de vivienda en manos de agentes privados y del capital mercantil e inmobiliario.

Construcción de vivienda popular propiciada por el Estado

El evidente crecimiento poblacional en la ciudad de Guatemala, producido en la segunda mitad del siglo XX, hizo que desde el gobierno central se aplicaran políticas dirigidas a solucionar el problema de la vivienda popular.

En esos años la opinión pública discutía sobre el crecimiento poblacional en la ciudad y la falta de acceso a la vivienda, como ejemplo citamos una nota periodística de 1958, “en la capital se ha dado un crecimiento inusitado de población, hace 15 años había 140,000 habitantes y hoy llegamos a 400,000 y no se le ha buscado la solución adecuada al problema social de la vivienda” (*La Hora Dominical*, 1958: 37).



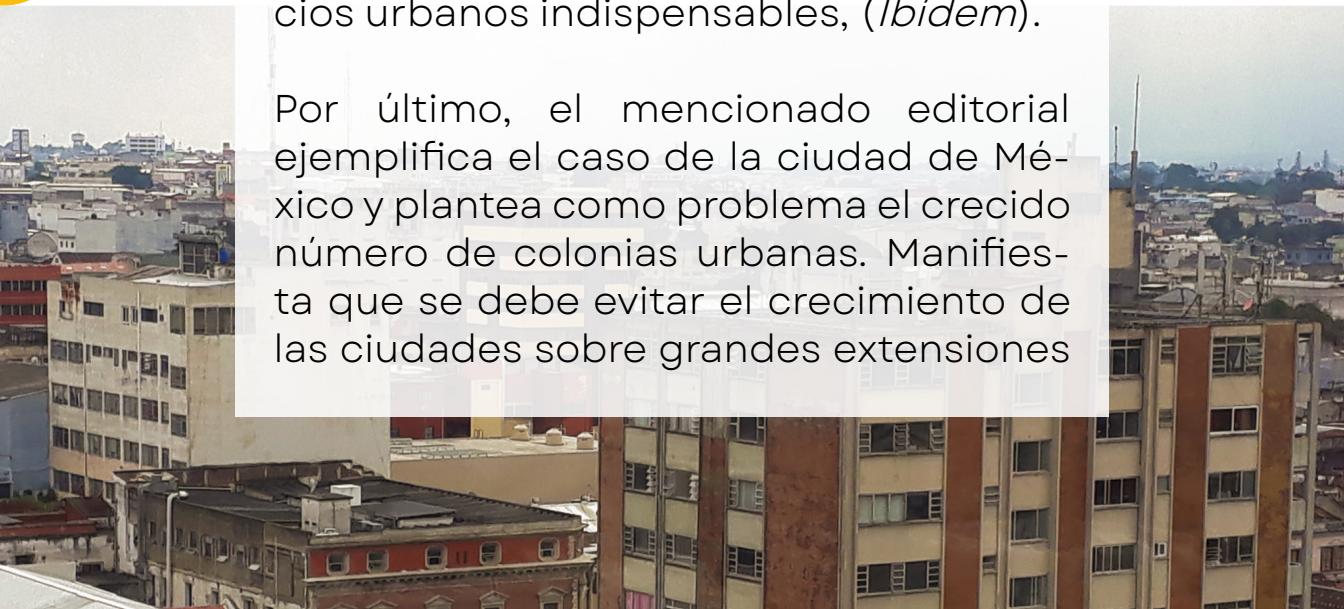


Se proyectaba como una necesidad urgente, ya para esos años, encontrar una solución al déficit habitacional y para el efecto en el editorial de *La Hora Dominicana* de 1958, se discutía la problemática urbana, expresando que el crecimiento de la ciudad en términos del área ocupada, se consideraba desproporcionado con respecto al número de habitantes. También se hacía alusión a la constante tendencia a crear nuevos barrios y a levantar viviendas en las orillas de la ciudad; lo cual, de acuerdo con el editorial, complicaba al gobierno municipal establecer en todos esos lugares los servicios urbanos y equipamiento para agua, drenajes, alcantarillado, pavimentación, alumbrado, etcétera.

La propuesta que presentaba el editorial del mencionado periódico para frenar la tendencia de expansión horizontal, era “la promoción del

crecimiento vertical aumentando el número de pisos de las casas en las zonas más céntricas, con lo que se lograría aumentar el valor de la propiedad y dar mayores comodidades a sus habitantes”. Como complemento a esta idea opinaba que se deberían lotificar las propiedades para casas de campo o para granjas, no así para barrios de vivienda, porque entre más lejano sea del centro, más tardaría en establecerse los servicios urbanos indispensables, (*Ibidem*).

Por último, el mencionado editorial ejemplifica el caso de la ciudad de México y plantea como problema el crecido número de colonias urbanas. Manifiesta que se debe evitar el crecimiento de las ciudades sobre grandes extensiones



y propone la creación de núcleos de población que hagan crecer las ciudades hacia arriba aprovechando las zonas más cercanas para proporcionar mejores servicios con menor costo. Sin embargo, agrega el editorialista, es necesario contrastar la realidad de México y la de Guatemala, expresa: “los centros urbanos no crecen conforme al capricho de sus habitantes o la determinación expresa de los poderes públicos. Sino obedeciendo a sus propias necesidades y recursos, por razón de latitud, clima, topografía, industria, comercio, vías de comunicación, etc.” (*Ibidem*).

La caída del tercer gobierno de la década democrática, liderado por Jacobo Arbenz Guzmán y el ascenso al poder del coronel Carlos Castillo Armas, con el apoyo militar y financiero de Estados Unidos, repercutió en el rumbo económico del país ya que en los primeros seis meses del

gobierno contrarrevolucionario Guatemala recibió en donativo US\$ 80 millones a través de la *International Cooperation Administration* (ICA) y contó con un monto de US\$ 93 millones en préstamos del Banco Mundial, destinado a la realización de infraestructura vial (Torres, 1981: 162).

Explica Torres Rivas que uno de los objetivos estadounidenses de que el gobierno de Castillo Armas tuviera un desempeño eficiente, como primer gobierno de la contrarrevolución en Gua-



temala, era borrar del ideario nacionalista la idea concebida de que la democracia traería mejor desarrollo y progreso social; así que invierten y se empeñan en mantener un presupuesto balanceado, estabilidad monetaria, respeto a la empresa privada y desarrollo industrial a través del capital extranjero.

La propiedad horizontal como respuesta a la falta de vivienda

En 1959 el segundo gobierno de la contrarrevolución, del general Miguel Ydígoras Fuentes, aprobó el Decreto 1318, Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, la cual encabezan dos considerandos: 1. Que es urgente e inaplazable dictar normas que regulen la división de inmuebles edificados, en unidades singulares que pertenezcan a distintos dueños; 2. Que una ley de tal

naturaleza vendrá a solucionar, al menos en parte, los agudos problemas inherentes a la escasez de vivienda y al crecimiento extensivo e inmoderado de las áreas de las poblaciones, en perjuicio de la adecuada urbanización de las mismas.

Se recoge así la preocupación por el crecimiento extensivo de la ciudad y ratifica la necesidad de ampliar la oferta habitacional, en virtud de la demanda de vivienda urbana provocada por la creciente migración campo ciudad experimentada en la década anterior.

La Ley de propiedad horizontalmente dividida, fue puesta en práctica por el mismo gobierno que la decretó, con el objetivo de beneficiar a las familias de pocos recursos y construir los primeros condominios de apartamentos a bajo costo. En el gobierno de Miguel Ydígoras Fuentes (1958-1963) y bajo la dirección del Instituto Coopera-

tivo Interamericano de Vivienda (ICIV), se construyeron los primeros edificios multifamiliares de la zona 3, creados bajo el régimen arrendatario. Una década después, en 1974, el gobierno de Carlos Manuel Arana Osorio, a través del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) los adjudicó en propiedad a sus ocupantes. En la tabla siguiente se sintetiza la evolución de esta política a lo largo de varias décadas.

TABLA 2. Construcción de vivienda popular en propiedad horizontal promovida por el Estado

| Año | Gobierno | Institución | Capital | Desarrollo de Vivienda |
|--------------|-------------------------------|--|---|--|
| 1957 | Carlos Castillo Armas | Instituto Cooperativo Interamericano de Vivienda (ICIV) | International Cooperation Administration (ICA) Banco Interamericano de Desarrollo (BID) | Programa de esfuerzo propio y ayuda mutua. Proyecto 4-1, zona 6, Colonia Centroamérica, zona 7 |
| 1959 | Miguel Ydígoras Fuentes | Decreto 1318 Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida. (ICIV) | Banco Mundial | Multifamiliares de la zona 3. Arrendatarios. En 1974 el BANVI los adjudicó en propiedad |
| 1966 1970 | Julio César Méndez M. | Banco Nacional de Vivienda (BANVI) | Banco Interamericano de Desarrollo (BID) | Programa de esfuerzo propio y ayuda mutua. Colonia Justo Rufino Barrios, zona 21. 3 fases. |
| 1972 1975 | Carlos Manuel Arana O | Banco Nacional de Vivienda (BANVI) | Banco Interamericano de Desarrollo (BID) | Tercera fase de condominios Multifamiliares de zona 3 |
| 1975 | Kjell Eugenio Laugerud García | Banco Nacional de Vivienda (BANVI) Comité de Reconstrucción Nacional | Banco Interamericano de Desarrollo (BID) Banco Mundial (BM) | Construcciones post terremoto, ninguna en propiedad horizontal |
| 1981 | Romeo Lucas García | Banco Nacional de Vivienda (BANVI) | Banco Interamericano de Desarrollo (BID) | 1981 -1985 Edificios de Nimajuyú, zona 21 |
| 1990 | Vinicio Cerezo | Banco Nacional de Vivienda (BANVI) | Banco Interamericano de Desarrollo (BID) | 1990 Edificios de Tulam Tzu |

Fuente: Elaboración propia.

Reflexiones finales

El Estado guatemalteco ha abandonado su deber constitucional de proveer a los guatemaltecos, sin distinción de clase, el acceso a una vivienda digna. Esto, junto a factores económicos estructurales, ha provocado una creciente proliferación de asentamientos humanos en condiciones de vulnerabilidad, convirtiéndose en un problema orgánico en el país.

La falta de una política nacional de vivienda efectiva por parte del Estado, hace que únicamente se financien proyectos paliativos aislados. En tal sentido, considerar el régimen de propiedad horizontal como una opción para satisfacer el derecho que tienen todos los guatemaltecos de acceder a la centralidad y una vivienda digna, en atención a la limitación actual de acceder a suelo urbaniza-



do, podría ser parte medular de una política nacional de vivienda del Estado de Guatemala.

La propiedad horizontalmente dividida proyectada como opción para resolver el déficit habitacional a principios de los años de sesenta, fue aplicada con mayor fortaleza por gobiernos de América Latina, tales son los de México, Argentina, Brasil y, posteriormente, Colombia. En ese contexto histórico, tal como se reseñó, nuestro país inició acciones dirigidas a buscar los mismos efectos, no obstante, los esfuerzos fueron mínimos y discontinuos, y finalmente desatendidos.

Por tanto, el Estado guatemalteco tiene la obligación constitucional de desarrollar una eficaz

política nacional de vivienda, en donde se conjuguen fuerzas para aprovechar las potencialidades del suelo urbano existente, así como velar porque se renueve la infraestructura urbana para soporte y demanda de servicios, que requiere la mayor concentración de habitantes.

En la actualidad el capital inmobiliario privado, aprovechando el suelo urbanizado facilitado por las políticas municipales de renovación urbana aplicadas desde hace más de dos décadas, ha invertido en construcciones de apartamentos destinados a sectores de ingreso alto y medio alto. En tanto, el Estado guatemalteco ha abandonado su papel de promotor para adoptar un rol de facilitador del suelo urbanizado, en favor del capital mercantil e inmobiliario.

De no cambiar esta tendencia, muchas familias que habitan el Centro Histórico en condiciones

de inquilinos, se verán obligadas a trasladar su lugar de residencia a las periferias, en detrimento de los planes municipales dirigidos hacia la re-densificación. Políticas estas que, vale agregar, deberían ser formuladas en consonancia con una adecuada planificación del espacio metropolitano y los esfuerzos multi-institucionales por atenuar los efectos de la expansión descontrolada.

En las últimas dos décadas el paisaje urbano guatemalteco ha cambiado sustancialmente, siendo un fenómeno notorio en las zonas centrales, tendencia que no excluye al área del Centro Histórico, que por su evidente valor patrimonial se convierte en un atractivo para la inversión inmobiliaria. Los sectores más significativos en oferta de vivienda en edificios de apartamentos han sido las zonas 10, 14, 15 ,16, y actualmente las zonas 1, 4, 9, 11 y 12.



En el tema de la vivienda, como en muchos otros, la alianza pública privada es esencial para buscar soluciones a corto y mediano plazo, que permitan a un porcentaje elevado de la población acceder a vivienda digna. En este sentido, el Estado podría retomar su papel de promotor de vivienda social de carácter popular, a través de préstamos de la cooperación internacional. Por otro lado, favorecer el desarrollo inmobiliario, pero negociando y estipulando la mejor forma para financiar vivienda de precio accesible en el área central, ya sea construyendo edificios exclusivos para este fin, o bien, reservando porcentajes de las construcciones actuales, para vivienda de familias de ingreso bajo.

Referencias bibliográficas

Castañeda, G. et .al. (1978) *Evaluación de proyectos BANVI / 1978*. Guatemala: Impresos M & M.

Díaz, I. (2014) *Gentrificación: entre la ecología urbana y la teoría de la renta*. Seminario Permanente sobre Gentrificación Canal ProyectoEcos. Agosto 2014. En: https://www.youtube.com/watch?v=ZTXOu5eK_6s. Recuperado el 4 de marzo de 2018.

Glass, R. (1964) "Introduction. Aspects of change", en Centre for Urban Studies (ed) *London. Aspects of change*. Oxford: Blackwell, xiii-xvii.

La Hora Dominical (1958) *Editorial*, 12 de agosto de 1958. Guatemala.

Leal, A. (2015) *Las dimensiones de la desigualdad*. Seminario Conflictos urbanos, gentrificación y derecho a la ciudad. Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM, abril 2015. En: <https://www.youtube.com/watch?v=EYxkoCL-FjZ0>. Recuperado el 18 de agosto de 2017.

Lefebvre, H. (1972) *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.

Morán, A. et. al. (1999) *La redefinición del papel de Estado en las políticas habitacionales de Guatemala: El FOGUA-VI. Guatemala*: DIGI/CEUR. En: <http://digi.usac.edu.gt/bvirtual/informes/puiah/INF-1999-055.pdf>. Recuperado el 14 de marzo de 2017.

Ramírez, A. (2007) “*Construcción vertical en Guatemala*”, en *Prensa Libre*, Guatemala, 29 de septiembre de 2007.

Torres Rivas, E. (1981) “Guatemala: medio siglo de historia política”. En *América Latina: historia de medio siglo*. 3ª edición. México: Siglo XXI.

Urbanística. 24 de marzo 2009a. Corredor Central Aurora Cañas. En: <http://osu.munigate.com/index.php/rn/2940-proyecto-corredor-central-aurora-canas> Recuperado el 2 de febrero de 2018.

Urbanística. 1 de junio 2009b. Expertos exponen sobre desarrollo de proyectos urbanos. En: <http://osu.munigate.com/index.php/obras/75-temas/4647-urbanistica>. Recuperado el 2 de febrero de 2018.

mar

JOSÉ FLORENTÍN MARTÍNEZ LÓPEZ

tínez



LEY
LEASING

JOSÉ FLORENTÍN MARTÍNEZ LÓPEZ

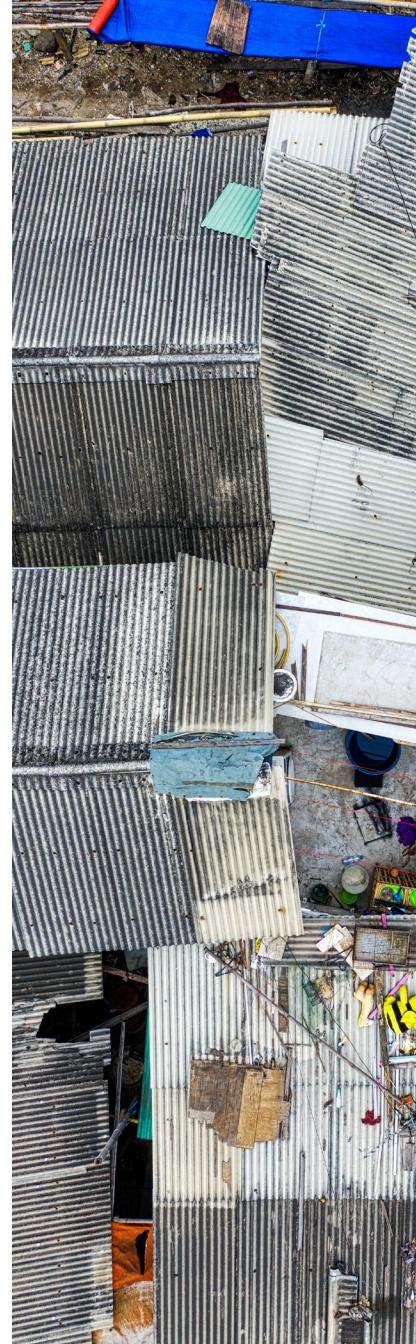
Introducción

La vivienda es un derecho reconocido en la parte dogmáticas de la Constitución Política de la República de Guatemala. La vivienda debe proteger a los integrantes de los hogares de factores ambientales adversos. Igualmente, darle privacidad y comodidad; para las actividades biológicas y sociales. Jurídicamente, desde el 9 de junio de 2004 fue aprobado el Acuerdo Gubernativo número 163-2004, Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos. Seguidamente, el 9 de febrero de 2012, fue aprobado el Decreto núme-

ro 9-2012 del Congreso de la República, Ley de Vivienda, cuyo Artículo 1, establece: “La presente Ley tiene por objeto regular y fomentar las acciones del Estado, desarrollando coherentemente el sector vivienda, sus servicios y equipamiento social. Para ello se establecerán las bases institucionales, técnicas, sociales y financieras, que permitan a la familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable; con equipamiento y servicios”.



En el Artículo 55 de la citada norma jurídica, se crea el Fondo para la Vivienda (FOPAVI), como una institución financiera de segundo piso, adscrita al ente rector, con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas. Asimismo, se reconoció: a) El derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable. b) La solución del problema de la vivienda debe promoverse dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible, es decir que involucre aspectos económicos, sociales, financieros, técnicos, jurídicos y ambientales. c) Los





programas y proyectos de vivienda que se impulsen deben garantizar el desarrollo sostenible, económico y ambiental de los procesos de producción habitacional; sus servicios, equipamiento comunitario y el ordenamiento territorial con el propósito de preservar los tres recursos con visión de futuro.

El problema de la vivienda en Guatemala

La falta de positividad del ordenamiento jurídico en este sentido ya se vislumbraba desde el año 2002. En el documento de la Política de Vivienda se admitía que el déficit cuantitativo ascendía a 410 mil 97

unidades y el cualitativo sumaba 611 mil 496 unidades, para un déficit de 1 millón 21 mil 595 unidades habitacionales. Más recientemente, en otra propuesta de Política de Vivienda colocada en la página web de la Unidad de Vivienda Popular (UDEVIPO) del Ministerio de Comunicaciones, se dice que “en 2019 el déficit habitacional alcanza 1.6 millones de unidades habitacionales, de las cuales 320,000 (20%) corresponden al cuantitativo y 1,280,000 (80%) al cualitativo”.

Respecto de las viviendas existentes, el VII Censo Nacional de Habitación realizado en 2018 informó que fueron visitadas 3 millones 943 mil 431 viviendas; siendo la densidad residencial de 36 viviendas por kilómetro cuadrado. Del total de viviendas, el 56.13% se localizan en el área urbana y el 43.87% en el área rural. En su mayor proporción las viviendas se localizaron en los departamentos de: Guatemala (22.16%), Huehuetenán-

go (7.72%), San Marcos (6.85%), Alta Verapaz (6.45%), Quiché (5.52%), Quetzaltenango (5.43%) y Escuintla (5.32%). Asimismo, se cuantificaron 2 millones 275 mil 921 hogares. En relación a la tenencia, la vivienda en propiedad fue predominante: 80.2%; alquilada, 11.94%; cedida o prestada, 7.00%; en propiedad comunal, 0.44%, y otras formas (0.43%).

TABLA 1. República de Guatemala. Tenencia de la vivienda total según área geográfica En valores absolutos y relativos. Año 2018.

| Tenencia | Total | Urbana | Rural | Total | Urbana | Rural |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| Propia pagada totalmente | 2,550,355 | 1,351,648 | 1,198,707 | 77.85% | 71.60% | 86.35% |
| Propia pagándola a plazos | 76,824 | 68,612 | 8,212 | 2.35% | 3.63% | 0.59% |
| En alquiler | 391,145 | 343,807 | 47,338 | 11.94% | 18.21% | 3.41% |
| Cedida o prestada | 229,399 | 105,570 | 123,829 | 7.00% | 5.59% | 8.92% |
| Propiedad comunal | 14,268 | 9,266 | 5,002 | 0.44% | 0.49% | 0.36% |
| Otra condición | 13,940 | 8,830 | 5,110 | 0.43% | 0.47% | 0.37% |
| República | 3,275,931 | 1,887,733 | 1,388,198 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. Guatemala: INE, 2018.

Específicamente las viviendas en alquiler fueron 391,145, localizadas mayormente en los departamentos de Guatemala (195,440); Escuintla (27,845), Quetzaltenango (21,734), Suchitepéquez (15,930), Petén (11,149), Alta Verapaz (10,366) y Huehuetenango (9,942).

TABLA 2. República de Guatemala. Tenencia de la vivienda total según departamentos de mayor localización. En valores absolutos. Año 2018.

| Departamento | Total | Propia pagada totalmente | Propia pagándola a plazos | Alquilada | Cedida o prestada | Propiedad comunal | Otra condición |
|------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Guatemala | 752,843 | 467,265 | 53,645 | 195,440 | 29,859 | 2,175 | 4,459 |
| Escuintla | 184,274 | 128,229 | 3,917 | 27,845 | 21,135 | 1,421 | 1,727 |
| Quetzaltenango | 174,830 | 136,154 | 2,630 | 21,734 | 13,500 | 404 | 408 |
| Suchitepéquez | 124,226 | 82,809 | 1,017 | 15,930 | 19,794 | 3,825 | 851 |
| Petén | 124,650 | 98,740 | 514 | 11,149 | 12,736 | 412 | 1099 |
| Alta Verapaz | 228,446 | 202,789 | 1,600 | 10,366 | 11,773 | 900 | 1018 |
| Huehuetenango | 226,029 | 202,765 | 1,918 | 9,952 | 10,890 | 173 | 331 |
| Izabal | 94,786 | 73,235 | 830 | 9,582 | 10,022 | 470 | 647 |
| San Marcos | 203,694 | 179,704 | 1,051 | 9,059 | 12,940 | 539 | 401 |
| Sacatepéquez | 76,967 | 61,419 | 1,164 | 8,556 | 4,015 | 1,376 | 437 |
| Santa Rosa | 98292 | 75540 | 1332 | 8460 | 12508 | 254 | 198 |
| República | 3,275,931 | 2,550,355 | 76,824 | 391,145 | 229,399 | 14,268 | 13,940 |

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. Guatemala: INE, 2018.

La mayor parte de este tipo de viviendas se localizan en los municipios del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala; destacándose entre ellos; Guatemala, Mixco, Villa Nueva y Petapa.

TABLA 3. República de Guatemala. Tenencia de la vivienda total según municipios de mayor localización. En valores absolutos. Año 2018.

| Municipio | Total | Propia pagada totalmente | Propia pagándola a plazos | Alquilada | Cedida o prestada | Propiedad comunal | Otra condición |
|-----------------|---------|--------------------------|---------------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------|
| Guatemala | 243,014 | 143,224 | 12,009 | 77,756 | 7,733 | 797 | 1,495 |
| Mixco | 118,506 | 67,631 | 8,433 | 38,856 | 3,024 | 185 | 377 |
| Villa Nueva | 109,133 | 64,008 | 11,747 | 29,230 | 3,015 | 220 | 913 |
| Petapa | 34,546 | 16,378 | 3,912 | 12,847 | 982 | 274 | 153 |
| Quetzaltenango | 42,642 | 28,295 | 1,407 | 10,873 | 1,975 | 43 | 49 |
| Escuintla | 39,403 | 25,570 | 1,655 | 7,752 | 3,133 | 595 | 698 |
| Villa Canales | 37,768 | 26,281 | 1,887 | 6,304 | 2,872 | 217 | 207 |
| Amatitlán | 28,919 | 19,467 | 1,617 | 6,072 | 1,393 | 64 | 306 |
| San Juan Sacat. | 45,416 | 34,921 | 3,286 | 4,966 | 1,964 | 48 | 231 |
| Chinautla | 28,077 | 19,364 | 1,798 | 4,923 | 1,709 | 83 | 200 |
| Puerto Barrios | 26,612 | 19,787 | 227 | 4,801 | 1,569 | 60 | 168 |

Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. Guatemala: INE, 2018.

En un artículo sobre condiciones de la vivienda quien escribe señaló que “se consideran como inadecuadas 374,030 unidades habitacionales. De éstas, el 70.70% se localizan en áreas urbanas y el 29.30% en el área rural. En su conjunto bajo estas condiciones prevalece el tipo: casa formal” (Martínez López, 2020).



La mayor proporción de viviendas inadecuadas se ubican en los departamentos de Alta Verapaz (59,320 viviendas), Guatemala (42,804), Quiché (25,171), Chiquimula (23,604), Jalapa (20,751), Escuintla (19,125) y Huehuetenango (17,242 viviendas).

En primer lugar, fueron consideradas como viviendas no adecuadas, aquellas en cuyas paredes predominó lepa, palos o cañas; material de desecho u otro. Las mayores proporciones de estas viviendas se encuentran en los departamentos de Alta Verapaz, Guatemala, Izabal, Suchitepéquez, Sacatepéquez, Petén y Sololá. Específicamente en los municipios de Panzós (1,994 viviendas), Santa Catarina La Tinta (1,821), El Estor (1,270), Cobán (907), Santiago Atitlán (763), San Juan Sacatepéquez (552), Jalapa (465), Mazatenango (449), Santa Barbara (431), Retalhuleu (419) y Guatemala (377 viviendas).

En segundo lugar, se calificaron como viviendas urbanas inadecuadas, aquellas cuyos materiales predominantes en las paredes fueron ladrillo, block, concreto, adobe, madera, lámina y bajareque. El factor condicionante fue el piso de tierra. Los mayores porcentajes de viviendas en estas circunstancias se localizan en los departamentos de Guatemala, Alta Verapaz, Quiché, Jalapa, Huehuetenango, Totonicapán, Jutiapa y Escuintla. Especialmente en los municipios de Cobán (21,312 viviendas), Jalapa (15,277), Jutiapa (8,761), Santa Cruz del Quiché (6,428), Chiquimula (6,361), San Juan Sacatepéquez (6,259), Guatemala (6,087), Totonicapán (5,338), Chichicastenango (4,844) y Villa Nueva (4,684 viviendas).

En áreas rurales se determinó como viviendas no adecuadas aquellas con piso de tierra y en cuyas paredes predominaron lámina metálica, bajareque, lepa, palos, cañas o material de desecho.

Las mayores proporciones se localizaron en los departamentos de Alta Verapaz, Chiquimula, Escuintla, Suchitepéquez, Guatemala e Izabal. Resaltan los municipios de Camotán (6,015 viviendas), Senahú (4,930), Jocotán (4,815), Cahabón (4,045), San Pedro Carchá (3,356), Panzós (3,049), Purulhá (2,664) y Tucurú (2,531 viviendas).

Al combinar los datos del XII Censo Nacional de Población y el VII Censo Nacional de Habitación, en lo que corresponde a hogares y viviendas, se establece información sobre hacinamiento. La mayoría de las viviendas disponen de entre uno y tres espacios como dormitorios. Al hacer la relación entre la cantidad de personas en el hogar y los ambientes utilizados como dormitorios se determina si hay hacinamiento. Este existe cuando más de tres personas utilizan un ambiente como dormitorio. Para el año censal se aprecia que 1 millón 374 mil 268 hogares se encuentran en es-

tas circunstancias. El mayor número de hogares en hacinamiento se encuentran en los departamentos de Guatemala, Alta Verapaz, Huehuetenango, San Marcos y Quiché. La mayor parte se localiza en las áreas rurales.

Vivienda en alquiler

Como se hizo referencia anteriormente, los hogares viven en viviendas en propiedad mayormente, mientras que el 11.9% lo hace en una vivienda tomada en arrendamiento. En lo que respecta al tipo de vivienda en esta situación, existe un predominio de la casa formal.

Como puede verse en la tabla No. 5, las casas formales constituyen el 82.90% de las viviendas en arriendo. Los apartamentos, suman el 8.83%, y las viviendas colectivas, constituyen 7.86%.

TABLA 4. República de Guatemala. Tipo de vivienda en alquiler. Según departamentos de mayor localización. En valores absolutos. Año 2018.

| Departamentos | Total | Casa formal | Apartamento | Cuarto en casa de vecindad | Rancho | Otro tipo de vivienda |
|----------------|---------|-------------|-------------|----------------------------|--------|-----------------------|
| Guatemala | 188,491 | 142,370 | 27,901 | 18,186 | 29 | 5 |
| Escuintla | 27,243 | 23,713 | 816 | 2,541 | 171 | 2 |
| Quetzaltenango | 20,854 | 18,839 | 14,38 | 569 | 7 | 1 |
| Suchitepéquez | 15,521 | 14,325 | 356 | 812 | 24 | 4 |
| Petén | 10,791 | 8,902 | 74 | 1256 | 554 | 5 |
| Alta Verapaz | 10,078 | 9,204 | 205 | 443 | 223 | 3 |
| Huehuetenango | 9,694 | 9,130 | 344 | 207 | 12 | 1 |
| Izabal | 9,442 | 6,859 | 214 | 2,223 | 144 | 2 |
| San Marcos | 8,882 | 8,289 | 159 | 397 | 36 | 1 |
| Santa Rosa | 8,172 | 7,515 | 162 | 371 | 124 | 0 |
| Jutiapa | 8,149 | 7,575 | 228 | 341 | 5 | 0 |
| Sacatepéquez | 8,024 | 7,639 | 226 | 155 | 3 | 1 |
| República | 378,373 | 313,690 | 33,403 | 29,738 | 1,508 | 34 |

Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. Guatemala: INE, 2018.

TABLA 5. República de Guatemala. Tipo de vivienda en alquiler Según departamentos de mayor localización. En valores relativos. Año 2018.

| Departamentos | Total | Casa formal | Apartamento | Cuarto en casa de vecindad | Rancho | Otro tipo de vivienda |
|----------------|--------|-------------|-------------|----------------------------|--------|-----------------------|
| Guatemala | 100.00 | 75.53 | 14.80 | 9.65 | 0.02 | 0.00 |
| Escuintla | 100.00 | 90.16 | 5.38 | 3.98 | 0.48 | 0.00 |
| Quetzaltenango | 100.00 | 95.20 | 2.82 | 1.93 | 0.04 | 0.01 |
| Suchitepéquez | 100.00 | 96.95 | 1.38 | 1.58 | 0.08 | 0.01 |
| Petén | 100.00 | 87.04 | 3.00 | 9.33 | 0.63 | 0.01 |
| Alta Verapaz | 100.00 | 91.96 | 1.98 | 4.54 | 1.52 | 0.00 |
| Huehuetenango | 100.00 | 95.33 | 1.82 | 2.68 | 0.03 | 0.13 |
| Izabal | 100.00 | 98.38 | 1.22 | 0.26 | 0.13 | 0.00 |
| San Marcos | 100.00 | 90.34 | 6.90 | 2.73 | 0.03 | 0.00 |
| Santa Rosa | 100.00 | 92.29 | 2.29 | 5.23 | 0.15 | 0.03 |
| Jutiapa | 100.00 | 75.53 | 14.80 | 9.65 | 0.02 | 0.00 |
| Sacatepéquez | 100.00 | 90.16 | 5.38 | 3.98 | 0.48 | 0.00 |
| República | 100.00 | 82.90 | 8.83 | 7.86 | 0.40 | 0.01 |

Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. Guatemala: INE, 2018.

En la tabla No. 6 puede verse que los municipios con mayores cantidades de viviendas en arren-

damiento son Guatemala, Mixco, Villa Nueva y San Miguel Petapa; los cuatro en el área metropolitana de la ciudad de Guatemala (AMCG).

TABLA. 6. República de Guatemala. Tipo de vivienda en alquiler según municipios En valores absolutos. Año 2018.

| Municipios | Total | Casa formal | Apartamento | Cuarto casa de vecindad | Rancho | Otro tipo vivienda |
|--------------------------|--------|-------------|-------------|-------------------------|--------|--------------------|
| Guatemala | 75,293 | 48,690 | 17,973 | 8,627 | 1 | 2 |
| Mixco | 37,437 | 27,308 | 5,108 | 5,011 | 10 | 0 |
| Villa Nueva | 27,904 | 24,441 | 1,449 | 2,012 | 2 | 0 |
| Petapa | 12,286 | 10,473 | 1,249 | 561 | 3 | 0 |
| Quetzaltenango | 10,363 | 8,900 | 1,119 | 342 | 1 | 1 |
| Escuintla | 7,560 | 6,426 | 461 | 668 | 5 | 0 |
| Villa Canales | 6,140 | 5,351 | 411 | 376 | 2 | 0 |
| Amatitlán | 5,843 | 5,038 | 321 | 480 | 3 | 1 |
| San Juan Sacatepéquez | 4,863 | 4,709 | 94 | 56 | 3 | 1 |
| Chinautla | 4,737 | 3,964 | 516 | 256 | 0 | 1 |
| Puerto Barrios | 4,737 | 3,262 | 130 | 1,338 | 6 | 1 |
| Sta. Lucía Cotzumalguapa | 4,569 | 4,041 | 175 | 350 | 3 | 0 |

Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. Guatemala: INE, 2018.

La desigualdad es evidente en cuanto a la presencia de alquiler de cuartos en casas colectivas. Como puede verse en la tabla No. 7, en esta situación se encuentran principalmente los municipios de Guatemala, Mixco y Puerto Barrios.

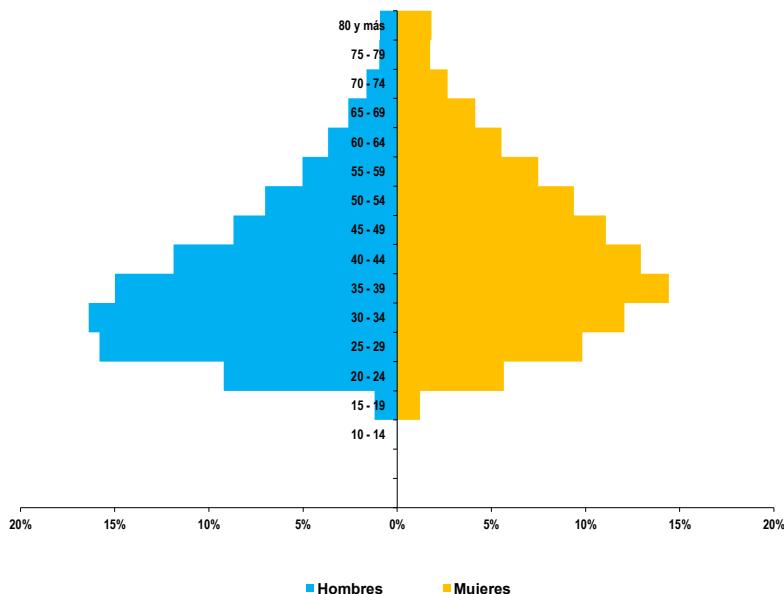
TABLA 7. República de Guatemala. Tipo de vivienda en alquiler según municipios. En valores relativos. Año 2018.

| Municipios | Total | Casa formal | Apartam. | Cuarto casa de vecindad | Rancho | Otro tipo de vivienda |
|--------------------------|--------|-------------|----------|-------------------------|--------|-----------------------|
| Guatemala | 100.00 | 64.67 | 23.87 | 11.46 | 0.00 | 0.00 |
| Mixco | 100.00 | 72.94 | 13.64 | 13.39 | 0.03 | 0.00 |
| Villa Nueva | 100.00 | 87.59 | 5.19 | 7.21 | 0.01 | 0.00 |
| Petapa | 100.00 | 85.24 | 10.17 | 4.57 | 0.02 | 0.00 |
| Quetzaltenango | 100.00 | 85.88 | 10.80 | 3.30 | 0.01 | 0.01 |
| Escuintla | 100.00 | 85.00 | 6.10 | 8.84 | 0.07 | 0.00 |
| Villa Canales | 100.00 | 87.15 | 6.69 | 6.12 | 0.03 | 0.00 |
| Amatitlán | 100.00 | 86.22 | 5.49 | 8.21 | 0.05 | 0.02 |
| San Juan Sacatepéquez | 100.00 | 96.83 | 1.93 | 1.15 | 0.06 | 0.02 |
| Chinautla | 100.00 | 83.68 | 10.89 | 5.40 | 0.00 | 0.02 |
| Puerto Barrios | 100.00 | 68.86 | 2.74 | 28.25 | 0.13 | 0.02 |
| Sta. Lucía Cotzumalguapa | 100.00 | 88.44 | 3.83 | 7.66 | 0.07 | 0.00 |

Fuente: Elaboración propia con base en datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. Guatemala: INE, 2018.

En relación con las edades de los jefes de hogar que viven en viviendas en alquiler, en la gráfica siguiente se muestra que predominan los hombres a edades más bajas.

GRÁFICA 1. República de Guatemala. Edad de los jefes de hogar que viven en viviendas en alquiler. Año 2018.



Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo Nacional de Población y VII Censo Nacional de Habitación. Guatemala: INE, 2018.

Ley de Leasing (arrendamiento)

El día 2 de marzo fue publicado en el Diario de Centro América el decreto No. 2-2021 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Leasing, cuya aprobación -el día 10 de febrero, fue exhibida como uno de los éxitos del Organismo Legislativo a favor de la añorada “certeza jurídica”. La vigencia de esta norma jurídica comenzará tres meses a partir de su publicación (*vacatio legis*). Tiene como antecedentes el Decreto número 1468. Ley de Inquilinato, el Acuerdo Gubernativo número 163-2004 (Política Nacional de Vivienda



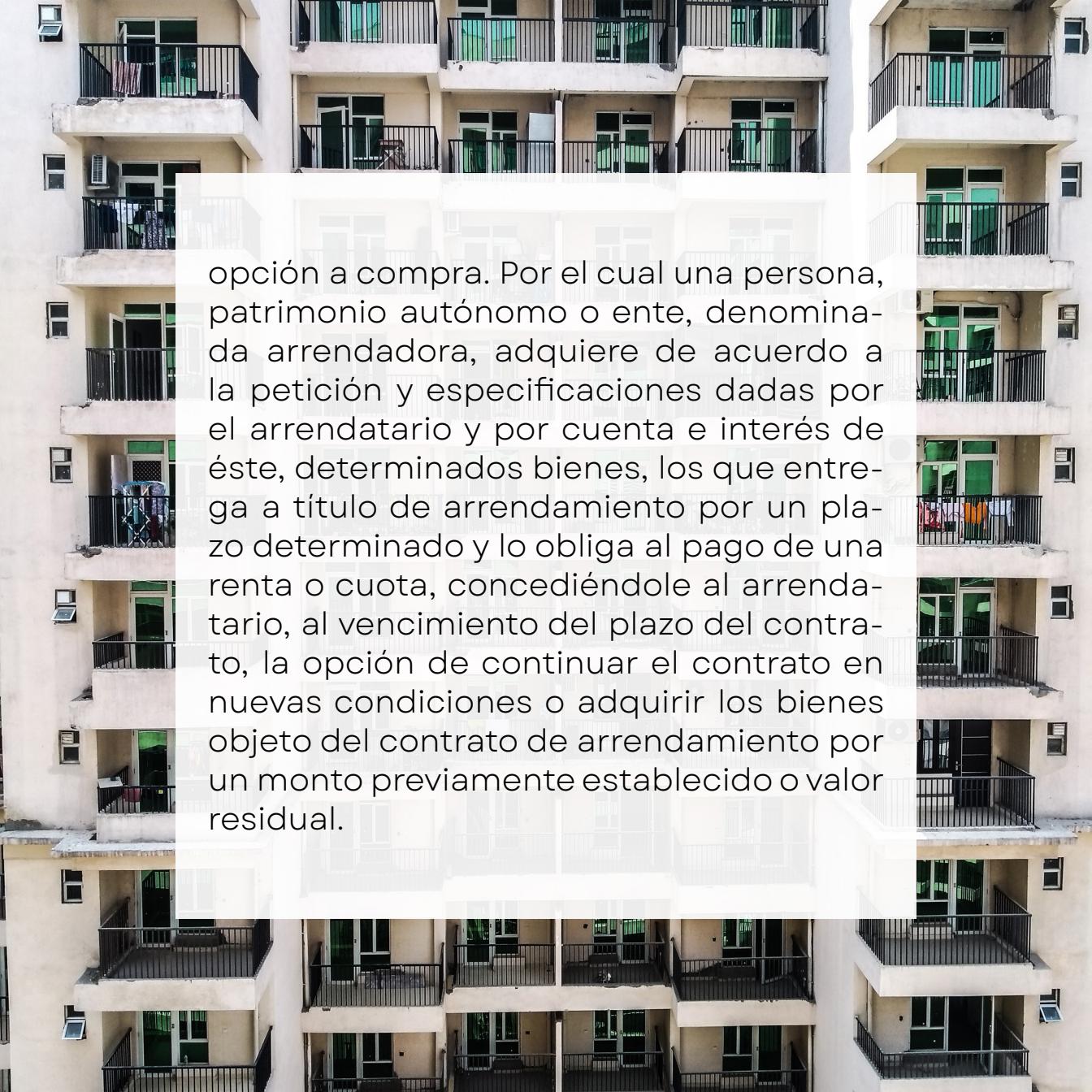
y Asentamientos Humanos, aprobado el 9 de junio de 2004), el decreto número 51-2007, Ley de garantías mobiliarias, y el decreto número 1-2018, Ley de los contratos de factoraje y de descuento.

La Ley de Leasing es una norma que tiene 51 artículos, respecto de los cuales se pueden hacer las siguientes observaciones:

a) Aún cuando la normativa vigente señala que el idioma oficial de Guatemala es el español, la norma utiliza el término extranjero leasing. Lo conveniente hubiera sido utilizar el término “alquiler” o “arrendamiento”.

b) El artículo 1, se refiere al objeto en forma ambigua: “La presente ley tiene por objeto establecer la normativa general que regula las operaciones de leasing, así como los derechos y obligaciones propios de los sujetos involucrados en esta

operación”. En el artículo 2 se incluyen: “a) Arrendador, arrendadora, arrendante: Es la persona, patrimonios o entes que entregan el o los bienes en calidad de leasing, a uno o más arrendatarios, en los términos y condiciones acordado por las partes en el respectivo contrato de leasing”. “b) Arrendatario: Es la persona, entes o patrimonios que, al celebrar contrato de leasing, obtiene derecho de uso, goce o disfrute del bien objeto de leasing en los términos y condiciones acordado por las partes en el respectivo contrato de leasing”. Luego se incluye contrato de leasing: “c) Es el contrato mediante el cual el arrendador adquiere para uso del arrendatario bienes a cambio de una renta o cuota por un plazo determinado: el contrato de leasing comprende el contrato de leasing financiero y el contrato de leasing operativo...”. En el artículo citado, se encuentran diferentes objetos de la norma: d) Contrato de Leasing Financiero o Arrendamiento Financiero con

A multi-story apartment building with balconies and a central text overlay. The building has a light-colored facade and dark metal railings on the balconies. The text is centered in a white box with a slight shadow.

opción a compra. Por el cual una persona, patrimonio autónomo o ente, denominada arrendadora, adquiere de acuerdo a la petición y especificaciones dadas por el arrendatario y por cuenta e interés de éste, determinados bienes, los que entrega a título de arrendamiento por un plazo determinado y lo obliga al pago de una renta o cuota, concediéndole al arrendatario, al vencimiento del plazo del contrato, la opción de continuar el contrato en nuevas condiciones o adquirir los bienes objeto del contrato de arrendamiento por un monto previamente establecido o valor residual.

En el mismo artículo, se registra: “e) Contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda, arrendamiento financiero habitacional o de vivienda con opción a compra. f) Contrato de leasing financiero habitacional o de vivienda de interés social, con opción de compra.” Continúa el texto: “Es el contrato que se refiere a bienes inmuebles destinados a vivienda digna, adecuada y saludable, de conformidad con lo previsto en la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República”.

Asimismo: “g) Contrato de leasing financiero inmobiliario, con opción a compra. El destino es la adquisición de bienes inmuebles





con destino a establecimientos comerciales, industriales, clínicas, oficinas profesionales, centros educativos, bodegas y otros.

h) Contrato de leasing operativo o arrendamiento operativo. Es un contrato por medio del cual una persona, patrimonio autónomo o ente, denominado arrendadora, entrega en arrendamiento a una persona, denominado arrendatario, por un plazo establecido determinados bienes que ha adquirido, con el objeto de que el arrendatario los use durante dicho plazo, el arrendatario adquiere la obligación de pagar una renta o cuota de arrendante (En este no se incluye opción de compra).

l) Valor Residual. Es el monto

que las partes de un contrato de leasing financiero con opción a compra han acordado que corresponderá pagar al arrendatario que ejerza la opción de compra de los bienes objeto de leasing. Lo anterior no debe generar el mito de que las cuotas de arrendamiento son un anticipo al pago de la vivienda con opción a compra.”

c) En el artículo número 9 se refiere a obligaciones que tendrá el arrendatario: “k) Es obligación del arrendatario contratar una póliza de seguro que cubra los riesgos asegurable inherentes a



la naturaleza y uso de los bienes objeto del contrato de leasing. Esta contratación debe hacerla siempre con la aprobación previa del arrendador, quien en todo caso es el beneficiario de la póliza.

El seguro podrá ser contratado directamente por el arrendador, en este caso se entiende que el arrendador está contratando la póliza por cuenta del arrendatario, quien en cualquier caso será el responsable de pagar las cuotas y todos los gastos relacionados con dicha póliza. l) Indistintamente de quién contrata el seguro, el arren-



datario es responsable por cualquier deducible, gastos o montos de cualquier naturaleza que la liquidación de la aseguradora no cubra o descuento sobre el siniestro ocurrido al bien. Asimismo, el arrendatario es el obligado a indemnizar por la responsabilidad por daños o perjuicios que se causen”. Lo anterior anticipa incrementos en los pagos del arrendamiento, al sumarle los costos de la contratación y del pago del seguro.

d) Formalización del contrato. Éste debe constar por escrito. Cuando el contrato de



leasing tenga por objeto un bien inmueble, un buque o una aeronave, el contrato debe formalizarse en escritura pública para los efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

e) Arrogancia de funciones jurisdiccionales. En la Ley del Organismo Judicial, en el artículo 57, referido a Justicia, establece: La función jurisdiccional se ejerce con exclusividad absoluta por la Corte Suprema de Justicia y por los demás tribunales establecidos por la ley, a los cuales corresponde la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. En este sentido, los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento, se tramitan de acuerdo con lo establecido en el Código Procesal Civil, en la vía sumaria. En la Ley de Leasing que se analiza, se incluyó el TITULO VI. REGIMEN PROCESAL. En la norma, se contempla la ejecución sumaria por medio de juicio ejecutivo y el juicio sumario para la desocupación

Además, se incluye otra alternativa, el procedimiento abreviado. En la literal c) se describe:

Iniciar el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega inmediata de los bienes muebles o bienes inmuebles bajo la forma siguiente: 1) El arrendador nombra en acta notarial al notario, ante el cual se sustenta el procedimiento abreviado, y en la misma acta notarial se hace constar lo siguiente: 1. La solicitud de la desocupación del inmueble; 2. La identificación del arrendador; 3. Los datos del contrato de leasing incumplido, acompañando una copia legalizada del contrato; 4. Los datos registrales y la dirección del inmueble objeto de la desocupación; 5. La descripción del hecho del incumplimiento y en caso del incumplimiento en el pago de las rentas, el monto adeudado a la fecha del inicio del procedimiento abreviado; 6. Cualquier otro hecho que a juicio del demandante es rele-

vante. II) Presentada la demanda por medio del procedimiento abreviado ante el notario designado por el arrendante, este procede dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a requerir al arrendatario el pago de la cantidad reclamada. Dicho requerimiento también se hace en forma notarial. Si el incumplimiento se refiere a otros hechos distintos del pago de deudas, el requerimiento consiste en apercibir al arrendatario a que dentro del plazo de quince (15) días hábiles proceda a dar cumplimiento al extremo que motivó el procedimiento, bajo apercibimiento de continuar con el procedimiento abreviado de desocupación, devolución y entrega, en caso de persistir en el incumplimiento.

Lo anterior significaría, la privatización de las funciones judiciales en casos de cobros de cuotas y desalojos.

f) Este mecanismo procesal propuesto, no discriminó a los arrendatarios de vivienda de interés social. En el numeral VIII, se afirma en forma eufemísticamente: “Para los casos de contratos de leasing habitacional de interés social, el arrendatario puede prestar las declaraciones a que hace referencia el presente procedimiento abreviado ante el propio notario a cargo del mismo, pudiendo incrementarse los costos notariales como recargo de las rentas adeudadas”.



A manera de conclusión

El decreto del Congreso de la República número 02-2021, Ley de Leasing, incluye el arrendamiento de vivienda de interés social, dedicada para hogares de medianos y menores ingresos. Ante la carencia que se aproxima a los dos millones de unidades, es importante conocer la incidencia de esta norma en la solución de esta problemática.

Se prevé un incremento en los gastos de arrendamiento, al considerar la adquisición de un seguro a favor del arrendador y la formalización del contrato en escritura pública. A esto se adiciona el traslado de funciones jurisdiccionales, que corresponden al Organismo Judicial, a la vía notarial en el caso de recuperación de cobros y la promoción de desalojos de las viviendas en arrendamiento; ubicando a esta norma al borde de inconstitucionalidad.

Referencias bibliográficas

Blanco, A., Fretes, V. & Muñoz, A. (Eds.). (2014). *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo. Accesible en <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Busco-casa-en-arriendo-Promover-el-alquiler-tiene-sentido.pdf>

Congreso de la República de Guatemala. (1961). Decreto número 1468. Ley de inquilinato. Aprobado el 22 de junio de 1961.

Congreso de la República de Guatemala. (2007). Decreto número 51-2007. Ley de garantías mobiliarias. Aprobado el 8 de noviembre de 2007.

Congreso de la República de Guatemala. (2018). Decreto número 1-2018. Ley de los contratos de factoraje y de descuento. Aprobado el 17 de enero de 2018.

Congreso de la República de Guatemala (2021) Decreto No. 2-2021. Ley de leasing. Aprobado el 10 de febrero de 2021.

Martínez, J. (2020). “Vivienda inadecuada en Guatemala y vulnerabilidad social ante fenómenos hidrometeorológicos”. En *Revista Análisis de la Realidad Nacional*. Año 9 Edición 187. Junio, 2020. Págs. 50-64. Instituto de Problemas Nacionales. Universidad de San Carlos de Guatemala. IPNUSAC. Disponible en <http://ipn.usac.edu.gt/wp-content/uploads/2020/07/IPN-RD-187.pdf> (Ver volumen 3 en esta colección)

Presidencia de la República de Guatemala (2004) *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos*. Acuerdo Gubernativo número 163-2004, aprobado el 9 de junio de 2004.