

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión



Perspectiva

Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

María del Carmen Muñoz Paz¹

Centro de Estudios Urbanos y Regionales / USAC

Resumen

Este artículo analiza, con base a un amplio estudio de mercado, 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 poblacional. Expone que se debe 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 capital privado en la obra pública.

Palabras clave

Construcción vertical, plusvalía, mercado inmobiliario, inversión pública, viviendas social.

1. Profesora Investigadora del Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR) de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Doctora en Investigación Social por la Universidad Panamericana de Guatemala, maestra en Historia Iberoamericana por el Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), Madrid, España y licenciada en Historia por la Escuela de Historia de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Profesora de posgrado en la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

Abstract

This article analyzes, based on an extensive market study, the housing supply in apartment buildings built in the last two decades in the municipality of Guatemala. It presents graphs and maps that show the number of projects, location, price and approximate square meters of construction. It argues about municipal policies that favor the densification and intensive use of urban land in order to build a compact city and reduce population dispersion. It states that a substantial change in land use regulations must be sought to curb real estate speculation, and establish a real mechanism for capturing capital gains that forces a greater involvement of private capital in public works.

Keywords

Vertical construction, capital gain, real-estate market, public investment, social housing.

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

María del Carmen Muñoz Paz ◀ **Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión**

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 República, 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 movilizaban 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 automóvil 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

María del Carmen Muñoz Paz ◀ **Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión**

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”, en base a 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 proceso 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), en tanto únicamente un sector de la población puede acceder a los precios que son manejados en las viviendas que se promueven.

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

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

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 inver-

sión 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 una

María del Carmen Muñoz Paz ◀ **Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión**

“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 mayoría de las zonas de la ciudad, la cual construcción 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, en base a 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.

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 inmo-

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

liario, sin que medie la acción del Estado.

A juicio 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 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 a 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.

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

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 Vctorazzi, 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 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

María del Carmen Muñoz Paz ◀ **Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión**

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, y 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

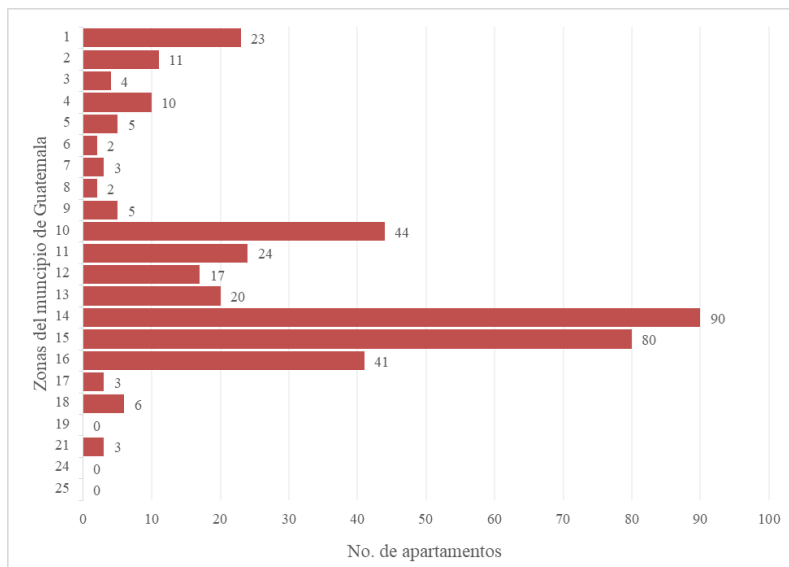
número de proyectos construidos y en construcción en las diferentes zonas, encabezando la zona 14 como la de mayor oferta, con 90 complejos habitacionales; le sigue muy de cerca la zona 15, con 80, mientras que las zonas 10 y 16 manifiestan un crecimiento similar, de 44 y 41 complejos habitacionales, respectivamente. En cuanto a la zona 1, podemos agregar que a pesar que la Ley del Patrimonio 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”.

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

Gráfica 1

Proyectos de apartamentos por zona en el municipio de Guatemala



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 Vitorazzi puntualiza sobre la política de inclusión social que desde la administración municipal se empieza a estructurar:

Un reto muy importante que la densificación pueda darse también bajo una política de **inclusión social** y es decir a través de 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

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

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).

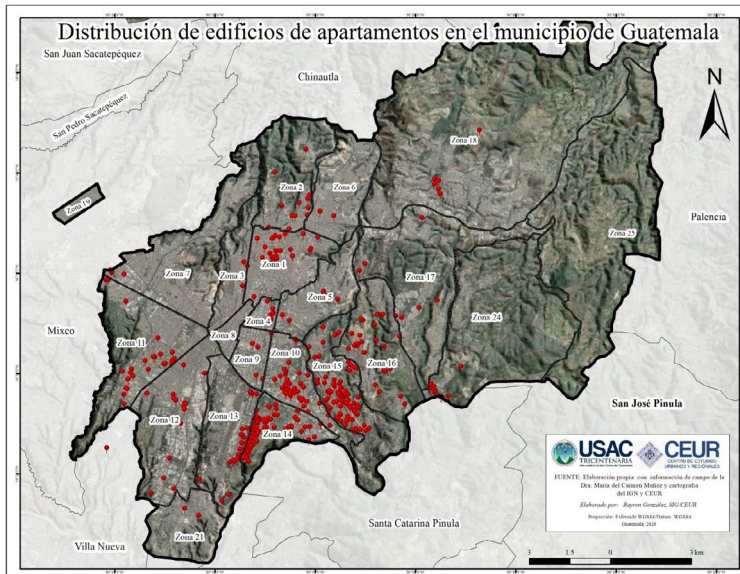
Tal como se puede observar en el mapa 1, la concentración de oferta habitacional es alta en las zonas 14, 15, 16 y área del Centro Histórico; sin embargo, ya se encuentra esparcida en la mayoría de zonas, lo que debe hacer reflexionar sobre la ocupación del suelo urbanizado por la oferta habitacional a precio de mercado, que dista mucho de la actual visión de la comunidad 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.

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

Mapa 1



Fuente: Elaborado por Bayron González con base en información de campo y cartografía de IGN y CEUR.

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, expone

Hablando de la responsabilidad de los desarrolladores o sector privado sobre el impac-

to 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

María del Carmen Muñoz Paz ◀ **Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión**

los problemas que acoge esta mayor densidad (Bastarrechea, 2020).

A pesar de que actualmente algunos desarrolladores reflexionen sobre la responsabilidad del sector inmobiliario, en el 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 autoevaluó 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, y 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 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).

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

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),² que si bien es real y exitosa, parece 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

2. 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 de mercado de la oferta de apartamentos que se presenta en este artículo, únicamente se 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.

María del Carmen Muñoz Paz ◀ **Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión**

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

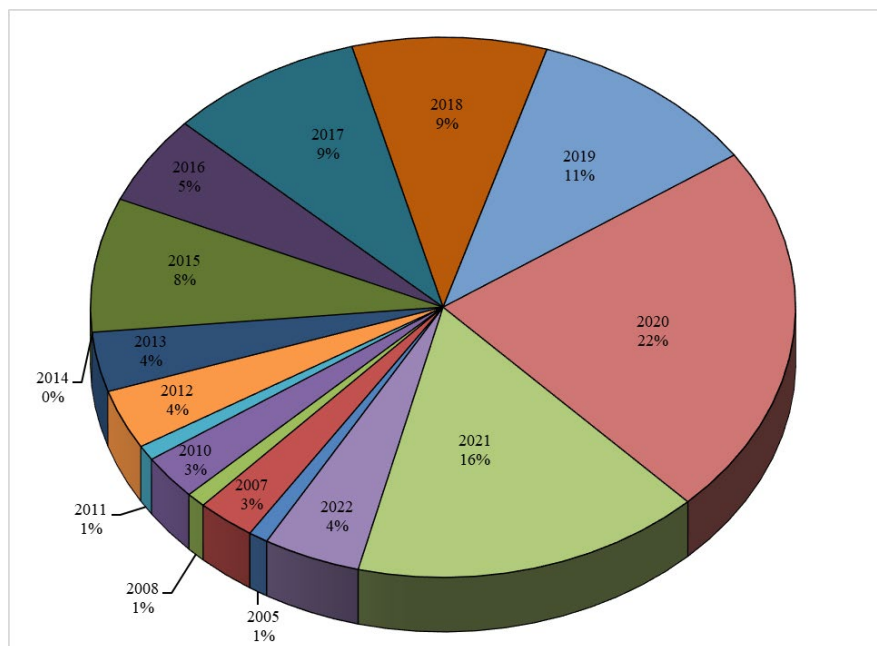
El objetivo sería, en estos procesos de renovación urbana y en estos proyectos que están surgiendo, que también pueda facilitarse la primera vivienda cerca de las áreas de trabajo. Sabiendo que un suelo bien ubicado o un suelo de una ubicación central es bastante costoso, entonces esto requiere de una 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 Vi-

vienda 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 prestamos 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.

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

Gráfica 2
Construcción de edificios de uso residencial y mixto
(residencial-comercial/oficinas)
Por año, en porcentajes



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 so-

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

brevvaloración 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.

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

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” (ibídem).

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:

María del Carmen Muñoz Paz ◀ **Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión**

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, 2021).

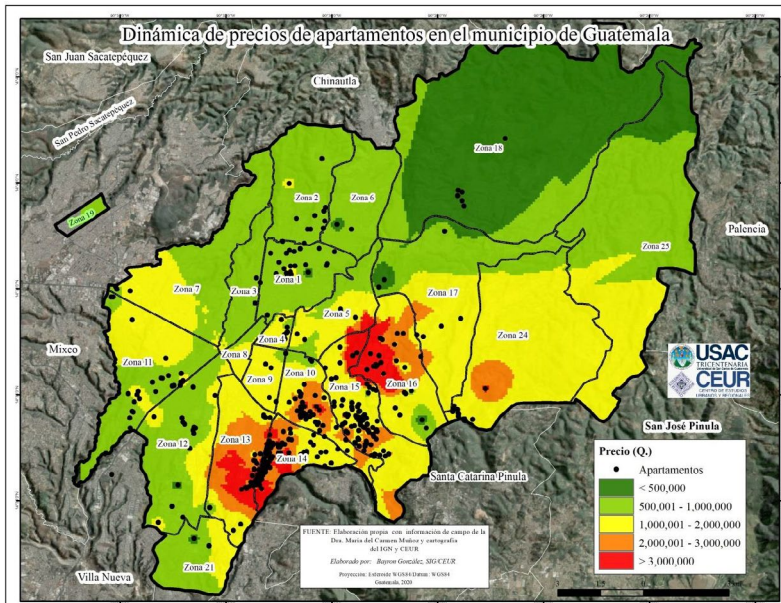
Excelente ejemplo del gobierno francés,³ que demanda al sector inmobiliario destinar un 20% de la producción en construcción para vivienda social en todos sus municipios. Hacer viable una normativa semejante en Guatemala requiere un Estado fuerte, que retome su histórico papel de promotor de vivienda 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.

3. Ley relativa a la solidaridad y la renovación urbana (LSRU), 13 de diciembre de 2000.

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

Mapa 2 Dinámica de precios de apartamentos en el municipio de Guatemala



Fuente: Elaborado por Bayron González con base en información de campo y cartografía de IGN y CEUR.

Cuando Castillo (2021) 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.

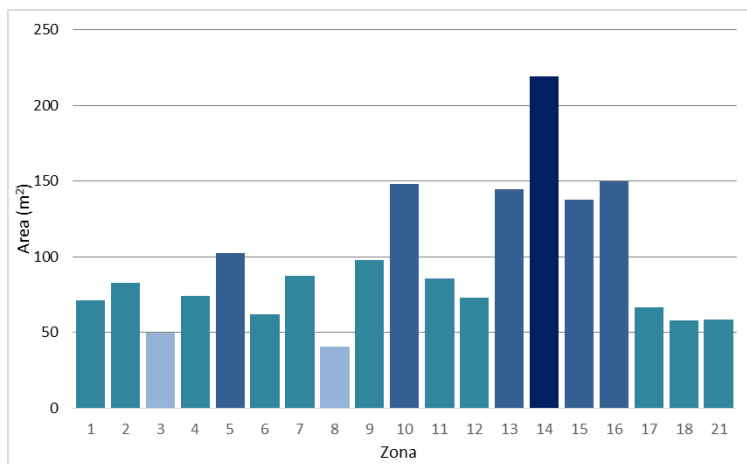
María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

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 se cuenta 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 en base a información de mercado, 2020.

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

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 supera los 200 ms², 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 ms² 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 ms², pero algunos sobrepasan los 200 ms².

Estos valores, expresados en ms² 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 ms². 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,

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

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. En: <https://www.facebook.com/TemasyDebates.QuiqueGodoy/photos/10156873866350426>.
- Díaz P., Ibán (2010) *Sevilla, cuestión de clase. Una geografía social 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 Infinita* 26/02/2020 <https://www.facebook.com/TemasyDebates.QuiqueGodoy/posts/10156701872860426>

María del Carmen Muñoz Paz ◀ Construcción vertical en el municipio de Guatemala: densificación versus dispersión

- 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) *La gentrificación en el centro histórico de la ciudad de Guatemala. Estudio de caso. Complejo habitacional Histórico I*. Informe inédito. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Salazar, Juan Carlos (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>.
- Smith, Neil (2012) *La nueva frontera urbana: gentrificación y ciudad revanchista*. Madrid: Gráficas Lizarra.