

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA -USAC-
CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y
REGIONALES - CEUR-**

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN 2005. TENENCIA DE TIERRA URBANA. ESTRUCTURA
DE PRECIOS E INFORMACIÓN CATASTRAL PARCIAL: UNA EXPLORACIÓN AL
ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.

***Proceso de urbanización,
características de los locales
de habitación y expresiones
actuales de los valores de
oferta inmobiliaria en el
departamento de Guatemala.***

Investigador responsable:
HUBER ERNESTO PALMA URRUTIA

Guatemala, 16 de febrero de 2007



OBJETIVOS

- Revelar mediante el análisis cualitativo de algunas manifestaciones de los valores de oferta inmobiliaria urbana en el departamento de Guatemala que la desigualdad socio-económica tiene expresiones territoriales cuya base es una restringida accesibilidad a la oferta de suelo y vivienda urbana, a su vez, una limitada capacidad de compra y una escasa oferta; artificial y especulativa, cuya causa es la gran retención de la tierra que impone la estructura de tenencia de la tierra agraria, históricamente monopólica y oligopólica, al proceso de urbanización.
- Sistematizar y analizar algunas expresiones de los valores de oferta inmobiliaria de la tierra urbana en el AMCG que evidencian concentración de la tenencia de la tierra urbana en pocas manos, argumentando aspectos de mercado y sus razones históricas y coyunturales.
- Corroborar la percepción generalizada de que los precios de la tierra urbana dentro del AMCG son elevados y especulativos, y por tanto limitan la accesibilidad a la oferta y a la tenencia de la tierra en propiedad de manera suficiente y adecuada, incrementando con ello la desigualdad económica, política, social y espacial.

METODOLOGÍA

Investigación cualitativa de la oferta de bienes inmobiliarios, aplicando técnicas de entrevistas estructuradas, análisis documental y hemerográfico, así con verificación de campo.

Por el origen de los datos:

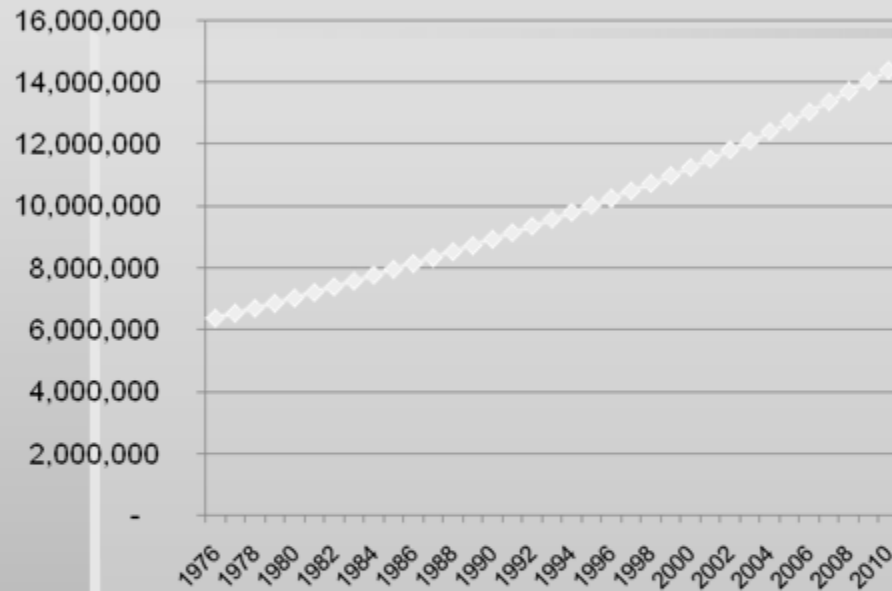
- La investigación mixta utiliza información de Referencial y de Campo.
- Se obtuvo información de Empresas de Bienes Raíces, así como también investigación de campo, por medio de llamadas telefónicas, material impreso y visitas a los proyectos.

Premisas

- Se considera que el precio de la tierra es una huella indeleble sobre la cual se plasma el transcurso del proceso de urbanización, y el reflejo de la serie de valías acumuladas en el valor de la misma que no son más que renta acumulada como saldo de la suma de plusvalías apropiadas, principalmente del entorno del predio valorizado y en menor medida, de las mejoras hechas dentro del mismo.

Proceso de Urbanización

Población total del país



Población según área urbana y rural

Área	Censo 1981		Censo 1994		Censo 2002	
	Total	%	Total	%	Total	%
Urbana	1,980,533	32.70%	2,914,687	35.00%	5,184,835	46.10%
Rural	4,073,694	67.30%	5,417,187	65.00%	6,052,361	53.90%
GRAN TOTAL	6,054,227	100.00%	8,331,874.00	100.00%	11,237,196.00	100.00%

Distribución porcentual de población urbana y rural según departamento. Censo 2002.

DEPARTAMENTO	URBANA	RURAL
GUATEMALA	86.00%	14.00%
EL PROGRESO	36.10%	63.90%
SACATEPEQUEZ	84.20%	15.80%
CHIMALTENANGO	48.80%	51.20%
ESCUINTLA	47.70%	52.30%
SANTA ROSA	34.90%	65.10%
SOLOLA	48.80%	51.20%
TOTONICAPAN	35.80%	64.20%
QUETZALTENANGO	55.20%	44.80%
SUCHITEPEQUEZ	41.10%	58.90%
RETALHUEL	36.30%	63.70%
SAN MARCOS	21.80%	78.20%
HUEHUETENANGO	22.70%	77.30%
QUICHE	24.70%	75.30%
BAJA VERAPAZ	27.30%	72.70%
ALTA VERAPAZ	21.00%	79.00%
PETEN	30.10%	69.90%
IZABAL	28.80%	71.20%
ZACAPA	38.90%	61.10%
CHIQUIMULA	26.00%	74.00%
JALAPA	31.60%	68.40%
JUTIAPA	27.20%	72.80%

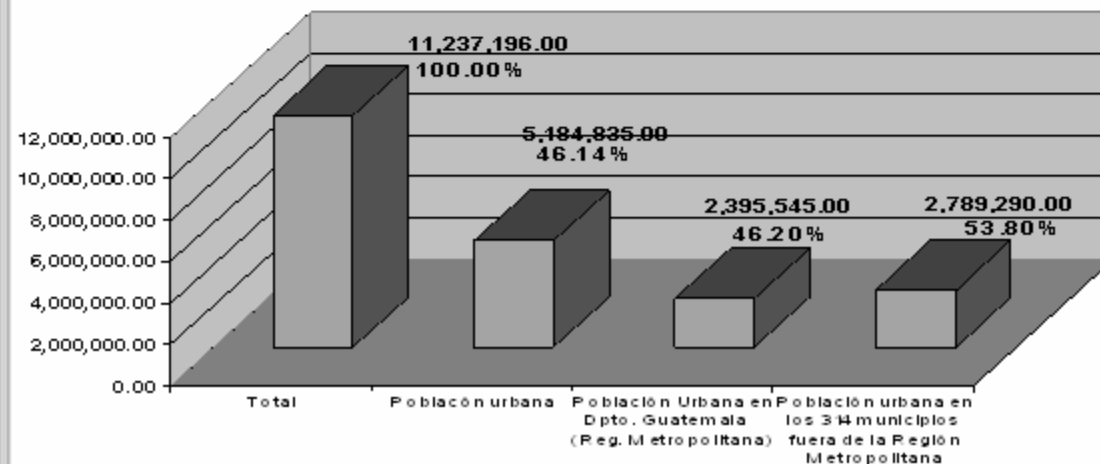
Proceso de Urbanización

Cencentración y dispersión de la población en los municipios de Guatemala según regiones político-administrativas

Regiones	Municipios	Más de 100,000 habitantes	Más de 50,000 habitantes	Más de 25,000 habitantes	Más de 5 mil habitantes	Menos de 5,000 habitantes
República	331	4	11	24	153	139
I Metropolitana	17	3	5	3	5	1
II Norte	24	0	1	0	14	9
III Nororiente	34	0	1	2	12	19
IV Suroriente	39	0	0	3	17	18
V Central	45	0	2	4	34	5
VI Suroccidente	109	1	1	9	46	52
VII Noroccidente	52	0	1	2	16	33
VII Petén	12	0	0	1	9	2



Concentración y dispersión de la población urbana en los municipios de Guatemala



Proceso de Urbanización

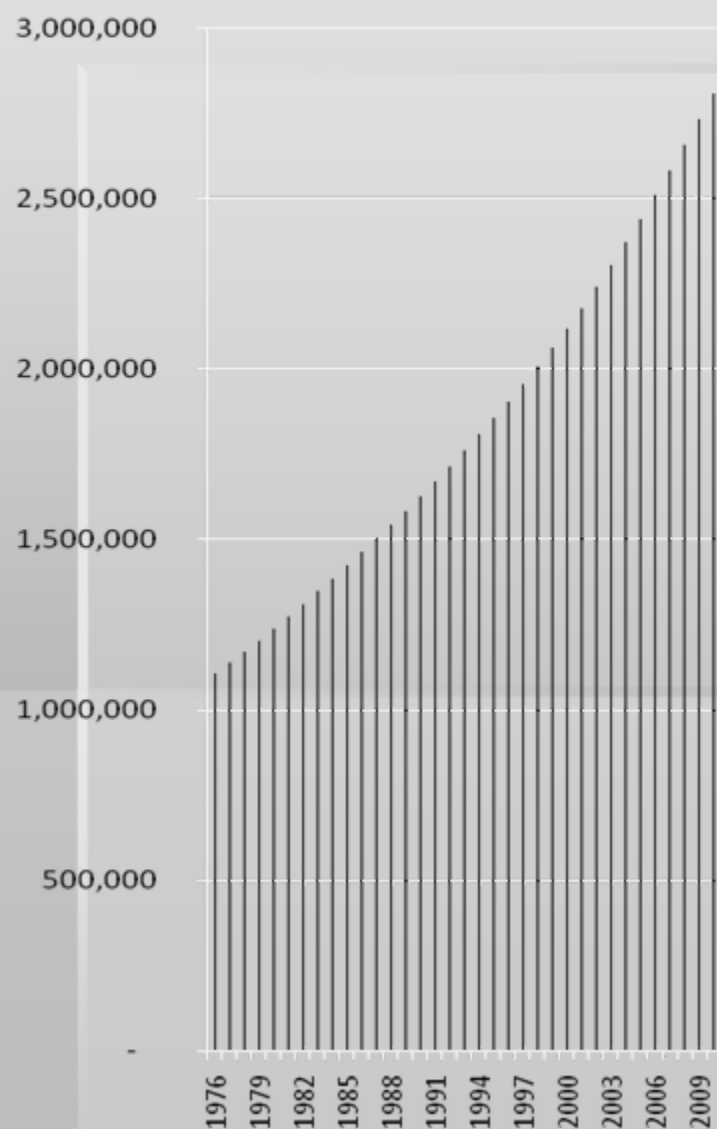
Superficie territorial y de fincas censales, según departamento. Censos Nacionales Agropecuarios I, II, III y IV.

Superficie (kilómetros cuadrados)

Departamento	1950			1964			1964			2003		
	Territorial	En fincas	Porcentaje de superficie en fincas	Territorial	En fincas	Porcentaje de superficie en fincas	Territorial	En fincas	Porcentaje de superficie en fincas	Territorial	En fincas	Porcentaje de superficie en fincas
Atlix	108,889	37,140	34.11%	108,889	34,424	31.61%	108,889	41,052	37.70%	108,889	37,143.80	34.11%
Matamoros	2,126	1,763	82.93%	2,126	1,292	60.77%	2,126	1,186	55.79%	2,126	742.8	34.94%
Progreso	1,922	875	45.53%	1,922	715	37.20%	1,922	689	35.85%	1,922	575.8	29.96%
Coatepec	465	357	76.77%	465	289	62.15%	465	244	52.47%	465	175.3	37.70%
Amatenango	1,979	1,246	62.96%	1,979	1,179	59.58%	1,979	1,098	55.48%	1,979	746.8	37.74%
Cuicatlan	4,384	4,538	103.51%	4,384	4,406	100.50%	4,384	4,810	109.72%	4,384	3,440.90	78.49%
San Rosa	2,955	2,621	88.70%	2,955	2,381	80.58%	2,955	2,401	81.25%	2,955	1,765.50	59.75%
Soledad	1,061	393	37.04%	1,061	379	35.72%	1,061	302	28.46%	1,061	295	27.80%
Toncapán	1,061	199	18.76%	1,061	373	35.16%	1,061	286	26.96%	1,061	216.7	20.42%
Atlixtenango	1,951	1,372	70.32%	1,951	1,266	64.89%	1,951	1,343	68.84%	1,951	857	43.93%
Chitipeque	2,510	1,775	70.72%	2,510	1,766	70.36%	2,510	1,973	78.61%	2,510	1,467.50	58.47%
Atlixleu	1,856	1,348	72.63%	1,856	1,386	74.68%	1,856	1,310	70.58%	1,856	1,217.10	65.58%
San Marcos	3,791	2,269	59.85%	3,791	1,995	52.62%	3,791	1,963	51.78%	3,791	1,473.20	38.86%
Chetumal	7,400	2,397	32.39%	7,400	2,490	33.65%	7,400	2,233	30.18%	7,400	1,744.50	23.57%
Chiché	8,378	2,023	24.15%	8,378	2,437	29.09%	8,378	2,398	28.62%	8,378	2,054.40	24.52%
San Verapaz	3,124	1,555	49.78%	3,124	1,349	43.18%	3,124	1,284	41.10%	3,124	812.9	26.02%
San Verapaz	8,686	4,935	56.82%	8,686	4,321	49.75%	8,686	4,432	51.02%	8,686	4,403.50	50.70%
Atlix	35,854	149	0.42%	35,854	146	0.41%	35,854	5,616	15.66%	35,854	9,434.50	26.31%
Atlix	9,038	2,052	22.70%	9,038	1,258	13.92%	9,038	2,516	27.84%	9,038	2,167.50	23.98%
Atlix	2,690	1,169	43.46%	2,690	1,247	46.36%	2,690	1,215	45.17%	2,690	806.1	29.97%
Atlix	2,376	882	37.12%	2,376	950	39.98%	2,376	811	34.13%	2,376	791.5	33.31%
Atlix	2,063	1,161	56.28%	2,063	960	46.53%	2,063	1,032	50.02%	2,063	694.7	33.67%
Atlix	3,219	2,065	64.15%	3,219	1,839	57.13%	3,219	1,910	59.34%	3,219	1,261.10	39.18%

Proceso de urbanización y características de los locales de habitación

Total locales de habitación particulares
(viviendas) ocupados y desocupados

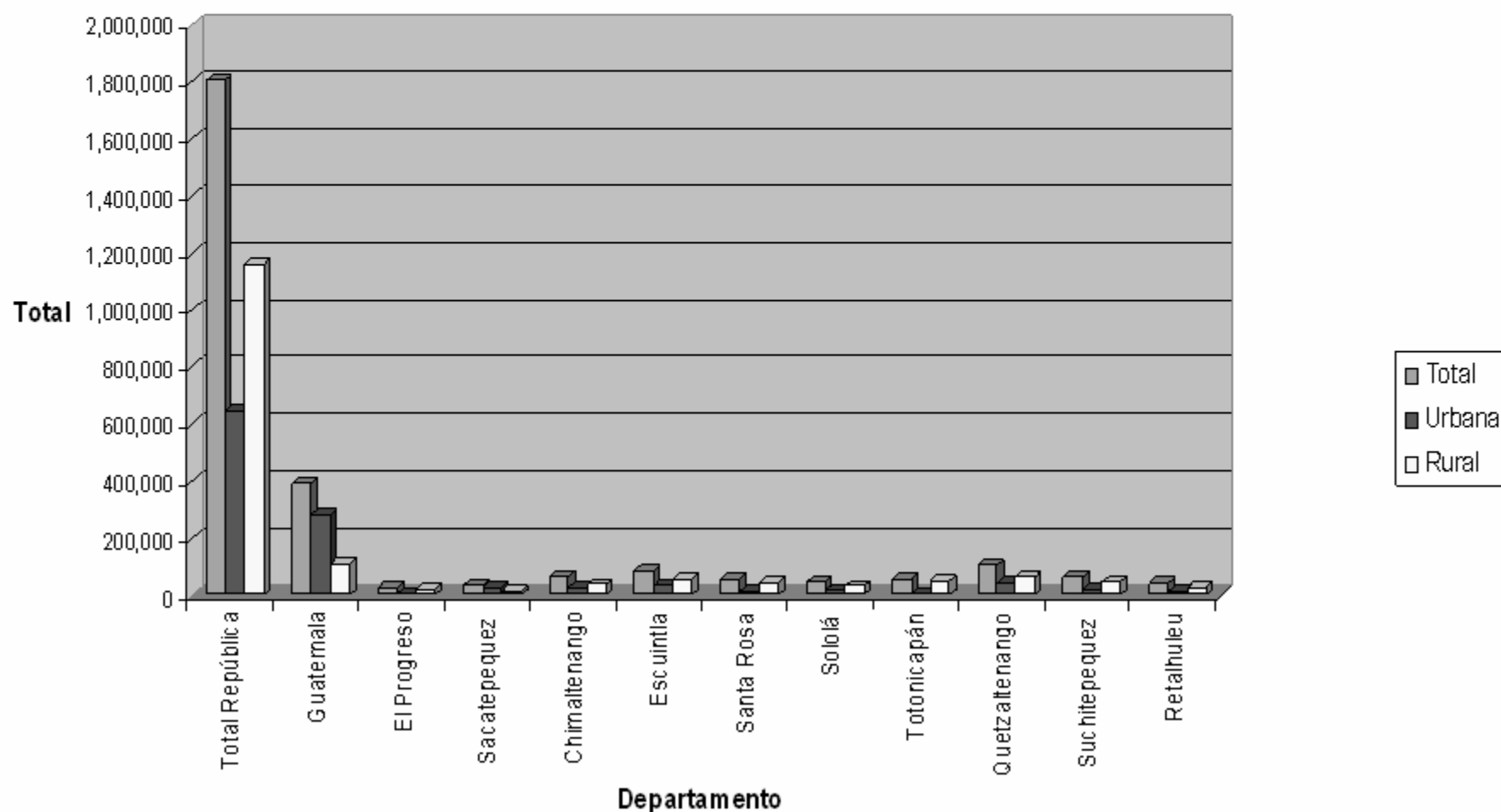


Número de personas por vivienda



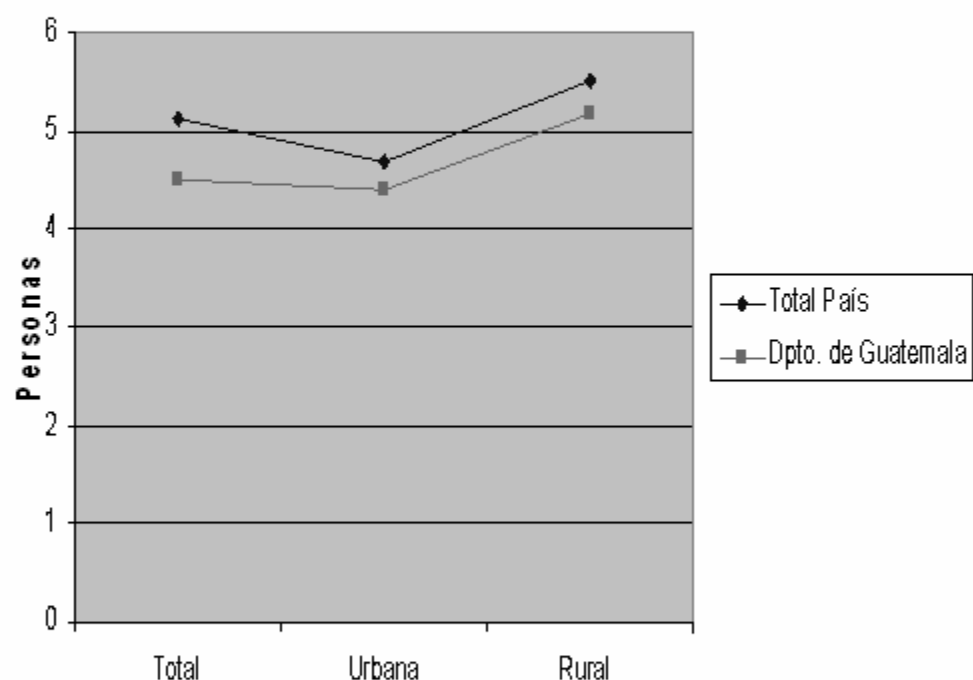
Proceso de urbanización y características de los locales de habitación

LOCALES DE HABITACIÓN PARTICULARES, SEGÚN DEPARTAMENTO Y ÁREA URBANA-RURAL

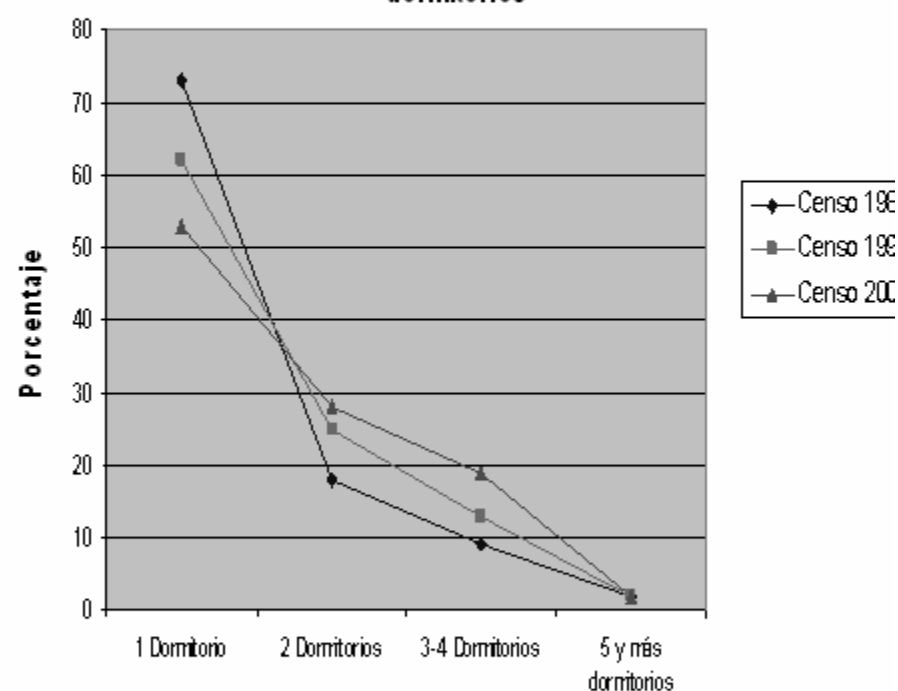


Proceso de urbanización y características de los locales de habitación

PROMEDIO DE PERSONAS POR HOGAR. CENSO 2002



Hogares en locales de habitación, según número de dormitorios

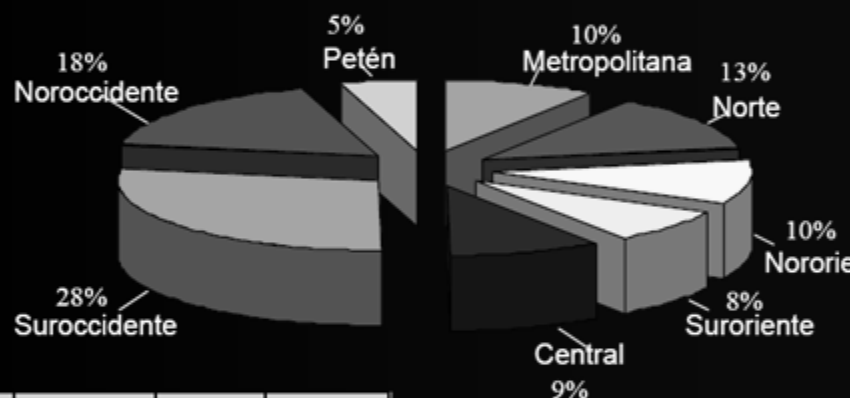


Proceso de urbanización y características de los locales de habitación

Resumen del déficit de vivienda por departamento (2002)

Departamentos	Total de Hogares	Déficit Cuantitativo			Déficit Cualitativo								TOTAL (3+12)
		Vivienda Inadecuada	Vivienda No Propia	Subtotal (1+2)	Ranchos	Hacinamiento	Mala Calidad Paredes	Mala Calidad Piso	Déficit Agua	Déficit Sanitario	Déficit Energía	Cocina Carbón o Leña	Subtotal (4+5)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1 Guatemala	565,653	55,664	138,458	193,922	3,054	55,235	956	11,052	81,197	28,038	20,346	60,865	58,289
2 Alta Verapaz	133,568	2,776	9,016	11,792	27,447	39,626	465	8,947	49,999	14,533	86,109	116,077	67,873
3 Baja Verapaz	41,882	608	3,431	4,039	3,841	8,857	51	3,924	5,797	7,910	13,151	34,388	12,698
4 El Progreso	30,038	867	3,134	4,001	1,280	4,973	708	1,942	2,505	3,795	3,955	16,587	6,253
5 Imbabura	64,064	3,614	8,989	12,603	10,665	12,365	98	2,232	12,711	11,851	19,088	35,611	23,830
6 Zacapa	42,839	1,167	5,349	6,516	2,051	8,596	2,394	4,824	4,693	7,120	6,787	28,993	10,647
7 Chiquimula	59,872	1,170	4,192	5,362	7,046	13,878	1,060	13,939	7,510	21,854	17,962	43,534	20,924
8 Santa Rosa	62,559	2,401	9,832	12,233	2,399	12,892	336	4,792	7,448	11,939	10,969	43,825	15,291
9 Jutiapa	46,259	1,013	3,918	4,931	1,785	10,636	158	5,361	3,969	13,775	10,072	35,565	12,421
10 Atitlán	79,974	1,549	7,463	9,012	2,335	18,039	539	7,899	10,171	34,094	13,790	37,026	28,374
11 Sacatepéquez	49,687	2,145	7,963	10,108	1,765	7,709	118	1,369	5,015	1,352	2,940	21,388	9,474
12 Chimaltenango	83,516	3,657	8,833	12,490	2,241	18,524	1,348	6,134	12,050	5,307	8,222	61,282	20,765
13 Escuintla	116,043	11,501	23,523	35,024	4,699	22,446	144	1,750	14,850	17,352	19,280	55,212	27,145
14 Solá	54,915	957	2,888	3,845	703	14,764	328	7,350	2,786	6,866	6,481	47,717	15,467
15 Totonicapán	38,765	332	2,171	2,503	338	13,714	29	10,150	5,519	8,751	6,422	51,603	14,652
16 Quetzaltenango	119,651	3,671	16,007	19,678	3,784	25,109	226	7,504	10,373	8,610	12,878	73,660	28,893
17 Suchitepéquez	79,191	5,988	13,855	19,843	5,027	24,585	54	4,239	8,874	20,149	15,029	56,368	29,612
18 Petenitlán	47,766	2,929	7,411	10,340	3,717	13,234	30	2,154	4,734	5,525	8,336	33,567	16,951
19 San Marcos	139,683	3,879	7,926	11,805	6,478	58,255	416	5,466	13,771	11,551	33,328	117,380	64,733
20 Huehuetenango	144,385	2,024	4,873	6,897	5,939	55,576	160	9,328	17,739	32,700	45,146	124,880	61,515
21 Quiché	111,801	1,482	4,103	5,585	10,826	36,000	126	13,865	14,184	31,033	41,895	102,025	46,826
22 Petén	68,097	1,760	6,209	7,969	11,736	17,326	997	4,112	15,428	19,812	34,490	54,437	29,862
TOTALES	2,200,688	110,554	299,548	410,097	119,156	492,329	10,541	138,133	311,123	319,117	426,576	1,245,590	1,021,592

DEFICIT CUALITATIVO POR REGIONES EN EL AÑO 2002



Nº	Región	Déficit Cualitativo	Déficit Cualitativo
1	Metropolitana	58,289	10%
2	Norte	79,771	13%
3	Nororiente	60,854	10%
4	Suroriente	48,086	8%
5	Central	57,384	9%
6	Suroccidente	169,708	28%
7	Noroccidente	108,341	18%
8	Petén	29,062	5%
TOTALES		611,495	100%

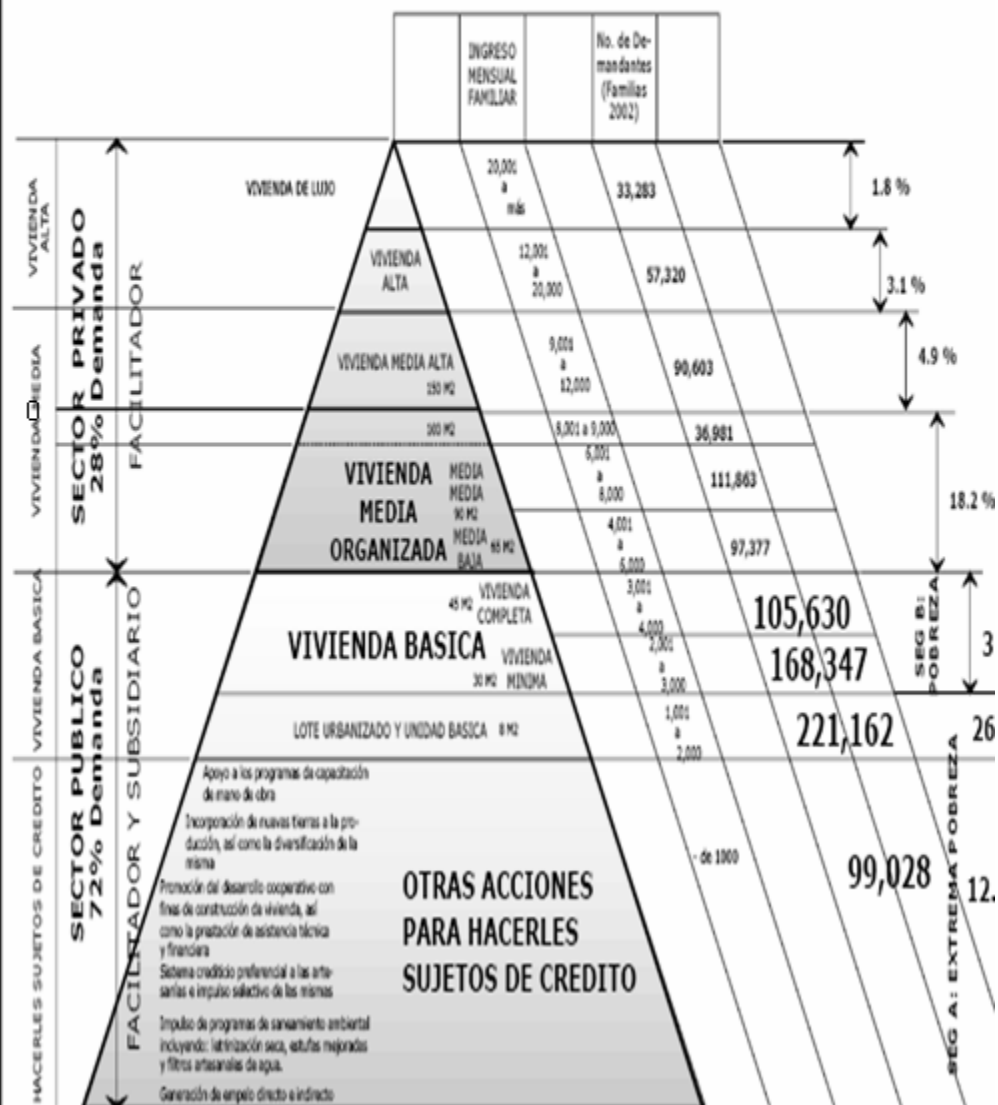
Proceso de urbanización y características de los locales de habitación

DÉFICIT POR ESTRATO DE INGRESO

Ingreso Familiar anual en Función del Salario Mínimo		Déficit Cuantitativo (Hogares)	Déficit Cualitativo (Hogares)	Déficit Habitacional Total (Hogares)	Condición socioeconómica de la Población	Rol del Estado
0	1,000	15,831	83,197	99,028	En Extrema Pobreza	Facilitador y Subsidiario
000	2,000	35,356	185,806	221,162		
000	3,000	26,913	141,434	168,347	En Pobreza	
000	4,000	16,887	88,743	105,630		
000	6,000	15,567	81,810	97,377	No Pobres, con Capacidad de Pago (Demanda Efectiva)	Facilitador
000	8,000	81,357	30,505	111,863		
000	9,000	36,981		36,981		
000	12,000	90,603		90,603		
,000	20,000	57,320		57,320		
,000	Más	33,283		33,283		
TOTALES		410,097	611,495	1,021,592		

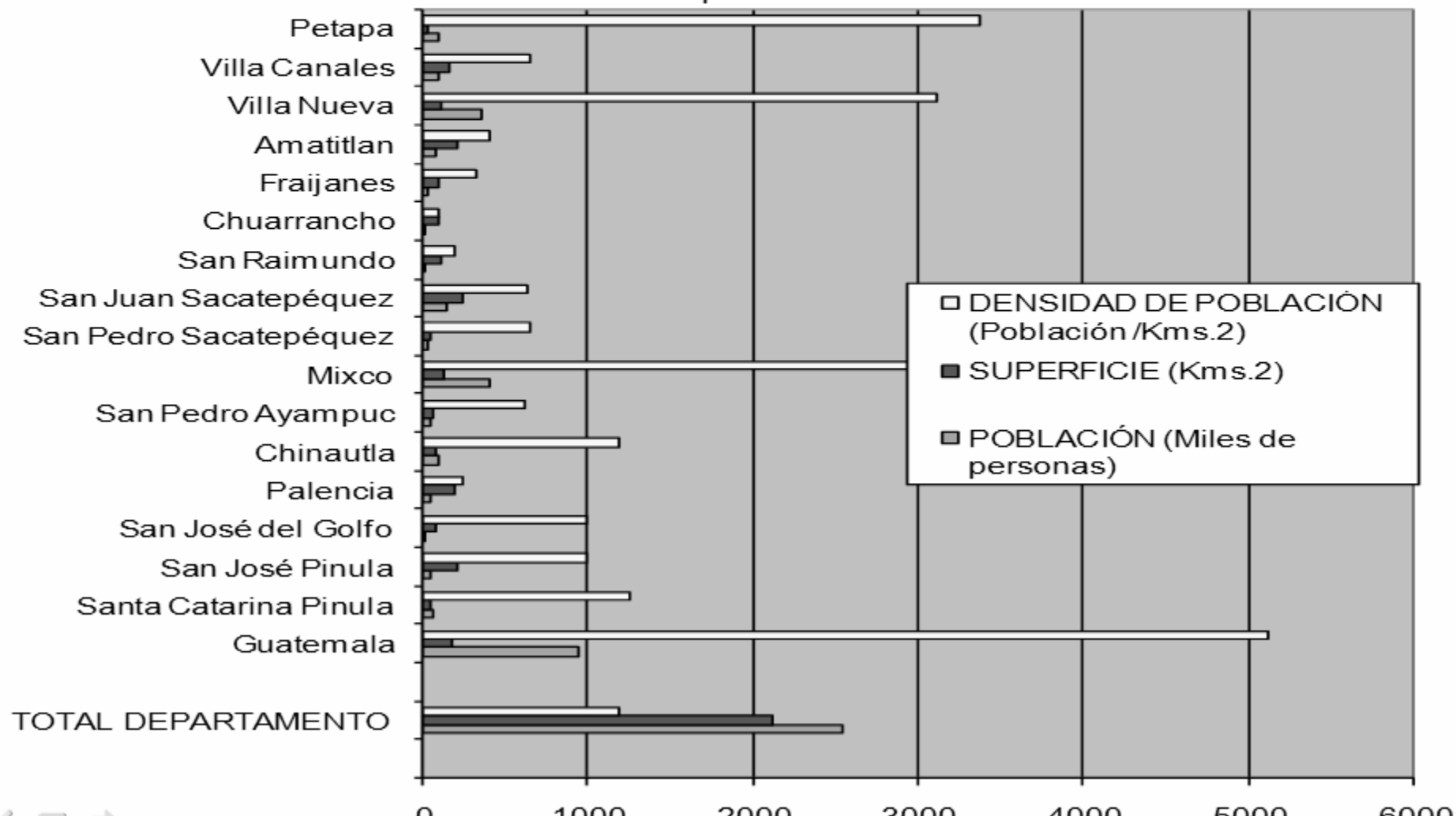
SEGMENTO DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA CON OPCIÓN A SUBSIDIO DEL ESTADO, QUE REPRESENTAN 594,167 HOGARES (58% DEL TOTAL)

DEFICIT CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE VIVIENDA POR NIVELES DE INGRESO AL AÑO 2002

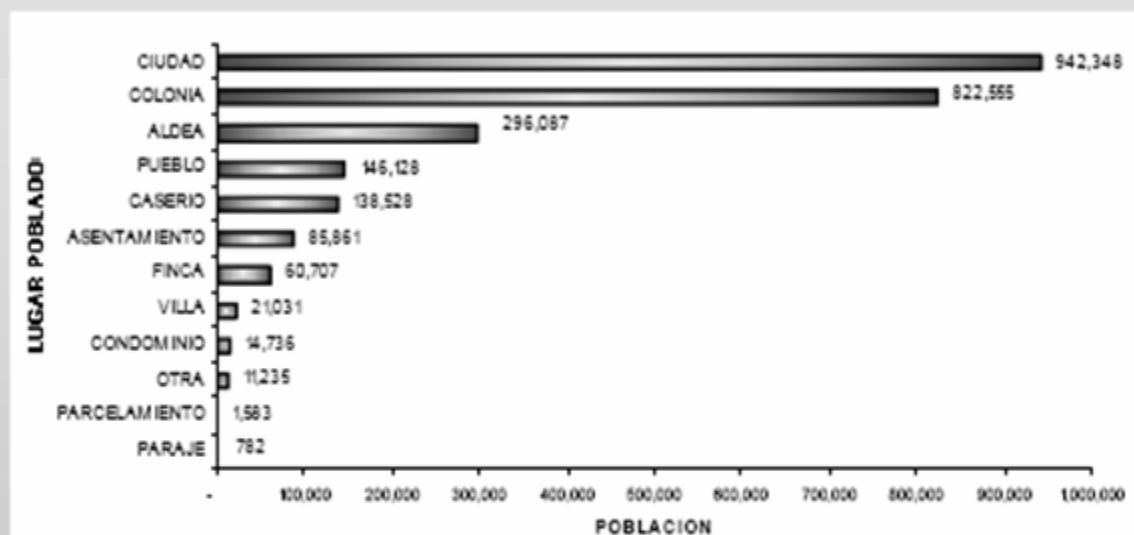


Expresiones de valores de oferta inmobiliaria

Población, superficie y densidad del departamento de Guatemala y sus municipios. Censo 2002.



Expresiones de valores de oferta inmobiliaria



Algunas características de los productores agropecuarios en el departamento de Guatemala y la República

ITEM	Número total de productores (as) agropecuarios (as)			Categoria ocupacional							No informantes
	TOTAL	INDIVIDUALES	JURÍDICOS	PATRONO	Cuenta propia con local	Cuenta propia sin local	Empleado público	Empleado privado	Familiar no remunerado	No tien otro trabajo	
República	822,188.00	819,162.00	3,026.00	2,301.00	15,051.00	15,517.00	18,742.00	75,876.00	13,322.00	514,632.00	164,721.00
Dpto. Guatemala	21,033.00	21,033.00	313.00	66.00	381.00	332.00	574.00	2,062.00	292.00	11,269.00	6,057.00

Expresiones de valores de oferta inmobiliaria

Demanda habitacional según segmentos de población.

SEGMENTOS DEMANDANTES	INGRESO MENSUAL FAMILIAR	DEMANDA ESTIMADA DE UNIDADES HABITACIONALES (M Q V) Sub total		DEMANDA ESTIMADA DE UNIDADES HABITACIONALES (M Q V) Total	
"A". De bajos Ingresos (en extrema pobreza)	Menos de Q. 1,000.00	99,028.00	9.69%	320,190.00	31.34%
	De Q. 1001.00 a Q. 2,000.00	221,162.00	21.65%		
"B". De bajos ingresos (en pobreza)	De Q. 2,001.00 a Q.3,000.00	168,347.00	16.48%	273,977.00	26.82%
	De Q. 3,001.00 a Q. 4,000.00	105,630.00	10.34%		
"C". De ingresos medios	De Q. 4,001.00 a Q. 9,000.00	246,221.00	24.10%	246,221.00	24.10%
"D". De ingresos medio altos	De Q. 9,001 a Q. 12,000.00	90,603.00	8.87%	90,603.00	8.87%
"E". De ingreso altos	De Q. 12,001 a más de Q. 20,000.00	90,603.00	8.87%	90,603.00	8.87%
		1,021,594.00	100.00%	1,021,594.00	100.00%

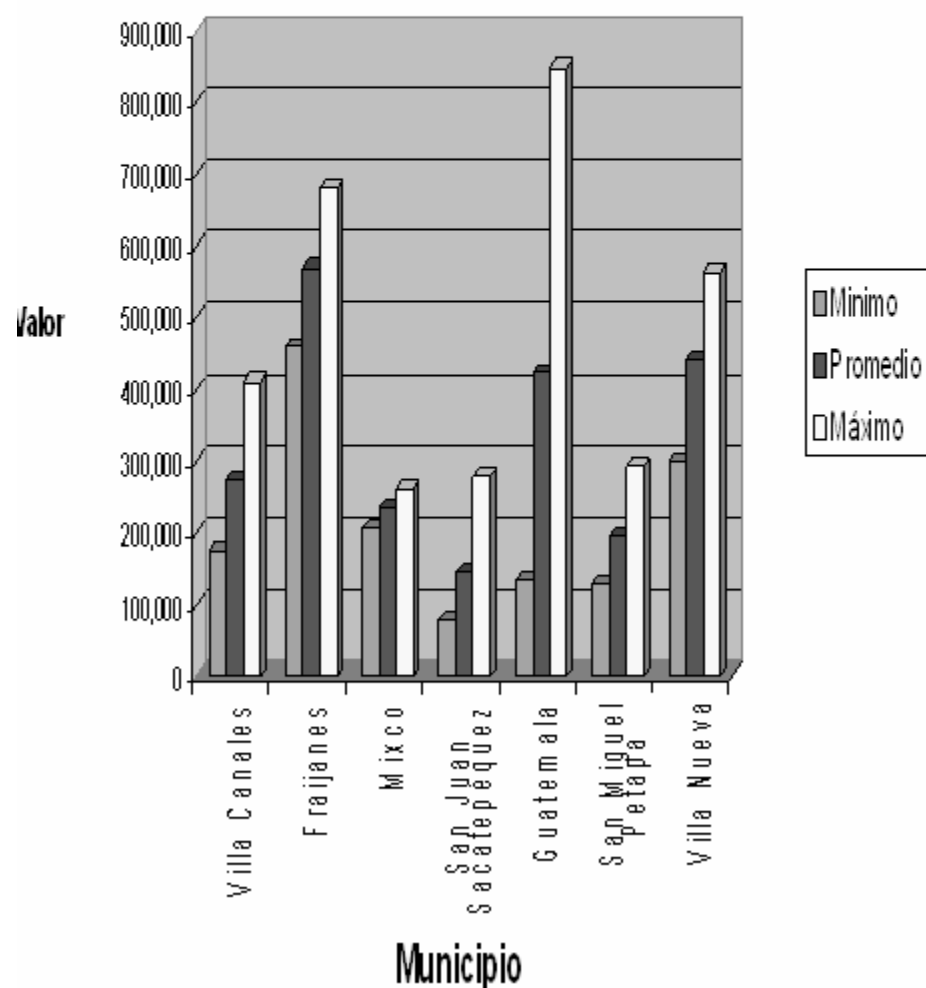
Expresiones de valores de oferta inmobiliaria

Oferta habitacional y valores inmobiliarios según segmentos de

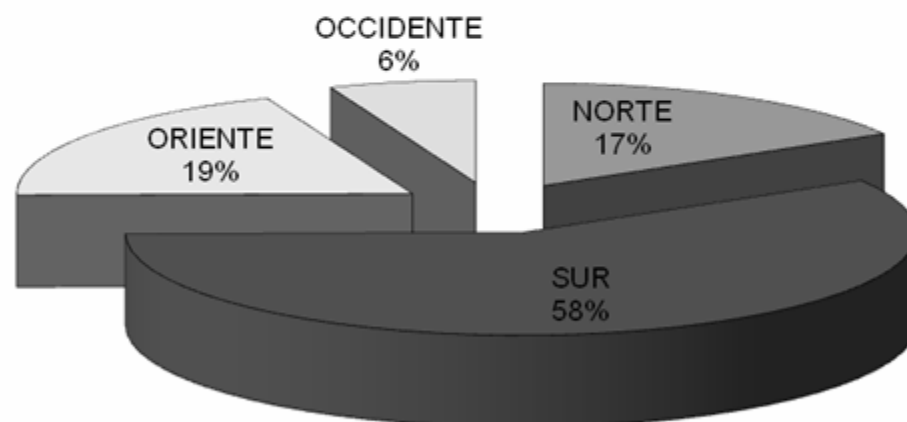
SEGMENTOS DEMANDANTES	TAMAÑO DE LA SOLUCIÓN HABITACIONAL DESTECTADA	PRECIO PROMEDIO DE LA SOLUCIÓN HABITACIONAL	VALOR DE OFERTA MÁS BAJO	VALOR DE OFERTA MÁS ALTO
"A". De muy bajos y escasos ingresos (en	De 5 mts 2	Q35,000.00	Q25,000.00	Q55,000.00
	hasta 35 mts 2	Q74,999.00		
"B". De bajos ingresos (en pobreza)	De 35 mts 2	Q75,000.00	Q59,400.00	Q74,250.00
	hasta 45 mts 2	Q150,000.00		
"C". De ingresos medios	De 65 a 100 mts 2	Q278,500.00	Q179,900.00	Q352,000.00
"D". De ingresos medio altos	De 100 hasta 200 mts 2	Q650,000.00	Q461,700.00	Q850,000.00
"E". De ingreso altos	Mayor a 200 mts 2	Más de Q. 650,000.00		

Expresiones de valores de oferta inmobiliaria

PROYECTOS DE VIVIENDA PRECIOS TÍPICOS



OFERTA HABITACIONAL SECTOR METROPOLITANO DE GUATEMALA

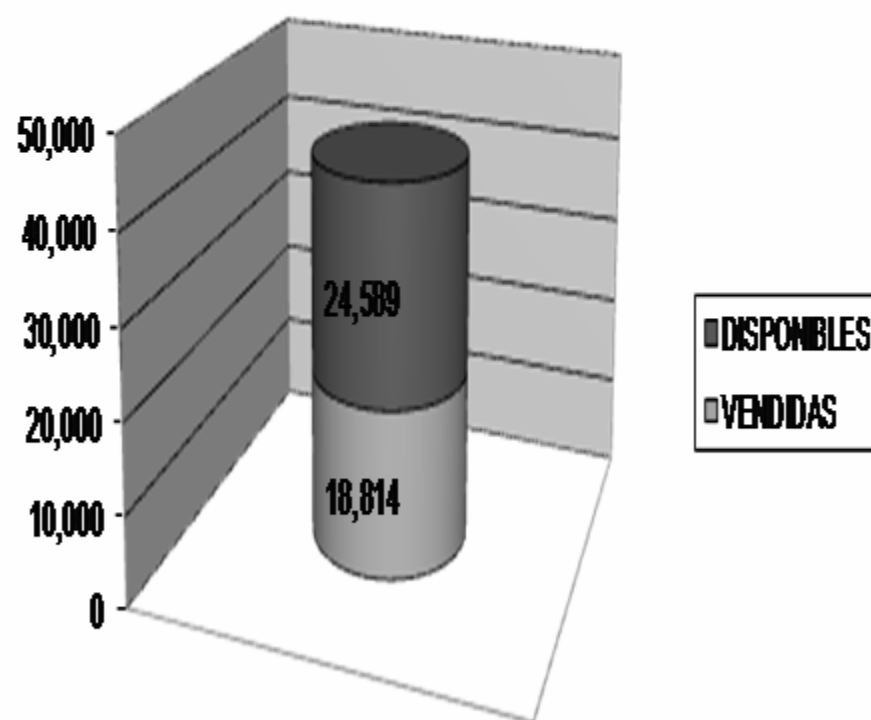


Expresiones de valores de oferta inmobiliaria

Apoyo del FHA a Promotores Habitacionales 2006:

- En el año 2006 se aprobaron 29 Proyectos Habitacionales
- Viviendas aprobadas 8,944 viviendas
- Actualmente se tienen 45 proyectos en ejecución, para un total de viviendas aprobadas en ejecución de 20,641.

Cantidad de soluciones habitacionales disponibles y ventas en Guatemala, a marzo de 2006, según FHA:



CONCLUSIONES Y REFLEXIONES

- La oferta inmobiliaria demuestra en sus valores la condición de stock retenido, ya que para los diferentes estratos de ingreso resulta ser elevado, lo expuesto tiene relación directa con la condición monopólica de la propiedad privada de inmuebles, especialmente tierra, así como con las condiciones socioeconómicas predominantes durante el transcurso del proceso de urbanización en Guatemala.
- Con esta investigación se demuestra la posibilidad de desarrollar modelos cualitativos que expliquen con datos e información hemerográfica de fácil acceso al investigador o planificador urbano, cuál puede ser el comportamiento de los precios del suelo en el área metropolitana de ciudad Guatemala y plantear hipótesis acerca de la orientación geográfica hacia donde se expanda de manera más rápida la mancha urbana y podría a su vez, servir como guía de control frente a la especulación en los precios del suelo urbano.

POR SU ATENCIÓN

MUCHAS GRACIAS.



***Centro de Estudios Urbanos y Regionales
-CEUR-***

***Universidad de San Carlos de Guatemala
-USAC-***

***Edificio S-11, 3^{er} nivel
Ciudad Universitaria, zona 12
Ciudad de Guatemala***

<http://ceur.usac.edu.gt>

usacceur@usac.edu.gt

Tel / Fax.: (502) 2476-9853

(502) 2476-7701

Tel : (502) 2443-9500 Ext. 1155 y 1694