

Universidad de San Carlos de Guatemala
Dirección General de Investigación

Programa Universitario de Investigación en Asentamientos Humanos -PUIAH-
Centro de Investigación de la Facultad de Arquitectura

Proyecto de Investigación:

El Suelo Vacante de La Zona Central como Alternativa para Desarrollo de Proyectos de
Vivienda Accesible en la Ciudad de Guatemala.

Integrantes del equipo de investigación:

Eva Xiomara Campos Lucero (coordinadora)

Silvia Cristina García Vettorazzi (investigadora titular 1)

Luis Felipe Vásquez Azurdia (auxiliar de investigación 1)

Ciudad de Guatemala, diciembre del 2010.

Instituciones participantes y co-financiantes:

Municipalidad de Guatemala a través de URBANISTICA -Taller del Espacio Público-

Índice General

Resumen	1
Introducción	2
Antecedentes	3
Justificación	4
Objetivos	5
Metodología	5
Marco Conceptual	6
La Centralidad - concepto general -	7
Aplicación en el análisis urbano.....	7
Derecho a la Centralidad.....	9
La Ciudad de Guatemala – ¿Centralidad o aglomeración nacional?-.....	10
Red de centralidades de la Ciudad de Guatemala.....	11
La Zona Central -centralidad regional-.....	12
La transformación de las zonas centrales -el caso latinoamericano-.....	13
Retos y desafíos para la recuperación de las zonas centrales.....	14
Intervenciones urbanas en zonas centrales.....	15
La vivienda adecuada en un área urbana central	
Una vivienda adecuada	16
Aspectos que la definen – contexto latinoamericano-.....	16
Vivienda urbana mínima.....	19
El espacio físico necesario.....	19
El derecho a la vivienda y su rol en las zonas centrales.....	21
La vivienda asequible.....	22
Los prototipos	23
Concepto.....	23
Finalidad, características y condiciones.....	24
La tierra y el suelo vacante - problemática y oportunidad en las ciudades latinoamericanas-.....	24
Consideraciones conceptuales para La Zona Central.....	25
Caracterización –suelo vacante y actores-	26
Marco Referencial	27
La Zona Central Histórica.....	27
Límites territoriales.....	27
Delimitación territorial del área de estudio.....	28
Caracterización de la población -características de la población.....	29
Ocupación residencial.....	29
Condiciones de habitabilidad -un territorio de contrastes-.....	33
Tipologías de las viviendas	36

Producción de vivienda en la Ciudad de Guatemala y algunos municipios vecinos.....	39
Efectos del mercado de suelo metropolitano en La Zona Central.....	41
Caracterización de la oferta de vivienda nueva.....	42
La concentración y tipo de oferta.....	43
Reflexiones.....	43
Iniciativas municipales –hacia nuevas dinámicas territoriales-.....	46
Plan de Ordenamiento Territorial (POT).....	46
El nuevo sistema de transporte TRANSMETRO.....	48
Proyecto de revitalización de La Zona Central Histórica.....	49
El Corredor Central Aurora Cañas.....	50
Reflexiones sobre su incidencia en La Zona Central.....	53
Marco Histórico.....	54
Una mirada retrospectiva sobre el territorio.....	54
Conformación urbana del territorio desde la fundación.....	54
Los Ensanches.....	55
Rumbo a la metropolización.....	56
La expansión metropolitana.....	57
La Zona Central Histórica en la actualidad.....	57
Reflexiones.....	58
Sobre las dinámicas de ocupación y conformación de La Zona Central.....	58
Sobre las dinámicas de crecimiento de las periferias y despoblamiento de La Zona Central.....	59
Análisis de Problemáticas.....	62
¿Qué problemas representa para la ciudad el Suelo Vacante en La Zona Central?.....	62
El modelo urbano actual, económica y ambientalmente insostenible ¿Cuánto cuesta a los ciudadanos y a las instituciones públicas?	64
Carencia de suelo vacante de propiedad pública.....	66
Soluciones del Estado, lejanas a la centralidad.....	68
La solución de la vivienda de Interés Social, ¿A quién le corresponde?.....	69
El déficit de la vivienda, un problema de origen económico.....	70
La segregación social –favorecida por el sector público y privado-.....	70
Resultados.....	72
Análisis del Suelo	
Vacante.....	72
Caracterización -Predios de Oportunidad para Usos Residenciales-.....	73
Por sus dimensiones.....	73
Por cercanía a las principales funciones urbanas: equipamientos básicos y empleo.....	73
Potencial edificatorio del suelo vacante con vocación de uso residencial.....	81
Sobre la tributación del suelo vacante.....	81

Prototipos de Vivienda para La Zona Central.....	82
Hallazgos a través de los proyectos académicos.....	83
Costos	84
Prototipo 1, caso A zona 4.....	85
Prototipo 2, caso A zona 9.....	88
Prototipo 3, caso A zona 1.....	89
Prototipo 4, caso B zona 4.....	91
Prototipo 5, caso B zona 9.....	93
Prototipo 6, caso B zona 1.....	95
Dimensiones recomendadas para una vivienda urbana de interés social.....	97
Aproximación a los costos de las viviendas de interés social en La Zona Central.....	99
Escenarios de Gestión.....	100
Herramientas legales y financieras para hacer posible la implementación de la política de vivienda de interés social, en la Ciudad de Guatemala.....	100
Herramientas legales.....	100
Herramientas financieras: los mecanismos de gestión público-público y público-privado.....	102
Casos de estudio.....	103
Subsidio al comprador: Programa de Construcción y Mejoramiento de Vivienda.....	103
Gestión Mixta: Proyecto de Vivienda Social –Crujía de Vivienda Popular Productiva.....	103
Fortalecimiento progresivo del sector municipal.....	104
Las atribuciones básicas de la figura municipal de vivienda.....	105
Las acciones Iniciales.....	106
Proceso de operación de la figura municipal de vivienda y suelo.....	106
Discusión.....	108
Conclusiones y Recomendaciones.....	109
Consideraciones generales para la implementación de una política municipal de vivienda. Sobre el suelo vacante de La Zona Central.....	111
Bibliografía.....	112

Índice de Ilustraciones

Fotografías

Centralidad monumental.....	6
Espacio público y beneficios de la centralidad.....	9
El rol de la vivienda en La Zona Central - Barrio.....	21
Territorio de contrastes.....	23
Dinámica de producción de vivienda.....	39
Transmetro y proyectos de recuperación del espacio público.....	46
Interior de estación Transmetro Corredor Central.....	48
Deterioro de activos inmobiliarios, conformación de vacíos urbanos.....	62
Disfunciones urbanas: saturación vial hacia La Zona Central.....	64
Suelos vacantes insertos en la trama urbana de La Zona Central.....	72

Imágenes

Hue scale representing node betweenness on a graph.....	7
Esquema de interpretación de modelos de redes urbanas.....	8
Referencia de localización del departamento y la ciudad de Guatemala.....	11
Diagrama de red de las centralidades de la ciudad de Guatemala.....	12
Plano de la ciudad de Guatemala 1894.....	27
Delimitación de La Zona Central.....	28
Grupos etarios opuestos en La Zona Central.....	30
Población de La Zona Central: estratos sociales.....	32
Población de La Zona Central: índice de calidad de la vivienda por materiales de piso-muro-techo.....	34
Vivienda en La Zona Central.....	35
Localización de asentamientos precarios en el municipio de Guatemala.....	35
Condiciones de tenencia de vivienda en La Zona Central.....	36
Hacinamiento en La Zona Central.....	37
Hogares en cuartos en vecindad de La Zona Central.....	38
Curvas de rentas y usos de suelo.....	40
Isopleas de estimación de valores del suelo.....	40
Valor del suelo: uso comercial, uso residencial.....	41
Reducción de las rentas.....	42
Regiones de vivienda	
ANACOVÍ.....	45
Valores de la oferta inmobiliaria.....	45
Mapa POT.....	47
Rutas del Transmetro.....	49
Intervenciones urbanas integrales del Corredor Central Aurora Cañas.....	51
Piezas del proyecto Corredor Central Aurora Cañas.....	52
Crecimiento demográfico de La Zona Central 1,950 y 1,973.....	60
Crecimiento demográfico de La Zona Central 1,981 y 2,002.....	61
Suelo vacante de propiedad pública.....	67
Predios con cobertura de equipamiento de salud.....	74
Predios con cobertura de equipamiento educativo.....	75
Predios con cobertura de equipamiento de abasto residencial.....	76

Predios con cobertura del Transmetro.....	77
Predios con cobertura de equipamiento de recreación.....	78
Predios con cercanía a las fuentes generadoras de empleo.....	79
Predios cubiertos con equipamiento básico y fuentes de empleo.....	80
Prototipo de vivienda accesible caso A zona 4.....	85
Prototipo de vivienda accesible caso A zona 9.....	87
Prototipo de vivienda accesible caso A zona 1.....	89
Prototipo de vivienda accesible caso B zona 4.....	91
Prototipo de vivienda accesible caso B zona 9.....	93
Prototipo de vivienda accesible caso B zona 1.....	95
Proceso de operación de la empresa municipal de vivienda con suelo de propiedad pública.....	107
Proceso de operación de la empresa municipal de vivienda sin suelo de propiedad pública.....	108

Cuadros

1. Resumen del potencial edificatorio en el suelo vacante de La Zona Central con vocación residencial.....	81
2. Resumen de rangos de impuesto de IUSI para el año 2,009.....	82
3. Resumen de dimensiones del equipamiento interior mínimo para una vivienda de interés social en el municipio de Guatemala.....	97
4. Resumen análisis de áreas mínimas de ambientes para una vivienda de interés social de la ciudad de Guatemala.....	98
5. Revisión de parámetros de espacios mínimos para una vivienda urbana de interés social.....	98
6. Areas mínimas por habitante según numero de ocupantes.....	99
7. Costos aproximados para una vivienda urbana de interés social, localizada en La Zona Central.....	99
8. Resumen de la propuesta de fortalecimiento institucional para figura municipal de vivienda social.....	105

Resumen

De forma general el proyecto reflexiona sobre los valores de la centralidad urbana y los beneficios a los cuales acceden los ciudadanos al poderlas habitar, vinculando las problemáticas individuales al interés colectivo.

También retoma el estudio de la vivienda como tema de investigación arquitectónica, que la define como célula básica para la planificación territorial. Dicho de otra manera, se refiere al impacto que tienen las funciones residenciales según sus tipologías y localización dentro de las dinámicas urbanas. Conlleva al análisis y reflexión de los estándares que definen una vivienda urbana mínima así como la relación de ésta con su entorno.

El proyecto se enmarca en el caso de la Ciudad de Guatemala, antecedentes y un breve análisis de su contexto territorial y social, como la situación de los municipios vecinos, donde la falta de regulación en el proceso de urbanización, las migraciones del campo hacia la ciudad, o los desastres naturales, entre otros han agudizado la demanda de suelo especialmente para la construcción de urbanizaciones residenciales. Relacionando este contexto con la incidencia en La Zona Central.

Para comprender las dinámicas del territorio y la realidad de la problemática del despoblamiento de La Zona Central, versus la tendencia del crecimiento periférico, en la investigación también se incluyen los aspectos relacionados a la producción de vivienda tales como: los valores de suelo, un resumen de la caracterización de las tipologías de vivienda y costos que ofrece el mercado en la actualidad según territorios y estratos sociales a quienes se dirige la oferta, una estimación de la demanda, así como una breve reflexión sobre los impactos que ocasiona el crecimiento periurbano en el modelo territorial actual.

De manera puntual el estudio se centra en el análisis del suelo vacante de propiedad pública o privada que puede representar espacios de oportunidad para desarrollar proyectos de vivienda de mediana o alta densidad dentro de La Zona Central de la Ciudad. A fin de potenciar una opción para albergar a nuevos residentes o al crecimiento natural de la población, minimizando así la cantidad de desplazamientos hacia sus puestos de trabajo.

Para poder cuantificar el potencial del desarrollo de proyectos habitacionales en el territorio de estudio, se analizan los predios determinados como "suelo vacante" a fin de seleccionar aquellos que presentan dimensiones idóneas y localizaciones apropiadas que faciliten o beneficien los nuevos usos residenciales. A dichos predios se proyectó su potencial edificatorio según la normativa vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial, seleccionándose algunos de ellos para desarrollar prototipos arquitectónicos con la participación de tres Facultades de Arquitectura de universidades locales.

Para finalizar, se analizan y proponen diversos escenarios que permitan hacer posible la implementación de una política pública municipal que regularice los suelos vacantes e incluya la promoción de la vivienda de interés social. Para esto se hace un resumen del marco normativo e institucional actual y se propone implementar un proceso de fortalecimiento institucional.

Introducción

Frente a la tendencia dominante de crecimiento de las ciudades hacia las periferias y el progresivo abandono de las áreas centrales, con la consecuente fragmentación urbana en términos espaciales, sociales y económicos, se presenta el desafío de recuperar la primera centralidad urbana y hacer ciudad sobre la ciudad.

La recuperación de las áreas urbanas centrales permite a su vez, recuperar y potenciar la forma de vida urbana y construir ciudadanía, además de constituir una oportunidad para alojar parte del crecimiento urbano futuro, reduciendo así la presión de la expansión hacia afuera.

Con el fin de recuperar La Zona Central de la Ciudad de Guatemala y fortalecer sus atributos de centralidad, la Municipalidad de Guatemala impulsa una estrategia de desarrollo urbano integral en el Corredor Central Aurora Cañas (CC-AC) con acciones que incluyen la recuperación del espacio público y su apropiación ciudadana, el mejoramiento general de las condiciones de movilidad e incorporación del sistema Transmetro, la implementación de una trama verde, la modernización de la economía popular, entre otros, facilitando las condiciones para que los actores correspondientes (públicos y privados) puedan iniciar el desarrollo habitacional.

Como parte de estas acciones, se hace necesario por lo tanto, promover alternativas de vivienda en La Zona Central que permitan atraer nuevos residentes de diversos estratos y consolidar a los ya existentes, debiendo ser la prioridad pública estimular la generación de una oferta de vivienda asequible a los pobladores interesados en vivir en este sector.

Derivado de lo anterior surge el interés de desarrollar este proyecto de investigación que permite reflexionar de forma amplia sobre los valores de la centralidad urbana y los beneficios a los cuales acceden los ciudadanos al poderlas habitar; y de manera puntual analiza el potencial del suelo vacante de propiedad pública o privada para desarrollar proyectos de vivienda de mediana o alta densidad dentro de La Zona Central de la Ciudad.

Tras la investigación ha sido posible identificar, dimensionar y caracterizar los suelos vacantes de La Zona Central de la Ciudad de Guatemala, así como reflexionar sobre sus efectos nocivos y sus potencialidades, lo cual facilita al sector público la toma de decisión para su adecuado aprovechamiento. Estas decisiones conllevan a la aplicación de diversas regularizaciones así como a fortalecer la institución municipal a fin de poder implementar las alternativas que permitan promover los nuevos usos residenciales que trae beneficios para la vitalidad y el funcionamiento de la ciudad, incluyendo la implementación de una política municipal de vivienda.

Antecedentes

El interés por promover un apropiado aprovechamiento de los activos de la ciudad, se pone de manifiesto dentro del Plan 2020 “Una Ciudad para Vivir”, y se retoma de manera más concreta y puntual en proyectos de planificación y revitalización de la ciudad, como son el Plan de Ordenamiento Territorial y el proyecto urbano Corredor Central Aurora Cañas, que actúa sobre la zona de la ciudad que ha sufrido de manera más significativa un proceso de despoblamiento y degradación de sus activos inmobiliarios y patrimoniales, simbólicamente valiosos para todos los guatemaltecos.

Desde hace varios años la municipalidad ha intentado frenar, a través de regulaciones y sanciones, la proliferación de estacionamientos en superficie que pongan en riesgo la destrucción de bienes patrimoniales y el incremento de vacíos urbanos, que reinciden en La Zona Central debido a la fuerte presión de uso del automóvil y los crecientes cambios de uso de suelo con tendencia comercial.

Para revertir este proceso, se han planteado iniciativas municipales como la mejora del transporte público y otras que reconocen la importancia de la inclusión de la vivienda dentro de las políticas de recuperación urbana, que minimicen la constante pérdida de residentes hacia los municipios vecinos y que permitan revertir el proceso de deterioro, especialmente en La Zona Central.

A lo interno de la municipalidad de Guatemala, a través de URBANISTICA –Taller del Espacio Público-, se plantea la inclusión de seis procesos necesarios para lograr una integral recuperación del Corredor Central Aurora Cañas y su área de influencia (La Zona Central), siendo estos: la movilidad integral, desarrollo social, desarrollo económico, recuperación del espacio público, desarrollo de proyectos de vivienda y mejora del medio ambiente.

Vinculado a este interés, como parte de las estrategias de revitalización y mejora de La Zona Central de la ciudad, se suscribe un convenio entre el gobierno central y municipal a fin de lograr apoyos que permitan emprender proyectos de beneficio público nacional, siendo uno de los principales la vivienda de interés social y la mejora de las infraestructuras básicas (agua y saneamiento).

Así también se ha incluido en proyectos vinculados a la recuperación y mejora de barrios tradicionales, reflexiones que buscan solución para lograr nuevos proyectos habitacionales de bajo costo, a fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de los residentes actuales y atraer a nuevos pobladores de diversos estratos, sopesando los desafíos de la tenencia y el valor del suelo en La Zona Central. Los resultados de las reflexiones permitieron tener modelos de viviendas, donde se logran incluir diversas tipologías habitacionales de mediana densidad, con uso de suelo mixto y modelos de gestión que involucran a diversos actores sociales. Sin embargo queda pendiente la formulación de una política municipal de vivienda, que de certeza y coherencia a las propuestas analizadas individualmente y que permita incidir sobre la regulación de los suelos subutilizados.

Justificación

Dado el ritmo de expansión urbana de la ciudad y los municipios vecinos, se vuelve necesario identificar los problemas que genera el suelo vacante de La Zona Central y las potencialidades de su utilización para promover proyectos de vivienda.

Analizar el suelo vacante de propiedad privada, como espacios de oportunidad de La Zona Central, se convierte en punto de interés por ser considerado suelo valioso que está favorecido por calidades urbanas y privilegios que ofrece la mayor centralidad del país como: accesibilidad y cercanía a puestos de trabajo, centros de estudio, centros financieros, a las principales vías de comunicaciones, a grandes equipamientos públicos, a centros de abasto, a centros comerciales especializados, accesibilidad al transporte colectivo, espacios públicos emblemáticos, entre otros.

Asumiendo el desequilibrio de funciones y usos de suelo en el territorio de la ciudad y que el ordenamiento del mismo es función correspondiente al municipio, se observa que falta reflexionar sobre la política de vivienda liderada desde el gobierno local, donde se sumen diversos actores (como el gobierno central, sector financiero, constructores, promotores inmobiliarios, propietarios de suelo, cooperaciones internacionales...etc.) en miras de atender con responsabilidad la fuerte demanda de soluciones habitacionales que enfrentan la mayoría de las áreas urbanas, donde habitar en La Zona Central puede ser una alternativa viable que además puede contribuir a minimizar la pérdida continua de residentes.

Tomando en cuenta que el componente de vivienda se ha considerado fundamental dentro del Plan Maestro del Corredor Central Aurora Cañas, el cual se perfila como un proyecto de carácter estratégico demostrativo que busca la recuperación, revitalización y revalorización de La Zona Central Histórica, es necesario contabilizar, dimensionar y caracterizar la cantidad de suelo vacante con la que cuenta, en miras de ofrecer opciones de vivienda que permitan equilibrar sus funciones territoriales.

Evidenciar la existencia de espacios de oportunidad para el desarrollo de proyectos residenciales en La Zona Central y conocer la demanda insatisfecha que no ha sido cubierta por el mercado inmobiliario, atrae la atención de diversos sectores (públicos y privados), para asumir políticas y alianzas que faciliten su aprovechamiento.

En esta línea el estudio permitirá sustentar una estrategia, que puede ser impulsada desde el gobierno local, mediante la cual se promueva el desarrollo de proyectos residenciales que cumplan con características de calidad y de costo accesible, en atención a la problemática de despoblamiento y abandono que sufren algunos sectores de La Zona Central.

Siendo necesario reflexionar sobre los modelos de gestión, como parte de los resultados y propuestas contempladas a través del proyecto de investigación, es posible conocer escenarios de fortalecimiento institucional que permitan implementar políticas públicas relacionadas a la regulación del suelo vacante y el desarrollo de viviendas de interés social dentro del municipio de Guatemala.

La investigación permitirá trabajar de manera conjunta entre el sector académico (Universidad de San Carlos de Guatemala) y el gobierno local (Municipalidad de Guatemala, a través de URBANISTICA –Taller del Espacio Público-), permitiendo

aplicar los conocimientos y opinión académica en los procesos de toma de decisión de las políticas públicas, a la vez que se permitirá retroalimentar y difundir la experiencia - conocimiento al sector académico según la práctica de la administración pública local.

Objetivos

General:

Analizar las potencialidades del suelo vacante existente en La Zona Central del Municipio de Guatemala, como una alternativa para promover proyectos de vivienda accesible.

Específicos:

- Analizar la problemática del suelo vacante existente en La Zona Central
- Identificar el suelo vacante de La Zona Central con ubicación y características idóneas para desarrollar proyectos de vivienda de media o alta densidad.
- Reflexionar sobre tipologías factibles para vivienda de bajo costo.
- Identificar y analizar las herramientas financieras y legales que pueden hacer viables los proyectos de vivienda en La Zona Central.

Metodología

Para conocer los referentes del contexto histórico y social se realiza un análisis documental y teórico de datos relacionados con las dinámicas de evolución y patrones de ocupación del territorio que ocupa La Zona Central. Entre ellas, dinámica del sector inmobiliario, las características de su población (a través de datos estadísticos según bases de datos del Censo Nacional de Población de diversos períodos intercensales y referentes documentados a través de otras investigaciones históricas). Los análisis se describen y representan a través de cartografías temáticas.

El estudio se centra sobre los predios urbanos identificados y caracterizados a nivel teórico como “suelos vacantes”, que se localizan dentro del área un área intermedia entre La Zona Central Histórica y al área de influencia inmediata del Corredor Central Aurora Cañas. En el sector de estudio se localizan un total de 15,859 predios registrados por el departamento de Catastro de la Municipalidad de Guatemala, sobre los cuales se realizaron análisis cartográficos y visitas de campo, a fin de determinar aquellos que representen espacios de oportunidad para el desarrollo de proyectos habitacionales en tipologías edificatorias de mediana y alta densidad.

Para identificar los espacios de oportunidad, se aplican los siguientes criterios de inclusión:

1.-Por sus dimensiones:

- Predios mayores a 500m² sin techar
- Predios mayores a 900m² con índices de ocupación menor al 40% (con cubiertas temporales o reversibles Ej. Estructuras de lámina, cartón, lepa).

2.-Por cercanías a las principales funciones urbanas: se consideran aquellos favorables y complementarios para el funcionamiento de los usos residenciales, como: salud,

educación, abasto residencial y transporte digno. Como principal función urbana relacionada con la eficiencia de movilidad de la ciudad se consideran las fuentes generadoras de empleo. La cobertura de equipamientos básicos se determinó según radios de influencia, establecidos por distancias que puedan ser recorridas a pie (máximo 400 metros). La cercanías idóneas a las fuentes de empleo fueron determinadas por distancias que puedan ser recorridas a pie y en medios no motorizados como bicicleta (máximo 1,000 metros), aunque esta función urbana en el caso de La Zona Central ejerce un dinámica de atracción a escala metropolitana.

Los análisis se realizaron sobre fotografías aéreas y cartografías georeferenciadas del departamento de Catastro municipal, así como en las bases de datos de la unidad de URBANISTICA -Taller del Espacio Público-.

Las reflexiones, conclusiones y consideraciones son producto de discusiones realizadas con el equipo de investigación y colaboradores ad-honorem de URBANISTICA -Taller del Espacio Público-.

Marco Conceptual

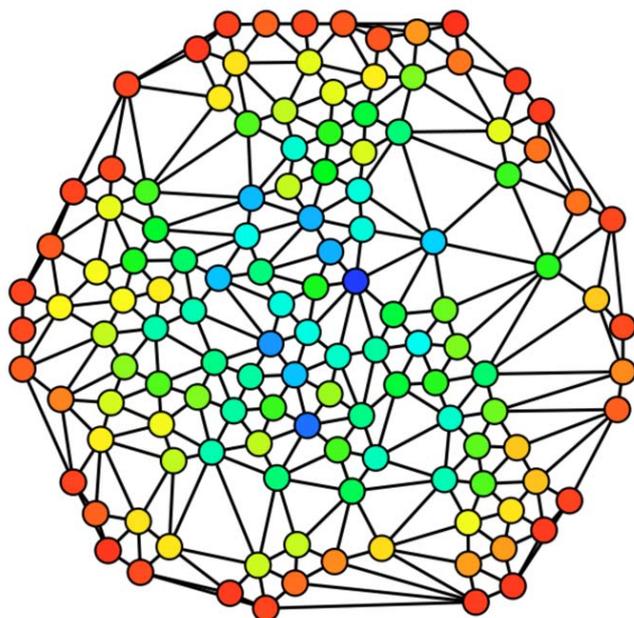


Foto: Centralidad Monumental. Fotógrafo: Daniele Volpe.

La Centralidad -Concepto General-

En su origen y sentido amplio la centralidad ha sido reflexionada y representada en modelos matemáticos que estudian las estructuras. Diversos científicos la han interpretado como un atributo específico estructural asignado a uno (o varios) de los nodos en una red.

Por su propia naturaleza la centralidad está relacionada con otros elementos de un sistema complejo. A la centralidad se le puede asignar un valor como nodo debido a su posición dentro del sistema. Este valor es referido por la contribución que este nodo aporta debido a la posición que ocupa en dicha red, bien sea en forma de importancia, influencia, relevancia o prominencia (Bavelas, 1948).



Dentro de esta estructura la relación o conexiones que tiene este punto central con otros nodos se da con diversas "cercanías". Es decir, la distancia del nodo con sus vecinos. De acuerdo al número de nodos enlazados así será el grado o prominencia de esta centralidad. A mayor número de nodos enlazados, mayor prominencia. Es decir, La Centralidad no solo se interpreta como un punto jerárquico sobre los demás sino es dependiente del rol que juega en relación a los otros nodos y viceversa.

Imagen: Hue scale representing node betweenness on a graph. Fuente: Claudio Rocchini, 2007.

Aplicación en el Análisis Urbano

Este modelo matemático es aplicable a la estructura de las ciudades donde La Centralidad tiene diversos tipos de enlaces o conexiones con otros nodos, tanto a lo interno como a lo externo de una división administrativa determinada.

Desde el punto de vista funcional en un territorio, Las Centralidades las podríamos comprender como el o los espacios dónde se desarrollan y se interrelacionan con mayor intensidad y complejidad las diversas actividades urbanas: administrativas, productivas, residenciales, educativas, recreativas y culturales. En estos espacios se conforman conjuntos urbanos que configuran la ciudad, se va constituyendo una masa crítica de actores diversos que posibilitan el intercambio de conocimiento y la evolución en la sociedad. En este punto se remarca la diferencia entre una centralidad y una aglomeración. Una aglomeración hace referencia a las características físicas - expansivas- de los territorios urbanos periféricos que se generan a partir de un centro

(Mendizabal, 2008) no cuentan con los elementos complejos que caracterizan a la centralidad pero que muchas veces adquieren un peso relevante dentro el territorio por ser concentradores de grandes grupos de pobladores o de una función específica.

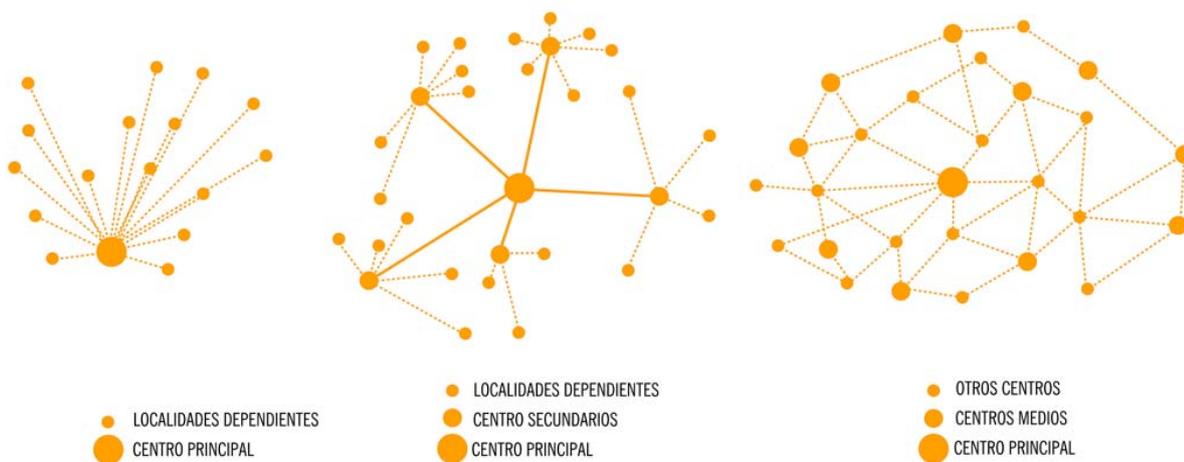


Imagen: Esquema de Interpretación de Modelos de Redes Urbanas. Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009.

Los tipos de enlaces o cercanías determinan la morfología de una red que se pueden interpretar a través de modelos radiales o reticulares. Dentro de una estructura se pueden identificar uno o más centros de diversas jerarquías que conformarán dicha morfología según las relaciones de los elementos entre sí y según su grado de dependencia con el o los centros. Así, a mayor dependencia de un solo centro, sin relación de los elementos secundarios, el modelo tiende a reflejarse en una estructura radial y a mayor interrelación entre los elementos el modelo se reflejará en una estructura reticular.

Las relaciones entre los elementos con su(s) centro(s), en el caso de las ciudades, se miden en cuánto aporta un territorio a otro, cómo se comunican o según el grado de dependencia. Esto permite concluir que el grado de dependencia está relacionado a su grado de complejidad. Los territorios monofuncionales (poco complejos) presentan altos grados de dependencia (en una vía) con un centro más complejo.



Foto: Espacio público y Beneficios de la Centralidad. Fotógrafo: Daniele Volpe.

La Centralidad es entendida como un espacio de la estructura urbana que se vuelve compleja por ser contenedora de servicios, cultura, residencia y actividades productivas que inciden en el desarrollo humano. De esta manera se convierte en un derecho del que debiesen gozar todos los ciudadanos.

El fortalecimiento de las centralidades es una de las alternativas para minimizar los impactos negativos del proceso de urbanización expansivo en nuestra ciudad. Entre estos impactos es posible identificar la segregación social, espacial y funcional al que se ven expuestas las poblaciones de estas urbanizaciones. La Centralidad facilita a todas las poblaciones acceder a sus beneficios urbanos sin recorrer grandes distancias, se deberá apuntar desde el sector público para promover composiciones sociales y funcionales mixtas, donde convivan todas las actividades generadas por los diversos estratos que conforman una masa crítica de actores. De esta manera puede darse paso a dicha complejidad como un aporte que marcará la diferencia en la interrelación de sus elementos.

El reconocer a la Centralidad como un derecho ciudadano conlleva diversos retos como reconocer que también se debe velar por la permanencia de aquellos que aún residen estas áreas, por haber construido relaciones sociales e identificarse con su entorno. De igual modo se reconoce que los espacios públicos y monumentos conforman la identidad de los ciudadanos por lo que deben valorarse en el centro tradicional e incluirse en los nuevos tejidos urbanos para proveer una buena calidad urbana (Borja, 2002).

Este modelo metodológico de análisis y acciones busca compensar y equilibrar relaciones entre los centros. Busca también que pueda ser replicado en otros territorios

para permitir a todas las áreas de la ciudad “metropolitana” poseer lugares con valor de centralidad polivalente que reestructure y articule la ciudad central con las periferias y éstas entre sí.

En el caso local, la revitalización de La Zona Central tradicional debe verse como el primer ensayo que estudie sus deficiencias para superarlas y analice sus fortalezas - oportunidades para potencializarlas, logrando con esto equilibrar sus funciones siempre dinámicas y su rol a escala de toda la ciudad y la región metropolitana o departamental.

La Ciudad de Guatemala – ¿Centralidad o aglomeración nacional?

La prominencia económica de la ciudad de Guatemala es evidente en su relación con la región y con el resto del país. El departamento de Guatemala concentraba en 1996 el 80% del PIB, para el 2002 el 45% del ingreso, el 60% de los establecimientos industriales y el 64% de los automóviles matriculados en el país.

Desde el punto de vista social, las condiciones de vida que ofrece la ciudad, aunque modestas, son notablemente superiores a las de otras regiones del país. También es representativa la estructura del empleo. El 64% del empleo se desarrolla en la industria (22%), el comercio (28%) o los servicios (14%) comparado con el 45% de la Población Económicamente Activa (PEA) que a nivel nacional encuentra empleo en estos rubros. (El 40% se dedica a actividades rurales) (NIPPON KOEI, 2009).

En el ámbito educativo que repercute en la competitividad profesional, la ciudad alberga las sedes centrales de las ocho universidades del país que ofrecen la mayor diversidad de especializaciones y es donde laboran los docentes más reconocidos.

La ciudad de Guatemala es la única en ofrecer una plataforma que reúne las condiciones que facilitan las actividades gerenciales a nivel internacional. Cuenta con cobertura de todos los servicios de comunicaciones y telecomunicaciones con una sobre oferta de mano de obra calificada.

Todos estos beneficios económicos y de infraestructura al estar tan fuertemente concentrados en relación a las condiciones de las periferias y aún más fuerte si se compara con las áreas rurales del país, repercuten en presiones negativas a lo interno de la ciudad. Esto requiere implementar políticas públicas que permitan compartir con los territorios vecinos y otras ciudades del país funciones que busquen equilibrar y conformar redes urbanas que soporten las demandas de los habitantes.

Los ámbitos donde las políticas públicas debiesen enfocar sus acciones para minimizar dicho desequilibrio en términos amplios son: descentralizar las funciones del estado, implementar proyectos y programas de reactivación económica comunitaria y mejorar la cobertura de los equipamientos principalmente los educativos y de salud. Estas políticas deberán permitir en el futuro mejorar las condiciones de vida de la población y elevar las ofertas de empleos competitivos actualmente ofrecidos únicamente por la ciudad capital. De esta manera, se podrá fortalecer una red de centralidades a escala nacional que permitan minimizar los conflictos en la ciudad de Guatemala, generados por el actual modelo mononuclear regional y nacional.

85% de la población está conectada a la red de agua (frente al 64% del total del país).
75% al drenaje (frente al 33% del total del país).
90% a la red eléctrica, (frente al 64% del total del país).

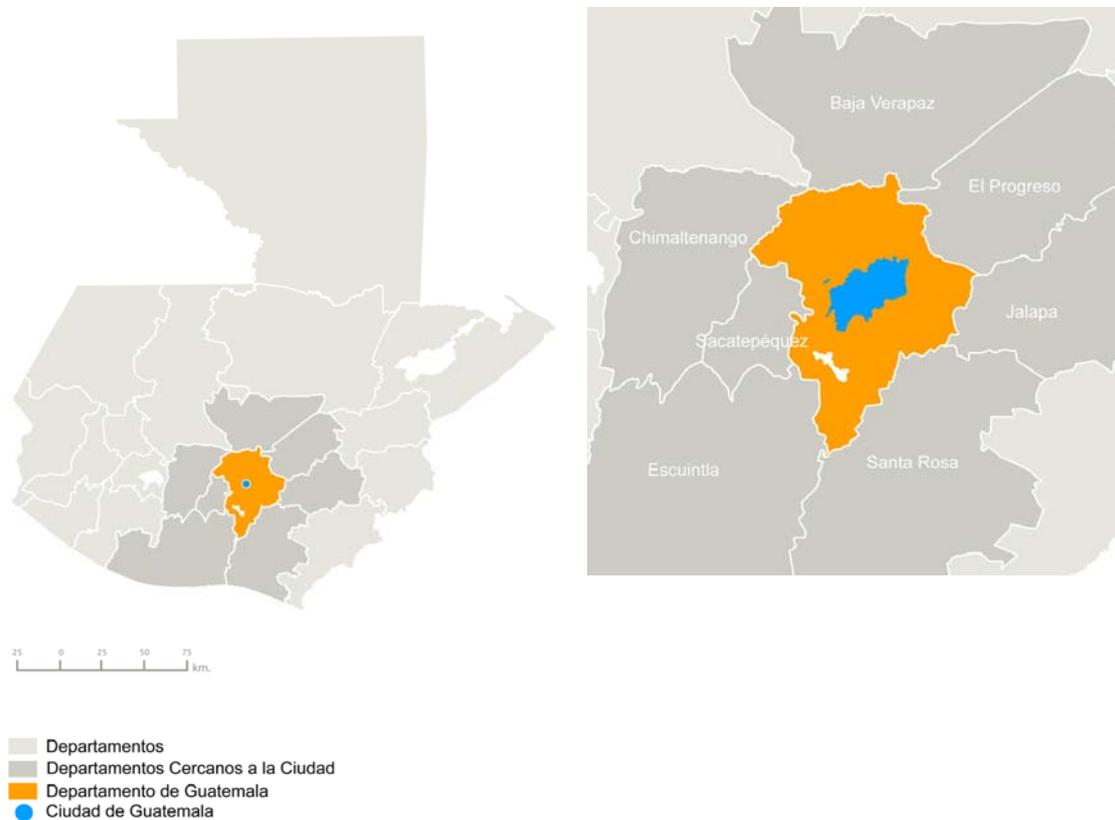


Imagen: Mapa de Referencia de Localización del Departamento y La Ciudad de Guatemala. Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009

Red de centralidades de la Ciudad de Guatemala

“La ciudad actual integra diversidad de escenarios urbanos, así aquel donde se conserva el modelo urbano compacto tradicional, como el modelo difuso que conforman redes diversas en un mismo contexto”. Se identifican así los “escenarios urbanos intermedios” que constituyen los espacios con características tanto del modelo urbano compacto tradicional de las ciudades como del modelo difuso” (Mazariegos E., 2009).

Ambos modelos se integran y tejen la trama compleja de la ciudad donde emergen nodos que no siempre constituyen centralidades. Sin embargo, hoy día surgen como grandes concentradores de población o de servicios privados que traen nuevas dinámicas urbanas dignas de reflexión en cuanto a su configuración y el rol que juegan en el territorio.

Estas centralidades emergentes aún en proceso de consolidación manifiestan un fuerte peso ya sea por presencia de funciones residenciales, comerciales o industriales. La mayoría de casos evidencian una fuerte dependencia de la multifuncionalidad que se localiza en la centralidad más representativa de la ciudad. Esta relación que genera

tensiones funcionales a lo interno del territorio, pone de manifiesto que para fortalecer el centro se vuelve indispensable también fortalecer la periferia.

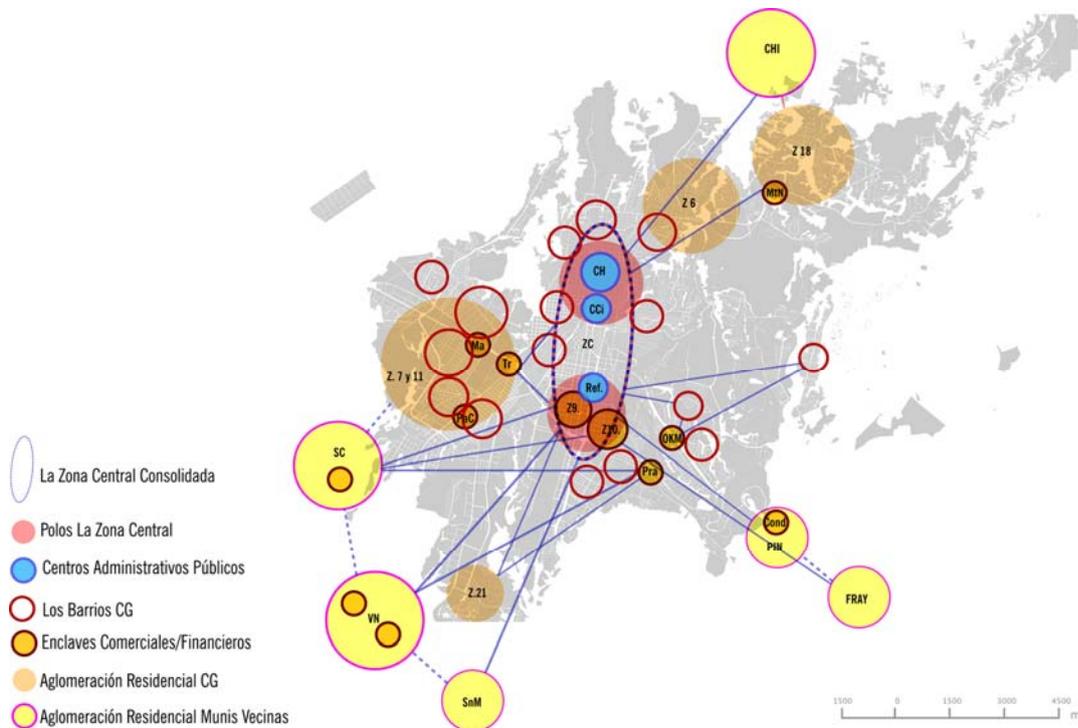


Imagen: Diagrama de Red de Las Centralidades de La Ciudad de Guatemala Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA -Taller del Espacio Público-. Mapa base: Catastro 2009. - Municipalidad de Guatemala, 2010-

La Zona Central como centralidad regional

Dentro la estructura de la ciudad de Guatemala es en La Zona Central donde se ubican la mayor oferta de empleos y actividades productivas, además de equipamientos que facilitan las actividades culturales, deportivas, educativas y de consumo. Ello le confiere preponderancia dentro de las dinámicas actuales del territorio y dado que la “Región Metropolitana” no reconoce los límites entre la ciudad y lo rural, forma parte de lo que algunos autores reconocen como una “Multiciudad”.

“Una multiciudad: la ciudad no es una isla, es un abanico de ciudades y de “ciudades dentro de la ciudad”. Esta es la esencia de la metápolis contemporánea: ser un hiperlugar, un “lugar de lugares” (Gausa, M., Guallart, V., et. al, 2001, p.378).

La transformación de las zonas centrales -el caso latinoamericano-

Diversos estudios urbanos han reflexionado sobre las dinámicas de transformación que han seguido la mayoría de ciudades latinoamericanas. Estas dinámicas parecieran ser algo establecido dada la similitud política y social de la región que ha tenido sus repercusiones en la conformación y ocupación del territorio. De tal cuenta la mayoría de las ciudades han incrementado su suelo urbanizado hasta diez veces del que tenían en los primeros 400 años a partir de su fundación. Se observa que la mayoría de las ciudades concentraban ya en el siglo XXI el 75% de la población del país (CEPAL, 1999) convirtiéndose en grandes polos atractores donde se ha incrementado la productividad de las empresas que demandan de mano de obra además de ser los concentradores de los servicios más calificados, diversos y competitivos como educación, salud e intercambios de conocimiento profesional.

Estas nuevas poblaciones que llegan desde las áreas rurales a la ciudad han ocupado las periferias urbanas en demanda de espacio para habitar y producir. Este espacio se ha conseguido ocupando de manera extensiva el territorio, la mayoría de veces a través de desarrollos suburbanos de baja densidad que van acompañados de núcleos comerciales privados. Van conformando otros polos que parecen ir generando cierto grado de centralidad, pero al ser creados de un modo espontáneo (la mayoría de veces no forman parte de un plan público de expansión de la ciudad, sino responden a demanda de mercado), no llegan a estar del todo consolidadas o a tener el grado de complejidad característico de una centralidad.

Este proceso expansivo ha causado deterioro y degradación de la ciudad central. Se abandonan sus espacios públicos, dadas las condiciones económicas y sociales prolifera la ocupación de las calles con comercio popular, se observan altos índices de contaminación atmosférica, presentan deterioro en sus activos inmobiliarios que concluyen en la subutilización del suelo.

En la mayoría de los casos de Latinoamérica el centro se mantiene con un alto grado de densificación residencial en condiciones de baja calidad habitacional (hacinamiento, baja cobertura de infraestructura sanitarias, altos grados de criminalidad, entre otros) que concentra casi únicamente a poblaciones pobres y en sus entornos inmediatos se localizan grandes vacíos o espacios abandonados. . “Las áreas centrales (usualmente en torno al núcleo histórico de la ciudad), generalmente densamente ocupadas, están sin embargo muchas veces rodeadas de barrios residenciales o áreas industriales en deterioro o abandonadas” (Rojas, et. al. 2004 , p.17)

Sin embargo el caso de la Ciudad de Guatemala difiere en que su centro presenta cada vez más bajos índices de ocupación con pocos focos de hacinamiento, presenta una fuerte tendencia a la desocupación residencial, bajas densidades habitacionales, principalmente en el área que ocupa el Corredor Central Aurora Cañas, (Rojas, et al., 2004, p.18), pero comparte con el resto de la región continental la situación de las periferias, refuerza la tendencia a segregar las actividades productivas de las residenciales. Estas actividades segregadas acentúan el emplazamiento entre los ricos y los pobres con las consecuentes problemáticas funcionales físicas y sociales.

A medida que el crecimiento continúe, las ahora activas periferias serán puestas a prueba replicando las dinámicas de transformación del territorio, que requiere grandes inversiones para ampliar y suministrar los servicios públicos en un espacio que se encuentra en constante aumento (Rojas et. al. 2004 p. XVIII)

La dinámica actual requiere la respuesta de la administración pública para atender la fuerte demanda de equipamientos básicos que permitan a estos territorios equilibrar su exponencial crecimiento poblacional que también impacta las ahora atractivas condiciones ambientales (zonas boscosas) donde se emplazan las nuevas residencias de los estratos más altos

y acrecienta la cantidad de poblaciones pobres que ocupan zonas bajo amenaza de riesgo natural.

“Entre los problemas urbanos que comparten ciudades de distinto tamaño y localización geográfica en América Latina y el Caribe destaca la presencia de amplios espacios centrales deteriorados o subutilizados (Rojas, et al., 2004, p.25).

La cita evidencia el contraste entre la expansión en la periferia y el abandono de las áreas centrales del continente americano.

En el caso guatemalteco, se observa que las familias con mayores posibilidades económicas, apuestan por más espacio y atractivos de modernidad o calidad ambiental, lo que induce a comprar las nuevas viviendas localizadas en la periferia. Empuja la migración de los estratos altos. El mercado inmobiliario refuerza la tendencia anunciando “calidad de vida” donde se evidencia desigual dotación de infraestructura y servicios con los municipios o áreas hacia donde se expande la “nueva” ciudad. Las aglomeraciones se convierten en posibles centralidades a costa del abandono y deterioro de La Zona Central tradicional.

Retos y desafíos para la recuperación de las zonas centrales

La migración de población rural hacia la ciudad, que tiene su causa en la marcada desigualdad social y desequilibrio funcional en la relación campo-ciudad, reflejándose en los grandes incrementos demográficos que demandan espacios para habitar.

Baja capacidad de repuesta de los entes públicos ante las problemáticas sociales y las nuevas dinámicas urbanas.

Fuerte incidencia del mercado sobre las preferencias de la población, que han implantado en el imaginario colectivo que la urbanización cerrada, lejana de la ciudad, es sinónimo de calidad de vida y eleva el estatus social.

Falta de planificación territorial a escala regional o metropolitana, que aborde las problemáticas urbanas comunes entre varios municipios.

Modelo urbano que genera tensión entre el centro y la periferia.

Representar una opción para alojar actividades que responden al crecimiento lógico de la ciudad reduciendo de este modo la presión sobre las periferias.

Identificar las oportunidades de desarrollo a través de la puesta en valor de su patrimonio y el resto de sus activos inmobiliarios subutilizados que pueden estar constituidos por predios sin construcción, desocupados o bien aquellos donde se desarrollan actividades que contribuyen a su degradación.

Reconocer que para rehabilitar o revitalizar las áreas centrales, se debe asumir como una necesidad impostergable el recuperar o potenciar la función residencial acompañada de la recuperación de los espacios públicos, lo cual dinamizará el círculo que atraerá nuevas inversiones que permitirá desencadenar el proceso.

Mejorar la cobertura y calidad de las infraestructuras básicas, analizar del mismo modo los equipamientos (espacios verdes y culturales), ofrecer nuevas alternativas de movilidad y mejorar las condiciones actuales del transporte público.

Asumir que las políticas y estrategias públicas de recuperación de las áreas centrales son viables únicamente atendiendo de manera conjunta las problemáticas de la periferia.

Incidir a largo plazo en el deterioro y subutilización de las áreas centrales por medio de una acción pública, sobre territorios de importancia y además incentivar la participación de los actores privados para lograr el bien común.

Promover las zonas centrales como opción de vivienda de estratos sociales mixtos, que hoy día sin excepción, (ricos y pobres), buscan las áreas más privilegiadas en términos ambientales o por la infraestructura vial del territorio en expansión.

Plantear iniciativas acorde a la realidad del país, no existe una fórmula para la recuperación de áreas centrales, el reto es tomar ventaja de los recursos inherentes de cada área central (historicidad, patrimonio tangible e intangible, infraestructura existente, servicios, cultura, etc.).

Alterar “el proceso de deterioro y abandono que afecta a un área de los anillos interiores de crecimiento” (Rojas, et al., 2004, p.112) cambiando así el curso urbano actual a fin de que los vacíos existentes sean aprovechados para proyectos que inyecten nuevas dinámicas a viejas zonas.

Intervenciones urbanas en zonas centrales

Las razones que presiden el desarrollo de las ciudades están sometidas a cambios continuos. Las intervenciones a escala urbana, se refieren a los procesos de revitalización dirigidos por la administración pública, que desde el punto de vista físico aprovecha, entre otros, los espacios vacíos, predios baldíos e inmuebles abandonados, se muestra como uno de los principales símbolos del cambio urbano. Se busca con ello frenar el deterioro de las áreas urbanas para asegurar mejor calidad de vida para sus residentes.

Las revitalizaciones de sectores centrales de la ciudad permiten la recuperación de áreas residenciales interiores y están acompañadas con la renovación y rehabilitación desde el punto de vista social. Es decir la recuperación es producto inmediato de la intervención física de un espacio urbano o un edificio que previamente se encontraba en un estado de deterioro físico, pero busca al final poder mejorar las condiciones en las cuales los individuos acceden o hacen uso de los elementos que definen las calidades urbanas ya sea en términos habitacionales, económicos, culturales, ambientales etc. La intervención física del espacio urbano o un edificio acompañado de los componentes sociales y económicos relativos al objeto intervenido constituye una revitalización.

Para ello muchas veces es necesario restaurar el uso preconcebido del objeto de la intervención e integrar nuevas actividades en los espacios intervenidos. Un espacio o edificio que se encontraba en abandono es utilizado nuevamente adjudicándole nueva vida. Entonces uno de los productos de la intervención integral de un espacio es que el objeto intervenido sea valorizado nuevamente. A esto se le llama revalorización.

Todas estas acciones conllevan a prestigiar nuevamente un espacio que por sus condiciones físicas o sociales se ubica en el imaginario colectivo como un lugar deteriorado. Según Eduardo Rojas “la recuperación urbana alude a la variedad de intervenciones que podría realizar el gobierno para mejorar las condiciones e intensificar el uso de una zona urbana ya existente”. Estas acciones son vistas como una alternativa a la expansión en las periferias que provoca efectos urbanos y sociales no deseados como segregación, inflación de la plusvalía, congestionamiento de las arterias vehiculares, etc.

La vivienda adecuada en un área urbana central

Como principal referente se parte del término “adecuado” aplicado a la vivienda. Que en el ámbito global se define como “un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio..., seguridad..., iluminación y ventilación, una infraestructura básica... y una situación apropiada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”(ONU, 1988).

Así más allá de la concepción de lo “mínimo” se buscan espacios razonables dentro de los cuales el ser que los habite pueda desarrollar actividades con comodidad y confort y que a su vez pueda costearlos en el tiempo.

Aspectos que la definen en el contexto latinoamericano:

El problema de la falta de vivienda en Latinoamérica ha sido abordado ampliamente. Se reconoce la problemática de miles de personas a las que se les ha denominado “sin techo” sin contar a los que habitan viviendas precarias o inseguras. Si bien empresas privadas cubren parte de la demanda de la vivienda, es obligación del Estado abordar la problemática habitacional a través de proyectos que brinden “techo” a la población que no puede acceder a uno. De esa premisa nace la vivienda social.

La vivienda social en Latinoamérica se relaciona con concepciones estéticas nulas. En su mayoría los edificios cubren una extensión urbana relativamente pequeña, pero de alta densidad. La idea es aprovechar al máximo el mínimo espacio destinado a los proyectos sociales (Aravena S. et. al., 2006). En el espíritu de austeridad y la marginación que la vivienda social implica se han generado nuevas problemáticas.

La arquitectura de los proyectos de vivienda social por lo general contrasta con el entorno inmediato “teniendo poca relación con los terrenos aledaños” (Aravena S. et. al., 2006) sumado a ello la poca calidad de las soluciones planteadas que a futuro requieren inversión adicional destinada a reparaciones. Para subsanar esta problemática se requiere una lectura de los estándares que debe poseer una vivienda social a fin de que el incumplimiento de los mismos no implique otras problemáticas sumadas a la primordial: inaccesibilidad de la vivienda para la población de escasos recursos.

A continuación se presentan los aspectos a considerar como parte de la propuesta de vivienda adecuada para proyectos en áreas urbanas centrales:

Calidad:

Constituye el índice que califica las características de las unidades habitacionales. Se enfoca en los requerimientos físicos y formales para suplir las necesidades básicas del

ocupante, la calidad está determinada por diversos aspectos relacionados con el interior, entorno, aspectos tangibles e intangibles relacionados a la cultura, sentido de pertenencia y tenencia de la vivienda.

Localización:

Debe “servir para aprovechar las oportunidades que ofrece la ciudad, el lugar más importante” (Aravena S. et. al., 2006). La ubicación de una vivienda debe dar acceso a las oportunidades que la ciudad ofrece. Opciones de empleo, servicios de atención a la salud, centros de atención de niños, escuelas, demás servicios sociales y administrativos. Las viviendas no deben construirse cerca de lugares contaminados o próximos a fuentes de contaminación que pongan en riesgo el derecho a la salud de sus habitantes.

Muchos proyectos de vivienda nuevos sobreponen el valor del suelo a una buena ubicación (entre más lejos menores costos). Se deciden por el costo bajo de un predio de grandes extensiones sobre los costos del equipamiento e infraestructura requeridos para servir a esas viviendas en las periferias. Usualmente para los nuevos proyectos de vivienda no se toman en cuenta las áreas consolidadas de la ciudad.

En este marco debe comprenderse que “La gente tiene derecho a mantener su residencia en el lugar donde tiene sus relaciones sociales, en sus entornos significantes. O a tener otro de su libre elección. Todas las personas que viven en un lugar que han contribuido a construir, en el que están arraigadas y que proporciona sentido a su vida, deben poder continuar viviendo en él y tienen derecho al re-alajo en la misma área si esta se transforma por medio de políticas de desarrollo urbano o de rehabilitación de hábitats degradados o marginales. Las autoridades locales protegerán a las poblaciones vulnerables que puedan sufrir procesos de expulsión por parte de las iniciativas privadas” (Borja, 2002). Por ello debe integrarse como parte medular de las políticas de vivienda alternativas la compra o inquilinato en las zonas centrales.

Entorno:

Un proyecto de vivienda social adecuado, debe plantearse integrado a la trama urbana, esto permite la construcción de comunidades. “Lo importante es el proceso de mejoramiento progresivo de las viviendas y del barrio, que con el tiempo permite una valorización de los inmuebles” (Aravena S. et. al., 2006). Es un proceso social a través del cual las familias se apropian del lugar, se constituyen en una comunidad y se asegura una convivencia entre los vecinos. Se busca que estas comunidades sean partícipes de procesos sociales y no entes marginados por condiciones sociales limitadas.

Las áreas comunes o espacios públicos a lo interno de los bloques de vivienda social pueden constituir el impulso requerido para la consolidación de las comunidades o de un patrimonio popular, asegurando la permanencia de los conjuntos y sus residentes. Por tanto uno de los requisitos de la vivienda social son áreas o espacios de encuentro que permitan la cohesión de la comunidad, la participación ciudadana y con ello un sentido de apropiación. “En este sentido, la recuperación de la memoria histórica, la celebración de fiestas y aniversarios, la definición de nombres para plazas y calles, constituyen un patrimonio intangible que es importante fortalecer” (Aravena S. et. al. et. al., 2006).

“La participación contribuye a un mejor uso... diseñar, construir y mantener espacios públicos con los grupos que los usan, crea vida social colectiva e identidad y contribuye

a la incidencia de la gente en actos que mejoran su calidad de vida”(Aravena S. et. al., 2006). En cuanto a la diversidad del uso, los espacios deben estar diseñados y gestionados para acoger a usuarios de diferentes sexos y edades, personas solas, en pareja o en grupos, que intercalan y desarrollan actividades diversas, dinámicas y pasivas (juegos y deportes), conversación, paseo y descanso (Aravena S. et. al., 2006).

Seguridad jurídica en la tenencia:

Todas las personas deben tener un mínimo de seguridad jurídica que les garantice su permanencia contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas (Carbonell M., 2004). La seguridad de la tenencia constituye un resguardo financiero para las familias pobres frente a un futuro incierto.

Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura:

Un proyecto de vivienda debe contar con acceso permanente a recursos naturales y comunes, al agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

Gastos soportables.

Los gastos de una vivienda no deben ser tan altos como para impedir que se satisfagan otras necesidades básicas. Para lograr esto se pueden llegar a requerir subsidios por parte del Estado, así como una regulación que impida especulaciones sobre los alquileres o sobre el precio de la tierra (Carbonell M., 2004).

Asequibilidad:

Los grupos más desaventajados de la sociedad deben tener acceso pleno y sostenible a los recursos necesarios para conseguir una vivienda (Carbonell M., 2004). Las políticas de vivienda deben enfocarse a los grupos que presentan una clara desventaja en la adquisición de vivienda.

Adecuación cultural:

La forma de construir la vivienda, los materiales utilizados y las políticas públicas que se desarrollen deben permitir la expresión de la identidad cultural de sus habitantes, que puede variar de forma importante dentro de un mismo país, e incluso dentro de una misma ciudad (Carbonell M., 2004).

Habitabilidad:

El espacio construido “puede primar por sobre la calidad y tamaño de las viviendas, siempre y cuando estas sean flexibles y favorezcan las posibilidad de mejorar progresivamente respondiendo a las necesidades cambiantes de las familias” (Aravena S. et. al., 2006). Los cambios a implementar en las propuestas de las viviendas sociales deben considerarse con antelación. Al no abordar ese escenario puede dar espacio a intervenciones que repliquen las dinámicas de precariedad e informalidad anteriores. La idea de implementar mejoras debe formar parte de la concepción del diseño de una vivienda social. La necesidad de más espacios y futuras intervenciones está implícita en los requerimientos de toda vivienda.

Se considera que una vivienda es habitable si protege a sus ocupantes del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otras amenazas para la salud. Debe también garantizar la seguridad física de sus habitantes. Es oportuno recordar la existencia de

los Principios de Higiene de la vivienda preparados por la Organización Mundial de la Salud (OMS).

Vivienda urbana mínima

El concepto de vivienda mínima no se reduce simplemente a aspectos de sus dimensiones. La vivienda mínima podría ser concebida como el conjunto de elementos espaciales, tecnológicos, de relación y de uso mínimos necesario para habitar, en un lugar determinado, en un momento determinado, en un contexto social determinado y en un contexto personal determinado. El estudio exhaustivo de los conceptos antes citados dará como resultado una solución óptima de aprovechamiento del espacio disponible para las necesidades requeridas de los diversos grupos sociales que demandan vivienda.

Por este hecho, la necesidad y la escasez de medios es la primera precursora de la aparición del concepto de la vivienda mínima. Cuando la vivienda se convierte en un problema social, aparecen soluciones de manera casi espontáneas, pero que un espacio sea muy pequeño o que esté aprovechado hasta el último rincón, no significa que sea vivienda mínima.

La vivienda mínima no es una reducción de escala de una vivienda tradicional. Es el resultado de un estudio profundo de las demandas y carencias debidamente contextualizadas y de los que depende el derivar espacios eficientes. O bien todo lo contrario, del que pueden darse resultados inadaptados incluso insalubres o en focos de hacinamiento. Por eso, entrará en nuestra definición de vivienda mínima aquellas que atienden el aprovechamiento óptimo del espacio urbano para las necesidades de la población de La Zona Central, teniendo como base criterios básicos racionales como: densidades edificatorias y habitacionales medias, diseño de unidades habitacionales para diverso número de habitantes y parámetros de dimensiones mínimas para cada habitante.

El espacio físico necesario

¿Cuál es el espacio físico mínimo para habitar, que permita condiciones dignas a sus ocupantes? Primero que nada se debe partir del espacio existente como un hecho acotado por determinadas circunstancias que provocan la necesidad de organizarlo.

Esta organización tendrá que suponer dimensiones y condiciones de higiene mínimas necesarias para que se pueda considerar ese espacio como habitable. La respuesta dependerá de a quién se le haga la pregunta, es decir, de los diferentes contextos. Lo importante es reconocer que las áreas de los ambientes por si solas no generan condiciones dignas o apropiadas para habitar. Existe una estrecha relación entre estas condiciones, el equipamiento interior y el entorno. De esta manera, deberá ser diferente la propuesta para habitar un área rural que un área urbana y dentro de un área urbana habrá diferentes requerimientos para una zona central, usualmente más densa, que en su periferia.

Pero, ¿Que hace la diferencia? Se podría decir que en las zonas centrales es donde usualmente la ciudad goza de la mayor y mejor oferta de equipamientos y servicios privados o públicos, mientras que en las áreas periféricas el predio privado debe compensar el espacio libre y el local de habitación debe contar por tanto con otros espacios complementarios que buscan compensar los servicios de la ciudad

consolidada. Pero este es un beneficio que tienen algunas de las urbanizaciones y locales de habitación de estratos económicos más altos. Por el contrario, las soluciones habitacionales de bajo costo construidos a la periferia, no solo no cuentan con los espacios privados que compensen la carencia de un área urbana sino las tipologías de la urbanización poco densa tampoco compensan los equipamientos públicos.

A manera de conclusión, el espacio físico necesario para una adecuada solución habitacional en una zona central, deberá enfocar su análisis a resolver los espacios para desarrollar las funciones básicas de una persona o familia. Adaptados a una tipología edificatoria de mayor densidad, donde el confort y las condiciones de habitabilidad dependen de la optimización del espacio a través del equipamiento interno (amueblado). Sumado a los componentes urbanos de su entorno como: accesibilidad a los servicios urbanos (fuentes de desarrollo económico e intelectual) y equipamiento público de carácter colectivo, dotado con los elementos que garanticen como mínimo la seguridad y un espacio salubre. Al interior, iluminación, ventilación y aislamientos - térmicos y acústicos. Al exterior, espacios libres de contaminación de cualquier tipo, principalmente alta calidad aire y adecuado manejo de desechos.

Referentes básicos que definen aspectos apropiados de habitabilidad:

Cobertura y Acceso a Infraestructura:

- Allegamiento (distancia a los servicios urbanos: transporte, empleo. etc.)
- Equipamientos públicos (espacios abiertos)
- Redes de infraestructura básica (agua / alcantarillado / energía / telecomunicaciones)

Entorno

- Sistemas apropiados de eliminación de basura
- Calidad del aire
- Seguridad humana

Confort e Higiene Interior:

- Hacinamiento
- Espacio ampliación
- Iluminación
- Aislamiento acústico
- Aislamiento térmico
- Ventilación
- Hábitos saludables

Derecho a la vivienda y su rol en las zonas centrales



Foto: El Rol de la Vivienda en la Zona Central –Barrio. Fotógrafo: Daniele Volpe

El derecho a la vivienda se presenta como un tópico de relevancia a nivel global. En términos generales, el derecho a la vivienda pretende dar satisfacción a la necesidad que tienen todas las personas de contar con un lugar digno para vivir.

Las zonas centrales por excelencia se distinguen dentro del área urbana como aquellas dotadas de los espacios públicos y monumentales, que concentran los cánones estéticos de diferentes períodos que confieren a dichas zonas una belleza notable. Promover mediante infraestructura adecuada “el derecho a moverse con facilidad por la ciudad metropolitana debe universalizarse, no reservarse a los que disponen de vehículo privado. La accesibilidad de cada zona es indispensable para el existir de los otros” (Borja, 2002).

Como parte de la complejidad de las centralidades, la vivienda juega un papel fundamental en proveer vitalidad y crear un encadenamiento de beneficios económicos y sociales como: constituir agentes de seguridad en el espacio, consumidores que permiten la subsistencia a comercios que dinamizan la economía local, aprovechamiento de sus activos inmobiliarios, permanencia y ocupación apropiada de los espacios públicos que juegan un papel ordenador del urbanismo integrador que es capaz de minimizar la segregación social y espacial.

Para que la vivienda pueda desempeñar ese rol y ser agente desencadenante de otros beneficios, es necesario que sea una opción viable y deseable para diversos estratos sociales. Es decir, que la fuerte demanda como espacio deseado para habitar también debe ser un espacio posible de comprar o rentar por grupos menos privilegiados, e igualmente apetecible para permanecer o retornar para aquellos que han sido desplazados por la explosión urbana y nuevas ofertas inmobiliarias que les ha dejado como única opción vivir en la periferia.

La localización de la vivienda en La Zona Central facilita el aprovechar las oportunidades que ofrece la ciudad, (puestos de trabajo, centros educativos, cultura, salud etc.) dentro de una red urbana consolidada, permite solucionar las demandas funcionales en distancias cortas que pueden ser recorridas por medios no motorizados de transporte, mejora las calidades ambientales y fortalece la relación de los habitantes con la ciudad.

Para las instituciones públicas es beneficios promover que pueda alojarse parte del crecimiento urbano en el centro de la ciudad, ya que permite reducir costos al proporcionar los servicios de infraestructuras básicas como la vialidad, comunicaciones, saneamiento y transporte que se elevan a menor densidad habitacional. Estos costos derivados del crecimiento periférico que inicialmente parecen ser solo de orden público, con el tiempo también se traducen en que la sociedad en general debe pagar más por acceder a los servicios, genera más contaminación que incide de manera directa en la salud y debe invertir largos períodos de tiempo de movilización para poder combinar las actividades productivas - residenciales y educativas - culturales.

Es necesario valorar desde diversos ámbitos los costos/beneficios que tiene y para quién el desarrollo de viviendas según su localización: o a la periferia o en las zonas centrales de una ciudad. Tanto el Estado como los productores inmobiliarios han buscado generar el mayor número posible de unidades habitacionales al menor costo. O con mayor rentabilidad dependiendo el caso. Eligen la periferia para bajar la incidencia del valor del suelo en los proyectos, pero se olvidan que esta dinámica acarrea costos que son trasladados con el tiempo a la administración pública y a los ciudadanos, que deberán pagar por un largo tiempo grandes sumas para poder funcionar y movilizarse más un valor intangible de índole social/funcional al no facilitar las relaciones con el resto de la ciudad compleja (Rojas, et. al. 2004 , p.17).

La vivienda asequible

Los costos de construcción/venta de las unidades habitacionales deben permitir a las familias y poblaciones de estratos medios y bajos comprar una vivienda (en este caso en La Zona Central). Estas viviendas deben tener en cuenta parámetros de calidad: habitabilidad, sustentabilidad ambiental y normativas urbanas vigentes.

Los costos de construcción de la vivienda son una condicionante muy importante para su adquisición, pero no debe ser el único ni el más importante. Para lograr una adecuada combinación entre condiciones de calidad y precio se identifica como otro aspecto de igual importancia determinar parámetros de normas mínimas.

Prototipos
Concepto

Un prototipo, de una manera muy similar a la del método científico, puede ser entendido en la formulación o producción de una sola pregunta. Luego construir un modelo en tiempo real que evidencia la respuesta a una pregunta. Un prototipo es un tipo original, un formulario o instancia de algo que actúa como un ejemplo típico, la base o estándar para otras cosas de la misma categoría y al mismo tiempo son conceptos, ideas y proyectos innovadores que permiten la reorganización de procesos existentes así como la generación de nuevas perspectivas. Los prototipos son diseños y estructuras organizacionales que vinculan diversos procesos para crear niveles superiores de eficiencia, calidad o control.

En varios campos, como en el plano urbano, hay una gran incertidumbre en cuanto a si un nuevo diseño hará realmente lo que se desea puesto que suelen tener problemas inesperados. Un prototipo se utiliza a menudo como parte del proceso de diseño y es esa su función elemental. Permite explorar alternativas de diseño, así como poner a prueba teorías o confirmar su desempeño.

Uno de los atributos más importantes de los prototipos, es su capacidad de retroalimentación y adaptabilidad, de acuerdo a las incógnitas específicas todavía presente en el concepto de diseño inicial. Algunos prototipos se utilizan para confirmar y verificar los intereses de los consumidores en una propuesta de diseño mientras que en otros prototipos, se intenta comprobar el rendimiento o la idoneidad de un enfoque de diseño específico.

En un concepto más explícito de la arquitectura y el urbanismo, el prototipo puede ser considerado como tal, puesto que en algunos casos, construye sus propios referentes, es decir, es auto-referencial. En ese sentido, los lugares, espacios y arquitecturas, debido a la diferencia con la que se observan, pueden ser consideradas proto-arquitecturas o debido a la "originalidad" con la que son planteadas, podrían considerarse proto-lugares. Unas autoreferencias que no se deben al oficio o a la disciplina, sino que derivan de sus propios hallazgos.

Los prototipos se generan a partir del análisis situacionista, en donde las capas de información al ser yuxtapuestas permiten identificar situaciones particulares. Eventos ya sea únicos o repetidos que indican los procesos y las relaciones del espacio urbano. De esa manera, los prototipos se dividen en dos sub-prototipos: prototipo infraestructural y prototipo relacional.

Es importante mencionar que los prototipos no son únicamente un resumen de la complejidad de relaciones en diversos ámbitos de la situación urbana. De ser así, únicamente obtendríamos una tipología catalogada mediante ciertas cualidades. Por el contrario, el prototipo debe ser experimental, debe ser entendido como una herramienta que permita la innovación, la mejora de un estado actual. No se trata de conocer el prototipo sino de modelarlo, crearlo a partir de lo existente y potencializar sus capacidades.

Finalidad, características y condiciones

Buscan proponer soluciones innovadoras que incidan en lograr cambios a corto plazo en una realidad de uno o varios espacios urbanos a través de optimizar sus fortalezas.

Características y Condiciones:

Dualidad: actúa como un ejemplo típico o estándar para otras cosas de la misma categoría, y al mismo tiempo son nuevos conceptos, ideas y proyectos innovadores que permiten la reorganización de procesos existentes así como la generación de nuevas perspectivas.

Nuevas Condiciones Urbanas: implementar una serie de prototipos en una "Primera Fase" que acompañe el período de ejecución de obra, logrando crear en el imaginario del ciudadano una imagen y en constante transformación que a su vez, hace posible el proyecto urbano.

La Negociación: todas las partes interesadas, los actores y sus condiciones relacionales, son negociadas a fin de alcanzar y establecer el conjunto de las variables que componen al prototipo de tal manera que se garantice su eficacia en función de la "visión urbana" establecida. Esta negociación surge desde la evaluación o simulación, es en términos de participación, la validación del prototipo que permite y establece las pautas para la puesta en acción del mismo.

La Simulación: la experimentación con un modelo de hipótesis o un conjunto de hipótesis de trabajo. Se trata de probar los prototipos anteriormente generados, para lo cual es necesaria la participación de todos los actores que en ellos existen, según el interés desarrollador del prototipo. Son escenarios en los que se prueba las condiciones en las que los prototipos pueden ser iniciados y desarrollados en función de un conjunto de circunstancias que rodean a las partes involucradas y que busca un suceso específico. Es aquí donde los procesos dinámicos registrados en el "análisis situacionista" a manera de materia prima, forman parte vital en el juego de escenarios y la producción y retroalimentación de los prototipos. En este proceso se genera un nivel de conciencia intensivo de la comunidad porque son los actores de los prototipos, los cuales a su vez, son un instrumento de mediación y satisfacción de sus ideales.

La Evaluación: los prototipos son calificados mediante una escala de valores que definen cuán cerca se encuentra el prototipo a satisfacer las demandas de las dinámicas urbanas. Así mismo, la capacidad de modificar y orientar las dinámicas hacia el objetivo propuesto en la visión urbana.

La tierra y el suelo vacante, problemática y oportunidad en las ciudades latinoamericanas

En el contexto latinoamericano se identifica como tierra vacante a aquellos vacíos urbanos que han quedado inmersos en la trama de la ciudad a medida que ésta continúa su proceso de expansión. Muchas veces bordean a las zonas centrales y en su mayoría constituyen suelos sin funciones u ocupaciones relevantes para la ciudad. Son tipificadas por diversos autores como el resultado de: "múltiples y complejas acciones de los diferentes agentes públicos y privados, con distintos intereses, posibilidades y preferencias" (Clichewsky N., 2002 p.48). Producto del mercado de tierras con escasas regulaciones públicas que permiten estos grandes vacíos dispersos en la urbe.

Es notable la cantidad de vacíos existente que permanece en su mayoría sin ofertar, ya sea por falta de demanda, debido al mayor empobrecimiento de la población o bien por

su ubicación estratégica que guarda expectativas de desarrollos inmobiliarios más favorables (especulación). Son estos espacios los que constituyen oportunidades de compra para el sector público y los que permitirán proyectar áreas de esponjamiento en tejidos muy densos, dotarlos de equipamientos básicos que equilibren las funciones urbanas.

Consideraciones conceptuales para La Zona Central

El origen del suelo vacante en La Zona Central proveniente del deterioro de sus activos inmobiliarios puede remontarse a los daños ocasionados a las edificaciones durante los terremotos de los años 1917, 1918 y 1976. Sumado a estos desastres naturales, se agregan la falta de incentivos para la conservación del patrimonio y la fuerte demanda de espacio para estacionamientos de vehículos privados. Tras el incremento de usos de suelo terciarios, representa una mayor rentabilidad para los propietarios, la demolición de las construcciones de baja densidad que invertir en nuevas actividades económicas que implican mayores riesgos para las inversiones.

Coexisten gran variedad de situaciones de suelo vacante, se reconocen particularmente aquellos que pese a la urbanización de las zonas se mantienen vacíos o baldíos, sin albergar construcciones o actividades. Para el presente estudio el suelo vacante lo constituyen predios subutilizados inmersos en la trama del territorio donde se emplaza La Zona Central histórica de la ciudad.

Se plantea su potencial como el nicho donde puedan desarrollarse proyectos de uso residencial, que respondan a las políticas de recuperación de este territorio. El suelo vacante constituye un recurso social desaprovechado, estas tierras gozan de todas las condiciones para poder ser desarrolladas de manera inmediata.

Partiendo de la premisa de las repercusiones nocivas del suelo vacante en La Zona Central, que pueden percibirse desde diversos ángulos, estas se conceptualizan de la siguiente manera:

Desde el punto de vista económico-urbano: el suelo vacante en La Zona Central, es el resultado de un mercado de tierras con escasas regulaciones estatales, desplegada en el territorio de manera dispersa tanto a la periferia como al interior de la ciudad. Conforman un "stock" especulativo de suelo que busca conseguir más beneficios a futuro en su momento de puesta en el mercado. En su lado positivo, el espacio vacante tiene potencialidad para desarrollos inmobiliarios o de otras actividades productivas, permitiendo renovar las áreas degradadas al atraer otros usuarios, residentes e inversionistas que se mezclen e integren a fin de complementar a los existentes.

Desde el punto de vista social: se identifica como un recurso desaprovechado. Representa costos a la sociedad, los propietarios privados se benefician de las plusvalías y servicios urbanos generados a través de las inversiones públicas y condiciones de la ciudad central. Están provistas de toda la infraestructura básica, transporte, equipamientos y actividades productivas.

Desde el punto de vista urbano: son espacios subutilizados que inciden negativamente por conformar focos de inseguridad y contaminación que repercuten en el ordenamiento edificatorio y en la imagen de la ciudad. Representan un acto de injusticia la no utilización de los activos inmobiliarios de la urbe construida, constituyen un espacio listo

para ocuparse con proyectos urbanos que contribuyan a la consolidación de proyectos que permitan renovar o revitalizar las áreas deprimidas.

Desde el punto de vista formal: para el contexto territorial, por sus características de fraccionamientos parcelarios se considera que el suelo vacante responde a predios de medianas dimensiones, dispersos, localizados dentro de esta trama urbana, que no poseen ningún tipo de construcción en su superficie. O bien aquellos que tienen un índice de ocupación menor o igual al 40%, sin ningún tipo de actividad o que tengan algún tipo de actividad derivada del deterioro de los activos inmobiliarios de la ciudad tradicional. Estas actividades son producto de demoliciones de las construcciones patrimoniales con el fin de ser utilizados como estacionamientos en superficie o áreas de almacenamiento.

La mayoría del suelo vacante de La Zona Central está conformado por predios de propiedad privada. El suelo de propiedad pública es escaso, conformado por plazas, y parques, mercados y equipamientos. No representan espacios de oportunidad para el desarrollo de nuevas actividades residenciales u otras productivas.

Caracterización -suelo vacante y actores-

Según funciones determinadas en el proceso de análisis del territorio, se plantea la clasificación del suelo vacante en las siguientes categorías:

Predio Baldío: No alberga construcción y no realiza actividad alguna.

Predio Subutilizado: Su función primaria es estacionamiento en superficie o almacenamiento de materiales de desecho. Puede ser público o privado, presentan índices de ocupación (IO

) menores al 40%, con cubiertas provisionales o reversibles (lámina, cartón, lepa). Su área es mayor a 900m², se incluyen aquellos predios con área mayor a 500m² que no posean ningún tipo de cubierta.

Los Actores

- Agentes (lícitos o ilícitos) que esperan la valorización de la tierra.
- Propietarios que pudieron comprar pero no ocupar.
- Propietarios que no han resuelto alguna situación de tenencia.
- Gobierno Local / Estatal, responsables de la regulación urbana y territorial.

Marco Referencial

La Zona Central Histórica

El territorio de interés está delimitado por la conformación histórica de la Ciudad, considerando su extensión aproximada hacia 1950. En este territorio se encuentran la

mayoría de espacios públicos y monumentos emblemáticos así como los barrios tradicionales y áreas productivas de la Ciudad.

Límites Territoriales



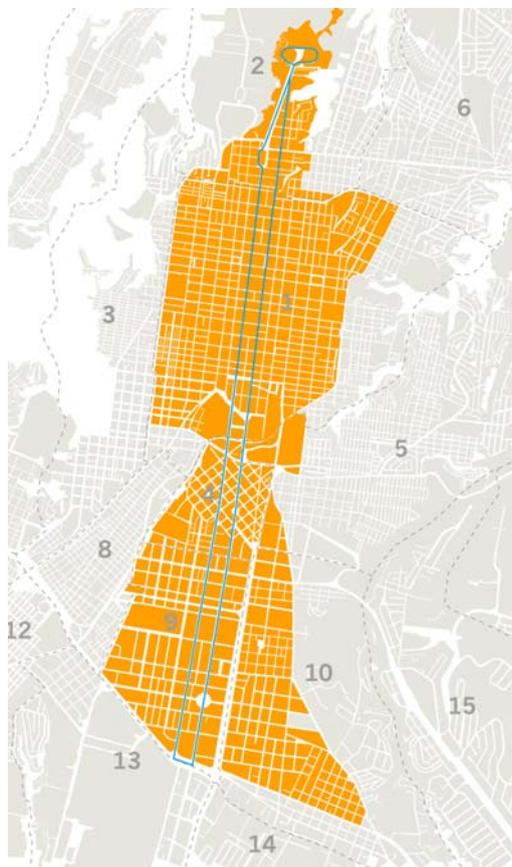
La Zona Central en su sentido más amplio retoma como delimitación el proyecto urbano plasmado en un plano elaborado por los Ingenieros Claudio Urrutia y Emilio Gómez en el año de 1894. El plano es una propuesta para expandir la Ciudad con elementos que le permitieran ser multifuncional, dotada de equipamientos públicos de elevada calidad (conjuntos urbanos, paseos, parques, etc.) Está conformada por el actual Centro Histórico, la parte restante de la zona 1, una parte de la zona 2 y la parte restante de la zona 3. También la conforman la zona 4, parte de la zona 5, zona 8, zona 9, parte de la zona 10, 12, 13 y 14. Abarca un área aproximada de 20 Km².

Imagen: Plano de La Ciudad de Guatemala 1894. Fuente: Elaborado por Claudio Urrutia y Emilio Gómez. Museo Nacional de Historia.

Delimitación territorial del área de estudio

Como columna vertebral dentro del área donde se emplaza La Zona Central Histórica, sobresale un eje de gran interés, su influencia determina el área de estudio de este trabajo de investigación. Es el eje Norte-Sur conformado por la 6ª y 7ª avenida, desde la zona 2 hasta la zona 13. En este eje se está desarrollando el proyecto urbano denominado Corredor Central Aurora Cañas -CCAC- (ver apartado de “Iniciativas que orientan las futuras dinámicas del territorio”). Este proyecto urbano busca la renovación de

los espacios públicos y emblemáticos de la ciudad. Se identifica como pieza intermedia, un área de influencia inmediata entre el proyecto urbano mencionado (constituido por los espacios públicos enlazados por el eje vial) y La Zona Central Histórica de la Ciudad.



- Corredor Central Aurora Cañas
- - - - Límite de Zonas Ciudad Guatemala
- Manzanas Ciudad Guatemala
- Zona Central
- 10** Número de Zona

El área identificada como “de influencia inmediata” es de aproximadamente 11km² y será el borde de acción sobre el cual se realizarán los relevamientos de campo y los análisis relacionados. El objetivo de estas tareas es identificar el suelo vacante que pueda ser definido como espacio de oportunidad para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Imagen: Delimitación de la Zona Central. Fuente: Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009

Caracterización de la población -ocupación residencial-

La Zona Central presenta las mayores concentraciones de ocupación residencial hacia sus periferias, especialmente hacia los bordes nor-este. Se observa una notable disminución del emplazamiento residencial conforme se avanza hacia la parte central. Es en este centro donde se localiza el Corredor Central Aurora Cañas (eje de la 6a. y 7a. Avenida de Norte de a Sur) actualmente ocupado para funciones comerciales y administrativas relevantes del sector público y oficinas de gestión privada. Esta dinámica de pérdida de uso residencial tiende a expandir su vacío hacia los actuales

barrios tradicionales de la ciudad, donde cada vez son más frecuentes los cambios de uso de suelo y el desplazamiento de las poblaciones jóvenes.

La población de La Zona Central representa el 4.86% del total de la población de la ciudad (el año 2002, La Zona Central concentraba 187,950 personas). Según datos de censos anteriores la pérdida de residentes se comienza a percibir en la década de 1980. Hacia los años de 1984, 1994 y 2002 se hace evidente de manera continua el constante descenso de las tasas poblacionales principalmente en las zonas 4, 9 y 1.

Si estos territorios continúan con la tendencia actual de despoblamiento, para el año 2015, la zona 4 habrá perdido el total de sus residentes convirtiéndose en la única zona con el 100% del uso de suelo destinado a actividades comerciales y de logística industrial de la ciudad. La zona 9 será en un 90% comercial y de servicios y el área que ocupa la zona 1 tendrá únicamente el 20% de usos residenciales. Se incrementará la presión sobre sus activos inmobiliarios, el congestionamiento vial con carencia total de vitalidad ocasionada por la falta de actividades en horarios y días inhábiles. Se convertirá en un lugar carente de arraigo. Será únicamente un espacio proveedor de empleos, atractor y generador de múltiples viajes sin habitantes que se apropien y den identidad a estos territorios.

La población actual de La Zona Central se caracteriza por tener los niveles educativos más altos en la Región Metropolitana. (Departamento de Guatemala) Sectores como la zona 2 se ubica entre las tres zonas con niveles más altos en la ciudad, el 4.86% del total de su población tiene formación universitaria. En términos de género, su población está conformada de manera muy homogénea con cantidad similares de hombres y mujeres.

Respecto a la composición etaria, el último censo reporta que aproximadamente un 31% de su población está conformada por jóvenes entre 0-19 años, por debajo de la media de la Ciudad. En La Zona Central la población de jóvenes representa un 6% de la población total.

La Zona Central es un territorio con fuerte tasa de poblaciones dependientes. El 21% de su población está conformada por personas de 0 a 15 años (49,167) un 24% por personas mayores de 50 años, (34,275). Casi la mitad de su población está compuesta por personas fuera del mercado laboral que demandan atenciones urbanas especiales como centros de educación (pre-escolar, primaria y básica), actividades de ocio, cultura, espacios públicos sin barreras arquitectónicas, centros de atención socio-sanitaria, viviendas adecuadas a personas mayores, etc.



- Corredor Central Aurora Cañas
- - - Límite de Zonas Ciudad Guatemala
- Población Joven
1 Punto = 1 Joven



- Corredor Central Aurora Cañas
- - - Límite de Zonas Ciudad Guatemala
- Adultos Mayores de 50 años
1 Punto = 1 Adulto

Imagen: Grupos Etarios Opuestos en la Zona Central. Arriba: jóvenes, abajo: adultos mayores. Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009 / Censo 2002, Instituto Nacional de Estadística (INE)

En prospectiva la tendencia al despoblamiento de La Zona Central es más sensible en su “población económicamente activa”, representaba para el año 2002 el 54% del total de su población. Este grupo etario está conformado por profesionales jóvenes o nuevos matrimonios que se desplazarán a otros municipios o hacia la periferia de la ciudad. Es allí donde existe una mayor oferta inmobiliaria económica haciendo viable acceder a una vivienda. La satisfacción de esta necesidad básica sopesa la disfuncionalidad cotidiana individual y colectiva, la mayoría de ellos seguirán dependiendo de la oferta de empleo localizada en La Zona Central.

Esta tendencia además de elevar las tensiones ocasionadas por la pérdida de residentes en la ciudad consolidada, también incrementará porcentualmente la población dependiente en La Zona Central. Requerirá de más servicios urbanos especializados sin población con capacidad económica para sopesar sus costos y sin población que ofrezca esos servicios o bien que renueve las actividades económicas de escala barrial.

Para incidir sobre esta tendencia La Zona Central debe ser un territorio capaz de retener a su población. Debe ofrecer opciones que permitan absorber la demanda habitacional de la población económicamente activa que para el año 2002 alcanzaba aproximadamente 24,645 habitantes. (Grupo etario comprendido entre los 20 y 35 años. Para el año 2010 corresponde al grupo comprendido entre los 28 y 43 años). Para proyectar la demanda de nuevos espacios habitacionales se puede tener como referente al grupo de jóvenes comprendidos entre los 20 - 25 años que registró el censo del año 2002 y que alcanzaban los 8,071 habitantes. (Población que en el 2010 están comprendidos entre los 28 – 32 años de edad). En la actualidad este grupo es el demandante de nuevas ofertas habitacionales (hogares jóvenes y nuevos profesionales).

La dinámica de ocupación del territorio en La Zona Central por sus grupos etarios, evidencia la tendencia a emplazar hacia el centro, la mayor cantidad de población joven y a los bordes periféricos a los adultos mayores.

Respecto a los estratos sociales de la población que ocupa La Zona Central, estos replican las dinámicas urbanas de la Ciudad de Guatemala: concentraciones en anillos de barrios populares alrededor de su perímetro. Los pocos habitantes de su centro pertenecen a un estrato alto y medio, tendiendo las poblaciones más pobres a ocupar su periferia. A lo largo del eje Norte-Sur (7a. y 6a. Avenida) encontramos la permanencia de estratos altos y se denota como a medida que se desarrolla el eje transversal se encuentran estratos más bajos. Barrios tradicionales fuera del Centro Histórico como Candelaria, La Parroquia, El Gallito, San Gaspar, San Pedrito y otros presentan estratos medios que corresponden a los antiguos residentes de comunidades ya consolidadas.

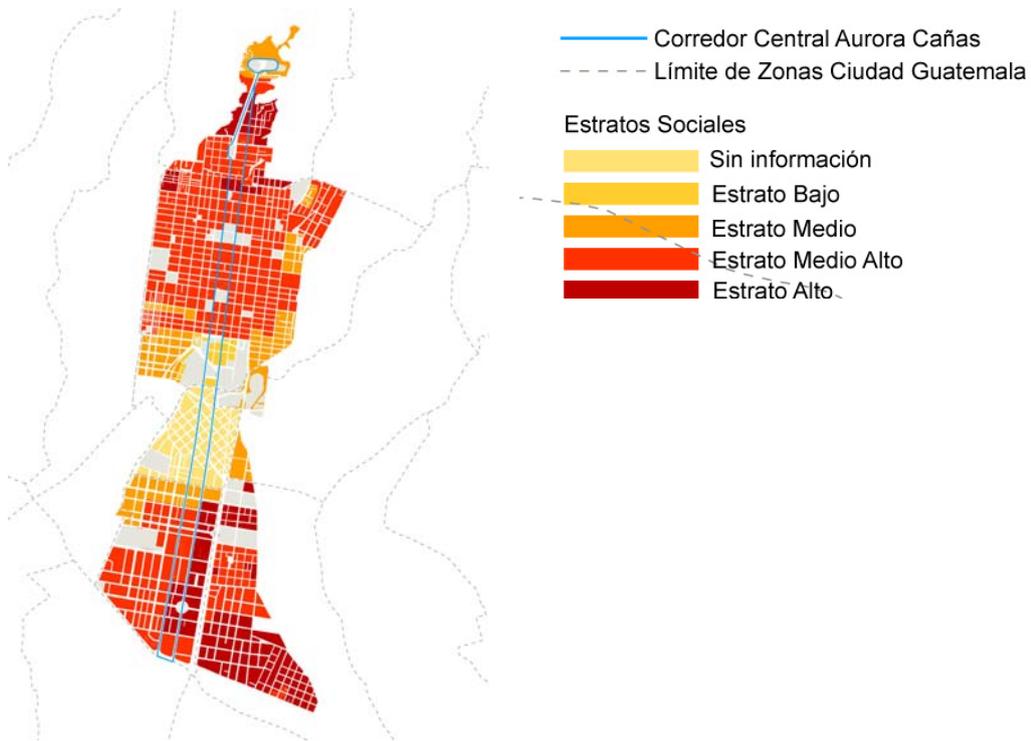


Imagen: Población de la Zona Central: Estratos Sociales. Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA - Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009 / Censo 2002, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Condiciones de habitabilidad -un territorio de contrastes-



Foto: Territorio de Contrastes. Fotógrafo: Daniele Volpe

La Zona Central es un espacio de contrastes sociales, económicos y funcionales. Allí se encuentran los espacios con los valores de suelo más altos de la ciudad y los más degradados. Existen áreas mixtas multifuncionales y otras en donde solo funcionan actividades comerciales o residenciales. Es un territorio donde habitan los estratos más altos y también se emplazan asentamientos precarios.

La conformación de La Zona Central está ligada al proceso de expansión que tuvo la ciudad hacia al Sur, esto trajo consigo la introducción de materiales que innovaron los procesos de construcción, que sumado a la capacidad de inversión y al valor de suelo, ha dejado zonas de alta calidad. En contraste existen en las laderas zonas de autoconstrucción con materiales precarios y menor cobertura de servicios básicos. De esta manera se ha ido definiendo la morfología del suelo urbanizado. La mirada debe dirigirse a los sectores menos favorecidos que representan una demanda de atención para las políticas públicas.

Con el objetivo de tener un acercamiento a las condiciones en las que vive la población, se hace referencia a los Índices de Necesidades Básicas Insatisfechas, realizadas por el Instituto Nacional de Estadística. En ese estudio se identifican las variables que tienen mayor incidencia al determinar las condiciones de habitabilidad, entre ellas:

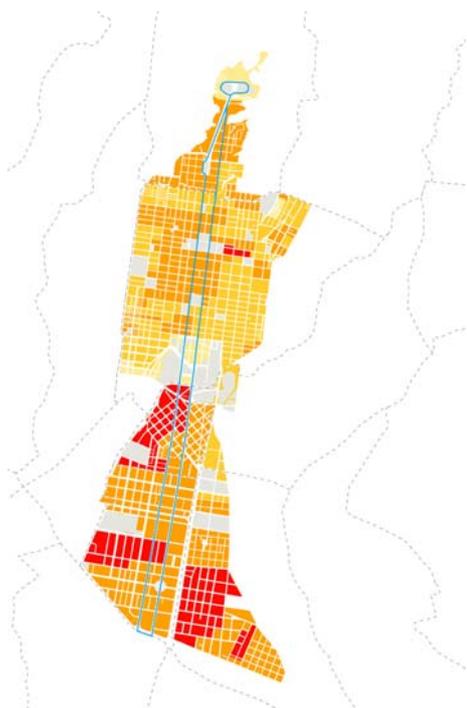
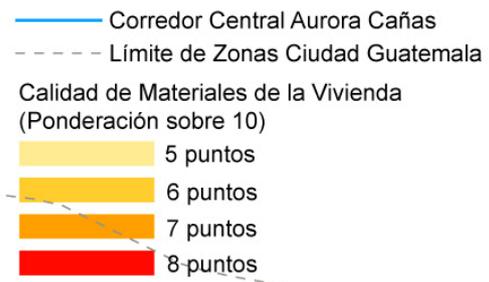
Hacinamiento, determina cuando el número de personas por dormitorio es igual o superior a tres.

Calidad de la vivienda, determinada por el material de piso, muro y techo. Determina de menor calidad aquellas que están construidas con materiales perecederos o de desecho (lepa, cartón o lámina).

Calidad de servicios públicos, determinada por la cobertura de red de los servicios de saneamiento público (agua, drenajes, basura).

Cuando estas tres variables coinciden, quedan en evidencia los sectores con viviendas en condiciones precarias de habitabilidad, ocupada por poblaciones de bajos recursos económicos. La mayoría de viviendas de La Zona Central con estas características se concentran en la periferia del Centro Histórico, además de las áreas donde se emplazaron asentamientos humanos en urbanizaciones espontáneas. (En el medio local se conocen como “asentamientos”, a los barrios informales, pobres, poco salubres donde frecuentemente habitan personas excluidas socialmente, lo que en otras realidades latinoamericanas se han nombrado como “favelas” en Brasil, “villas miseria” en Argentina o “chabolas” en España).

El emplazamiento de los asentamientos en La Zona Central conforma un cinturón de pobreza urbana que rodea el Centro Histórico. Dentro de un radio de 4km. en el área circunscrita, para el año 2005, se habían identificado 117 asentamientos representan un estimado de 11,550 lotes, emplazados en áreas propensas a riesgos naturales, principalmente deslizamientos.



Mapa Población de la Zona Central: Índice de Calidad de la Vivienda por Materiales de Piso-Muro-Techo
 Fuente: Elaborado por la Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA -Taller del Espacio Público-
 Municipalidad de Guatemala, 2009 / Censo 2002, Instituto Nacional de Estadística (INE)



Mapa Vivienda en La Zona Central (izquierda vivienda formal, derecha, apartamentos). Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANÍSTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009. / Censo 2002, Instituto Nacional de Estadística (INE)



Imagen: Mapa de Localización de Asentamientos Precarios en el Municipio de Guatemala. Fuente: ASIES

Tipologías de las viviendas

En este territorio se concentra el 14% total de número de viviendas de la ciudad. Un aproximado de 45,000 viviendas. El 75% corresponde a tipología de baja densidad de una o dos plantas catalogadas como casa particular. (El censo la identifica como “casa formal”, el término tiene relación con la legalidad de la tenencia o a la durabilidad de los materiales constructivos, para efectos de la presente investigación se sustituirá por el término “casa particular”). El 16% a tipología multifamiliar (4% superior al promedio del resto de la ciudad). Se identifican algunos sectores que concentran edificios más densos con uso residencial en las cercanías de La Plaza Mayor en la zona 1 y hacia el sur en la zona 10.

En términos de tenencia para el año 2002, La Zona Central presentaba la mayor tasa de viviendas en alquiler del departamento. (45%, comparado con la media de la ciudad 35% y sobre la media departamental 25%). Esto puede ser visto desde dos perspectivas, la primera, que vincularía dicha característica a la falta de oferta de viviendas nuevas destinadas a diversos estratos sociales (medios y menos favorecidos, pero con capacidad de compra y que solo pueden acceder a la vivienda en las periferias) y la segunda es que, por ser un espacio económicamente muy activo, el alto valor del suelo solo permite acceder a una vivienda en inquilinato, convirtiéndose en la alternativa más viable para habitar en las áreas cercanas a los puestos de trabajo.

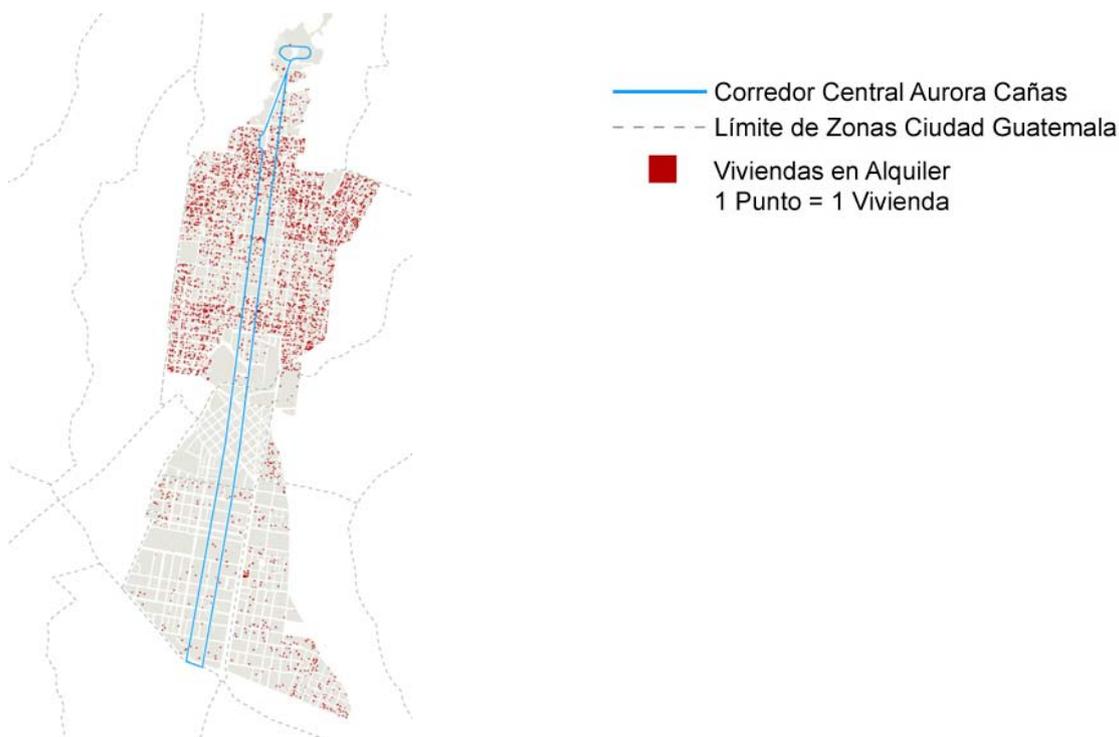


Imagen: Mapa Condiciones de tenencia de vivienda en La Zona Central. Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009. / Censo 2002, Instituto Nacional de Estadística (INE)

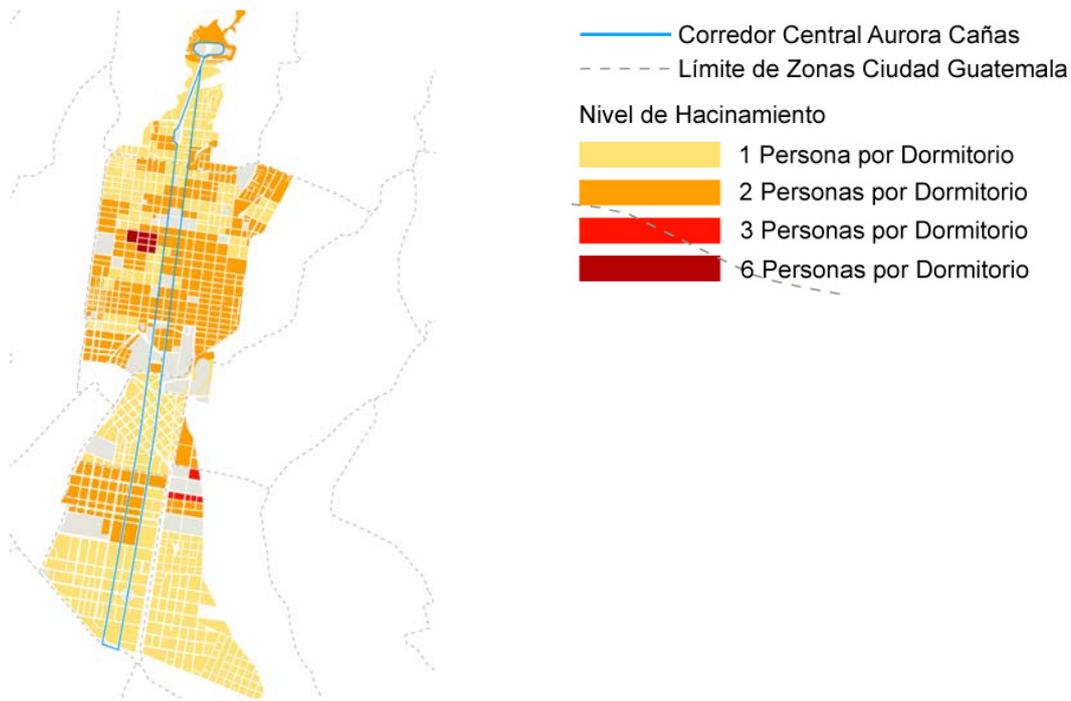


Imagen: Mapa de hacinamiento en La Zona Central. Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA - Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009. / Censo 2002, Instituto Nacional de Estadística (INE)

En relación a los parámetros de hacinamiento La Zona Central presenta pocos focos. Estos se encuentran dispersos, de manera consecuente con la tipología edificatoria de las viviendas tradicionales que cuentan en promedio con 4 o más dormitorios. Son muy escasas las unidades habitacionales de un solo dormitorio.

Pese a que los mayores índices de hacinamiento registrado a través del último censo se ubican en las periferias de la ciudad (Zonas 18, 24 y 25) y que son casi inexistentes en La Zona Central, se identifica un 7% de hogares ubicados en cuartos de vecindad (Palomares, definidos como un local de habitación construido, adaptado o dispuesto para el alojamiento de tantos hogares como cuartos tenga dicho local). Los hogares con estas características se presentan en las áreas con menores valores de suelo de La Zona Central, ubicadas hacia sus bordes. En su mayoría los palomares se concentran cerca de las áreas donde existe comercio de calle, cerca de la línea del tren y en algunos barrios populares que han sufrido un proceso más sensible de deterioro en sus tejidos sociales (cercanos a barrios informales). La característica funcional predominante es que consiste en casas con muchos cuartos (típicas de la zona histórica) donde se tiene una entrada común desde la calle a través de un pasillo, patio, corredor, etc. Generalmente, estos locales de habitación tienen servicios compartidos de agua, servicio sanitario y ducha. La tenencia predominante es el inquilinato y se diferencia de la casa de huéspedes en que la mayoría tiene un espacio individual para cocinar. Un hogar puede ocupar uno o más de estos cuartos, en estos casos se considera al conjunto de cuartos ocupados por este hogar, como un sólo local de habitación o una sola vivienda.

Este tipo de local de habitación representa la demanda de una política de vivienda específica que mejore las condiciones de habitabilidad (demanda cualitativa) a los actuales residentes. Regularmente un individuo desarrolla la mayoría de sus actividades necesarias (pernoctar, comer, cocinar, etc.) en espacios que carecen de condiciones mínimas de confort, pero convenientemente localizados en relación a las ofertas de empleo y servicios de la ciudad.

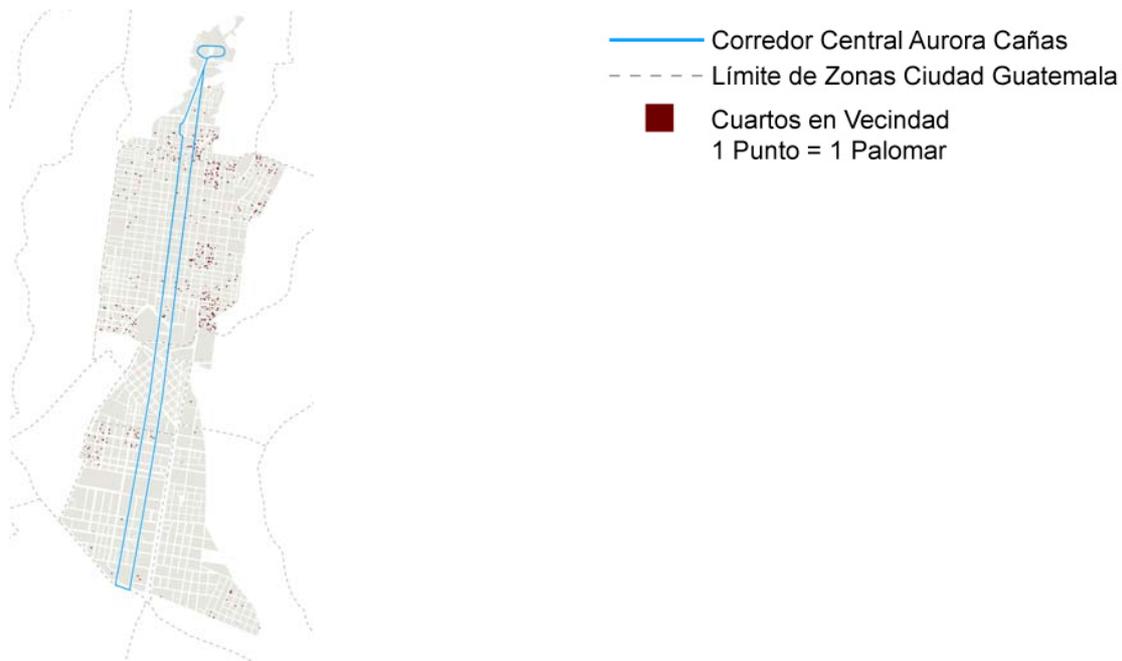


Imagen: Hogares en Cuartos de Vecindad de La Zona Central. Fuente: Coordinación de Análisis Territorial, URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009 / Censo 2002, Instituto Nacional de Estadística (INE)

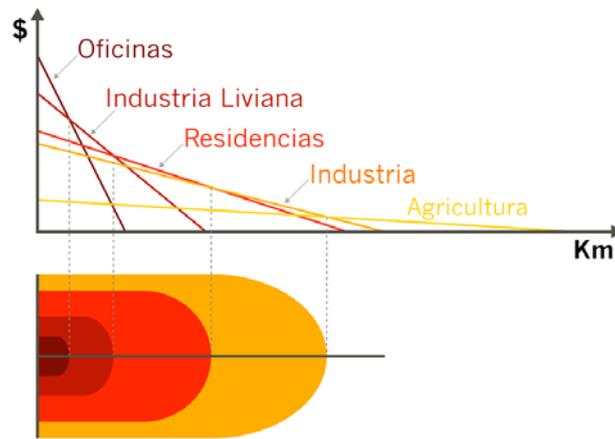
Producción de vivienda en la Ciudad de Guatemala y algunos municipios vecinos



Foto: Dinámica de producción de vivienda. Fotógrafo: Daniele Volpe.

Para comprender la dinámica de producción de vivienda es necesario tener un breve acercamiento a la dinámica económica del suelo que constituye su principal activo. De acuerdo a su regulación, este activo determina los valores, tipos, cantidad, localización y tendencias de los desarrollos inmobiliarios residenciales.

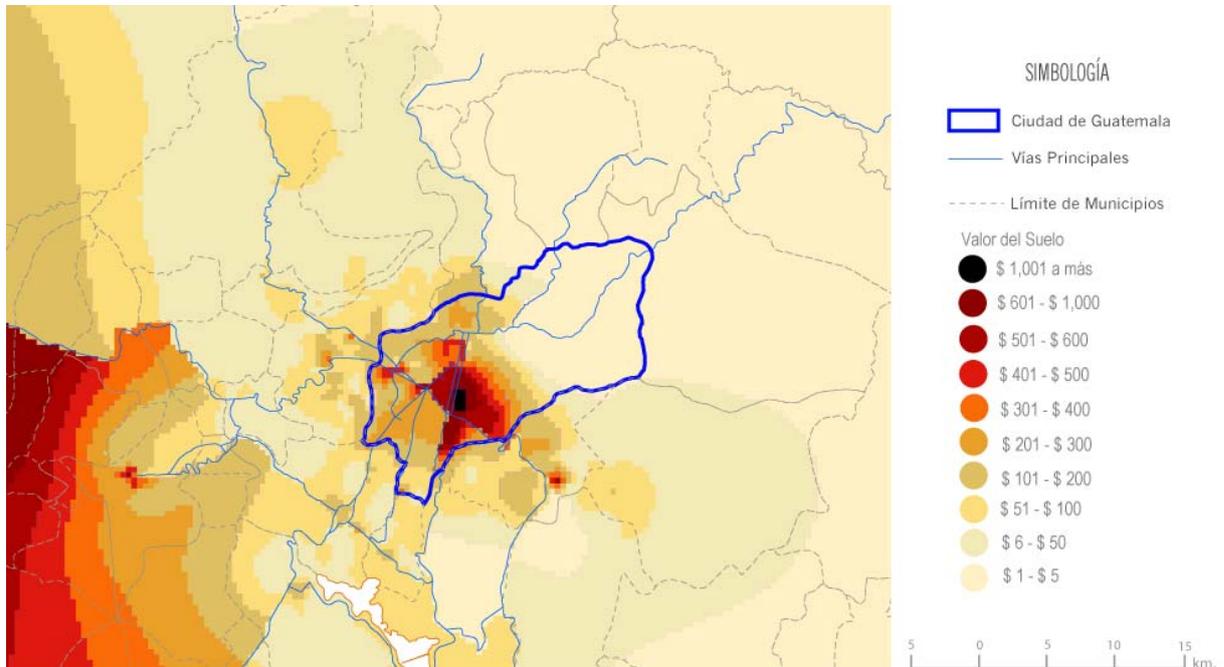
En la actualidad, el suelo con servicios de infraestructura urbana parece estar en total desventaja con el suelo rural. Este último al carecer de infraestructuras básicas y de normas que limiten los derechos de urbanización es asequible por los desarrolladores que buscan precios bajos, dificultando la consolidación y la optimización del suelo urbanizado existente en todos los centros urbanos del departamento. Se evidencia una relación entre la presión de los mercados inmobiliarios y la debilidad institucional a escala municipal y regional. Esta relación puede incidir en la dinámica de mercado de suelo y la consecuente expansión urbana hacia las periferias. Los valores del suelo, tienden a elevarse mientras más cerca se encuentran de una centralidad, el uso de oficinas e industrias livianas son los que más impactan en la dinámica de los mercados de suelo reemplazando los usos residenciales (cambios de uso).



Curvas de Rentas y Usos del Suelo

Fuente: diagrama curso de Desarrollo Profesional Métodos de Análisis Aplicados a los Mercados de Suelo en América Latina, Lincoln Institute. Quito Ecuador, Octubre 2010, Martim Smolka.

El Mapa de Isopletas de Valores de Suelo en la ciudad de Guatemala y en los municipios vecinos, evidencia cómo se manifiesta el modelo teórico previamente descrito en el territorio. La punta de los valores se ubica en La Zona Central, disminuye hacia las periferias y se vuelven a elevar hacia algunos puntos donde se van consolidando paulatinamente otros centros. Ejemplos podrían ser hacia Carretera al Salvador, Villa Nueva, los enclaves comerciales que acompañan aglomeraciones



residenciales (zonas 11 y 7) y San Lucas Sacatepéquez.

Imagen: Mapa de Isopletas de Estimación de Valores de Suelo. Fuente: Coordinación de Análisis Territorial, URBANÍSTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2010.

Efectos del mercado de suelo metropolitano en La Zona Central

De acuerdo a la lógica de oferta y demanda, a la nueva y abundante oferta de suelo rural en las periferias disponible para urbanizar (sin límite ni norma), debería incidir en bajar los valores del suelo del centro de la ciudad consolidada. Sin embargo, como esta expansión favorece el desplazamiento de la residencia hacia las afueras y a nuevos usos comerciales hacia adentro, el efecto en los valores de suelo es todo lo contrario. La tendencia es a elevarse tras el impacto de los valores comerciales que sustituyen a los valores residenciales (los propietarios tienen expectativas más altas sobre su rentabilidad). Mientras el límite urbano se extiende, las antiguas periferias ganan valor debido a su mejor localización (en relación de accesibilidad al centro). Las nuevas residencias tendrán que invertir más tiempo y recursos económicos en sus desplazamientos.

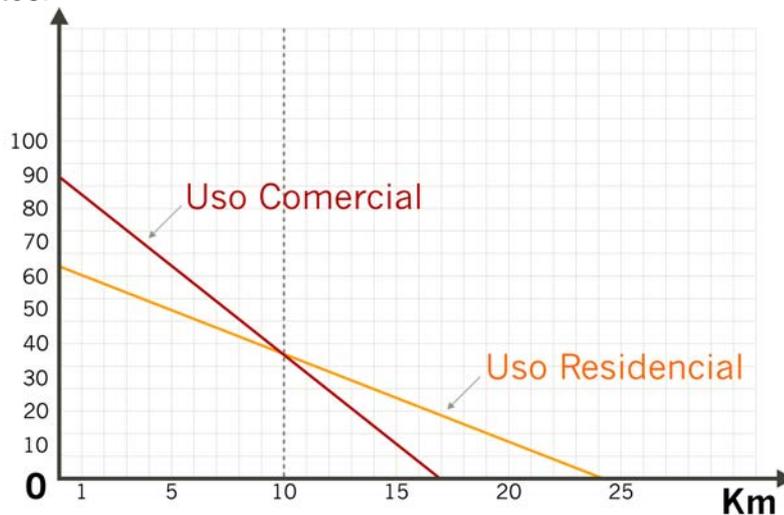


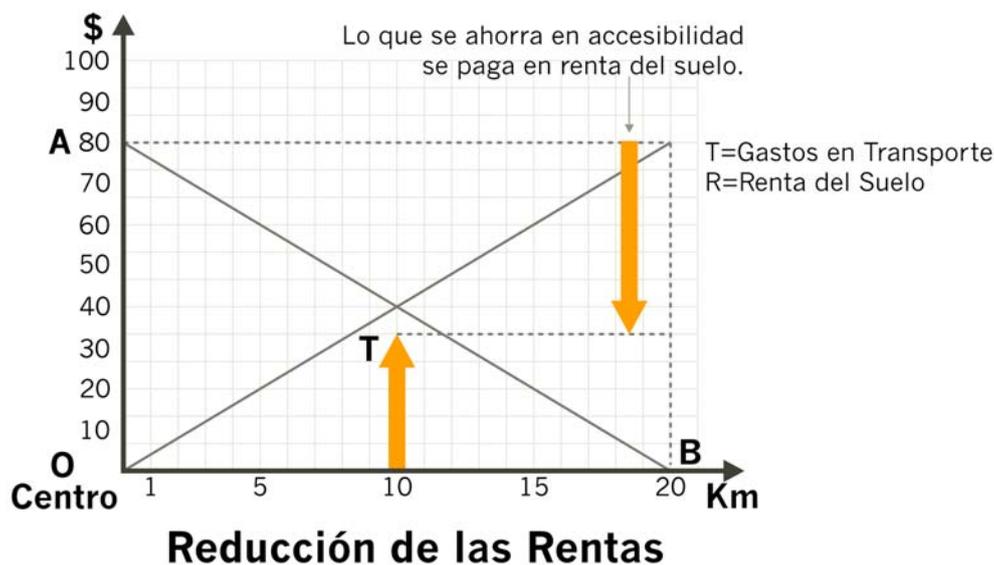
Imagen: Diagrama curso de Desarrollo Profesional Métodos de Análisis Aplicados a los Mercados de Suelo en América Latina, Fuente: Lincoln Institute. Quito Ecuador, Octubre 2010, Martim Smolka.

Aún sin esta “alteración” de los valores del suelo en el centro por la presencia de actividades comerciales, las teorías económicas explican una relación directa entre el valor del suelo y los costos del desplazamiento que compensan en el tiempo, los elevados valores de la vivienda localizada en las áreas centrales. Smolka (Curso, Desarrollo Profesional, Métodos de Análisis Aplicados a los Mercados de Suelo en América Latina, Lincoln Institute, Quito 2010) concluye que “mientras más lejano del centro mayor será el costo de transporte y menor será el precio del suelo” Lo anterior justifica las políticas públicas responsables que promuevan la creación de nuevos espacios residenciales dentro de la ciudad a pesar de la fuerte incidencia del valor del suelo. Es una opción para que las clases trabajadoras compensen sus costos de traslado con el costo probablemente más elevado del alquiler o compra de la vivienda.

Smolka (Idem.) estima “que en promedio las poblaciones pobres gastan \$2,5/diarios en movilizarse 15 km (casa-trabajo), este valor al trasladarse en un plazo medio de tiempo (10 -15 años), forma parte de su capacidad de pago para adquirir un bien, sin embargo carecen de garantías en el sistema financiero tradicional para poderlo adquirir.”

Esta teoría económica (relación distancia/valor de suelo) se oculta cuando los sistemas de transporte masivo son subvencionados (esconden el costo real) o bien cuando el

costo de los viajes no están acordes a las distancias recorridas. Favorecer un sistema de transporte que moviliza a bajo costo (irreal) de la ciudad central hacia las periferias o municipios vecinos, no solo acentuará la tendencia de despoblamiento sino también incrementará los valores de suelo en la periferia.



Fuente: diagrama curso de Desarrollo Profesional Métodos de Análisis Aplicados a los Mercados de Suelo en América Latina, Lincoln Institute. Quito Ecuador, Octubre 2010, Martim Smolka.

Caracterización de la oferta de vivienda nueva

La producción de vivienda en el territorio, entendido como el área metropolitana de la ciudad de Guatemala, se ha caracterizado por ser de tipología unifamiliar, en lotes individuales, ofrecida por promotores privados que proyectan las nuevas áreas urbanizadas sin seguir ningún plan estatal o municipal. Se ubican cada vez más lejanas de los centros urbanos y están dirigidas a estratos homogéneos. La oferta de vivienda de interés social o de bajo costo impulsada desde el sector público ha sido casi inexistente (a excepción de la década de 1980 y 90), y cuando se impulsaron, estas viviendas se desarrollaron en las periferias urbanas.

Durante los últimos 15 años dentro de la dinámica de urbanización y promoción inmobiliaria residencial en las principales ciudades del departamento de Guatemala, el cambio más evidente en términos tipológicos y funcionales, ha consistido en dejar de ofrecer suelo con servicios básicos donde cada propietario edificaba su vivienda. A partir de la década de los 90, comienza a predominar una nueva figura de lotificaciones cerradas "bajo régimen de condominio". La mayoría de los proyectos inmobiliarios incluyen la edificación de una vivienda típica (homogénea en diseño y materiales arquitectónicos según estratos sociales destinatarios del mercado).

La diferencia entre la lotificación y la figura condominada, radica en que la primerfla ampliación integrada y equilibrada de las nuevas áreas urbanizadas (siempre expansivas), elpromotor debe proveer y ceder al municipio y al Estado las áreas e infraestructuras de interés y uso público (calles, áreas verdes, deportivas, reforestación,

redes de electricidad, redes y pozos de agua, drenajes y plantas de tratamiento). En el segundo caso, las urbanizaciones se desarrollan bajo el régimen de propiedad horizontalmente dividida, (Art. 529, Código Civil) que adapta las normas de la división horizontal al plano vertical. Los espacios de interés público ya no son cedidos al municipio o al Estado sino son propiedad y responsabilidad de los condóminos. Generan un fuerte fraccionamiento inconexo de múltiples condominios que segregan a la población privando los nuevos espacios públicos al resto de la ciudad. Esta tipología de urbanización hace imposible la creación de nuevos ensanches de crecimiento planificado con infraestructuras y equipamientos que integren social y espacialmente a los nuevos tejidos urbanos entre sí y con el resto de la ciudad construida.

Por otro lado en los últimos 10 años, ha prevalecido la tendencia de desarrollo inmobiliario de edificios de apartamentos en las zonas que presentan los valores de suelo más altos dentro de la ciudad (principalmente en las zonas 10, 14, y 15). Están dirigidas a estratos sociales medios altos y altos. Queda pendiente una opción de oferta para estratos medios y populares (trabajadores) que tienen como única alternativa adquirir sus viviendas en los municipios vecinos a la ciudad de Guatemala.

La concentración y tipo de oferta

Las nuevas unidades habitacionales han prevalecido en los municipios vecinos de la ciudad, en especial y en orden hacia el occidente, norte, oriente y sur. No existe una relación lógica con la distribución de la demanda. Según un estudio hecho a los compradores, los municipios y zonas ubicadas al sur de la ciudad son lugares deseados, seguido del occidente, oriente, norte y finalmente, las zonas tradicionales históricas de la ciudad capital en donde no se desarrolló ninguna oferta. Esta dinámica puede responder a la mayor facilidad que presentan algunos municipios para los desarrollos inmobiliarios debido a la falta de regulaciones, costo menor del suelo, accesibilidad y conectividad con las infraestructuras viales, etc.

Generalmente las tipologías predominantes en el mercado inmobiliario son viviendas unifamiliares de una o dos plantas, en lotes con dimensiones de 100 a 150m², con áreas construidas que oscilan entre los 45m² y los 250m² (según el estrato social al que se dirigen: para los estratos altos oscilan entre los 150 y 250m², para los estratos medios entre los 60 y 120m² y para los populares entre los 45 y 60m²). Estos proyectos están localizados en la periferia de la ciudad o en municipios vecinos, para estratos altos, la oferta está conformada de conjuntos habitacionales con pocas unidades (entre 10 y 30 viviendas- a excepción de los edificios de apartamentos-), para los estratos medios en conjuntos habitacionales que concentran de 150 - 300 unidades y para los estratos populares entre 500 y 1,000 unidades. La tendencia lógica de mercado es a menor estrato mayor densidad residencial.

Reflexiones

Como punto de referencia se analizan algunas conclusiones y resultados de un estudio (ANACOVI, 2008) que presentó de manera sistematizada la dinámica de oferta y demanda habitacional en la ciudad de Guatemala y municipios vecinos según estratos o rangos sociales. Este estudio utilizó una encuesta a jefes de familia con intención y

capacidad de compra de vivienda unifamiliar o apartamento, con un ingreso familiar mensual igual o superior a Q2,500.

El estudio caracteriza a los compradores en tres sectores socioeconómicos:

1. Popular: ingresos familiares comprendidos entre los Q2,500 y Q3,000 mensuales (\$313 - \$375). El grado de escolaridad en este grupo poblacional se encuentra entre el nivel primario o ninguno. Está en capacidad de adquirir una vivienda con costos que oscilen entre Q100,000 - Q160,000 (\$12,500 - \$20,000).
2. Medio Inferior: ingresos familiares comprendidos entre los Q3,001 y Q8,000 mensuales (\$376 - \$1,000). El nivel de escolaridad en este grupo es el diversificado, predominan amas de casa y trabajadores a tiempo completo). Está en capacidad de adquirir una vivienda con costos que oscilen entre Q161,000 - Q280,000 (\$20,001 - \$35,000).
3. Medio Superior: ingresos mensuales superiores a Q8,001 hasta Q60,000 mensuales (\$1,000 - \$7,500). Este grupo poblacional posee niveles de escolaridad entre el diversificado, técnico, universitario y profesionales con postgrados. Predominan trabajadores a tiempo completo y parcial. Está en capacidad de adquirir una vivienda con costos desde Q281,000 a más de Q1 millón (\$36,000 y más).

El estudio estimó una demanda cuantitativa total en el área de estudio de 61,080 unidades habitacionales (para los 3 estratos). 23% para el medio superior, 48% para el medio inferior y el 29% para el segmento popular. El mercado inmobiliario formal produjo para el año de estudio una oferta total de 10,517 unidades habitacionales, 85% para el medio superior, 11.98% medio inferior y 2.83% para el segmento popular respectivamente. Es evidente la desproporción entre la oferta y demanda para los estratos medio inferior y popular con capacidad e intención de compra.

Con el objetivo de afinar el acercamiento a la demanda de vivienda de bajo costo (familias con ingresos entre Q2,500 – Q8,000), tomando en cuenta la diferencia entre la oferta y la demanda del sector popular y medio inferior, la demanda en números netos resulta en 17,900 y 27,414 unidades habitacionales nuevas respectivamente para cada estrato. (La cobertura de la oferta por estratos se estima: 1.71% para el popular. 4.39% para el medio inferior. 66.66% para el medio superior). Existe entonces un alto porcentaje de pobladores que demandan una política pública que les facilite acceder a una vivienda que considere su lugar de trabajo, es probable que la mayoría sean trabajadores de la Zona Central que tienen cierta capacidad de pago y una demanda insatisfecha de solución habitacional.

Se estimó que la región centro (Zonas 1, 2, 3, 4, 5 y 6) demanda el 5% del total de unidades habitacionales que en números netos corresponde a 3,054 unidades que no fueron cubiertas por ningún tipo de oferta ya que no se registró ningún proyecto de vivienda nueva en esta región.

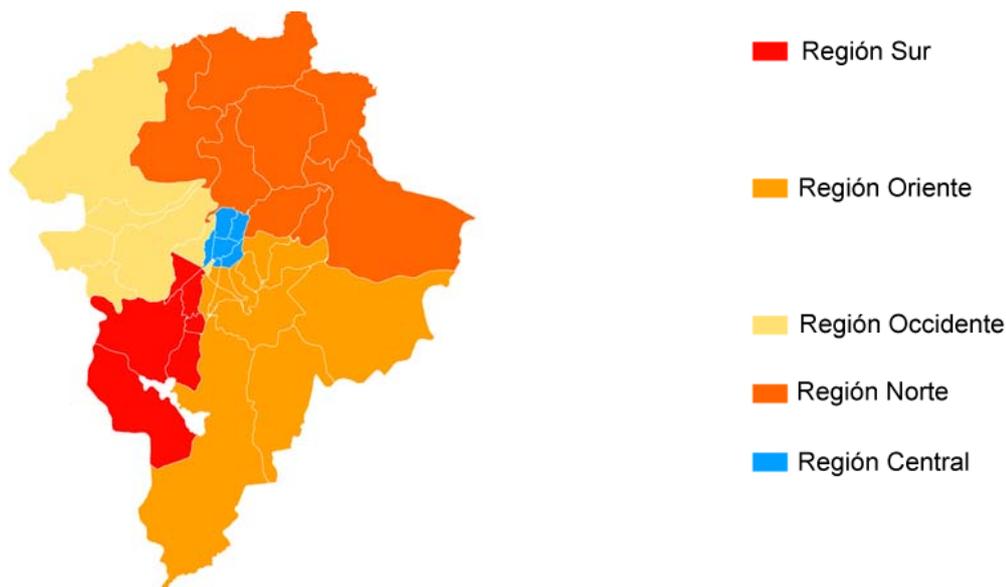


Imagen: Regiones de Vivienda ANACOVÍ. Fuente: ANACOVÍ

Si bien números no reflejan el total de la demanda insatisfecha de vivienda en el departamento (se refiere únicamente a la población con capacidad de compra y que supera los Q2,500 de ingreso familiar mensual), son una aproximación a los datos de la población de estratos medios y populares a quienes puede dirigirse una oferta inmobiliaria acompañada de una política pública. Esta política debería facilitarles la adquisición de una vivienda además de revertir el proceso de despoblamiento, optimizar las infraestructuras de la ciudad y mejorar así sus funciones territoriales. Al determinar estos estratos de población es posible identificar a posibles beneficiarios de programas de subvención estatal o créditos especiales como futuros pobladores de La Zona Central, (Ej. Promover un programa de créditos para vivienda de clases trabajadoras de niveles medios: maestros, trabajadores estatales, etc. que trabajen en La Zona Central).

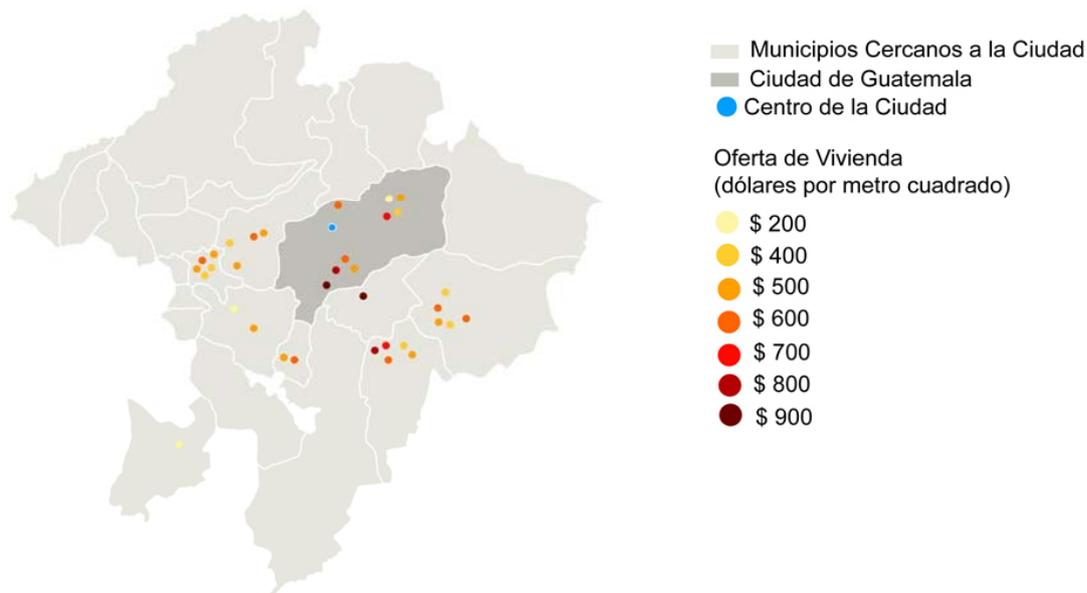


Imagen: Mapa de valores de la oferta inmobiliaria. Fuente: Coordinación de Análisis Territorial, URBANÍSTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2010.

Iniciativas municipales –hacia nuevas dinámicas territoriales-

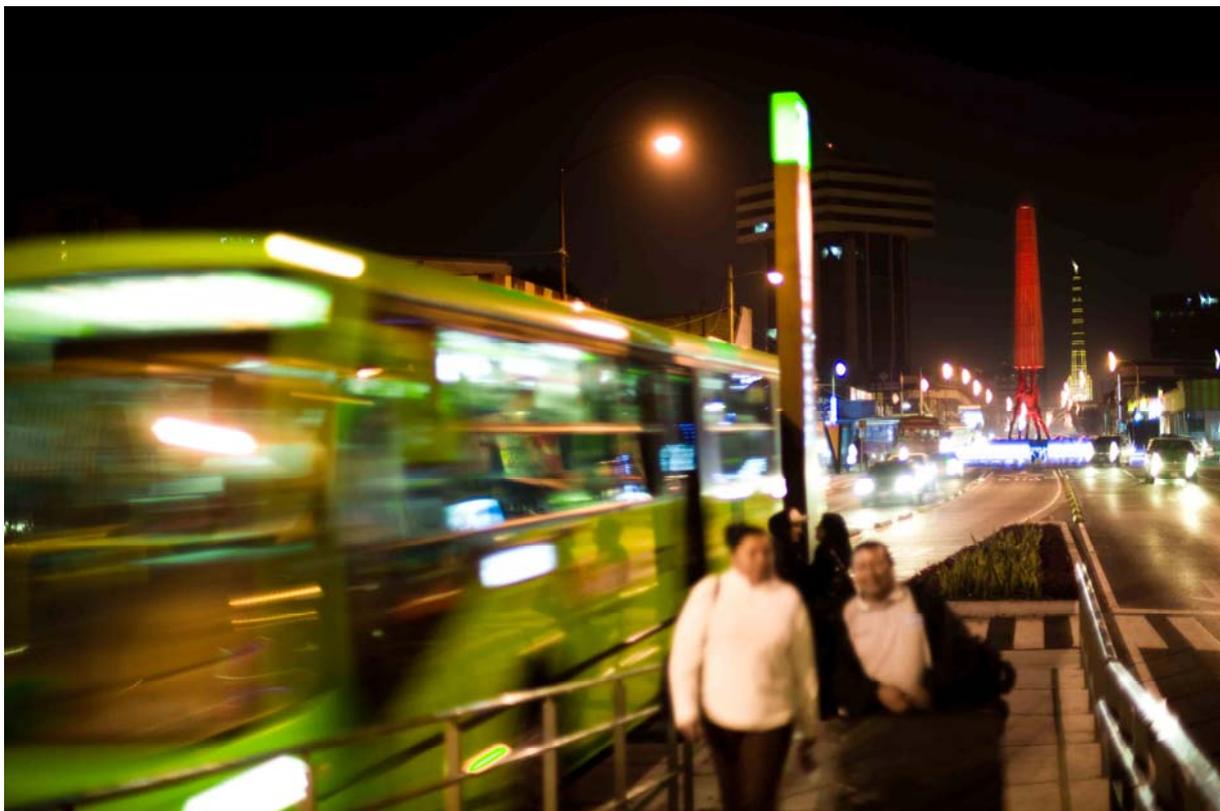


Foto: Transmetro y proyectos del recuperación de espacio público, Corredor Central Aurora Cañas.
Fotógrafo: Daniele Volpe.

Dentro del Plan 2020 que tiene como lema “Una Ciudad para Vivir”, se mencionan varias iniciativas y se dan lineamientos generales de políticas que faciliten el desarrollo y la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio. En este plan destacan el Plan de Ordenamiento Territorial, la mejora de sistema de transporte a través del TRANSMETRO y el proyecto Urbano Corredor Central Aurora Cañas, que de manera estratégica incide en el territorio de La Zona Central Histórica, identificada como un espacio de interés especial por contener espacios simbólicos que han sufrido procesos de deterioro.

Plan de Ordenamiento Territorial (POT)

Es un cuerpo normativo básico de planificación y regulación de la comuna capitalina aprobado en el año 2009. Está conformado por aspectos técnicos, legales y administrativos que pretenden dar certeza y dictar parámetros para la edificabilidad de la ciudad. Categoriza el territorio en zonas generales que van de lo rural a lo urbano (G0 a G5). Tiene como modelo de distribución de densidades edificatorias, el transecto, que dirige las altas en relación a la oferta de transporte y las mínimas o inexistentes hacia las zonas con valores ambientales o de alto riesgo. El POT norma los procedimientos administrativos que surgen en intervenciones sobre el territorio, que pueden ser un fraccionamiento, una obra o un cambio de uso del suelo.

Con el objetivo de abordar las temáticas específicas de diferentes sectores de la ciudad, en el POT se contempla la figura de los Planes Locales de Ordenamiento (PLOT). Esta figura permite abordar las problemáticas de manera más eficiente e incluyen la participación ciudadana en el manejo de territorios específicos. No hay un número determinado para los PLOT en la ciudad, la normativa permite que puedan implementarse tantas veces la extensión del territorio la permita o requiera.

La normativa se grafica a través del “Mapa POT” conformado por varias capas de información. Estas capas contienen los distintos componentes que son de utilidad para determinar las actividades que se pueden realizar dentro de los predios del Municipio de Guatemala. En el mapa se representa el sistema vial primario como componente determinante para la designación de las zonas generales urbanas, las áreas que por la pendiente del terreno se designan como zonas generales naturales y rurales, las zonas especiales, las delegaciones del municipio y las áreas que se encuentran afectas a las restricciones de altura de aeronáutica civil.

El sistema vial primario definido por el POT se encuentra constituido por las vías T0, T1, T2, T3, T4 y T5 establecidas de acuerdo al ancho proyectado de la vía pública y la conectividad con el resto de vías del municipio. El tipo de vía tiene incidencia directa con la asignación de una zona general a un predio en particular.

- T5 vías 50 o más metros de ancho y producen G5
- T4 vías con ancho entre 50 y 50 metros y producen G5
- T3 vías con ancho entre 30 y 40 metros que producen G4
- T2 vías con ancho entre 2 y 30 metros y producen G4
- T0 vías existentes con el ancho actual que producen G3

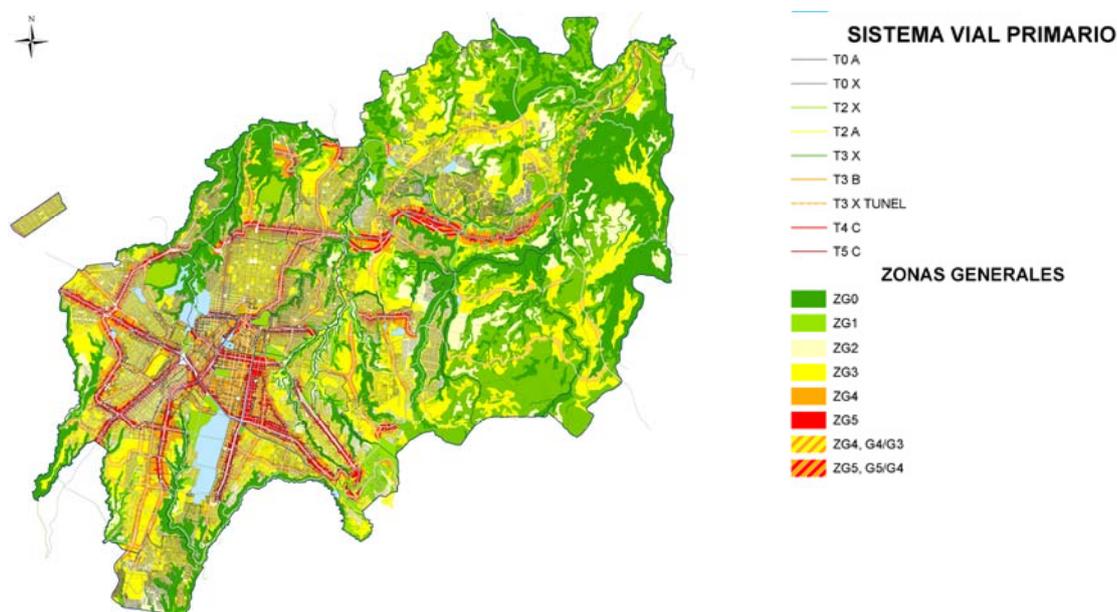


Imagen. Mapa POT. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano, Municipalidad de Guatemala 2009.

El nuevo sistema de transporte TRANSMETRO



Foto: Interior de Estación Transmetro Corredor Central. Fotógrafo: Daniele Volpe.

El Transmetro es un sistema de transporte público tipo BRT (Bus Rapid Transit, similar a otros sistemas BRT de América Latina, TransMilenio de Bogotá, El Metropolitano de Lima, MIO de Cali, Ecovía y Metrobus de Quito y Transantiago de Chile), que utiliza un carril exclusivo lo que permite alcanzar parámetros de eficiencia similares a los de un tren subterráneo pero con costes significativamente más bajos. Está conformado por un sistema de buses que cumplen con estándares de emisión de dióxido de carbono que buscan la menor contaminación ambiental posible. Funciona con un sistema prepago a través de monedas o de una tarjeta inteligente (Smartcard). Esta tarjeta funciona en los molinetes ubicados en las estaciones de todo el recorrido. El Transmetro tiene un costo de Q1 (US\$ 0.12) por viaje en todas direcciones. Mientras esté dentro del sistema, el usuario no tiene un límite de tiempo para permanecer en él. Utiliza cámaras y seguridad municipal en las estaciones y en el recorrido de las rutas. Se plantean 8 rutas que conectan las zonas más pobladas de la ciudad y los bordes de 5 municipios conurbados con el municipio de Guatemala. En estos bordes se prevé la construcción de centrales de transferencia para las rutas cortas y el transporte extraurbano. La primera línea funciona desde el 3 de Febrero del 2007.

Actualmente se han ejecutado dos rutas:

El Eje Sur (Villa Nueva – Centro Cívico)

El Eje Corredor Central (Bulevar Liberación – Avenida Simeón Cañas).

El sistema ha transportado a 100 millones de pasajeros desde su inauguración y prevé incentivar el uso del transporte colectivo en sustitución al vehículo privado para mejorar las condiciones de tránsito y minimizar los índices contaminación en la ciudad.

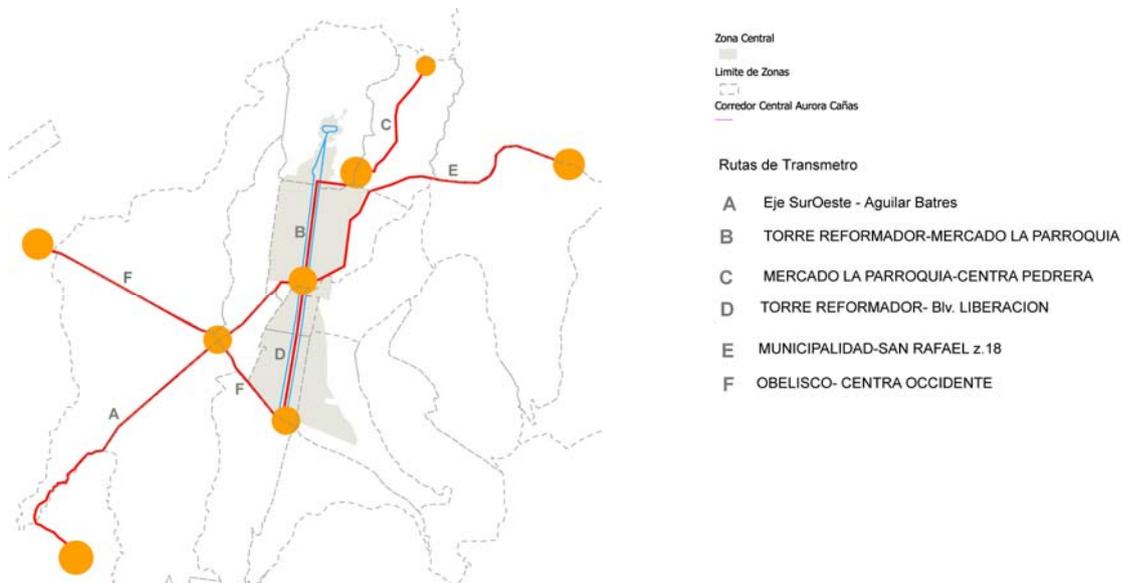


Imagen: Mapa de las Rutas del Transmetro. Fuente: Coordinación de Análisis Territorial, URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2010.

Proyecto de Revitalización de La Zona Central Histórica

Actualmente se está dirigiendo la atención a este proyecto de planificación que data del siglo XIX. El objetivo de esta atención es releer y revalorizar este territorio que contiene espacios que constituyen los activos más valiosos y representativos del suelo construido de La Nueva Guatemala de la Asunción. Dentro de este territorio se identifican elementos y dinámicas de remarcada jerarquía que por sus tipologías lineales funcionan como espina dorsal y sus nodos atractores como órganos vitales.

Dentro de sus principales componentes se identifican varios conjuntos urbanos, Hipódromo del Norte, el Centro Histórico, el Centro Cívico, la Ciudad de los Deportes, un importante centro de transferencia y abastos (Terminal de la zona 4), la zona financiera, la zona hotelera y el centro de negocios y comercios (Zona Viva). Así como tejidos barriales tradicionales insertos en las zonas 1, 2, 3, 5, 6, 8 y 12.

Un elemento sobresaliente dentro de La Zona Central Histórica es el Corredor Central Aurora-Cañas (CCAC). Está identificado como un eje de 7.5 km. de largo que además de favorecer la conectividad de la zona, concentra actividades y funciones, flujos, desplazamientos y medios de transporte. Es un punto de confluencia de personas a través de la 6ª y 7ª avenidas desde la Avenida Simeón Cañas hasta la finca la Aurora.

El Corredor Central Aurora Cañas

El CCAC constituye una centralidad longitudinal o lineal dentro de La Zona Central. En el extremo norte está delimitado por el Hipódromo del Norte, y en el extremo sur por la Finca La Aurora. Las manzanas inmediatas hacia el oriente y poniente constituyen un área de influencia que enmarca núcleos prioritarios para su revitalización. En este estudio se determina que La Zona Central y su eje tienen como áreas de influencia inmediata las manzanas ubicadas a 200 metros hacia los lados de la 6ª y 7ª avenidas.

En su recorrido se identifican 4 tramos con diversas características urbanas:

TRAMO 1: Conjunto Histórico Jocotenango

Compuesto por el Hipódromo del Norte, Barranco Norte, Parque Minerva, la Avenida Simeón Cañas, la Intersección Periférico-Calle Martí, el Barrio y Parque Jocotenango y el Paseo de los Naranjalitos.

TRAMO 2: Conjunto del Centro Histórico

Esta compuesto por el Cerro del Carmen y área de influencia inmediata, Parque San Sebastián y área de influencia inmediata. El conjunto de 16 Manzanas que conforman el Núcleo Central, Plaza de la Constitución, calles y manzanas conexas, Centro Cultural Metropolitano y alrededores, Parque Concordia y alrededores.

TRAMO 3: Conjunto del Centro Cívico y Cantón La Exposición

Esta compuesto por el Barrio La Habana y alrededores (Plaza El Amate, Plaza Barrios, Paseo 18 Calle), Barrio San Gaspar, Centro Cívico, Ciudad Olímpica, Cantón La Exposición y la Plaza 11 de Marzo.

TRAMO 4: Conjunto de la Zona 9, Boulevard Liberación y Finca la Aurora

Esta compuesto por La Torre del Reformador, Plaza España, Intersección del Corredor Central y Boulevard Liberación, el conjunto de museos, parque zoológico, acueducto, Hipódromo del Sur y área de influencia inmediata.

Esta centralidad longitudinal se destaca por relacionarse con los otros nodos de La Zona Central, sus funciones le han permitido mantener primacía jerárquica sobre los otros elementos de La Zona Central. Concentra la mayoría de actividades económicas y administrativas más relevantes de la ciudad que varían según tramos o piezas con cierto grado de homogeneidad entre sí. Han sido identificadas como piezas claves que el Plan Maestro denomina como “Intervenciones Urbanas Integrales”.

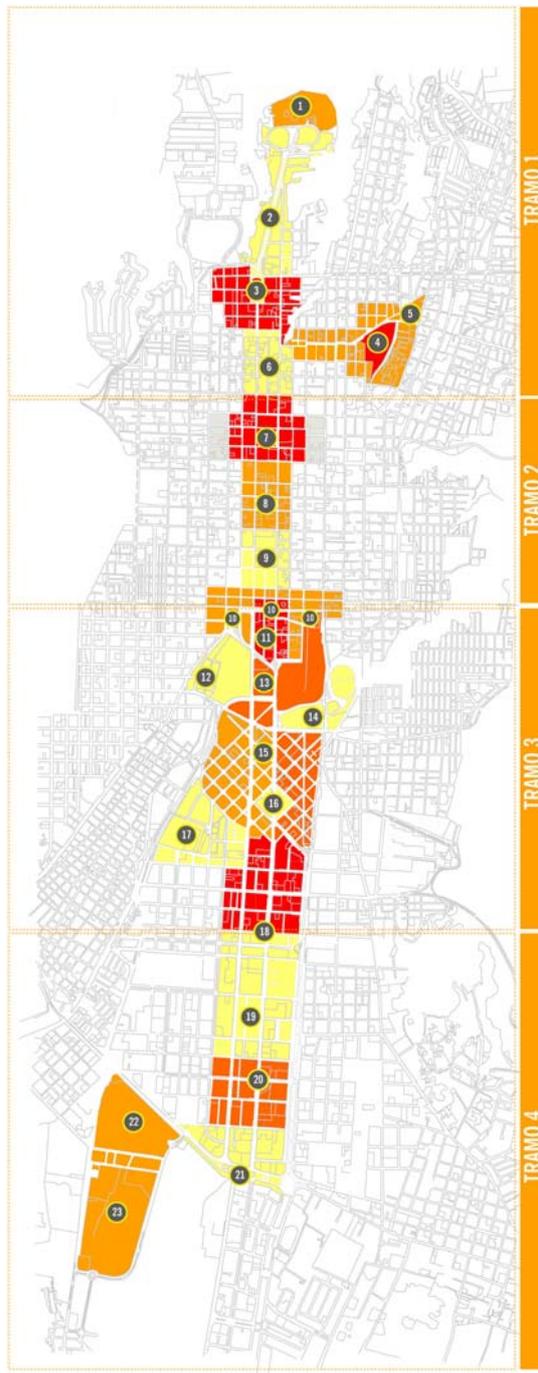
A lo largo CCAC se ubican doce áreas de importancia:



01. Área Norte
02. Cerro del Carmen y alrededores
03. San Sebastián
04. Núcleo Central
05. 6a. y 7a. Avenida Zona 1
06. Barrio La Habana y alrededores
07. Centro Cívico y Ciudad Olímpica
08. Cantón La Exposición
09. Torre del Reformador y La Terminal
10. 6a. y 7a. Avenida Zona 9
11. Plaza España y Boulevard Liberación
12. Finca La Aurora

Imagen: Intervenciones Urbanas Integrales del CC-A. Fuente: URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009

El plan contempla acciones y programas específicos según sus características individuales, de acuerdo al grado de deterioro tanto a nivel físico como social. Fue necesario definir el “Programa de Desarrollo Urbano del Corredor Central Aurora Cañas” como una estrategia para poder abordar las problemáticas urbanas.



01. Hipódromo del Norte
02. Avenida Simeón Cañas
03. Barrio Jocotenango
04. Cerro del Carmen
05. Manzanas prioritarias de los Barrios contiguos al Cerro del Carmen
06. Manzanas prioritarias del Barrio San Sebastián
07. Núcleo Central
08. Centro Cultural Metropolitano y alrededores
09. Parque Concordia y alrededores (Barrio San Francisco)
10. Plaza Amate - 18 Calle - Plaza Barrios - 19 Calle
11. Manzanas prioritarias del Barrio La Habana
12. Manzanas prioritarias del Barrio San Gaspar
13. Centro Cívico
14. Ciudad Olímpica
15. Cantón La Exposición (Barrio del Conocimiento + Barrio de la Creatividad)
16. Plaza 11 de Marzo
17. La Terminal
18. Torre del Reformador y alrededores
19. 6ª y 7ª Avenida zona 9
20. Plaza España
21. Boulevard Liberación
22. Los Museos
23. Finca La Aurora

Imagen: Piezas del Proyecto CC-AC. Fuente: URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009

La estrategia del proyecto urbano determina diversas líneas de acción a través de programas transversales que buscan lograr la recuperación y revitalización de las zonas deprimidas, entre ellos:

- Modernización de la Economía Popular.

- Desarrollo Social e Integración Ciudadana
- Recuperación del Espacio Público.
- Vivienda.
- Revitalización Urbana.
- Fortalecimiento Institucional.

Se identifica la redensificación de la Ciudad Central como línea prioritaria para lograr la sostenibilidad de los espacios recuperados, con énfasis en los usos residenciales dirigidos a diversos estratos sociales. Debe ser relevante e importante la introducción de figuras que favorezcan la vivienda de interés social.

Reflexiones sobre su incidencia en La Zona Central

Se convierten en factores determinantes para lograr los objetivos de revitalización en La Zona Central el tener un territorio con espacios públicos recuperados que estén acompañados de nuevas normativas de regularización edificatoria. Deben prever un mayor crecimiento en las áreas inmediatas a las infraestructuras viales de mayores dimensiones y que estén conectado con un sistema de transporte masivo recalificado.

Dada su localización privilegiada por su cercanía con múltiples ofertas de servicios y empleo, estas acciones deben generar incentivos para que estos proyectos puedan desarrollarse en mejores condiciones.

Implementar los nuevos proyectos públicos podría reducir el uso del automóvil privado y optimizar otras infraestructuras urbanas. Incentivar las tipologías racionalmente densas a fin de lograr espacios higiénicos y volumétricamente acordes a los tejidos barriales tradicionales.

Estas políticas municipales (TRANSMETRO y POT) si bien tienen como beneficiarios directos a los residentes y trabajadores de La Zona Central, permiten y favorecen la expansión desde los ejes viales hacia las periferias del municipio. Hace viable construir edificaciones en altura que están equipadas con un nuevo sistema de transporte y conecta los bordes entre varios municipios con la ciudad de Guatemala. Esto podrá traer como consecuencia, el posible encarecimiento del suelo en puntos específicos al enfatizar tendencias comerciales en las cercanías inmediatas a los puntos de transferencia y en las estaciones, así como la valorización de los usos residenciales en las áreas que estén a distancias cortas (a partir de los 100, hasta los 500 metros de las mismas, donde están menos impactadas por ruido y otros efectos no deseados que producen las vías más transitadas).

Este posible efecto de carácter expansivo que puedan tener dichas políticas, responde a la carencia de regulación territorial regional. Se ve reforzado a nivel interno con una normativa de la ciudad que carece de un modelo contenedor que clasifique los bordes urbanos y urbanizables. Únicamente limita los índices de ocupación y construcción de acuerdo a sus condiciones topográficas (con porcentajes de pendientes que superan el 20%). Así también el sistema de transporte que tiene el mismo valor sin tomar en cuenta la distancia recorrida en relación al centro.

Las herramientas legales, normativas y proyectos urbanos se plantean objetivos de revitalización de las zonas deprimidas de La Zona Central de la ciudad a mediano y corto plazo. La estrategia comienza a implementarse con la recuperación de los espacios públicos emblemáticos, re-dignificación de la economía popular, renovación del sistema de transporte colectivo para mejorar las condiciones de los residentes actuales e incentivar la promoción de vivienda nueva. En esta línea el sector público tiene como principal desafío la inclusión de los grupos sociales menos favorecidos dentro de los espacios recuperados.

Marco Histórico

Una mirada retrospectiva sobre el territorio

Para comprender la situación actual del suelo vacante en La Zona Central de la ciudad debe hacerse referencia a diversos momentos históricos relevantes desde su fundación. Estos momentos han plasmado su contenido en la morfología urbana y las dinámicas de ocupación territorial que conocemos en la actualidad.

Conformación urbana del territorio desde la fundación

El perímetro del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, evoca la traza original de la ciudad tras el traslado de la capital del Reino al Valle de La Ermita desde el Valle de Santiago de los Caballeros. Esta traza enfatiza la ocupación y aprovechamiento de su suelo urbanizado. El proceso de ocupación del espacio que se proyecta en la traza de La Nueva Guatemala de la Asunción, constituyó el primer territorio urbano planificado en el Valle de la Ermita. Inicialmente hubo una “resistencia de los vecinos al traslado... a pesar de los nuevos temblores”. La “epidemia de tifus exantemático o tabardillo...el interés de la Corona y sus funcionarios” (Peláez, 2008 p.18), eventualmente inciden en el traslado. Para 1774 el Valle de la Ermita contaba con 17,585 personas, el doble de población de la antigua ciudad. El aumento probablemente obedece a la migración motivada por las oportunidades de trabajo. En términos socio-habitacionales, Gellert (1944, p.17) resume el proceso de ocupación de La Nueva Guatemala de la Asunción de la siguiente manera:

“Aunque fundada en las últimas décadas de la época colonial conservó en su diseño así como en su segregación social, estrictamente el modelo de la ciudad española, establecido ya en las ordenanzas de Felipe II (del año 1573) cuyas características generales son las siguientes: plano de damero con la Plaza Mayor al centro, calles divididas en manzanas y solares, viviendas de un solo nivel y con patio interior y un marcado declive central-periférico en el estatus social.”

Los considerables gastos del traslado a la nueva ciudad aumentaron la brecha existente entre las clases, al punto de llevar “a la ruina a los artesanos coloniales... la desorganización de los gremios artesanales y como consecuencia el empobrecimiento y extinción de algunos”(Peláez, 2008 p.21). “La destrucción de la ciudad de Santiago de Guatemala en 1773 abrió un período de reajuste forzado de la sociedad colonial guatemalteca en su conjunto”. “La vieja élite... tuvo que dejar espacio a nuevos empresarios”(Peláez, 2008). Los sectores elitistas ocuparon el centro de la ciudad y en las periferias del damero, se asentaron los pueblos de indios trasladados para las labores constructivas. De esta manera se conformó el paisaje urbano de la época marcándose la ocupación por élites y estratos: en el centro los más privilegiados y hacia la periferia la población más pobre.

Es importante conocer el modelo urbano con el cual se funda que responde a una tipología multifuncional en un espacio delimitado. Tuvo un largo proceso para ocuparse y alcanzar un número de habitantes y viviendas que le permitieran lograr la jerarquía de la principal ciudad y capital del país. Otro elemento que influye en la dinámica de ocupación, son las normas urbanísticas de la época que definieron su tipología edificatoria de baja densidad. Esta tipología ha prevalecido hasta la fecha en las ubicaciones identificadas en la actualidad como Centro Histórico y en los barrios tradicionales que conforman La Zona Central.

Los Ensanches

En el proceso evolutivo de la ciudad, se identifica otro período relevante que corresponde a los Ensanches de La Ciudad de Guatemala, Estos ensanches consisten en el primer proceso de expansión hacia el norte y sur a partir de los bordes de la traza original, tomando como referencia los cantones tradicionales, se apunta a un crecimiento planificado tanto para los obreros como para los sectores más ricos de la ciudad. Gellert (1990 p.17) determina que “no se caracterizó por un alto grado de crecimiento de población urbana... sino fue más bien producto del impulso de modernización de la infraestructura urbana por parte del Estado”

Esa iniciativa ha sido la última empresa estatal como proyecto urbano planificado y ordenado. A partir de ese momento se observa una fase de suburbanización en el Sur de la ciudad con la construcción de nuevos paseos con jardines públicos, pero que inicialmente no provocaron un gran asentamiento de viviendas permanentes. El actual Centro Histórico y el Barrio Candelaria fueron los lugares más poblados y de mayor importancia en la ciudad.

Según Pinto, (1990, p.58) este proceso de suburbanización que “abarcó más de medio siglo, dirigido por el Estado y los grupos pudientes dentro del proyecto de expansión en la ciudad, y que fue privilegiado con áreas jardinizadas al estilo europeo, infraestructura de servicios, centros comerciales de lujo, etc., lo que trajo como consecuencia una alta valorización del suelo en el sector”. también describe que “hacia mediados del presente siglo este lugar se convertiría en el nuevo lugar de residencia de la élite, es decir, lo que hoy comprende las zonas 10, 13, 14, 15, etc.”. La Zona Central... “siempre fue privilegiada con una mejor infraestructura”.

“El crecimiento de la Ciudad de Guatemala tuvo lugar a partir de la integración de poblados ubicados en su periferia y que se constituyeron a la vez en polos de crecimiento” (Panerai, Deapule, Dermorgon, y Veyrenche 1979). Al sumar su condición “inmadura”, carente de infraestructura, al sistema urbano existente, estos territorios generaron un desequilibrio en la entonces ciudad compacta.

Como parte de la memoria en el proceso de consolidación de la ciudad, se puede extraer el inicio de un proceso de expansión con viviendas de baja densidad sin que existiera más demanda de suelo urbano. Gellert (1990 p.17) recuerda que “el impulso de urbanización se vio frenado a finales del siglo XIX por el estancamiento de la economía nacional y debido a una inflexibilidad política durante la dictadura de Estrada Cabrera (1898-1920), terminando abruptamente con los sismos de 1917 y 1918”.

Los terremotos marcaron un hito en la historia de la ciudad. La mayoría de los “nuevos” edificios sucumbieron al siniestro y antiguas edificaciones se vieron afectada, Gellert (1990 p.27) apunta además que “la catástrofe coincidió con una fase de gran inestabilidad económica y política de Guatemala” Solamente un pequeño sector de la población fue capaz de recuperarse. Estas circunstancias provocaron un retorno a tipologías edificatorias de baja densidad.

Pinto, (1976, p.76) reseña que “durante el gobierno de Ubico la ciudad conoció un período de construcción y renovación de edificios necesario después de la destrucción que dejó como cauda el terremoto del 1917/1918 y que no se había podido emprender debido a la inestabilidad y frecuentes crisis que vivió el país en los años veinte”.

Rumbo a la metropolización

A mediados del Siglo XX se gestaron grandes cambios en la situación política del país. Iniciaron migraciones campo – ciudad sin precedentes, con su consecuente demanda de espacio para habitar e infraestructura para los nuevos residentes. Según Valladares, (2006 p.59) para “1949 las calles del área central de la ciudad, -Centro Histórico-actual, contaban con colectores y desagües de gran capacidad... habían construido parques y mercados nuevos, una serie de cambios modernizadores que permitían que la ciudad fuera vista de otra forma”.

Durante la década de los cincuenta ocurrieron cambios significativos en la Ciudad de Guatemala en términos de crecimiento demográfico explosivo. A partir de 1946 los trabajos en infraestructura se intensificaron en La Zona Central y en las áreas circunvecinas. “De este modo se rompen los “límites urbanos válidos desde la fundación de la ciudad... causando corrientes sociales intraurbanas de dimensiones hasta entonces desconocidas” Gellert (990 p.31). En los años cincuenta y principios de los sesenta sobresalieron obras de construcción de drenajes, uso de concreto en las calles y bordillos.

Pinto, (1990, p.76) anota que “empezó a cambiar la fisionomía del país y su capital... en la parte central de la ciudad proliferaron actividades comerciales y oficinas del sector público y privado que afectaron su tradicional privacidad como lugar de residencia de la élite”. Inicia el proceso de despoblamiento de La Zona Central, toda la infraestructura construida hasta ese momento fomenta la fuga de residentes. “La infraestructura construida en el lapso de 1940-1950, permitió la apertura de nuevas áreas para asentamientos de población. Fue un incentivo para la inversión en las lotificaciones, la construcción y el poblamiento de las mismas” anota Valladares, (2006, p.59)

La década de los cincuentas transcurrió bajo un halo de progreso en donde la construcción de vivienda e infraestructura era una actividad recurrente y lucrativa. Se realizaron obras a nivel local y estatal consistentes en la construcción de equipamiento e infraestructura tales como el Palacio Municipal, la Ciudad Olímpica (junto al puente Olímpico), la Biblioteca Nacional y el Archivo.

En la década subsiguiente continúa la expansión. Iniciaron grandes empresas constructivas tales como la construcción del mercado y la Central de Tránsito en la zona 4, sector conocido hasta la actualidad como “La Terminal”. Este proyecto cambió

el rostro de la zona 4 al adjudicarle un carácter comercial que conserva hasta la actualidad.

La expansión metropolitana

Inicialmente el trazo de la ciudad estaba concebido bajo los cánones de la Ilustración. Eventualmente se abandonaron estos cánones y la mancha urbana inició su expansión hacia el Sur. A mediados de la década de los cincuenta, este proceso que alguna vez fue acompañado por directrices del gobierno local, deja atrás la traza planificada para expandirse de manera desordenada.

Se iniciaron las grandes empresas de infraestructura vial que definieron los grandes sectores de crecimiento hasta el desborde de la metrópoli y de los límites municipales. Se establecieron sectores especializados (Zonas 4, 9, y 10) y áreas residenciales (Zonas 2, 7, 12 y 14). Se incorporó suelo para uso urbano en un área aproximada de 743 hectáreas.

La tasa ínter censal de crecimiento poblacional entre 1964 y 1973 mostró un decrecimiento en la zonas 1, 2, 4, y 9. En los casos considerados influyeron las condiciones creadas por la construcción de infraestructura, lotificaciones y vías de acceso. Los pasos a desnivel y puentes generaron la conectividad a un terreno accidentado que no lo permitía hasta ese entonces.

Las dinámicas urbanas de expansión de tendencia horizontal, sin límite para el crecimiento de la huella urbana, fueron dejando grandes extensiones y parcelas vacías. La mayoría de grandes espacios se consolidaron conforme fueron promocionadas por inmobiliarias privadas.

La Zona Central Histórica en la actualidad

En la actualidad dentro de La Zona Central se distinguen varios predios sin construcción. En la mayoría de ellos fueron demolidas sus construcciones originales por su deterioro y por la creciente tendencia al uso comercial que demanda equipamientos como el estacionamiento para vehículos privados.

Un aspecto llamativo, evidente en el eje que ocupa el Corredor Central Aurora Cañas coincide con la faja menos poblada dentro de La Zona Central, (menos de 30 hab/há en toda su extensión) es que la densidad de población se incrementa en las periferias de dicha Zona Central y se prolonga en los ensanches o áreas intermedias de la ciudad. Queda pendiente analizar en qué medida la baja densidad poblacional de este corredor es un resultado de procesos recientes o un rasgo que lo caracteriza desde las fases iniciales de la urbanización.

La tendencia al despoblamiento y la ocupación con usos de suelo comerciales de La Zona Central y El Corredor Central, se observa en los reportes de licencias de construcción que demuestran un crecimiento residencial hacia la corona oriente y sur de la ciudad, sectores de alta plusvalía, y hacia zonas populares ubicadas al norte. Esto concuerda con el informe de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda que para el año 2008 reportó un marcado desequilibrio en el mercado de vivienda, debido a

la fuerte tendencia de ofertar hacia el nivel medio superior fuera de los límites de la ciudad, especialmente hacia el sur y el occidente del departamento.

Reflexiones

(Arquitecta Michelle Mendez, colaboradora Ad-Honorem del proyecto como contraparte de URBANISTICA –Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala)

Sobre las dinámicas de ocupación y conformación de La Zona Central

La fundación de la ciudad trajo consigo el establecimiento en su centro de los estratos altos, una emergente clase media alta que aprovechó el momento para implementar vínculos comerciales con la nueva ciudad y una clase baja conformada por los poblados indígenas ubicados en las periferias, trasladados para realizar las faenas constructivas de la fundación. Este modelo se sigue replicando. Las áreas periféricas del Centro Histórico de la ciudad conservan estratos de una evidente conformación barrial popular. La ciudad continuó su crecimiento con la misma dinámica sociohabitacional y posterior a la definición de los cantones “con excepción de una pequeña suburbanización para la clase alta al norte de la ciudad, solamente se llenaron las nuevas urbanizaciones” como apunta Gellert (1990 p. 15).

Se poblaron los cantones ubicados dentro de la ciudad fundada. El estado adquirió los terrenos necesarios alrededor de la traza original consolidando de este modo un anillo a su alrededor, conformado por las actuales zonas 2, 3, 4, 5, 6 y 8, poblado por estratos medios y populares. Al sur se conformó “un paseo con jardín público, al estilo europeo” citando a Gellert (1990 p. 16) que no provocó inicialmente una gran cantidad de residencia pero que paulatinamente se pobló de estratos altos en lo que hoy conocemos como zonas 9 y 10.

Gellert (1990 p.21) también anota que “la clase alta se extendió dentro del sector central, obligando a los estratos medios y bajos a asentarse en lugares más periféricos, incluso en los nuevos barrios” En el comercio se observa la misma tendencia. Es evidente que para dicha época se conservaba el patrón de una ciudad compacta con los servicios de calidad e infraestructura significativa en el Centro. La toma de bienes eclesiásticos para albergar funciones administrativas, fue beneficioso para el desarrollo de labores especializadas.

Los terremotos de 1917 y 18 provocaron que las clases sociales menos privilegiadas tuvieran como única opción asentarse en terrenos baldíos en condiciones precarias alrededor de la ahora zona 1, al este y oeste. El siniestro empujó la utilización de nuevos materiales como el concreto armado. Esta época marca el primer traslado paulatino de población de estrato alto al norte y sur de la zona 1. Como sostiene Gellert (1990 p.30, p.31), otra incidencia del siniestro es que “no había zonas deterioradas en el sector central que permitieran la invasión de clases más bajas hacia ella”, “las casas del casco histórico tampoco sufrieron grandes cambios... debido a una inmovilidad respecto a la propiedad”

Sobre las dinámicas de crecimiento de las periferias y desdoblamiento de La Zona Central

Valladares (2006 p.59)m apunta que los cambios en la infraestructura de la ciudad permitieron “la apertura de nuevas áreas para asentamientos de la población”. En 1950, los

cambios políticos del país provocaron una ola de migración desde el área rural hacia la urbana. Esta dinámica rompería los límites establecidos para la ciudad provocando el “abandono definitivo del centro por la clase alta y la invasión de esta zona por estratos más bajos, con todas sus consecuencias en forma de cambios funcionales y estructurales, el apareamiento de un cinturón de asentamientos informales alrededor del sector céntrico” como anota Gellert (1990 p.31).

“La densidad poblacional y el crecimiento del comercio con características artesanales en los alrededores de la zona uno empujaron a los habitantes de élite, a ocupar aquellos lugares que usaron como refugio para el terremoto de 1917, las zonas 9 y 10” de acuerdo con Valladares(2006,p.63).

Aunque los residentes migraran del centro tradicional hacia el sur, se mantuvieron en la zona que contaba con los mejores servicios de la ciudad. La expansión trajo consigo el desarrollo de los primeros polos de crecimiento. Lentamente se poblaron las otras zonas con la “clase media”, “para los sectores medios, pobres y los migrantes, las áreas que posteriormente fueron llamadas zonas 7, 11, 12 y 18” Valladares (2006 p.63). Estas lugares se consolidaron como las mejores opciones para adquirir vivienda, debido a su relación de cercanía con el “Centro”, su ubicación en relación a las grandes calzadas y al valor del suelo accesible.

Se consolidaron alrededor de La Zona Central los asentamientos de clases “bajas” que sufrieron pérdidas durante diversos siniestros (como ejemplos: el temporal del 1949 y el terremoto del 1976). De esta manera se hizo evidente la precariedad de sus condiciones y la existencia de un anillo de pobreza alrededor del “Centro”. Dice Valladares (2006, p.71) que eventualmente los trabajos de infraestructura, que en esa época estaban limitados al área central, alcanzaron a los asentamientos y se “ampliaron en búsqueda de suplir las necesidades de los vecinos que poblaban áreas periféricas”.

Para los años setentas, la mirada de las autoridades locales pasó del centro de la ciudad, en donde se construyen pasos a desnivel, viaductos, parques, edificios escolares y remodelaciones de infraestructuras, hacia las periferias con la conformación de las 22 zonas conocidas en la actualidad. Inicia el despoblamiento de las zonas 4 y 9, “que coincidió con la construcción, en 1960, del Mercado y la Terminal de buses” de acuerdo con Valladares (2006 p. 1960).

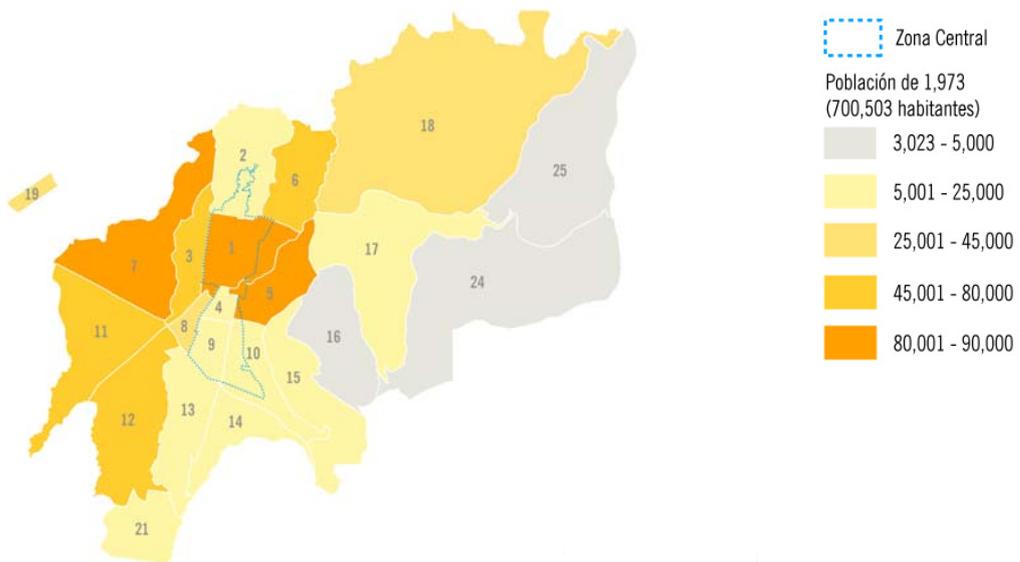
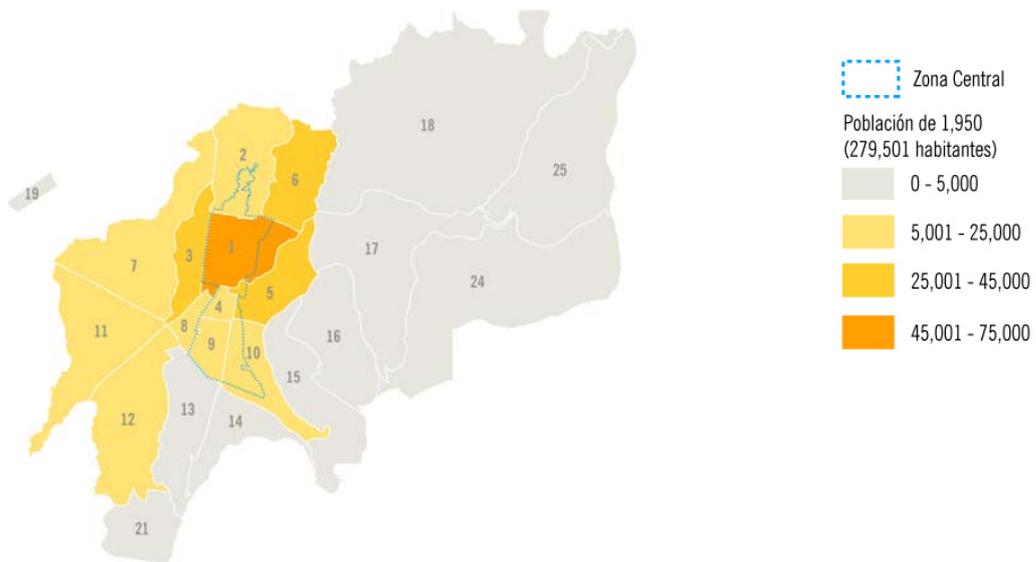


Imagen: Mapa de crecimiento demográfico de La Zona Central 1950 y 1973. Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009

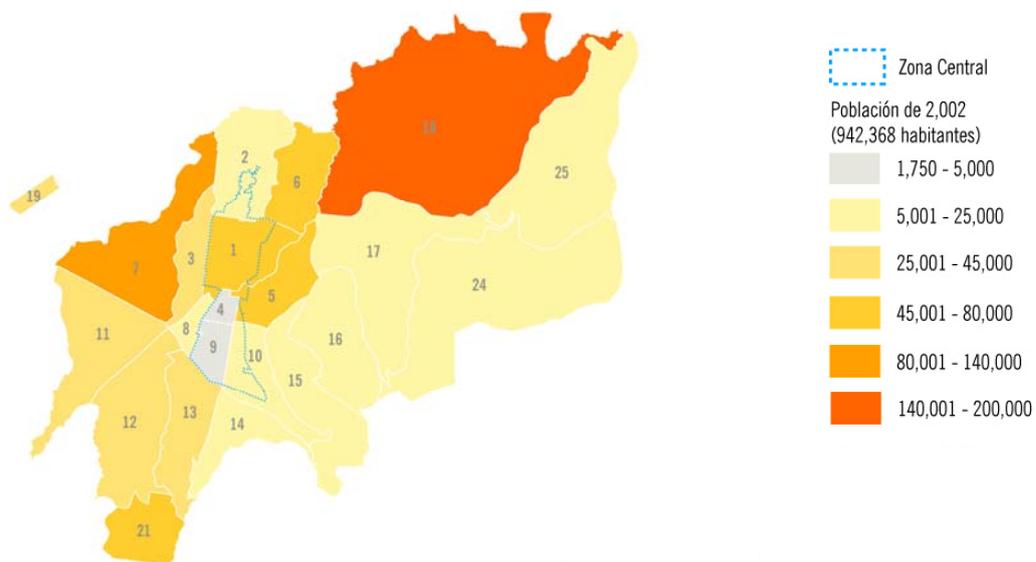
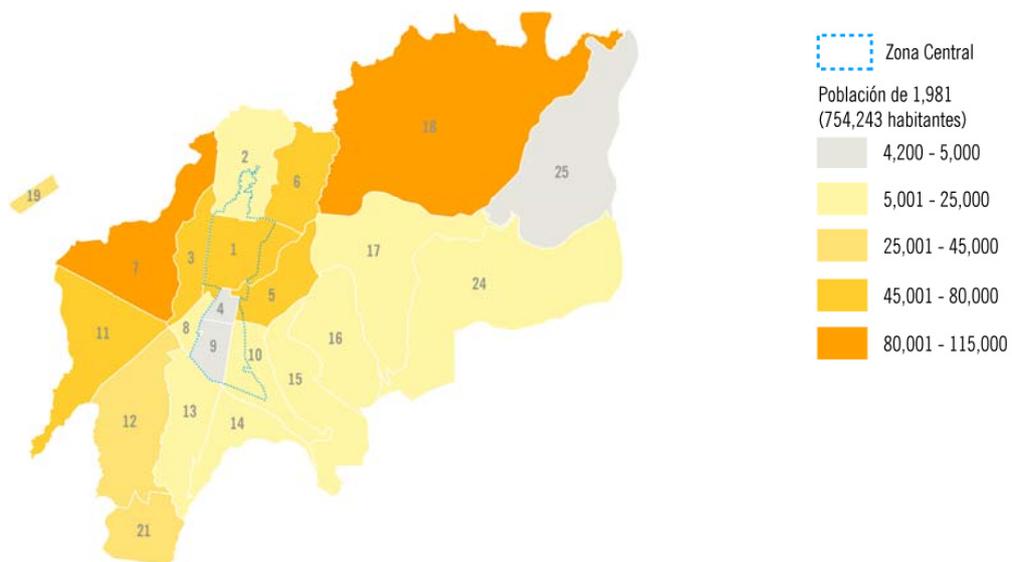


Imagen: Mapa de crecimiento demográfico de La Zona Central 1981 y 2002. Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA -Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009

Análisis de las Problemáticas



Foto: Deterioro de activos inmobiliarios, conformación de vacíos urbanos. Fotógrafo: Daniele Volpe

¿Qué Problemas Representa para la Ciudad el Suelo Vacante en La Zona Central?

Tras conocer las características del suelo vacante de La Zona Central de la Ciudad de Guatemala, se pueden identificar efectos nocivos que se convierten en los principales desafíos que deberá enfrentar el sector público. Entre los efectos negativos que ocasiona el suelo vacante de La Zona Central pueden priorizarse los siguientes:

- Acentúa el proceso de deterioro de La Zona Central

El suelo vacante conforma vacíos urbanos que facilitan actividades delictivas, la proliferación de problemas de convivencia ciudadana, (excretas en vía pública, albergue de indigentes, la percepción de inseguridad, etc.) y usos no apropiados para los espacios públicos (como la venta de calle). Estas actividades repercuten nocivamente en el proceso de deterioro de los activos más valiosos de la ciudad:

- La destrucción de sus bienes patrimoniales.
- La invasión y pérdida de funciones cívicas o recreativas de los espacios públicos.
- La pérdida de identidad de los ciudadanos con La Zona Central histórica.
- A nivel morfológico, son espacios que imposibilitan lograr la configuración de la manzana y por tanto degradan la imagen urbana.

- El incremento de la especulación del valor inmobiliario

Pese al deterioro de su imagen urbana, el suelo de La Zona Central es el mejor valuado en el mercado inmobiliario por ser uno de los sectores mejor dotados de servicios, infraestructuras y actividades productivas. Estos predios conservan altas plusvalías debido a sus ubicaciones privilegiadas. Al no desarrollar ninguna actividad o al tener bajos índices de edificabilidad y de ocupación o al desarrollar funciones altamente rentables que demandan baja inversión privada, repercute en el incremento de los valores del suelo.

Son espacios que al no estar consolidados conservan la expectativa de tener mejores oportunidades para posibles desarrollos inmobiliarios, sin que ninguna regulación actúe sobre los impactos que esta especulación genera. Para atenuar esta dinámica, como desafío, el sector público debe generar herramientas que limiten los privilegios de estos espacios. Privilegios que no retribuyen al resto de la ciudad.

Este suelo privado cuenta con servicios y funciones sociales proveídos por la ciudad que le otorgan su valor de mercado actual. La administración pública percibe bajas tasas y arbitrios al estar declarados sin construcción o sin actividad (ver capítulo de análisis de suelo vacante). Esta declaración no considera el valor real de mercado por su localización o la rentabilidad que puedan tener con sus actuales funciones.

- Pérdida de oportunidad para la ciudad

El suelo vacante tiene un alto costo social y público al dejar de desarrollar proyectos que aporten vitalidad y minimicen problemáticas urbanas (espacio para nueva vivienda, cultura y nuevas actividades comerciales, etc.).

La pérdida de oportunidad puede verse desde una panorámica más amplia, es decir a escala territorial. En el modelo urbano actual del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala, La Zona Central puede y debe ser una opción que minimice sus tendencias y sus problemáticas. Para cuantificar su impacto se reflexiona sobre el mismo.

El Modelo Urbano Actual, Económica y Ambientalmente Insostenible
¿Cuánto cuesta a los ciudadanos y a las instituciones públicas?



Foto: Disfunciones urbanas: saturación vial hacia La Zona Central. Fotógrafo: Daniele Volpe.

El modelo urbano actual marca la tendencia a vivir cada vez más lejos de las áreas de trabajo. Incrementa la dimensión de las aglomeraciones residenciales y remarca la segregación social y espacial.

Estas características funcionales traen consigo repercusiones nocivas que son percibidas por los que se ven obligados a vivirlas cotidianamente. Desde la mirada de análisis urbano en este capítulo se reflexiona considerando el punto de vista teórico conceptual mencionado a lo largo del documento. Esta reflexión también se acerca a su propia dimensión desde diversos aspectos bajo los cuales incide el modelo urbano mononuclear.

Estos aspectos pueden medirse desde el punto de vista económico, ambiental y social. En el aspecto económico, la movilización desde las nuevas urbanizaciones periféricas hacia los puestos de trabajo (en su mayoría localizados en La Zona Central), trae costos cotidianos tangibles a nivel individual (que asumen los usuarios y trabajadores) como otros menos visibles a corto plazo y por tal razón menos valorados, como el tiempo (costo de oportunidad) y la calidad de vida (estrés).

Los costos o facturas son asumidos por la administración pública y todos los habitantes de las áreas urbanas de la región central sin distinción alguna. Son causados por la

insostenibilidad del sistema funcional del modelo urbano, visto a una escala territorial amplia. Algunos ejemplos de estos costos son el acelerado consumo de suelo rural - agrícola - forestal, incremento de poblaciones en zonas bajo amenaza de riesgos naturales, mayor consumo de combustibles, mayor cantidad de emisiones (contaminación atmosférica), mayor cantidad de desechos en áreas carentes de infraestructura y servicios públicos, saturación del sistema vial y varios más de orden público.

Pero ¿De cuánto estamos hablando? (A nivel individual con vehículo privado)

Las nuevas ofertas inmobiliarias residenciales se localizan en promedio de 15 a 20 kilómetros del centro de la ciudad, comunicadas por la principal infraestructura vial (CA-1 y CA-9). En horas pico es posible circular a una velocidad promedio de 15km/hora. A esta persona le significará lo siguiente:

Gastar 1 hora por cada viaje = 2 horas ida y vuelta/día = 10 horas/semanales = 40 horas/mes = 480/año (que equivalen a 60 días hábiles). En términos productivos, si esta persona gana el sueldo mínimo establecido para las áreas urbanas, (Q56/día) representa Q3,360/año.

El costo total estimado anualmente de movilización desde residencias en un área suburbana hacia La Zona Central, suma Q21,756 por persona que se desplaza en vehículo. La suma se magnifica al multiplicar este costo por todos los habitantes que comparten estas condiciones. Para el año 2009 los municipios conurbados a la ciudad (Mixco, Villa Nueva y Santa Catarina Pinula), presentaron altos índices de motorización, contabilizando entre 60,000 y 80,000 vehículos por cada municipio. Conteos realizados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Guatemala, estimaron que para el año 2008 ingresaba un estimado de 380,000 vehículos diarios por las principales arterias de la ciudad (Mixco, Villa Nueva y Santa Catarina Pinula).

Al establecer como referente la aproximación del número de vehículos que ingresan diariamente a la ciudad, es posible estimar un costo colectivo de movilización casa-trabajo, que alcanza los Q8,268,420,000 (aproximado \$1,020 millones/año. Para comparar la dimensión del monto, la deuda externa del país alcanzó para el año 2009 \$4,927 millones).

Estos análisis realizados corresponden a la movilización en vehículo privado. Según estudios de origen y destino previos realizados por la Municipalidad de Guatemala, para el año 2002 concluían que solo el 26% de las personas se movilizaban por este medio. Más del 70% se moviliza en transporte colectivo (para el año 2008 se estimó que existían aproximadamente 800 buses de rutas cortas, 650 de rutas extraurbanas y cerca de 3,000 buses urbanos). Partiendo de este dato y por no conocerse ningún estudio que aproxime el número de viajes, si se utiliza un índice de 1.2 ocupantes por vehículo, se puede estimar (de manera modesta) que 456,000 personas llegan en vehículo y 1,753,846 personas podrían llegar en transporte colectivo desde los municipios periféricos hacia la ciudad. Los motivos pueden ser laborales, académicos o de compras (La primera ruta del nuevo sistema de transporte “TRANSMETRO”, el cual tiene un sistema controlado de ingreso de usuarios, moviliza aproximadamente 250,000 usuarios diarios (desde la Central de Transferencia localizada en el kilómetro 10 de la carretera CA-9 hasta el Centro Cívico).

Si bien movilizarse en transporte colectivo (independientemente de la calidad del servicio), permite optimizar las infraestructuras viales, reducir emisiones y reducir los costos individuales de movilización, en la situación actual en la que operan es el medio de transporte que demanda mayor cantidad de tiempo. Esto significa menos tiempo disponible para que los ciudadanos puedan recrearse, estudiar o simplemente compartir con sus familias. Durante este tiempo cada individuo se aísla ya sea en su automóvil o bien se hacina en el transporte colectivo, perdiendo toda posibilidad de convivencia y de arraigo con la ciudad donde trabaja y en la ciudad donde reside.

Desde el punto de vista ambiental, conociendo las distancias y consumos promedio, al tomar como referencia la cantidad de vehículos privados que ingresan diariamente (sin contar el parque vehicular propio de la ciudad ni transporte colectivo), es posible aproximarse a lo que esta movilización representa en emisiones. Según parámetros establecidos¹, por cada 10 km recorridos se generan 2kgCO₂, la suma de todas las emisiones (380,000) se acerca a los 1,900,000 Kg/CO₂/diarios²... Pero, ¿esta suma qué significa³? Es la "huella de carbono". Para facilitar la comprensión de su magnitud, se listan algunos productos o actividades tangibles que se harían con la misma cantidad de emisiones:

5,2 millones de litros de leche
56,7 millones de panes
83 millones de botellas de cerveza
54 millones de tomates.
16.9 millones de km de vuelo en avión.

Las reflexiones previas pretenden evidenciar problemáticas colectivas que las convierten de interés público y sobre las cuales los gobiernos locales tienen capacidad de actuar a través de sus políticas urbanas.

Carencia de suelo vacante de propiedad pública

Otros problemas directamente relacionados con la temática de vivienda asequible y el suelo vacante de La Zona Central, está ligado a la condición de tenencia de la propiedad. En los escasos predios de propiedad pública existentes (a excepción de los espacios abiertos como parques, plazas y calles) se desarrollan actividades administrativas o de abasto. No existe un banco de tierras municipales o estatales para desarrollar proyectos de vivienda de interés social.

¹ <http://eco.microservos.com/practico/que-es-emision-co2-kilometro-recorrido.html>: El CO₂ o dióxido de carbono es uno de los gases que se producen al quemar combustible, y uno de los principales gases de efecto invernadero. La emisión de este gas por un vehículo tiene relación con el consumo de combustible: los motores de gasolina emiten 2,3 kg de CO₂ por cada litro de gasolina quemado y los motores diésel 2,6 kg de CO₂ por cada litro de gasóleo. Un vehículo en marcha emitirá una cantidad de CO₂ proporcional por cada kilómetro que recorra quemando combustible.

² Si cada vehículo recorre 30 kilómetros al día (ida y vuelta a casa-trabajo), para recorrerlos generará como mínimo = 5 Kg/CO₂/día X 380,000 vehículos contabilizados = 1,900,000 Kg/CO₂/día

³ <http://carbon.to/>



Imagen: Mapa de suelo vacante de propiedad pública. Fuente: Coordinación de Análisis Urbano, URBANISTICA - Taller del Espacio Público- Municipalidad de Guatemala, 2009

Los escasos predios de propiedad pública localizados en La Zona Central, representan espacios de oportunidad para desarrollar proyectos de equipamiento que permitan ayudar resolver otras problemáticas de la ciudad (como el comercio popular, dotación de cultura, etc.). De esta manera se limita la opción de utilizarse para el desarrollo de proyectos habitacionales.

El resto de suelo público está también conformado por laderas de barrancos. Algunos fueron sujetos a ocupaciones de asentamientos humanos precarios, provocados por la carencia y pobreza de los pobladores, principalmente aquellos que se encontraban en las áreas más inmediatas a La Zona Central. No son éstos los espacios idóneos para la localización de viviendas dado los factores de riesgos a la seguridad que significa su urbanización. Hasta la fecha sigue una problemática urbana sin resolver.

Este escenario, obliga a atender la mayor problemática que representa el desarrollo de vivienda con costos accesibles en el suelo privado vacante de La Zona Central: el elevado costo y su alta incidencia en el desarrollo de cualquier proyecto inmobiliario. El sector público está obligado a plantear alternativas de gestión para minimizar la incidencia del valor del suelo en el desarrollo de los proyectos, permitiendo a los ciudadanos con menos ingresos, el derecho a vivir en la centralidad.

Soluciones del Estado, lejanas a la centralidad

Actualmente se carece de una política pública que busque revertir o minimizar los problemas del modelo urbano del área metropolitana de Guatemala. Se atiende su crecimiento periférico a través de centros urbanos. Se carece de estrategias y de herramientas técnicas y legales que puedan promover un uso racionalizado del suelo vacante de propiedad privada en La Zona Central (y del resto de la ciudad). No existe una figura pública municipal y estatal que lidere y plantee mecanismos de gestión no tradicionales que consideren el beneficio público de optimizar los activos de las centralidades para el desarrollo de vivienda. Se identifica también la carencia de un marco normativo que permita combinar la participación del sector privado y público como parte de la solución.

En el historial de acciones estatales, los proyectos han sido ejecutados en las periferias de las áreas urbanas donde la incidencia del valor del suelo de carácter rural es bajo (sin servicios de infraestructura básica), comparado con el valor del suelo localizado en la trama de la ciudad consolidada. Sin embargo es costoso para el sector público que debe asumir los impactos de carácter social y de infraestructuras asociadas a las tipologías segregadas en un territorio.

La carencia de predios o suelo de propiedad pública no debe ser justificación para que las políticas públicas de vivienda promuevan proyectos habitacionales de bajo costo alejados de los beneficios de la centralidad y que solamente consideren números de unidades habitacionales con soluciones a corto plazo, pero sin visualizar los impactos que generan en el espacio y en el tiempo los nuevos asentamientos humanos suburbanos, tales como:

- Acelerado consumo de suelo rural: incremento de territorio natural bajo presión.
- Altas concentraciones de población sin equipamientos básicos (salud, educación, transporte y recreación).
- Altas concentraciones de población alejadas de fuentes de empleos competitivos.

En esta situación el Estado debe asumir una dualidad complementaria. El sector público es el facilitador y subsidiario de las opciones de vivienda para las clases populares y un intermediario con los otros estratos con necesidades de vivienda identificadas⁴. Es así como a través de FOGUAV, se han apoyado proyectos privados que ofrecen unidades básicas (30m²), de crecimiento progresivo (autoconstruido) ubicados cada vez más

⁴ Estrategia para la implementación de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos. Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. Guatemala 2004.

lejos de la ciudad (los últimos de ellos localizados a 30 y 50 km del municipio de Guatemala).

El Gobierno ha determinado segmentos de población de acuerdo a su capacidad de pago, asumiendo la responsabilidad de atender a grupos de pobreza y pobreza extrema (Estado subsidiario y facilitador) como consecuencia, ha estimado el presupuesto necesario para atender la problemática⁵. El Gobierno presta atención a las clases populares cuyos ingresos familiares rondan de los Q0. a Q1,000; Q1000 a Q2,500 mensuales. El presupuesto total establecido para darle cobertura al déficit asciende a Q.150,432,006. El objetivo de la estrategia es alcanzar las cifras para cubrir la demanda insatisfecha en términos cuantitativos y cualitativos, en un plazo de 19 años (2004 – 2022). El presupuesto parece estar fuera de la realidad económica del Estado, anualmente incrementa su déficit y la única acción que se ha considerado es su ampliación.

La solución de la vivienda de interés social ¿A quién le corresponde?

Dentro del marco jurídico guatemalteco la Constitución le atribuye al Estado la competencia de “Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante financiamientos adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad...”⁶

El organigrama del Ministerio de Comunicaciones y Vivienda, a través del Viceministerio de Vivienda, tiene una entidad facilitadora y subsidiaria para el desarrollo de soluciones habitacionales a la población de menos recursos económicos. El impacto que la demanda de vivienda de interés social tiene en la conformación de los territorios, lo transforma en una acción que debe compartirse con las políticas de ordenamiento a escala municipal. Sin embargo, no existe una norma específica que involucre a las municipalidades.

Esta falta de vinculación legal y las onerosas inversiones que representa atender la problemática, dificulta integrar las políticas nacionales con las municipales. Los pocos planes de ordenamiento territorial (municipales) existentes que abordan la temática de la vivienda, se limitan a incentivar la construcción de los nuevos usos residenciales en las áreas urbanas o bien a proteger los existentes. Es evidente que no se asume dentro de estos planes lineamientos que incluyan la vivienda de interés social como parte de la solución al ordenamiento y ocupación del territorio.

La figura municipal, excluida de la responsabilidad de facilitar solución a la demanda de vivienda, se ha limitado a mejorar condiciones básicas, como facilitar los procesos de legalización en términos de tenencia de la propiedad, en algunos asentamientos precarios de la ciudad. Mejoras como introducción de drenajes, agua, alumbrado y pavimentos en calles. Queda pendiente que las administraciones municipales como entes a quienes corresponde la ordenanza del suelo y actividades del territorio, compartan de manera conjunta con el Estado la responsabilidad de facilitar el acceso a

⁵Estrategia para la implementación de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos. Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. Guatemala 2004.

⁶ Constitución Política de La República de Guatemala, Art. 119°.

la vivienda, considerando como premisa implementar acciones que minimicen la fragmentación social y espacial.

El déficit de la vivienda, un problema de origen económico

Reflexiones sobre la Política Nacional de Vivienda, determinan que la demanda de vivienda nueva se divide en cuatro grupos:

1. Vivienda de clase media
2. Vivienda de clase alta
3. Vivienda básica
4. Acceso a créditos

Los primeros dos representan el 28% del total de la demanda y son cubiertos por ofertas promovidas por el sector privado y los últimos dos representan el 78%, cifra que corresponde al Estado cubrir, a través de la promoción de políticas que faciliten la solución a este tipo de demanda.

Los indicadores de ingresos promedio de los hogares comparado con los egresos para sufragar sus necesidades básicas, determinan que un 65% de la población tiene capacidad máxima de ahorro del 3% de sus ingresos, el 29% un 11% de sus ingresos y solo el 6% de la población puede ahorrar más del 24% de sus ingresos mensuales. Si se contraponen estas relaciones (ingresos-egresos) con el requerimiento del sistema de créditos, que establece como parámetro de aprobación el que los sujetos puedan destinar el 30% de sus ingresos para pago de una vivienda (lo cual representa su capacidad de ahorro), menos del 6% tiene la posibilidad de comprar en el mercado tradicional. Esto ha provocado el surgimiento de mercados inmobiliarios informales y hace insostenible las políticas públicas enfocadas únicamente en el subsidio al comprador.

Esta reflexión justifica que el sector público fortalezca sus capacidades financieras, con el objetivo de implementar programas auto-sostenibles, que pueda auto-subsidiar tipologías de viviendas dirigidas a estratos económicamente menos favorecidos a través de otros proyectos residenciales e inmobiliarios con cierto margen de rentabilidad. Esto debe permitir ampliar paulatinamente el parque de vivienda de interés social, mejorar las condiciones de habitabilidad del parque existente y ampliar los montos de subsidio para los grupos sociales más pobres.

La segregación social –favorecida por el sector público y privado-

En el contexto local, para todos los estratos sociales, las opciones para habitar, desde su localización, tipologías, calidad, costos, equipamientos y servicios, etc., únicamente responden a las demandas y rentabilidad del sector inmobiliario. La participación del sector público en los municipios con más regulaciones, se ha reducido a dictar algunos parámetros de áreas mínimas de espacios habitables o lo que dicta la Ley de Asentamientos Humanos como requisito básico para emitir licencias de urbanización y construcción de viviendas. Está pendiente la implementación de estrategias que potencialicen el rol de la vivienda en la mejora del equilibrio social y territorial de las ciudades.

Si bien el sector inmobiliario es un actor indispensable para consolidar los centros urbanos, es necesario que los desarrolladores trasciendan, de los simples números que garanticen la rentabilidad, hacia acciones que promueven maneras más equilibradas de ocupar el territorio desde el punto de vista social.

Todos los agentes involucrados en la construcción de la ciudad, regidos por las administraciones públicas deben encaminar las acciones hacia la búsqueda de construir ciudades más tolerantes, donde convivan estratos mixtos. En Guatemala no se ha tenido ninguna experiencia de proyectos de viviendas de interés social (o promovidos por el sector público) que incluyan viviendas destinadas a diversos estratos sociales. Tampoco es requisito en los proyectos privados incluir unidades habitacionales de bajo costo que puedan ser adquiridos por grupos sociales con menos capacidad adquisitiva.

Los proyectos públicos de vivienda emprendidos hasta la actualidad, refuerzan la tendencia natural del mercado inmobiliario de fortalecer la segregación no solo espacial (al construir en áreas periurbanas), sino social al especializar las ofertas solo para determinados grupos sociales.

Las ofertas inmobiliarias actuales están dirigidas de manera sectorizada a diversos estratos. Está pendiente conocer las posibilidades en términos financieros, que los proyectos públicos y los privados puedan mixtificar las ofertas y tipologías habitacionales, con el objetivo de lograr la implementación de estrategias que permitan subvencionar a los proyectos de interés social en zonas privilegiadas de la ciudad.

La política de vivienda promovida por el sector municipal debe romper los paradigmas actuales del mercado y liderar emprendimientos con figuras de gestión que logren prototipos exitosos. De esta manera, alcanzar los objetivos de cohesión social y facilitar la adquisición de vivienda a las familias de estratos medios y populares.

Presentación de resultados

Análisis del Suelo Vacante de La Zona Central de la Ciudad de Guatemala



Foto: suelos vacantes insertos en la trama urbana de La Zona Central. Fotógrafo: Daniele Volpe.

En términos amplios el suelo vacante de La Zona Central está constituido por predios urbanos subutilizados, resultado del deterioro y la especulación de sus activos inmobiliarios.

La mayoría de predios son privados y están destinados a estacionamientos privados o públicos en superficie, con bajos índices de ocupación y construcción. O bien son predios baldíos (sin construcción y sin ninguna actividad).

Metodología y Procedimiento: análisis cartográfico y relevamientos de campo. Para determinar el suelo vacante de La Zona Central, durante la primera fase se realizó un análisis cartográfico a través de una fotografía aérea y mapas catastrales que reflejan las huellas, el emplazamiento de las edificaciones y alturas estimadas. A través de estos se seleccionaron los predios que presentaban bajos porcentajes de ocupación y construcción (con materiales provisionales: Ej. lámina), así como aquellos donde se evidenciaba la existencia de estacionamientos en superficie.

Posteriormente se realizaron visitas de campo, para confrontar los predios seleccionados con la realidad, así como para agregar aquellos que pudieron haberse quedado fuera de la primera fase de selección y algunas características de interés en cuanto a la consolidación de las áreas construidas que pudiesen contener. Durante la visita de campo se pudo determinar la función y uso de suelo de los predios seleccionados en las siguientes categorías:

- Estacionamiento público en superficie.
- Estacionamiento privado en superficie

- Predio baldío

Con 607 predios identificados, se realizaron análisis cartográficos determinando con mayor precisión los índices de ocupación y construcción así como las dimensiones de los predios. De estos 607 predios, se identificaron 380 catalogados como suelo vacante. La mayor concentración se localiza en el Centro Histórico y la zona 9. La totalidad de los predios identificados suma un estimado de $436,257\text{m}^2 = 43 \text{ Ha}$. La mayoría de ellos se localizan a menos de 300 metros lineales del proyecto urbano Corredor Central Aurora Cañas.

Caracterización de los predios de oportunidad para usos residenciales

Por sus dimensiones:

Se determinan a partir del análisis de las características físicas del suelo identificado como vacante. Los aspectos considerados son:

- Sus dimensiones y consolidación de la construcción
 - Predios mayores a 500m^2 sin techar
 - Predios mayores a 900m^2 con índices de ocupación menor al 40% (con cubiertas temporales o reversibles Ej. Estructuras de lámina, cartón, lepa).

En total se identifican 235 predios con las anteriores características.

Por cercanía a las principales funciones urbanas: equipamientos básicos y empleo

Equipamientos Urbanos:

- Como equipamientos urbanos básicos se consideran aquellos favorables y complementarios para el funcionamiento de los usos residenciales, como: salud, educación, abasto residencial y transporte digno. Como principal función urbana relacionada con la eficiencia de movilidad de la ciudad se consideran las fuentes generadoras de empleo. La cobertura de equipamientos básicos se determinó según radios de influencia, establecidos por distancias que puedan ser recorridas a pie (máximo 400 metros). La cercanías idóneas a las fuentes de empleo fueron determinadas por distancias que puedan ser recorridas a pie y en medios no motorizados como bicicleta (máximo 1,000 metros), aunque esta función urbana en el caso de La Zona Central ejerce un dinámica de atracción a escala metropolitana.

Analizando cada uno de los equipamientos se tienen como resultado lo siguiente:

- Salud: se incluyen hospitales públicos + privados + clínicas, con radios de influencia desde los 200 metros hasta 1,000 metros (para los hospitales públicos). El 74.67% de La Zona Central está cubierta de servicios de salud. Se identifican 213 predios seleccionados como suelo vacante con dimensiones idóneas cubiertos con éste equipamiento.

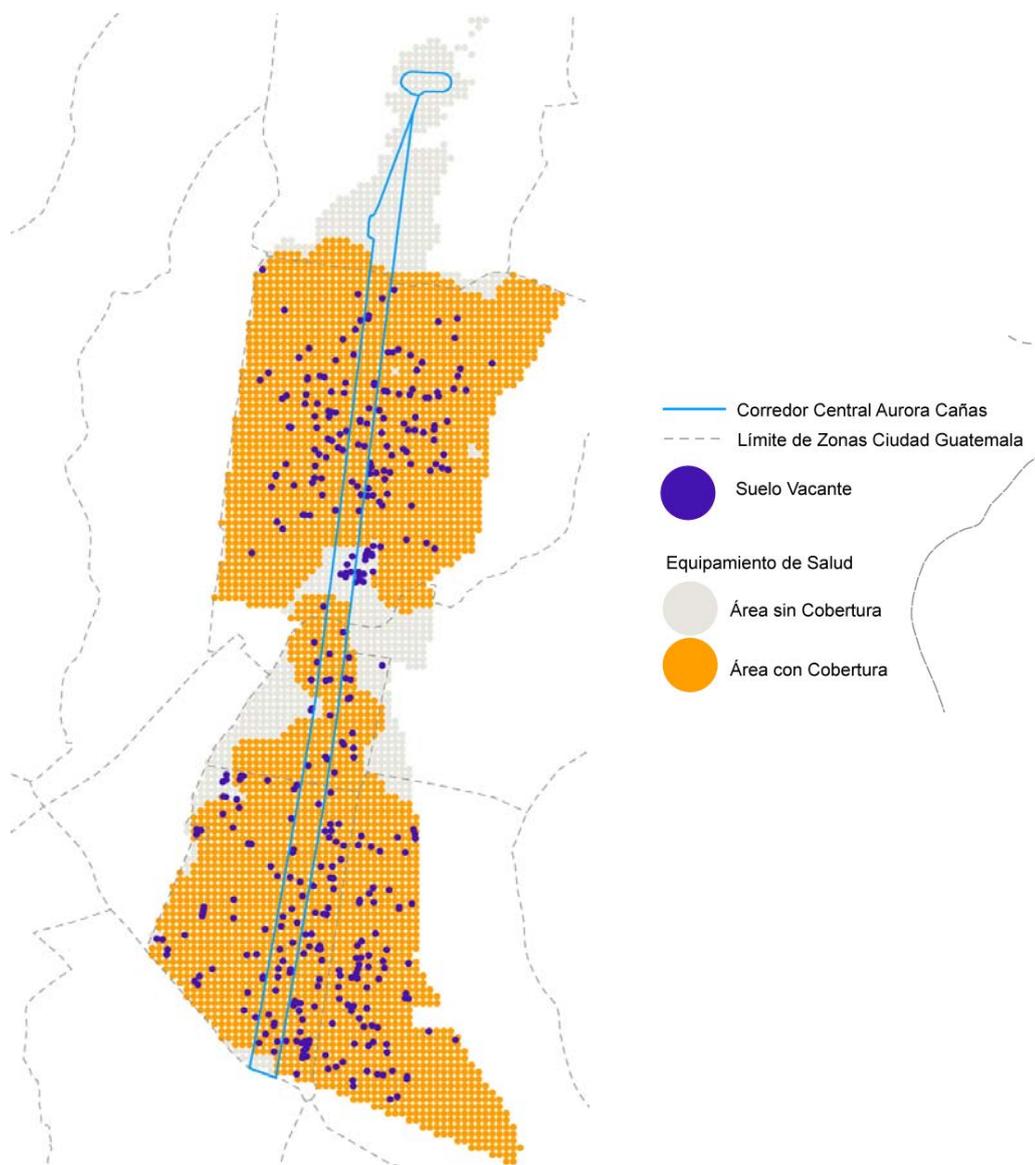


Imagen: Mapa de predios con cobertura de equipamiento de salud.

- Educación: se incluyen centros públicos y privados de todos los niveles educativos, con radio de influencia de 500 metros para los niveles preprimarios, primarios, básicos y diversificados y un radio de 1,000 metros para las universidades. El 92.21% de La Zona Central está cubierta de servicios educativos. Se identifican 226 predios seleccionados

como suelo vacante con dimensiones idóneas cubiertos con éste equipamiento.

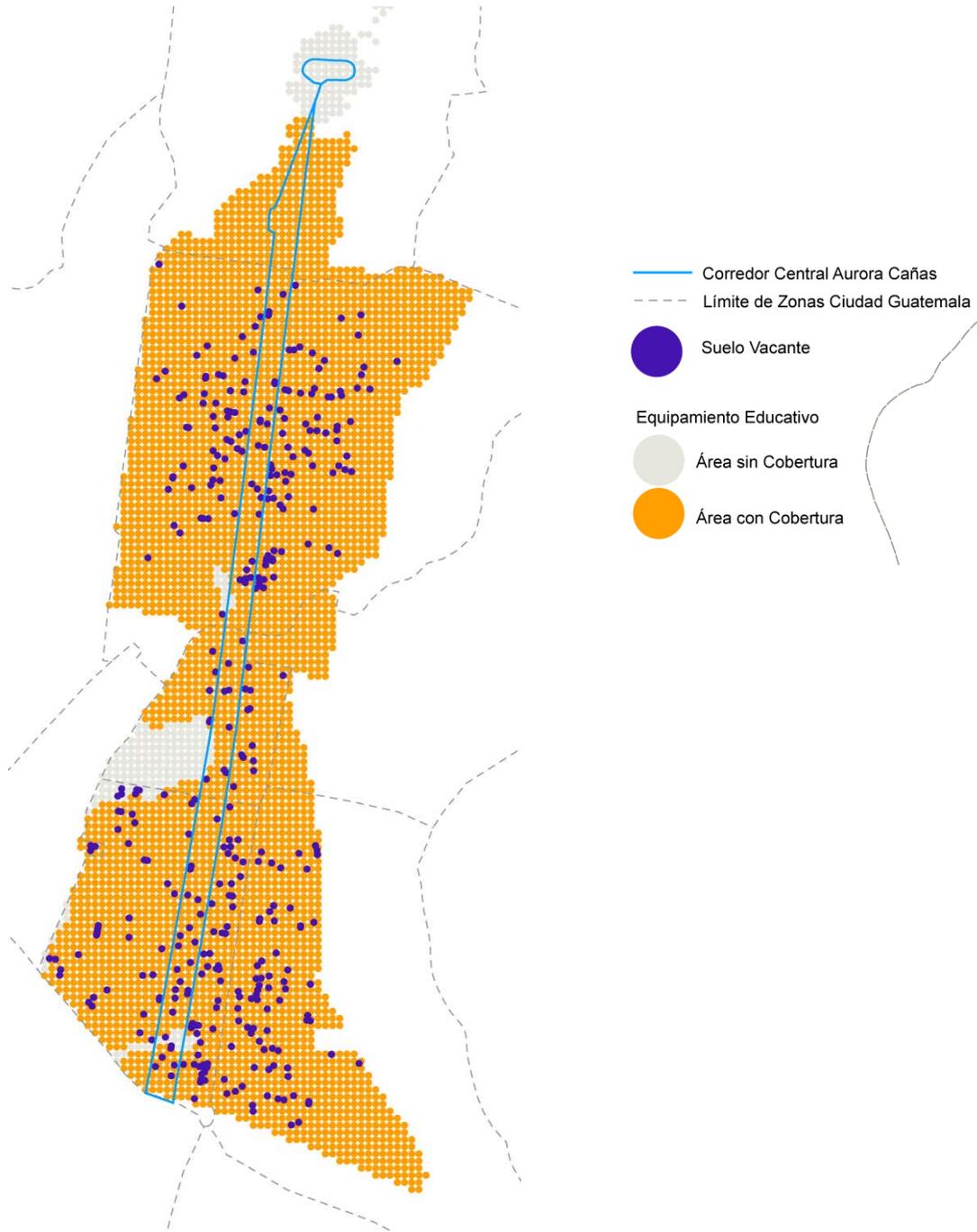


Imagen: Mapa de predios con cobertura de equipamiento educativo. Fuente: elaboración propia.

- Abasto Residencial: se incluyen los mercados municipales + supermercados, con radios de influencia de 500 metros y 300 metros respectivamente. El 83.73% de La Zona Central está cubierta centros de abastecimiento para funciones del hogar (alimentos y bienes de consumo

básico). Se identifican 221 predios seleccionados como suelo vacante con dimensiones idóneas cubiertos con éste equipamiento.

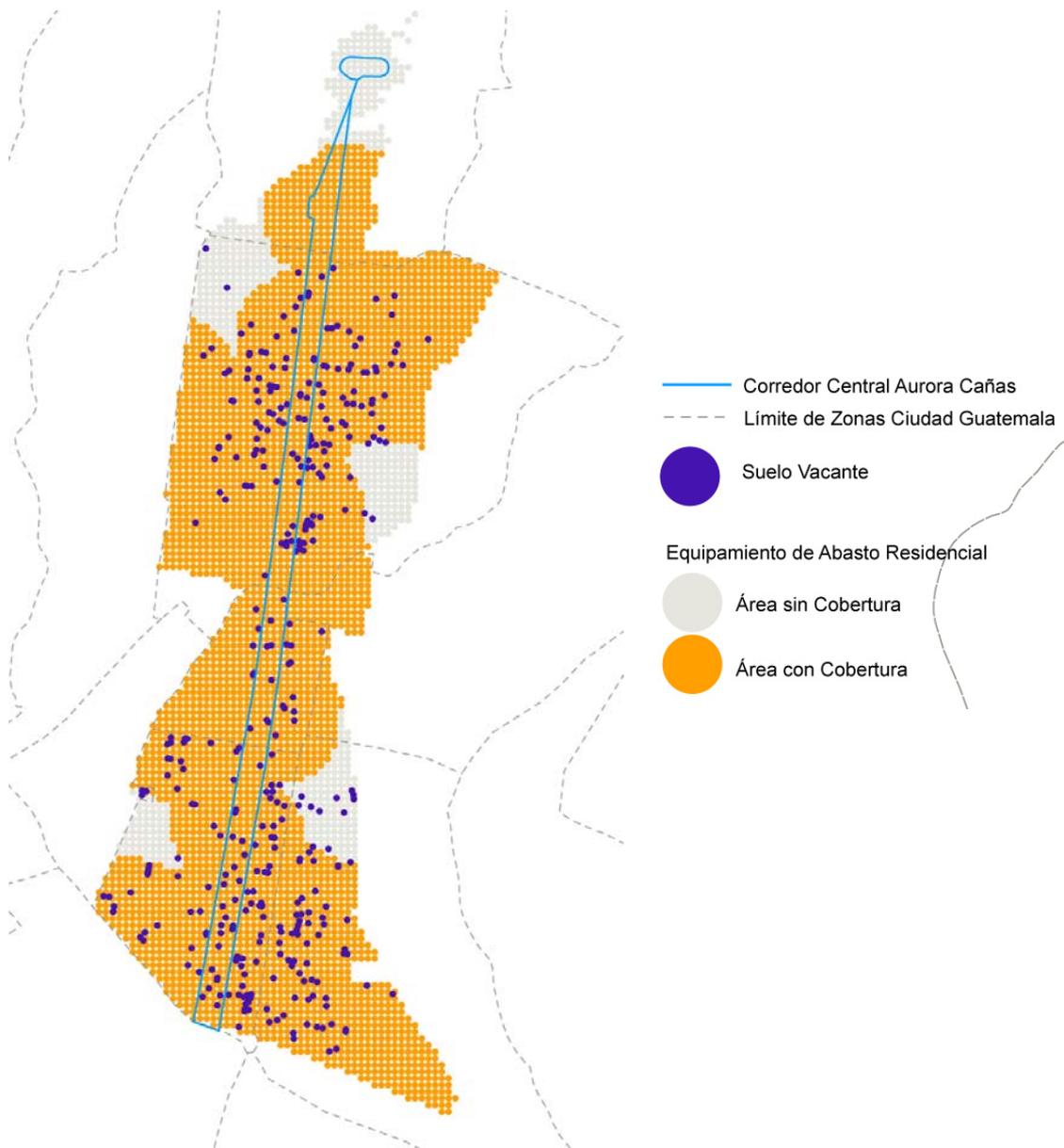


Imagen: Mapa de predios con cobertura de equipamiento de abasto residencial. Fuente: elaboración propia.

- Nuevo Sistema de Transporte: se analiza el radio de influencia de las rutas y estaciones de TRANSMETRO del Corredor Central y la ruta norte que transitará sobre la 4ª y 9ª avenidas de la zona 1 y conectará la zona 6 con el Centro Cívico. Se asignó un radio de influencia de 400 metros a las estaciones de ambas rutas. El 56.93% de La Zona Central está cubierta de este nuevo sistema de transporte público con mejores condiciones de

seguridad, eficiencia y comodidad. Se identifican 152 predios seleccionados como suelo vacante con dimensiones idóneas cubiertos con éste equipamiento.

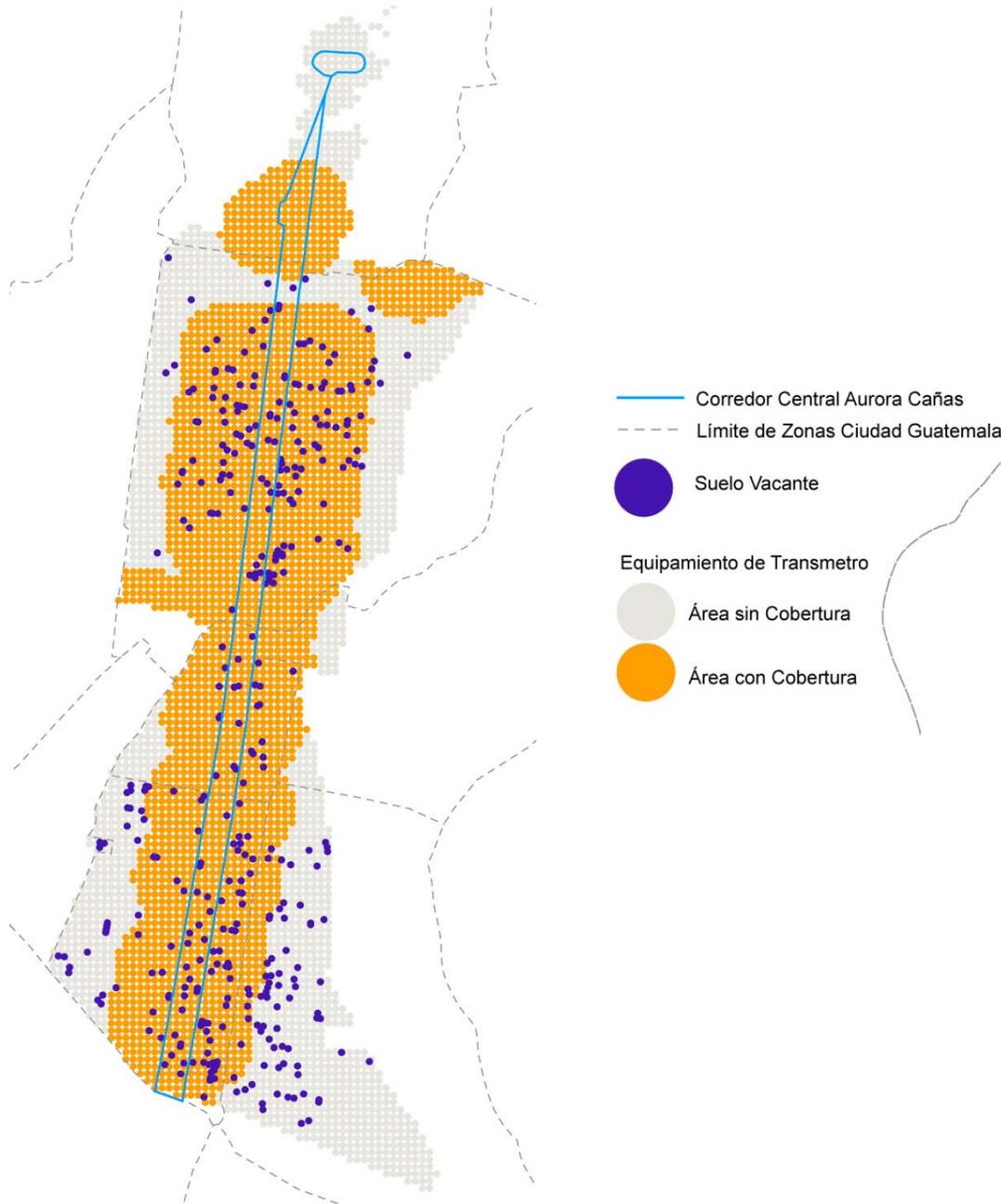


Imagen: Mapa de predios con cobertura del Transmetro. Fuente: elaboración propia.

- Recreativo: se incluyen las áreas deportivas + centros culturales + parques + paseos peatonales + plazas. Con radio de influencia de cobertura que oscila desde los 300 a los 1,000 metros. El 92.96% de La Zona Central está cubierta de equipamientos recreativos. Se identifican

226 predios seleccionados como suelo vacante con dimensiones idóneas cubiertos con éste equipamiento.

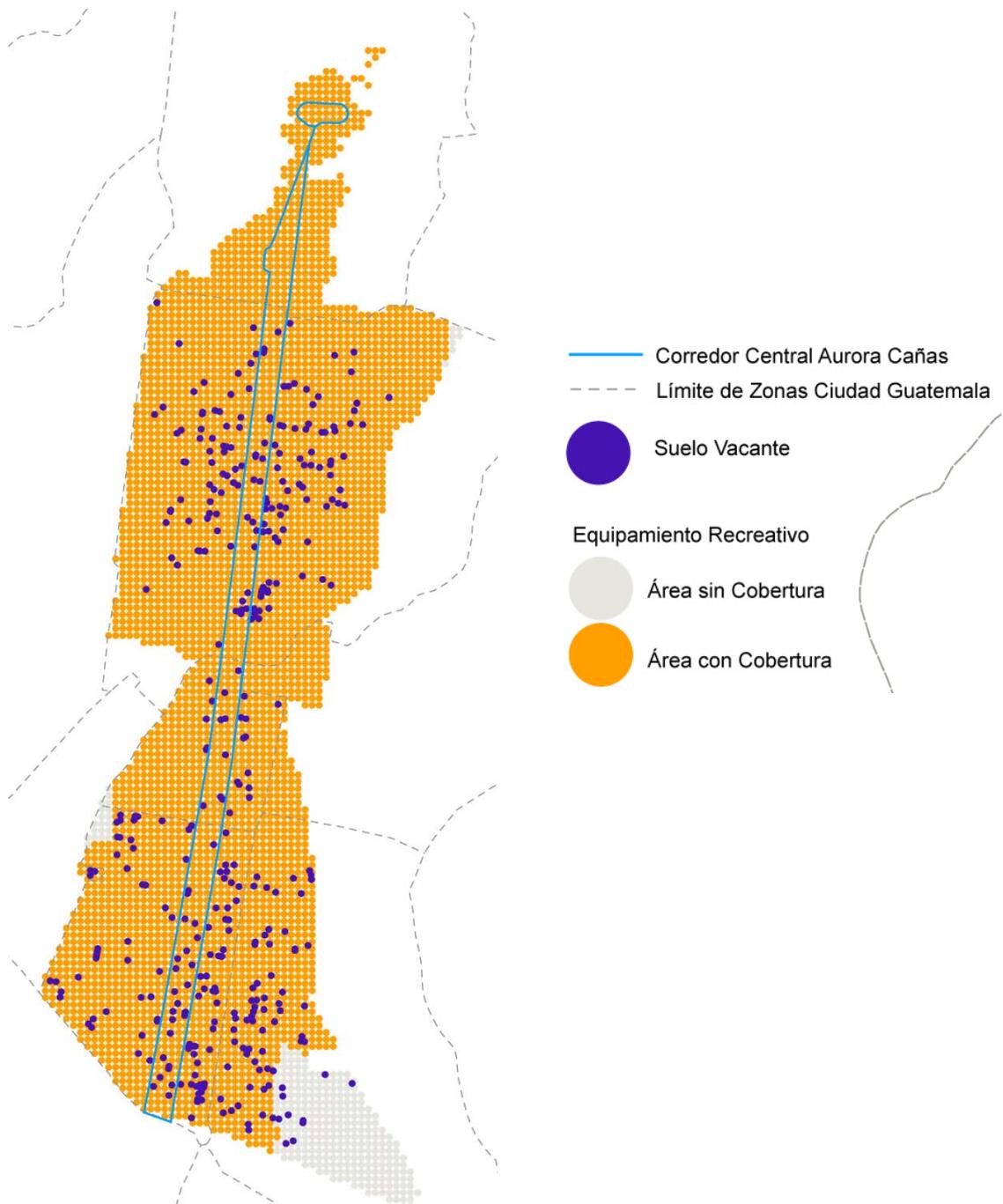


Imagen: Mapa de predios con cobertura de equipamiento de recreación. Fuente: elaboración propia.

- Empleo: se toman las fuentes generadoras de empleo (oficinas públicas y privadas), localizadas en las zonas 1, 9 y 10. Con radio de influencia de cobertura que oscila de 1,000 metros (distancia que puede ser recorrida con desplazamientos suaves no motorizados: caminando y bicicleta). El

93.07% de La Zona Central está cubierta con esta función urbana. Se identifican 233 predios seleccionados como suelo vacante con dimensiones idóneas cercanos a las fuentes de empleo.

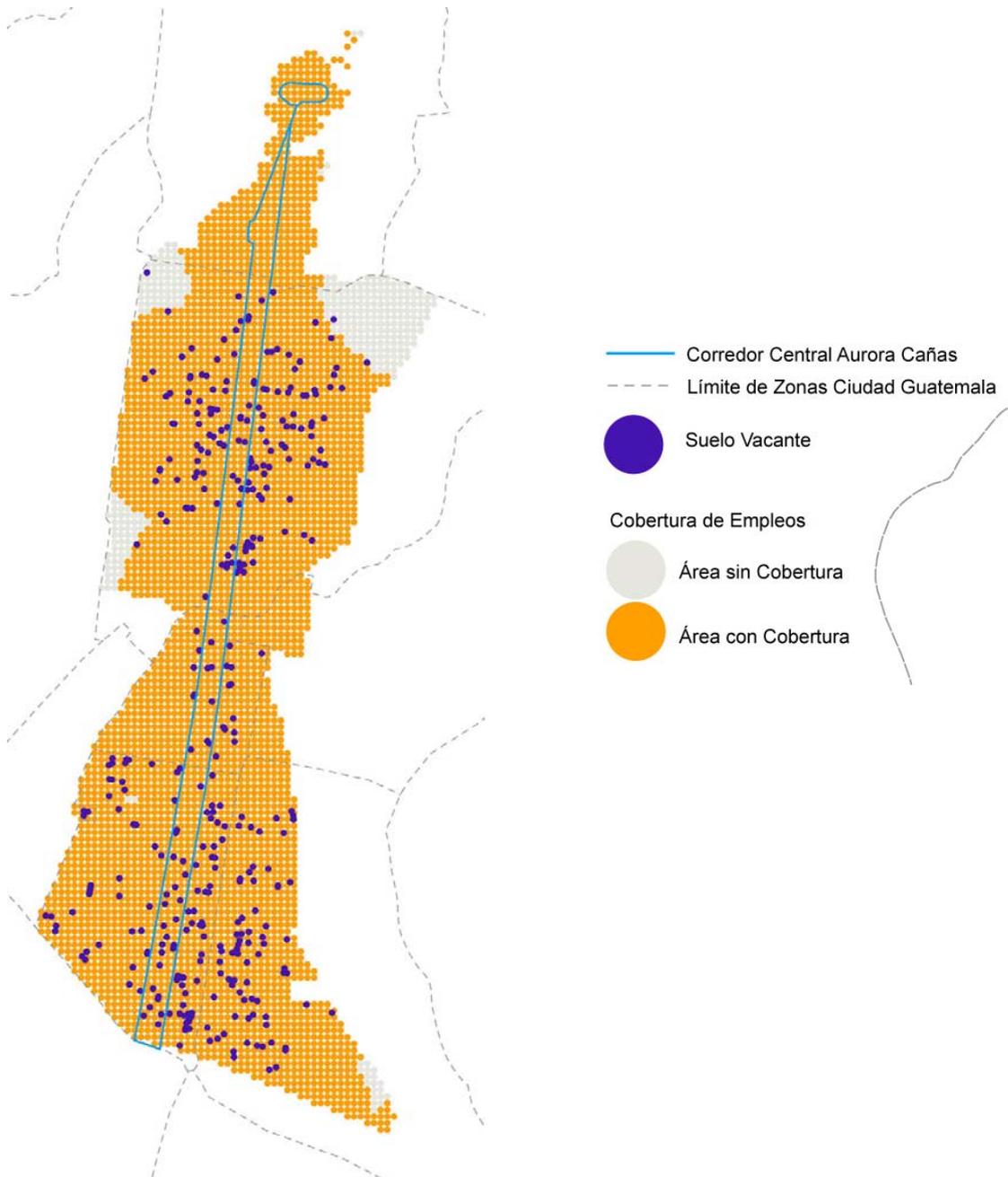


Imagen: Mapa de predios con cercanía de 1,000 metros a las fuentes generadoras de empleo. Fuente: elaboración propia.

- En total se identifican 185 predios con características idóneas en sus dimensiones y que gozan de la cobertura de la mayoría de los equipamientos básicos. Los predios seleccionados representan un total de $247,348\text{m}^2 = 25 \text{ Ha}$. Cuentan con las condiciones para desarrollar

proyectos de vivienda. El 70% del área de estudio está cubierto por más de cinco equipamientos básicos.

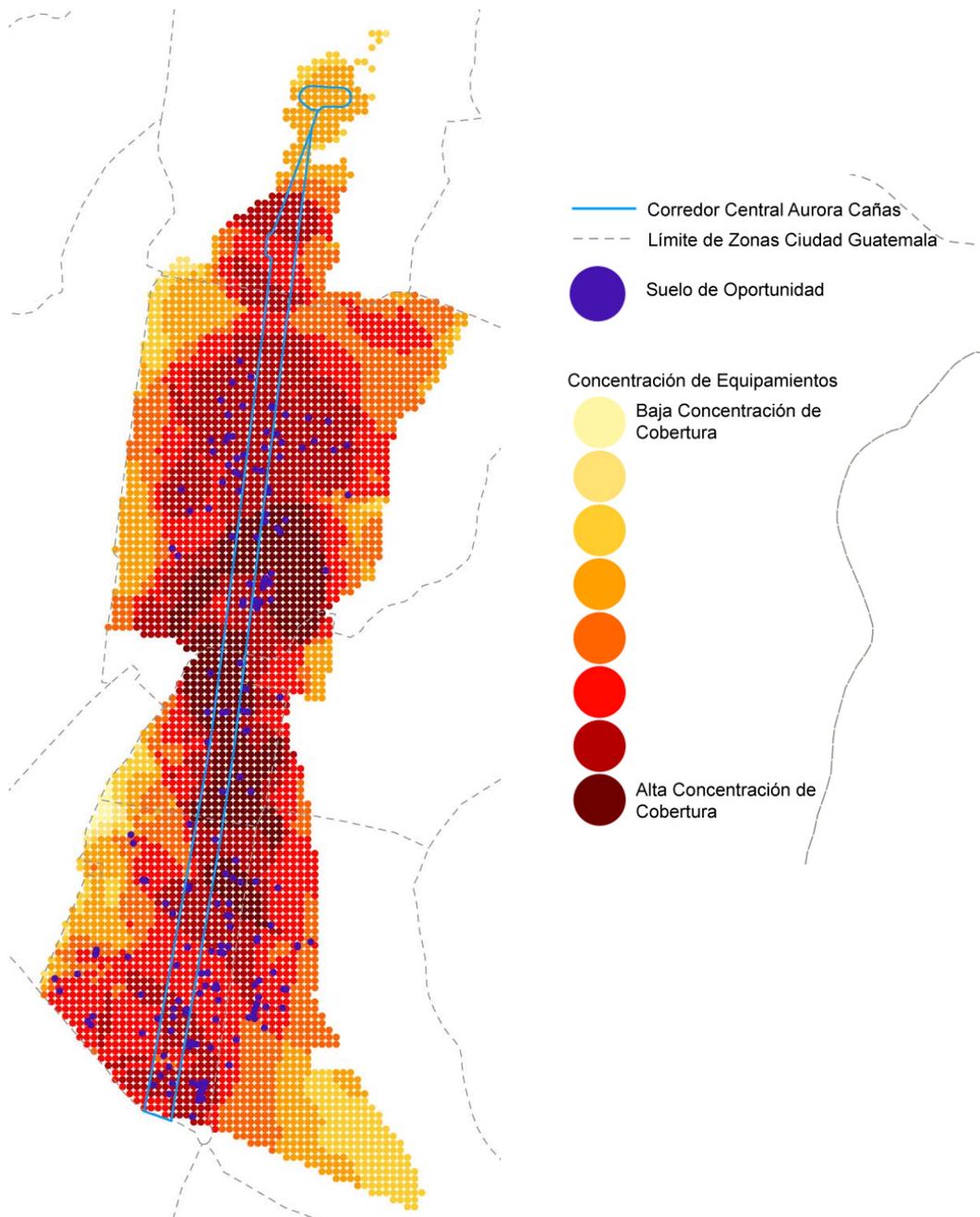


Imagen: Mapa de predios cubierto con equipamientos básicos y fuentes de empleo. Fuente: elaboración propia.

Potencial Edificatorio del Suelo Vacante con Vocación de Uso Residencial

Para determinarlo se toma como referente el mapa de zonas generales determinadas por el POT, así como los parámetros normativos y edificatorios de cada una de ellas. El objetivo es hacer un ejercicio que permita estimar el total del potencial edificatorio contenido en los predios caracterizados como espacios de oportunidad que fueron

analizados y seleccionados como idóneos para desarrollar proyectos habitacionales en La Zona Central.

En el área de estudio predominan las zonas generales 4 y 3, y en menor proporción las número 5, a las cuales se les aplicó el índice edificatorio base (la cual puede ser considerablemente ampliada si el proyecto cumple con ciertos incentivos). Se tiene como resultado un potencial edificatorio estimado de 107 hectáreas.

ZONA G	NUMERO DE PREDIOS	AREA SUELO VACANTE	INDICE EDIFICABILIDAD	AREA EDIFICABLE	ALTURA (m)
G3	54	56,109.52	2.7	151,495.70	16
G4	87	115,751.48	4	463,005.92	32
G5	43	75,487.17	6	452,923.02	64
TOTAL	184	247,348.17	4.31 (promedio)	1,067,424.64	variable

Cuadro 1: resumen del potencial edificatorio en el suelo vacante de La Zona Central con vocación residencial.

Sobre la tributación del suelo vacante

Este análisis se realiza para conocer la relación que pueda haber entre la rentabilidad del suelo, con su consecuente valor real en el mercado y el monto que tributan al municipio.

Como resultados se tiene, que la mayoría de los predios (casi un 60%) pagan un impuesto único de inmuebles (IUSI) menor a \$400/anales (\$48/trimestrales) habiendo una desproporción entre el impuesto y la rentabilidad de la actividad de estacionamiento, ya que muchas veces tributan montos menores a los usos residenciales. Un porcentaje menor de predios (6%) tienen tributaciones más coherentes con sus valores y rentabilidades, correspondiendo a aquellos que tienen áreas construidas legalizadas en un período de tiempo menor de 10 años y fueron actualizados por el valor de la licencia de construcción o por autoavalúo. (Realizados en las zonas 9, 10 y 14 en el año 2008).

La relación se evidencia más injusta desde el punto de vista urbano y tributario si se añade que la mayoría de ellos se encuentran a distancias muy cortas de las rutas renovadas de transporte colectivo –Transmetro- (El predio más lejano se encuentra a 360 metros del área de cobertura de las líneas Norte y Corredor Central) y de espacios públicos recuperados por el proyecto Corredor Central (El predio más lejano al eje del Corredor Central se encuentra a 785 metros) que suman beneficios y plusvalías al suelo privado con fondos municipales.

Corresponde entonces en algunos casos re-valorar y en todos los casos grabar tasas para equilibrar los tributos a las actividades que se desarrollan en los predios subutilizados de La Zona Central, por estar localizados en espacios privilegiados de la ciudad, dadas los servicios urbanos y las infraestructuras públicas a los cuales pueden acceder. Este equilibrio tributario puede motivar al aprovechamiento del suelo urbano ocioso, así como también a minimizar la destrucción de construcciones con valor patrimonial.

RANGO MONTOS ANUALES DE IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES	PORCENTAJE DE PREDIOS
Q. 27.00 - Q. 1,500.00	37.14%
Q. 1,501.00 - Q. 3,000.00	18.29%
Q.3,001.00 - Q. 10,000.00	26.29%
Q. 10,001.00 - Q. 35,000.00	12.57%
Q. 35,001.00 - Q. 80,000.00	3.43%
Q. 80,001.00 - Q. 131,346.00	2.28%

Cuadro 2: resumen de rangos de impuesto de IUSI para el año 2009 - 2010 en el suelo vacante de La Zona Central con vocación residencial.

Prototipos de Vivienda Asequible para La Zona Central de la Ciudad de Guatemala

Con el objetivo de evidenciar proyectos factibles de desarrollar en el suelo vacante, con vocación residencial ubicado en La Zona Central, se han desarrollado tipologías demostrativas de mediana y alta densidad concertadas con el concurso de tres facultades de arquitectura de distintas universidades locales⁷. Estos prototipos consideraron el aprovechamiento de los servicios urbanos que potencien sus infraestructuras.

Para el ejercicio académico se seleccionaron predios representativos en cada “zona general⁸” cuya clasificación se encuentra vigente en el marco normativo de La Zona Central y que permite conocer el potencial edificatorio del sector en diversos escenarios.

El ejercicio ha contemplado los siguientes referentes:

- Revisión e implementación de las normativas edificatorias vigentes para la ciudad (según el área donde se ubica el predio seleccionado).

⁷Universidad de San Carlos (Diseño arquitectónico 7), Universidad Rafael Landívar (Diseño arquitectónico 6) y Universidad del Istmo (Diseño arquitectónico 7).

⁸ Definición dada por el Plan de Ordenamiento Territorial, en la cual se establece índices de edificabilidad y alturas según su localización, siguiendo la lógica del transecto.

- Analizar estándares básicos de habitabilidad de una vivienda urbana de interés social: para este aspecto se utilizó de referencia los parámetros establecidos en el “Reglamento Específico de Normas de Urbanización y Construcción de Proyectos Habitacionales de Interés Social del Municipio de Guatemala”. Fueron analizados por el sector académico y en la mayoría de casos modificados.
- Tipologías de usos mixtos: primera planta con servicios, equipamientos y comercios, que den vitalidad al espacio público e integren el edificio con la ciudad.
- Analizar y proponer sistemas constructivos modulares que minimicen costos y permitan crecimiento progresivo de las unidades habitacionales y de la edificación (por fases).
- Densidad residencial neta de 350 hab/há.
- Incluir diversas tipologías de células habitacionales: monolocal (para una persona) y para la ocupación de una familia promedio de La Zona Central (4 integrantes⁹).
- Incluir criterios de arquitectura sustentable.
- Estimar valores de construcción y precios de mercado para conocer los costos mínimos con los que pueden ofrecerse los proyectos residenciales en el sector de estudio.
- Selección de los proyectos con mejor relación de diseño arquitectónico – función – costos. Fue posible conocer más de 100 soluciones abordadas desde diversas perspectivas.
- Socialización de los proyectos seleccionados en la exposición Habitat Urbano.

Hallazgos a través de los proyectos académicos

De acuerdo a la localización de los predios, se proyectaron edificios desde 4 hasta 12 plantas que incluían desde 15 hasta 60 apartamentos. Las propuestas potenciaron la localización y los servicios que ofrece la ciudad central, sistema de transporte recalificado, monumentos emblemáticos y espacios públicos recuperados.

Las tipologías constructivas prevalecientes fueron estructuras modulares de acero, combinadas con marcos de concreto reforzado. Esto podría permitir apartamentos de dos plantas. Se estimaron posibles ampliaciones horizontales que minimizan costos en la subdivisión para lograr diversos tipos de apartamentos. Las propuestas incluyeron criterios de arquitectura sustentable como terrazas y muros verdes que permitan captar agua de lluvia, pavimentos permeables, estudio de orientación para optimizar la iluminación y la ventilación natural en todos los ambientes interiores. Se valoró en la selección de las propuestas, otros aspectos de diseño que favorecen la interrelación del espacio público y el privado como pasajes, plazas privadas de uso público y transparencia (visibilidad hacia el interior).

⁹Según datos del Censo del año 2002 del INE.

Respecto a las tipologías habitacionales, estas integran tres dimensiones de apartamentos que oscilan entre los 35 m² y los 45m² para un monocal y entre los 80 m² y los 120 m² para cuatro ocupantes.

Costos

Tomando en cuenta la alta incidencia del valor del suelo en La Zona Central, las propuestas académicas contemplan porcentajes de unidades a precio de mercado (que oscilan entre el 60 y 70% del total de unidades) y porcentajes de unidades a menor costo que conformarían las viviendas de interés social que pueden ser objeto de subsidios.

Desde la perspectiva académica, los precios de venta en el mercado para usos residenciales coinciden con parámetros que varían según su localización de la siguiente manera:

- Zona 1: \$500 - \$ 600 / m²
- Zona 4: \$700 - \$ 1000 / m²
- Zona 9: \$800 - \$ 1200 / m²

También se estiman los precios mínimos de venta para las viviendas de “bajo costo” que oscilan en los siguientes rangos:

- Zona 1: \$300 - \$400 / m²
- Zona 4 y 9: \$500 / m²

Se proponen en las plantas bajas usos complementarios a los residenciales como guarderías, galerías, escuelas de artes, cafeterías, abarroterías y servicios profesionales. Esto permite que las edificaciones se integren a la ciudad consolidada, aporten vitalidad, dinamicen la economía barrial y al implementarse una política de vivienda municipal de interés social sobre predios privados, se tenga la posibilidad de apoyar el financiamiento a las viviendas de menor costo. No se estimaron en el ejercicio académico los costos de mercado de los usos no residenciales. Tomando como referencia publicaciones en medios hemerográficos¹⁰, los valores de venta de usos comerciales y oficinas oscilan en los siguientes rangos:

- Zona 1: \$600 y \$800 / m²
- Zona 4: \$700 y \$1200/ m²
- Zona 9: \$900 y \$1800 / m²

Lo anterior permite evidenciar que los costos de los usos comerciales duplican los valores de venta de los residenciales, y los costos de construcción regularmente son el 50% menor al costo de una vivienda con acabados medios. Es decir que con cada metro cuadrado de comercio vendido se pueden financiar de dos a cinco metros cuadrados de vivienda de bajo costo. Esta relación de rentabilidad posibilita la compensación para el porcentaje de vivienda de interés social que pueda incluirse en cada edificio.

¹⁰ Anuncios en diarios y revistas inmobiliarias.



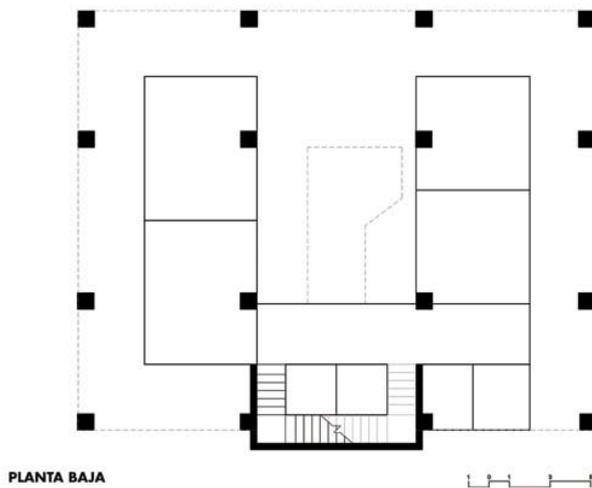
PROTOTIPO DE VIVIENDAS ACCESIBLES PARA LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA - Caso Zona 4

Se propone una torre de apartamentos, equipada con áreas verdes y recreativas, una cafetería, una galería de arte, espacio para comercios de primera necesidad y una plaza de uso público que permite conectividad peatonal entre ambos frentes del proyecto, a la vez que aporta vitalidad y facilita la convivencia entre el espacio público y privado.

El edificio cuenta con el primer nivel de uso comercial y con siete niveles de habitación, combinando apartamentos de 1 o 2 personas y de 4 personas. La terraza, ubicada sobre el nivel superior, cuenta con un área social semiabierta para uso exclusivo de los residentes. Cuenta con 2 sotanos de estacionamiento, uno residencial y el otro de uso público.

Concepto

Se hace referencia al cambio de ejes en la retícula metropolitana, integrándola en las fachadas, diseño del piso y elementos arquitectónicos para adaptarse al contexto.



Z4
ubicación



35
apartamentos



8u.
97 m² / apto.



8u.
48 m² / apto.



8
niveles



700
metro cuadrado

Imagen: Prototipos Académicos Seleccionados

Fuente: Universidad Rafael Landívar. Estudiantes: Esteban Lavagnino y Cristian Penabad. Asesor: Arq. César Ureta.



Z9

ubicación



19

apartamentos



8u.

60 m² / apto.



6u.

40 m² / apto.



5u.

32 m² / apto.



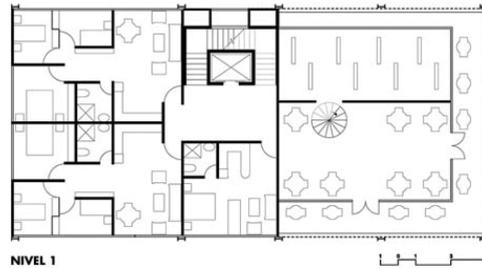
5

niveles

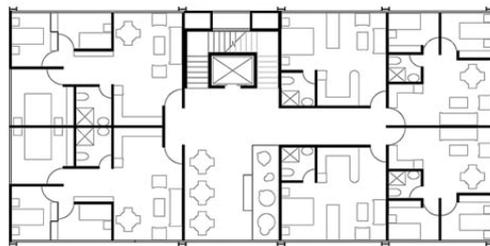


500

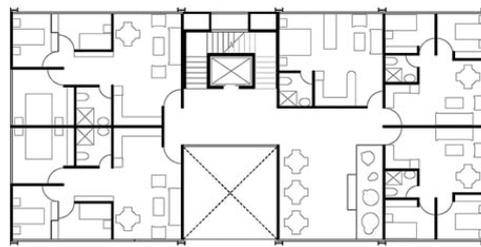
metro cuadrado



NIVEL 1



NIVEL 2



NIVEL 3 Y 4

PROTOTIPO DE VIVIENDAS ACCESIBLES

PARA LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA - Caso Zona 9

El proyecto se localiza en un espacio privilegiado, frente a uno de los hitos urbanos más importantes de la Ciudad de Guatemala, la Torre del Reformador. Servido con un sistema de transporte digno (TRANSMETRO), accesible a vías primarias que conectan hacia diferentes puntos de la ciudad, por lo que presenta un fuerte flujo de personas. Como aspectos negativos del entorno se identifican la contaminación visual y auditiva, así como la carencia de servicios de cuidado infantil y similares. El sector también carece de espacios que resalten y permitan contemplar el hito.

La volumetría del proyecto toma en cuenta las condiciones externas; se plantea como primer objetivo lograr sobriedad y una altura proporcionada con el principal referente en el espacio público, (La Torre del Reformador), lo cual da como resultado la proyección de un edificio generado por un cubo con sustracciones. El diseño también ofrece arquitectura sin barreras, equipado con rampas. Los materiales se adaptan a la tipología arquitectónica previendo un bajo costo. Como material primario se define el uso del acero, en coherencia con la Torre del Reformador. El diseño interior y exterior de la cafetería está basado en un tributo al artista Mondrian, y a su vez esta hace de la torre del reformador una nueva experiencia, ya que los colores de los vidrios permiten tener una visual única que resalta el monumento.

La primera planta está constituida por dos espacios que se determinaron necesarios para el área de estudio, siendo uno de ellos una guardería que proporciona servicios a las personas que trabajan en el centro financiero y de negocios vecinos. La segunda propuesta se basa en un Café-Galería que proporciona áreas destinadas para las horas de descanso. Compuesta por 217m² donde se incluye el área de ascensor módulo de gradas y ductos de servicio.

El edificio tiene la capacidad de albergar a 55 habitantes; con capacidad de aumentar sus dimensiones e implementar 5 apartamentos, lo que aumentaría su capacidad a 65 habitantes. El proyecto puede llegar a desarrollarse en 5 fases diferentes, ya que tiene la facilidad de estar concebido en módulos similares, las siguientes fases permiten implementar de manera progresiva más módulos de vivienda monolocal, teniendo como principal premisa de diseño enmarcar y resaltar las vistas hacia la torre del reformador.

El edificio reúne características de permeabilidad, áreas sociales, espacios dignos y suficientes para una vivienda mínima. Con el objetivo de aprovechar el área y lograr minimizar los costos de los apartamentos, se propone un patio y un área destinada para lavandería en la planta superior, por lo que los usuarios no deberán de invertir su dinero en una secadora o una lavadora.

El costo aproximado por metro cuadrado de la construcción es de us\$500, con un costo total estimado de \$749,500.00. La sostenibilidad económica del edificio se obtiene a través de los espacios disponibles para alquiler, ubicados en dos bloques para proporcionar servicios a las áreas de influencia.

Imagen: Prototipos Académicos Seleccionados

Fuente: Universidad del Istmo. Estudiantes: Luis Chávez y Jesús Briz. Asesor: Arq. Guido Ricci y Alejandro Flores.



PROTOTIPO DE VIVIENDAS ACCESIBLES PARA LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA - Caso Zona 1

Se ubica en el Paseo de la Sexta que es parte del eje principal del Corredor Central Aurora-Cañías. El diseño formal tomó en cuenta los estilos de los edificios más emblemáticos de esta avenida. De ello surge una propuesta ecléctica entre el Art Decó de los años '20s y de los '70s inspirada en el edificio La Perla, El Teatro Lux y El Pasaje Rubio. De la Modernidad se tomó en cuenta al edificio Pan Am y el Centro Capitol.

A pesar de que el envoltorio se percibe como un bloque integrado funcionalmente está constituido de dos torres que se integran mediante una plazoleta. La reinterpretación de los principales detalles que dan carácter a los estilos históricos es una interesante propuesta del proyecto. A través de ello se trató de que el edificio mantuviera un lenguaje de forma que lo integrara en la arquitectura de su entorno sin perder su originalidad. La línea recta, el cubo diáfano, la esfera y las abstracciones son principios previamente aportados por el Art Deco y los ismos de 1900 que han dejado su huella en el volumen concebido. La fachada en efecto muestra una abstracción de la traza del Centro Histórico al estilo cubista del maestro Mondrian.

En su interior el edificio tiene una modulación sencilla en los espacios habitables. Responde a sistemas estructurales combinados. Como medidas de protección para evitar intrusiones no deseadas la circulación de los visitantes y de los residentes se separa paulatinamente por medio de plazas y vestíbulos, dando así, sensaciones suaves para cualquiera que disfrute de un paseo en el recorrido cultural o para quien quiera descansar en su vivienda. Se previó la circulación independiente y elevadores de servicio para el mantenimiento de las áreas de servicios e instalaciones.

La solución espacial incluye en el primer nivel el café&bar y el Restobar como actividades de cultura y recreación. Estos espacios proveen un atractivo socio-cultural que permite que el edificio se integre con el nuevo concepto del Paseo de la Sexta. Al realizar el diseño funcional, se consideró brindar un sello que distinguiera el conjunto, por ello se buscó generar espacios interiores y exteriores de interacción simultánea.



Z1
ubicación



16
apartamentos



8u.
110 m² / apto.



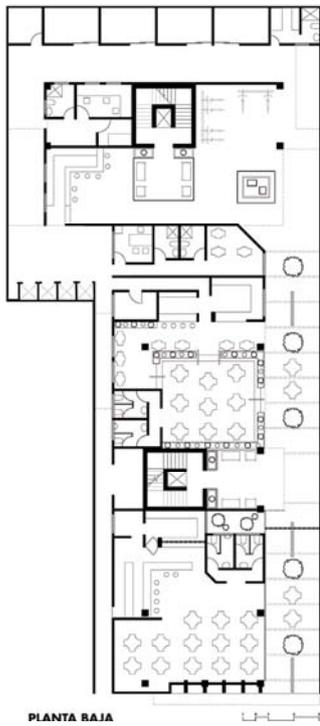
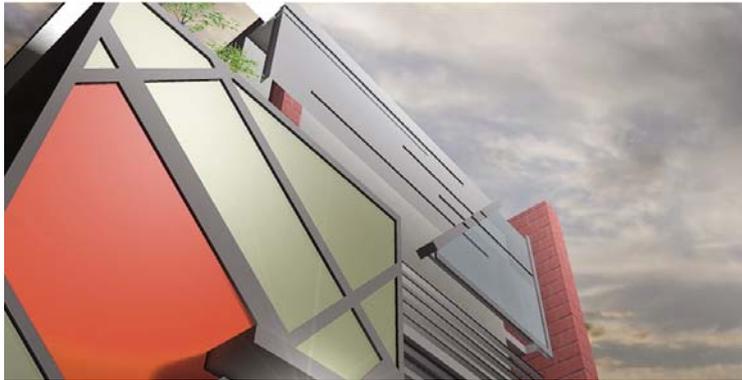
8u.
45 m² / apto.



3
niveles



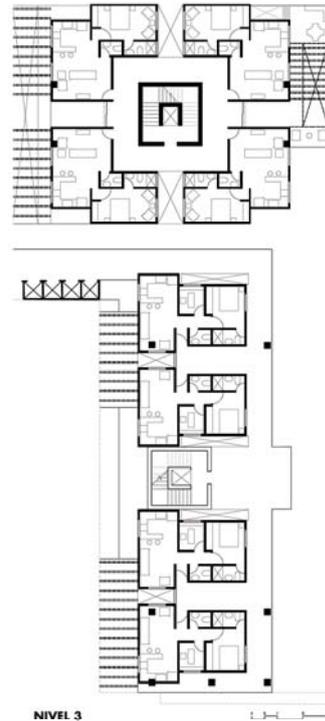
400
metro cuadrado



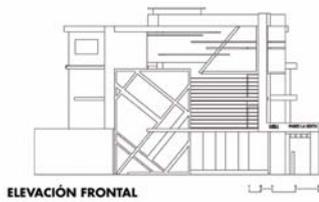
PLANTA BAJA



NIVEL 1 Y 2



NIVEL 3



ELEVACIÓN FRONTAL



ELEVACIÓN LATERAL

Imagen: Prototipos Académicos Seleccionados. Fuente: Universidad San Carlos de Guatemala. Estudiantes: Otoniel Barrios y Ariel Martinez. Asesor: Arq. Danilo Callén.



PROTOTIPO DE VIVIENDAS ACCESIBLES

PARA LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA - Caso Zona 4

Localizado en la zona 4, inmediato al Corredor Central Aurora Cañas. La propuesta de tipo modular progresiva, cuenta con seis niveles de apartamentos y uno nivel de comercio en la planta baja. El proyecto está enfocado a elevar el nivel de habitabilidad en esta zona ya que busca la integración del peatón con el entorno urbano, el uso de diferentes materiales y texturas así como también la construcción en serie a través de estructuras modulares y materiales prefabricados fáciles de montar.

El proyecto aprovecha las vistas hacia la 7ma avenida, su orientación, la ubicación de sus ventanas y sus diferentes perforaciones crean espacios llamativos y funcionales. La forma trapezoidal del edificio, es flexible y funcional, permite crear sombras agradables que hacen atractivo el diseño y confortable el habitarlo, al proteger a los usuarios del soleamiento en horarios críticos.

El primer nivel es caracterizado por una fachada acristalada con un detalle de protección por medio de una pérgola modular que hace atractivo el proyecto, ya que permite integrarse en secuencia con una terraza jardín ubicada arriba del área comercial. Su modulación interactúa con la posición y ubicación de su entorno. Compuesto de 3 tipos de apartamentos de diferentes dimensiones logrando brindar confort para cada necesidad. El edificio en su totalidad contiene 21 apartamentos



Z4
ubicación



21
apartamentos



7u.
112 m² / apto.



7u.
70 m² / apto.



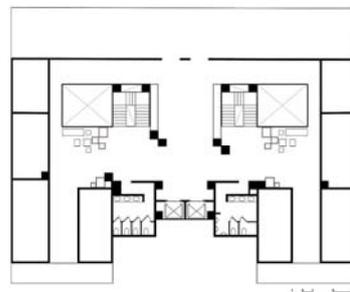
7u.
55 m² / apto.



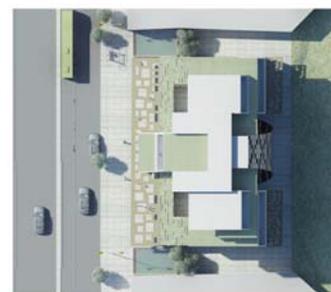
8
niveles



500
metro cuadrado



PLANTA BAJA



CONJUNTO



NIVEL 1, 3 Y 6



NIVEL 2, 4 Y 7

Imagen: Prototipos Académicos Seleccionados. Fuente: Universidad San Carlos de Guatemala. Estudiantes: Lester Yupe y Melvin Yoc. Asesor: Arq. Enrique Kohön



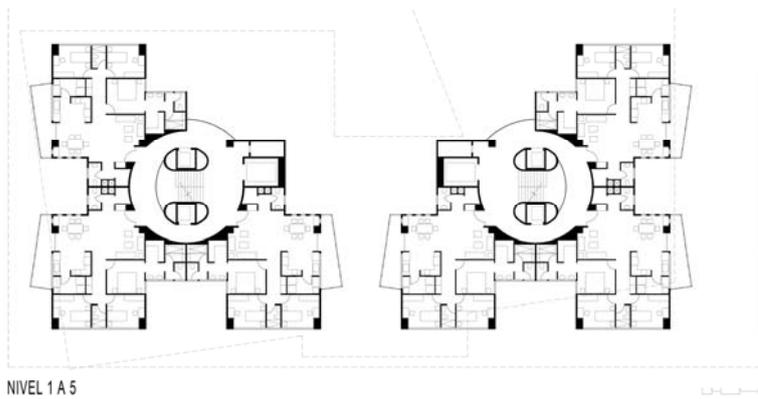
PROTOTIPO DE VIVIENDAS ACCESIBLES

PARA LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA- Caso Zona 9

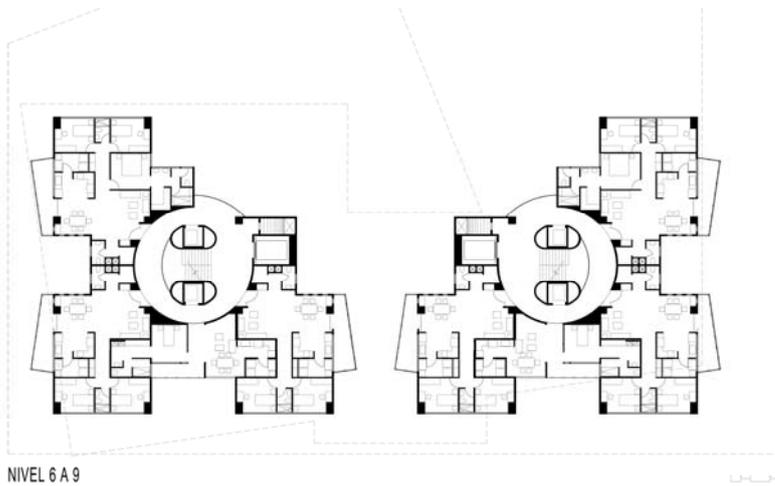
Ante la demanda de espacio residencial en una ciudad que está desbordada en extensión horizontal, surge el planteamiento de edificios que aumenten la densidad habitacional en enclaves estratégicos dentro del perímetro de la Zona Central. Esto redundaría en la optimización del espacio servido de la ciudad. Con ello se logra la reducción del tiempo de traslados entre puntos de origen y destino de los ciudadanos. Así, procedemos a plantear arquitectura funcionalista, con criterios de sostenibilidad y sustentabilidad que puedan ser respaldadas incluso por los sellos verdes. El emplazamiento escogido es en la Zona 9 de la Ciudad de Guatemala y de acuerdo a su contexto se diseñó buscando resultados en el confort como producto final.

El proyecto busca obtener el mayor rendimiento en áreas de edificabilidad y construcción permitidas bajo los parámetros del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial. Con los análisis de aproximación obtuvimos los parámetros del diseño que luego se cotejaron con casos análogos. Con ello obtuvimos criterios para eficientar la ergonomía y la arquitectura del proyecto haciéndola más humana y agradable dentro de lo que la tipología de apartamentos permite según la cantidad de habitantes. El resultado fueron apartamentos modulares, funcionales y competentes dentro del mercado de bienes inmuebles en la zona 9.

La distribución incluye áreas comunes tales como comercio y espacios sociales. Los parques se integraron en sótanos para minimizar los impactos ambientales negativos. Los apartamentos se distribuyeron en dos torres para aprovechar al máximo el área de construcción. Estas torres se alinean a la traza de la zona 9 para mimetizarse con su entorno.



NIVEL 1 A 5



NIVEL 6 A 9

Imagen: Prototipos Académicos Seleccionados. Fuente: Universidad San Carlos de Guatemala. Estudiantes: Carlos Olivares y Derby Ruano. Asesor: Arq. Miguel Álvarez.



PROTOTIPO DE VIVIENDAS ACCESIBLES

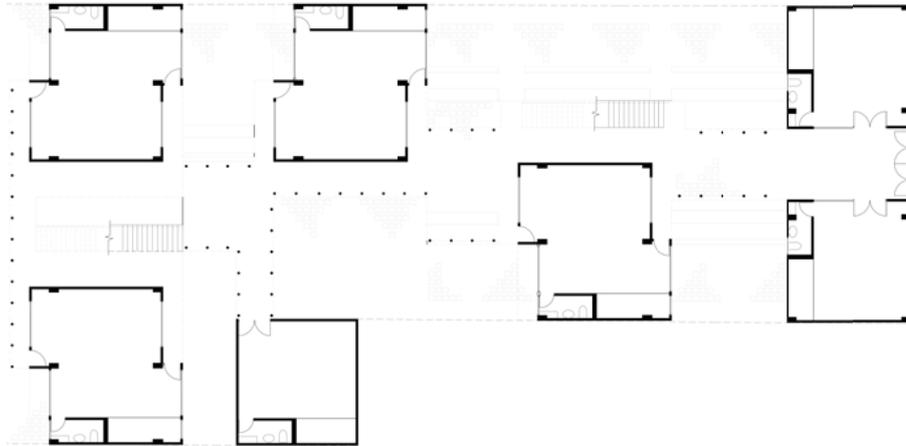
PARA LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA – Caso Zona 1-

El proyecto se sitúa en el Paseo de la Sexta, sobre el eje principal del Corredor Central Aurora Cañas. En él se plantean tres prototipos residenciales: apartamentos de soltero, apartamentos para tres personas y apartamentos familiares para 4 personas. Busca optimizar la mayor cantidad de espacio en la planta baja para aportar áreas verdes al complejo de apartamentos. Además recibe un carácter de uso mixto al aislar las funciones residenciales del uso comercial.

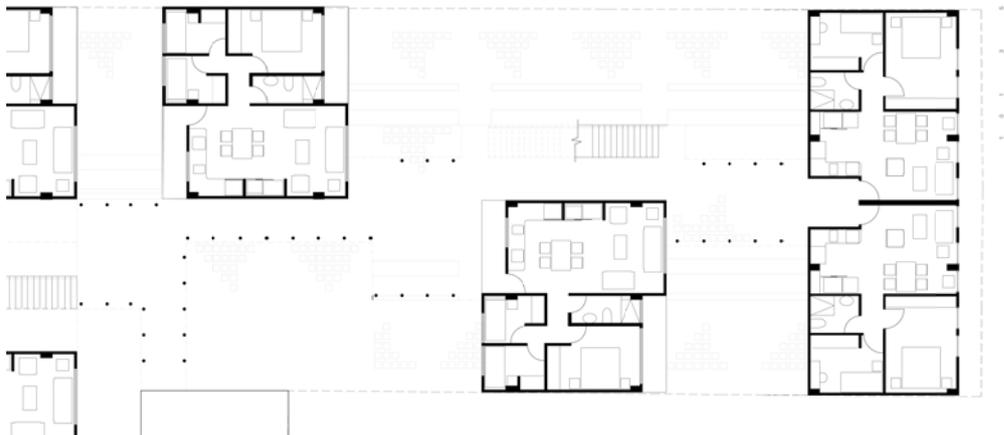
La primera planta se destinó al uso comercial aprovechando la circunstancia del contexto que provee el Paseo de la Sexta. No obstante también valoramos como prioritario aportar espacio a las áreas verdes de la ciudad como una estrategia para incidir en el atractivo residencial que se busca incentivar en la Zona Central. La estructura se abre para dar continuidad a la avenida comercial y potenciar los recorridos lúdicos que pueden intercambiar la avenida y el edificio. De esta forma el edificio se acondiciona para recibir usos culturales ubicando áreas de exposición y recreación. Se aprovechan los jardines para explotar en ellos la multifuncionalidad que exigen los cines, las exposiciones y actividades culturales.

La solución arquitectónica consiste en módulos típicos de apartamentos. El primer nivel respeta el comercio y los niveles segundo y tercero son de residencia. El módulo se repite tres veces en el interior del solar con separaciones estratégicas que generan la iluminación y la ventilación a través de las áreas verdes. La fachada busca coincidir en proporciones con las tipologías existentes. Las terrazas incluyen un tratamiento de vegetación para mejorar sus condiciones climáticas. Los vanos del frente se procuraron amplios para continuar la tradición arquitectónica de exponer en vitrinas los productos de los locales.

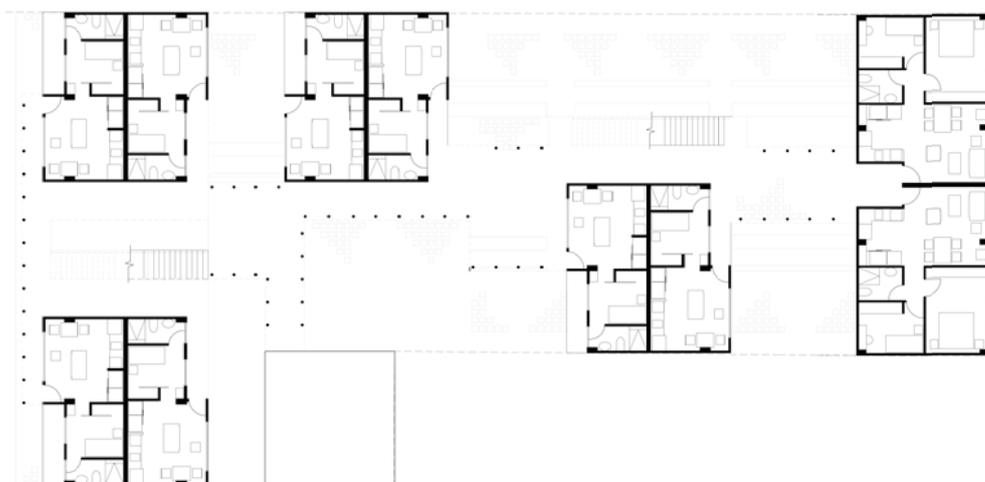




Planta Baja



Nivel 1



Nivel 2

Imagen: Prototipos Académicos Seleccionados. Fuente: Universidad San Carlos de Guatemala. Estudiantes: Aura Mena y Michelle Garrido. Asesores: Guildo Ricci y Alejandro Flores.

Dimensiones recomendadas para una vivienda urbana de interés social

Se toma como punto de partida la norma municipal que reconoce la vivienda de interés social,¹¹ que indica algunos parámetros en su mayoría enfocados a nuevas urbanizaciones periféricas y principalmente para la tipología de vivienda progresiva en una zona rural.

Según el reglamento, la vivienda mínima es la destinada a la población comprendida dentro de la escala de ingresos menores y considerada como población meta para este tipo de urbanizaciones. Con esta definición describen las características y dimensiones mínimas que recomiendan como parámetro para una vivienda de bajo costo.

Sin embargo, a esta reflexión queda pendiente el análisis enfocado a una vivienda que se adapte a una zona urbana localizada en La Zona Central. Debe aprovechar el espacio urbanizado, con edificaciones en altura racionalmente densas y con espacios interiores que contemplen características básicas de confort como iluminación, ventilación, áreas mínimas por habitante, unidades habitacionales funcionales para familias con diversos números de ocupantes¹², etc.

Partiendo de la premisa que establece la dependencia de la funcionalidad de los espacios respecto al acondicionamiento y al equipamiento interior, se toman como importantes referencias las dimensiones recomendadas para el mobiliario incluidas en el Reglamento mencionado. Este reglamento fue el punto de partida de los estudiantes que participaron en el concurso académico para dimensionar las áreas mínimas de los ambientes básicos en las unidades habitacionales.

Ambiente	Equipamiento Interior Mínimo	Ancho	Profundidad
Cocina	Estufa	0.7	0.6
	Lavaplatos	0.9	0.6
	Mesa trabajo	0.6	0.6
Dormitorio	Cama	0.9	1.9
	Mesa noche	0.5	0.45
	Closet/mueble	1.2	0.6
Sanitario	Inodoro (+ espacio frontal)	0.6	1.2
	Ducha	0.7	0.8
	Lavamanos	0.5	0.4
	Pila	1	0.75
Abatimiento Puertas	Puertas / general	0.8	2,00 (alto)
	Puertas / cocina	0.7	2,00 (alto)
	Puertas / sanitario	0.7	2,00 (alto)

Cuadro 3: resumen de dimensiones del equipamiento interior mínimo para una vivienda de interés social en el municipio de Guatemala¹³.

¹¹ El Reglamento Específico de Normas de Urbanización y Construcción de Proyectos Habitacionales de Interés Social del Municipio de Guatemala

¹² Según el censo 2002 del Instituto Nacional de Estadística, el hogar promedio de La Zona Central de la Ciudad de Guatemala está conformada por 4 miembros y es en este territorio donde se presenta la mayor tasa de inquilinato de hogares conformados por una o dos personas.

¹³ Fuente: Reglamento Específico de Normas de Urbanización y Construcción de Proyectos Habitacionales de Interés Social del Municipio de Guatemala

También se consideraron como base, los parámetros de dimensiones mínimas por ambiente recomendadas en el Reglamento de Vivienda de Interés Social analizadas por el sector académico. Del análisis resultaron diversos parámetros de acuerdo a las zonas en las que se localizan los proyectos y las tipologías habitacionales. Para establecer parámetros que permitan mejorar los estándares actualmente vigentes en el Reglamento, se confrontaron con los resultados de los proyectos seleccionados en el concurso académico. Los principales resultados sugieren la ampliación en 6 parámetros, la creación de 1 nuevo (cocina-lavandería) y la validación de 3 de ellos.

Cuadro 4: resumen: Análisis de áreas mínimas de ambientes para una vivienda de interés social en La Zona Central de la Ciudad de Guatemala

Parámetros Vigentes del Reglamento de Vivienda de Interés Social			Parámetros Propuestos por Facultades de Arquitectura de Universidades Locales (Áreas mínimas)						Parámetros Finales (Propuestos)	
Ambiente	Lado Menor	Área Mínima	USAC Z1	USAC Z4	USAC Z9	UNIS Z1	UNIS Z9	URL Z4	Área Mínima	Lado Menor
Sala-comedor	2.7	11.34		15		14	11.50		14	3
Sala-comedor-cocina	2.7	13.73							15	3
Comedor-cocina	2.7	9.7					5.95		9.7	2.70
Sala	2.7	7.3	9		9.78		5.28	10.79	10.50	3
comedor	2.7	7.3	3		6.42			8.57	7.30	2.7
Cocina	1.5	3.3	5		7.71				5	1.50
Cocina-lavandería	N/R	N/R		12		8		7.66	8	2
Dormitorio	2.1	6	10	12.25	12	9	11.6	10.42	10.50	3
Baño	0.8	2	3	6.45	2.75	4	3.6	3.9	3	1.5
Parqueo privado	2.5	12.5		12.5	12.5		12.5	12.5	12.50	2.5

Otros referentes para espacios:

Parámetros Vigentes del Reglamento de Vivienda de Interés Social		Parámetros Finales (Propuestos)
Aspecto	Dimensión	Dimensión
Altura libre mínima (piso-techo)	2.40	2.40
Ancho mínimo pasillos interiores y gradas	0.90	1.00
Huella mínima (escaleras)	0.25	0.30
Contrahuella mínima (escaleras)	0.20	0.20
Ancho mínimo de escaleras de servicio	0.75	1.00

Cuadro 5: revisión de parámetros de espacios mínimos para una vivienda urbana de interés social

Para determinar el área mínima por habitante se usaron los valores de la siguiente tabla:

Áreas Mínimas por Habitante	
Monolocal (1 Ocupante)	
Sala-Comedor	3

Cocina - lavandería	8
Dormitorio	10.5
Baño	3
Sub-total	24.50
Circulación (20%)	5
Área mínima monolocal	29.59
	30m ²

4 Ocupantes	
Sala	10.50
Comedor	7.30
Cocina - lavandería	8
Baño	3
Dormitorios	42
Subtotal	70.8
Circulación (20%)	14.16
	84.96
Área-Habitante	21.24
	21m ²

Cuadro 6: áreas mínimas por habitante según número de ocupantes

A través del presente estudio se recomienda un área mínima para unidades habitacionales destinadas a hogares con un ocupante de 30m² y el área mínima por habitante para las unidades con dos o más sea de 21m². De este referente puede establecerse que las unidades habitacionales de interés social puedan tener las siguientes dimensiones:

- 30m² (un ocupante)
- 65m² (tres ocupantes)
- 85m² (cuatro ocupantes)

Aproximación a los costos de las viviendas de interés social en La Zona Central

De acuerdo al costo promedio de venta \$400/m² y a las áreas mínimas previstas para lograr espacios con condiciones apropiadas de habitabilidad y confort interior, a las tres dimensiones que prevén de uno hasta cuatro ocupantes, corresponde lo siguiente:

Área	\$/m ² venta	Valor (\$)	Valor (Q)
30.00	400	\$12.000	Q96.000
60.00		\$24.000	Q192.000
65.00		\$26.000	Q208.000
85.00		\$34.000	Q272.000

Cuadro 7: costos aproximados para una vivienda urbana de interés social, localizada en La Zona Central

Los montos estimados para las viviendas que puedan ocuparse por una familia promedio de La Zona Central, superan los parámetros actuales para la aplicación de subsidios estatales (\$20,000). Sin embargo son muy similares a los precios ofertados a estratos económicos medios, medios bajos y populares, que se desarrollan en los

municipios vecinos a la ciudad. Esta demanda justifica el planteamiento de mecanismos de gestión respaldados con herramientas legales y financieras que permitan alianzas entre diversos sectores (público y privado). Deben lograr implementar programas dirigidos a estos estratos que tienen menor cobertura de oferta inmobiliaria y que tienen capacidad de pago. Son trabajadores del área de servicios y sector público que en su mayoría trabajan en La Zona Central.

Escenarios de Gestión

Herramientas Legales y Financieras para hacer posible la implementación de la política de vivienda de interés social, en la Ciudad de Guatemala

En el contexto nacional, a las municipalidades les corresponde el ordenamiento del territorio y la correcta administración de sus recursos¹⁴. La solución al déficit de vivienda (cuantitativa y cualitativa) es un punto indivisible del ordenamiento del territorio, tiene incidencia en los patrones de ocupación y consumo de suelo así como en las condiciones habitacionales de sus pobladores. Por esta razón en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Guatemala, asume que debe promoverse los usos residenciales, potenciando infraestructuras de la ciudad para minimizar los desplazamientos centro - periferia¹⁵. Estos desplazamientos constituyen una de las principales disfunciones del Área Metropolitana (Departamento de Guatemala).

Herramientas Legales

Resumen del marco legal que favorecen la vivienda de interés social

1. Tratados – Estrategias Internacionales

1.1 Estrategia Mundial de Vivienda (ONU) -1991-

“La vivienda adecuada es fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.” (Relación entre calidad del espacio interno y entorno).

1.2 Estrategia C.A. de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Busca facilitar la solución a la vivienda en la Región C.A. con aliados claves para la gestión.

2. Normas – Leyes – Convenios y Acuerdos Nacionales

2.1. La Constitución Política de La República -1985-

(Art 119º) “Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativa, el sistema de tenencia podrá ser diferente.”

2.2. Los Acuerdos de Paz -1996-

Garantizar a las mujeres el acceso, en igualdad de condiciones, a vivienda propia, eliminando las trabas e impedimentos que afectan a las mujeres en relación al alquiler, al crédito y a la construcción

¹⁴ Según la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos -Decreto 120-96- y el Código Municipal

¹⁵ Artículo 7º, inciso “f”.

2.3. Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos -1996-

(Art. 2º “f”) Las Municipalidades deben cumplir eficazmente sus funciones en materia de vivienda y asentamientos humanos.

2.4. La Política Nacional de Vivienda -2004-

Estrategia para el déficit. Propone atenderlo al 100% en 19 años (terminando en 2022). Crecimiento cobertura del 7.3% anual. Para el 2010 debió haber subsidiado y facilitado 40mil unidades nuevas.

2.5. Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial -2008-, (Art. 7º “d”)

Incentivar la construcción de vivienda en el municipio de Guatemala para minimizar la necesidad de movilización diaria de la población desde la periferia hasta el centro y viceversa.

2.6. Reglamento Específico de Normas de Urbanización y Construcción de Proyectos Habitacionales de Interés Social del Municipio de Guatemala.

2.7. Convenio suscrito entre el Gobierno Central y Municipalidad de Guatemala para impulsar el proyecto Corredor Central Aurora Cañas) -2009-. Punto TERCERO: Objetivos del Proyecto (F) “...promover la redensificación urbana (residencial y comercia... (Q) “La implementación de proyectos de vivienda social dentro del Corredor Central Aurora Cañas y sus alrededores.”

Dentro del marco regulatorio vigente en la ciudad, se identifica principalmente la existencia del “Reglamento Específico de Normas de Urbanización y Construcción de Proyectos Habitacionales de Interés Social del Municipio de Guatemala.” Es valioso reconocer la vinculación de la vivienda de interés social¹⁶ con el ordenamiento del territorio por el impacto que tiene en el crecimiento urbano. Se debe considerar que corresponde a la municipalidad “emitir las normas y políticas de desarrollo urbano a fin de lograr elevar el nivel de vida de la población de la ciudad y su área de influencia.”, acordando disposiciones para posibilitar la “Vivienda Mínima o de Quinta Categoría” dentro del municipio. Esta norma plantea como principales alcances la selección de áreas para desarrollar vivienda de interés social, equilibrar los servicios públicos y equipamiento básico y promover normas adecuadas para los nuevos desarrollos de vivienda mínima, previendo soluciones económicas, aumento de densidades habitacionales y bajar costos de la tierra urbanizada.

Esta normativa prevé la posibilidad que a través de la Unidad de Planificación (actualmente denominada Dirección de Planificación Urbana), puedan determinarse cuáles son las áreas prioritarias para el desarrollo de vivienda de interés social. En la actualidad, según los objetivos del Plan 2020 “Una Ciudad para Vivir”, es el interior de la ciudad consolidada donde se localiza La Zona Central como el área que contiene la mayor cantidad de servicios urbanos y la que ha presentado la mayor tasa de despoblamiento en el municipio.

Otros aspectos relevantes incluidos en la normativa son las que incluyen tipologías multifamiliares (edificio de apartamentos) y los parámetros básicos en dimensiones de ambientes interiores y densidades habitacionales. Estos parámetros han sido tomados como referentes y han sido analizados a través del concurso de tres facultades de

¹⁶ Define a la Vivienda de Interés Social, aquella que requiere de aplicación de normas mínimas con el fin de que puedan ser adquiridas a bajo costo.

arquitectura de universidades locales. En el concurso se desarrollaron prototipos de viviendas para La Zona Central de la Ciudad, lo que permite establecer y proponer áreas mínimas por habitante y ambientes en el presente estudio.

La existencia de esta normativa, hace viable la mejora y adaptación de un marco regulatorio que permita favorecer la vivienda de interés social dentro de la ciudad. Debe incluirse la figura de La Zona Central como un territorio prioritario y demostrativo procurando minimizar los tiempos para su implementación.

Herramientas Financieras

Los mecanismos de gestión público-público y público-privado

La solución a la vivienda dirigida a grupos sociales económicamente menos favorecidos, representa onerosos emprendimientos que permitan ejecutar las obras, implementar los mecanismos de subsidios o programas que faciliten la asequibilidad. En el contexto latinoamericano, regularmente sobrepasa la capacidad financiera que puedan tener las administraciones municipales.

Por tanto, los mecanismos de gestión de cualquier política pública y principalmente las municipales deben encaminar sus esfuerzos a atender los diversos desafíos económicos y sociales. Debe partir de una figura que garantice la auto-sustentabilidad financiera que posibilite su permanencia en el tiempo y de continuidad a las estrategias en el mediano y largo plazo. De esta manera se lograrán soluciones de fondo a la problemática actual.

Para la política de vivienda social en la ciudad de Guatemala y especialmente en La Zona Central, se identifican además del alto costo de la inversión para edificar, dos desafíos relevantes, el alto valor del suelo y la carencia de suelo público. Es importante contraponer a lo anterior, que la actividad de la construcción y la promoción inmobiliaria genera un mayor impacto económico y rentabilidad si se prevén tipologías edificatorias mixtas en usos y en estratos sociales.

Al hacer las relaciones previas (vivienda social = altos costos imposibles de asumir para la mayoría de las administraciones municipales comparado con actividades de construcción y promoción inmobiliaria = alta rentabilidad e impacto económico favorable), la reflexión se encamina hacia la búsqueda de una solución que, permita compensar los costes o el valor final de una vivienda para que pueda ser adquirida por familias con dificultades económicas y que permita financiar de manera sustentable los programas de vivienda de interés social.

Como parte de la investigación se retoman reflexiones previas (Realizadas en URBANISTICA –Taller del Espacio Público-), que han buscado dar solución a la gestión de prototipos de vivienda en La Zona Central. Estas reflexiones han atendido los desafíos planteados a través de la implementación de figuras que contemplan la participación del sector público (municipalidad y gobierno central), sector privado (propietarios del suelo, desarrolladores, banca local, banca internacional, promotores inmobiliarios) y agencias de cooperación internacional. Entre ellas se estudia el “Programa de Construcción y Mejoramiento de Vivienda”¹⁷, y el “Proyecto de Vivienda Social

¹⁷ Planteado por el Consorcio NIPPON KOEI dentro de marco de la Cooperación Técnica no reembolsable del Banco Interamericano de Desarrollo para la Municipalidad de Guatemala, realizada en el año 2009

–Crujía de Vivienda Popular Productiva”¹⁸.

Casos de estudio

1.-Subsidio al Comprador: Programa de Construcción y Mejoramiento de Vivienda

La propuesta abarca la creación de una oficina pública municipal que atienda la problemática de vivienda en el Corredor Central Aurora Cañas y sus áreas de influencia. Tendría como principales funciones:

1. Promover operatorias que faciliten ofertas de viviendas nuevas en La Zona Central.
2. Promover operatorias que permitan consolidar y mejorar las condiciones de los residentes existentes.

Estas funciones deberían lograrse con las siguientes acciones:

1. Conformación de una cartera de interesados
2. Apoyo a emprendimientos de mejoras de viviendas existentes
3. Apoyo a la construcción de nuevas unidades
4. Implementación de mecanismos de subsidio o financiamiento para compradores e inquilinos.

Centrando la atención en los incisos donde se apoya a la construcción de nuevas unidades y sus mecanismos de financiamiento, el programa estudia unidades habitacionales de tres dimensiones que se adaptan desde uno hasta cuatro ocupantes. Propone canalizar el subsidio al comprador a través del gobierno central (FOGUAVI). Este puede ser duplicado a través de un crédito asumido por el Estado con la banca internacional. La propuesta conlleva establecer un convenio especial en el cual se amplíen los valores actuales de los inmuebles sujetos a subsidio y los ingresos máximos de las familias que deseen adquirir una vivienda en La Zona Central. Esto permitiría dirigir una política hacia grupos económicos medios y medios bajos como: empleados del sector público o administrativo, maestros, etc. que ahora solo pueden adquirir una vivienda en la periferia de la ciudad o municipios vecinos y la mayoría de ellos trabajan en La Zona Central.

2.-Gestión Mixta: Proyecto de Vivienda Social –Crujía de Vivienda Popular Productiva

La propuesta se enfoca en mejorar las condiciones de habitabilidad de residentes existentes en los barrios de La Zona Central. Desarrollar prototipos de edificaciones de usos mixtos, que incluyan un número de viviendas destinadas a grupos sociales de bajos ingresos que habitan en predios con construcciones precarias. Otro número de viviendas con locales comerciales en la planta baja y a precio de mercado que permitirán financiar los costes de la vivienda de interés social. Con este prototipo, se logra cumplir con los objetivos de: retener a los residentes actuales, aplicar tipologías edificatorias de mediana densidad con usos de suelo mixtos que aportan vitalidad al espacio público y dar espacio a nuevos comercios de escala barrial así como mezclar diversos estratos económicos (minimizar la segregación social).

El mecanismo de gestión planteado prevé su sostenibilidad económica y la promoción de vivienda de interés social en propiedad privada, que se facilita en aquellos predios

¹⁸ Planteado por la consultora Bode y Asociados y URBANISTICA –Taller del Espacio Público- con apoyo de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo, realizada en el año 2008.

con ocupación informal (invasiones) y con niveles bajos en las condiciones de habitabilidad. Se plantean diversos escenarios de gestión con la participación en mayor o menor proporción los siguientes actores: el propietario del suelo, entes cooperantes, los beneficiarios directos (residentes actuales), la municipalidad, organismos no gubernamentales y gubernamentales y un inversionista privado.

Para el financiamiento de las viviendas a los grupos con menos capacidad económica, el proyecto prevé cuatro períodos de tiempo: período de transición, donde se acompaña a los inquilinos con capacitaciones y programas de mejoramiento económico para que puedan ser futuros propietarios. El segundo período corresponde a establecer un régimen de renta congelada, en donde progresivamente se incrementa el valor del alquiler (que durante el período de transición tuvo el mismo valor del alquiler previo al proyecto) hasta alcanzar valores de mercado. Posteriormente comienza un programa de adquisición a través del alquiler (leasing) que forma parte del pago para la compra en un tiempo determinado a través de un sistema de crédito blando.

Ambas propuestas plantean soluciones creativas en territorios específicos, pero atendiendo casos aislados corren el riesgo de ser poco impactantes en las condiciones de despoblamiento o de tener poca capacidad en atender la elevada demanda de mejora a los bajos niveles de las condiciones de habitabilidad que puedan encontrarse en La Zona central. Es decir que estos prototipos permiten estudiar las acciones y componentes de un programa de vivienda de interés social en suelo privado, sin embargo, queda pendiente tener un marco institucional que de garantías y lineamientos para que pueda implementarse una política en otros sectores prioritarios para la ciudad.

Fortalecimiento progresivo del sector municipal

La solución integral a la problemática de la vivienda urbana hasta ahora ha sido un tema pendiente por parte del sector público y en especial, de las municipalidades. Se requiere diseñar una estrategia a corto plazo (menor a 5 años), en donde se puedan implementar estudios, alianzas y acciones progresivamente más ambiciosas que permitan sacar adelante la política de vivienda de interés social en el municipio de Guatemala.

La directriz básica de este proceso de fortalecimiento, se encamina a generar información y analizar con mayor precisión la demanda de vivienda (cuantitativa y cualitativa). Organizar la oferta, realizar estudios financieros que permitan acciones públicas económicamente sustentables y finalmente plantear figuras municipales que puedan evolucionar hacia una institución con planes a largo plazo y capaz de liderar acciones, fortalecer las finanzas públicas y dinamizar en la economía local. El proceso de fortalecimiento municipal consiste en la implementación de las siguientes figuras evolutivas:

1. Dirección Municipal de Vivienda
2. Instituto Municipal de Vivienda
3. Empresa Municipal de Vivienda y Suelo

PROPUESTA A	FORTALEZA	DEBILIDAD
----------------	-----------	-----------

Paso 1 Dirección Municipal (2 años)	Ente coordinador y gestor	Figura menos impactante
	Opera en mejoras al parque existente, permite retener a los pobladores actuales (minimizar la fuga).	Vulnerable a cambios políticos
	Asesora proyectos nuevos	La promoción y generación de vivienda nueva dependerá del sector privado
Paso 2 Instituto Municipal (2 años)	Ente coordinador y gestor	Tiene dificultad para adquirir suelo
	Investiga y da directrices, busca evolucionar el modelo.	Pueden ser no vinculantes
	Facilita las alianzas entre centros de investigación, gobierno central, iniciativa privada y cooperaciones	La promoción y generación de vivienda dependerá del sector privado (poca vivienda de bajo costo)
Paso 3 Empresa Municipal	Facilita el manejo de fondos y compra de suelo	Requiere la implementación de un proceso administrativo complejo.
	Prevé rentabilidad que hacen sustentable financieramente el proyecto	
	El sector público adquiere liderazgo en la promoción y generación de vivienda. Permite ampliar con el tiempo vivienda subsidiada desde el gobierno local aliada con otros actores.	Requiere mecanismos de fiscalización para garantizar transparencia en el manejo de fondos y asignación de unidades habitacionales.

Cuadro 8: resumen de la propuesta de fortalecimiento institucional para figura municipal de vivienda social.

Las atribuciones básicas de la figura municipal de vivienda

1. Realizar análisis y estudios que permitan conocer la demanda cuantitativa y cualitativa de la vivienda así como medir el impacto de los programas implementados.
2. Determinar espacios prioritarios para desarrollar proyectos habitacionales.
3. Adquirir o gestionar suelo.
4. Velar por la calidad arquitectónica y funcional de las propuestas habitacionales, a través de concursos públicos (nacionales o internacionales dependiendo la escala de los proyectos).
5. Liderar las alianzas entre instituciones vinculadas a la construcción y promoción de las viviendas de interés social.
6. Coordinar la adjudicación a los propietarios de menos ingresos.
7. Coordinar la difusión y comunicación.

Las acciones iniciales
para la implementación de la política de interés social en La Zona Central, las primeras acciones corresponden al sector municipal

1. Crear un acuerdo municipal que legalice la figura básica que atienda la gestión y la promoción de vivienda de interés social en áreas prioritarias para el desarrollo del municipio.
2. Crear alianzas con instituciones claves, (Fondo de Hipotecas Aseguradas, Asociación Nacional de Constructores de Vivienda, Asociación de Bancos, Cooperación Internacional, Comisión de Vivienda del Congreso de la República, etc.)
3. Potenciar el convenio existente entre el Gobierno Central y la Municipalidad de Guatemala, para promover la redensificación residencial y la vivienda de interés social en las áreas del Corredor Central Aurora Cañas y su área de influencia (La Zona Central).
4. Incidir sobre la especulación del valor del suelo vacante:
 - b. Estudiar la re-valoración de los predios determinados como suelo vacante con estacionamientos en superficie, condicionándoles a un plazo corto (1 año máximo) su funcionamiento.
 - c. A través de la Dirección de Planificación, declarar La Zona Central y sus predios subutilizados como área y unidades prioritarias para la promoción y desarrollo de proyectos de vivienda estableciendo porcentajes mínimos de vivienda de interés social.

Proceso de operación de la figura municipal de vivienda y suelo

- A. Con suelo de propiedad pública: se prevé la participación de diversos actores. Requiere una inversión inicial más fuerte para la creación del capital semilla que permita adquirir suelo, priorizando la compra del suelo vacante. El proceso cuida la calidad del diseño y la calidad de la construcción de las unidades habitacionales. Pueden ser concursadas a nivel local o internacional (dependiendo las dimensiones del proyecto) y deberán ser supervisadas por un cuerpo técnico profesional que funcione como contraparte a la figura municipal. En el modelo es fundamental realizar un estudio financiero que permita determinar el número de viviendas de interés social que soportan los proyectos, con el objetivo de lograr la relación que garantice sustentabilidad económica:
 - i. Debe preverse la recuperación del capital de inversión, un porcentaje de vivienda a bajo costo y un porcentaje de rentabilidad para futuros proyectos. Estos costos deben ser generados con la venta de las viviendas a precio de mercado, sus usos comerciales y la venta de estacionamientos.
 - ii. Las viviendas de interés social tendrán acceso a subsidios ampliados, facilidad de créditos y el respaldo de una afianzadora que garantice el inmueble. Serán adjudicados en coordinación con el FOGUAVI u otra entidad determinada por el gobierno central. Estas viviendas no podrán ser cedidas, vendidas o transferidas en un plazo de 50 años para evitar un mal aprovechamiento de la política pública.

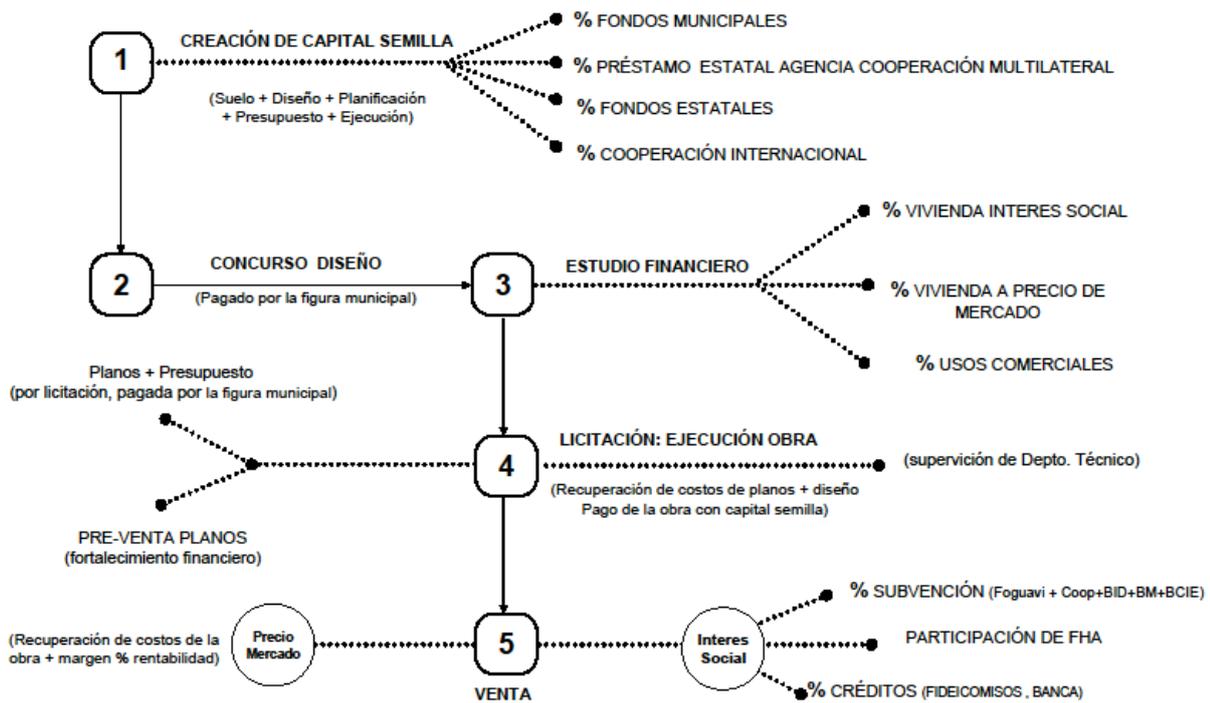


Imagen: Proceso de operación de la empresa municipal de vivienda, con suelo propiedad pública . Fuente: elaboración propia.

B. Con suelo de propiedad privada: este modelo tiene los mismos procedimientos y objetivos (financieros y sociales) que el modelo anterior. La diferencia se debe a que agrega la participación del propietario del suelo, quien tendrá beneficios de la rentabilidad del proyecto de acuerdo al porcentaje de incidencia del valor del suelo en el costo total de la inversión. Para esto deberá realizarse un avalúo certificado por una entidad financiera. Se pretende incentivar a los propietarios de suelos vacantes con una participación justa en el proceso, derivado de la regulación que limitará las funciones y usos de sus propiedades. El propietario debe ceder mediante garantías financieras el suelo para la ejecución del proyecto. Esta modalidad permite minimizar los desembolsos provenientes del sector público (al no tener que adquirir el suelo) y permite agilizar los procesos de compra y ejecución.

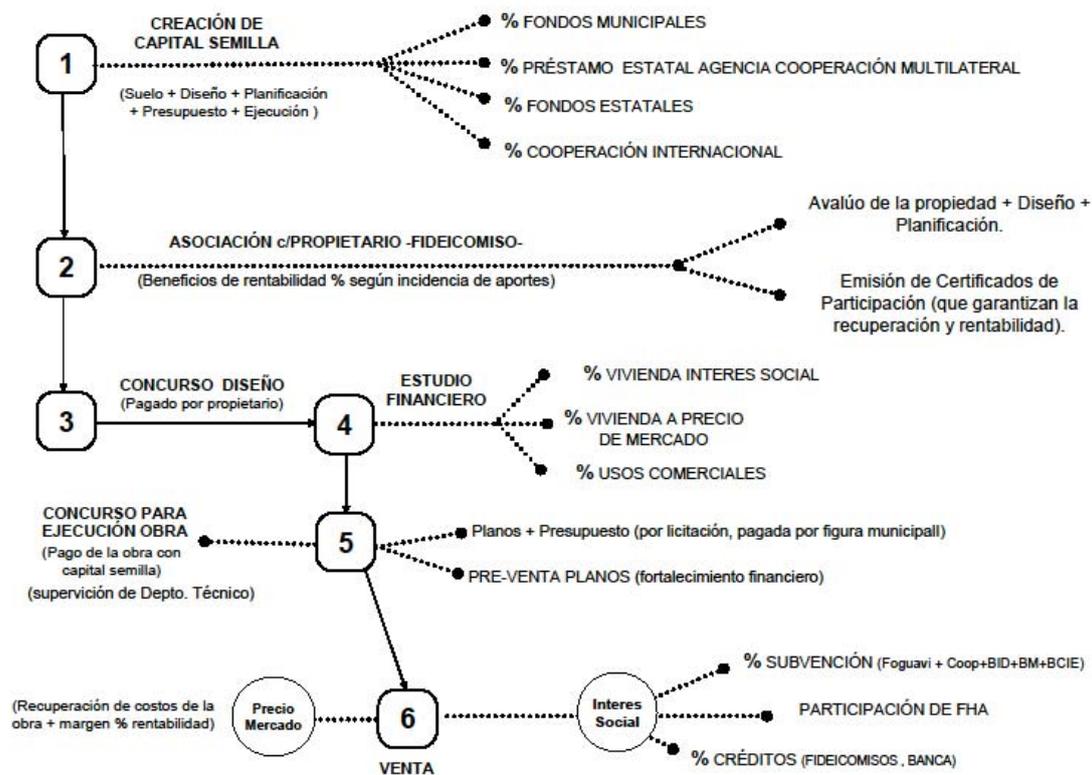


Imagen: Proceso de operación de la empresa municipal de vivienda, con suelo propiedad privada . Fuente: elaboración propia.

Discusión

Los contenidos teóricos del proyecto retoman el valor de la centralidad y el derecho a la ciudad como un derecho para todo ciudadano que debe asumirse como tema de interés del sector público, por tener beneficios de carácter colectivo. Trayendo a debate el rol que juega la inclusión de los usos residenciales para diversos estratos, especialmente de los grupos económicamente menos favorecidos, como parte de las políticas de recuperación urbana, y en este caso para aquellas que se desarrollan en La Zona Central de la ciudad de Guatemala.

Dichas políticas comprenden diversos aspectos que inciden en las principales dinámicas de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes como: movilidad (nuevo sistema de transporte y espacios para medios no motorizados), desarrollo económico (capacitación para mejora y consolidación de comercios tradicionales y atracción de nuevas actividades económicas), recuperación de los espacios públicos emblemáticos (con diseño urbano de alta calidad para plazas, parques, paseos), desarrollo social (inclusión de grupos vulnerables, atención a la seguridad ciudadana), medio ambiente (reducción de emisiones y manejo de agua) y desarrollo de vivienda (para diversos estratos sociales, con especial atención en favorecer la inclusión de estratos medios y populares).

Al incluir el componente habitacional en la política de recuperación y revitalización de La Zona Central, se inicia un proceso de acciones con responsabilidades compartidas entre el gobierno central y municipal para atender la demanda insatisfecha de vivienda. La participación del sector municipal como un actor que facilita la vivienda a diversos grupos sociales es indispensable para poder lograr coherencia con los procesos y objetivos planteados en los planes de ordenamiento del territorio.

Se evidencian los escasos resultados positivos de las acciones inconexas entre las figuras del sector público, que hacen prevalecer las cifras netas de soluciones habitacionales masivas, muchas veces con bajas calidades de habitabilidad, lejanas de las fuentes de empleo y servicios de la ciudad, comunes en el contexto latinoamericano. Se pretende tomar en cuenta referentes exitosos y lecciones aprendidas de aquellas soluciones responsables, social y territorialmente integradoras que optimicen el suelo urbanizado.

Desde la perspectiva de la gestión, el dar soluciones de vivienda a estratos medios y populares en La Zona Central, conlleva para el sector público sobrepasar los desafíos de carencia de suelo propiedad pública y su elevado valor en el mercado. Debiendo pensarse además de su regulación en soluciones económicamente sostenibles, incluidas en un marco de transparencia donde el gobierno municipal tenga liderazgo para implementar figuras de gestión con participación mixta entre actores: privados, organizaciones civiles, cooperación internacional y el gobierno central. También es oportuno abordar la política de vivienda a escala regional, donde se incluya a los municipios vecinos que tienen mayor demanda de urbanización de suelo por el mercado inmobiliario.

Conclusiones y Recomendaciones

Las conclusiones y recomendaciones de este proyecto, enfatizan en consideraciones generales para la implementación de una política municipal de vivienda. Entre un conjunto de estrategias, este es un aspecto clave que puede permitir el aprovechamiento del suelo vacante como alternativa para el desarrollo de proyectos de vivienda accesible:

1. La solución a la problemática de la vivienda está directamente ligada al ordenamiento del territorio. Se hace necesario descentralizar la búsqueda de soluciones a la demanda insatisfecha (cuantitativa y cualitativa) a través de los gobiernos locales que conocen, no solo las cifras del déficit, sino atenderían de mejor manera la adecuación cultural requerida en las tipologías habitacionales.
2. Los municipios requieren apoyo y alianzas con el gobierno central, agencias de cooperación internacional y el sector privado para ofrecer una solución significativa a la demanda de vivienda (cuantitativa y cualitativa) en sus respectivos territorios.
3. Es de vital importancia que la política municipal de vivienda se articule con la política de vivienda a nivel nacional y con políticas sectoriales vinculadas al desarrollo urbano y territorial. De igual forma se requiere que los recursos públicos para la promoción de vivienda se gestionen de manera consensuada entre las administraciones local y nacional.

4. Los municipios deben priorizar el abordaje de la problemática de la vivienda de interés social desde una óptica integral y articulada con políticas y estrategias de movilidad, recuperación de espacios públicos, medio ambiente, desarrollo social y económico que mejoren las condiciones de habitabilidad de su población. En este sentido, la vivienda es entendida no como el espacio privado individual o familiar, sino como el entorno en el que se inserta la ciudad.
5. Abordada desde el ámbito municipal, los proyectos de vivienda de interés social deben prever su sostenibilidad financiera a fin de ampliar progresivamente programas de subsidios y apoyo a las familias con menor capacidad de pago.
6. Las tipologías edificatorias deben promover la cohesión social a través de la mixtificación de los estratos sociales. También deben promover los usos mixtos que aporten vitalidad económica a los tejidos urbanos y facilitar de esta manera diversas modalidades de gestión que puedan subvencionar la vivienda de interés social para facilitar el derecho a vivir en la centralidad.
7. La política de vivienda municipal debe incluir acciones amplias que contemplen en orden prioritario las siguientes acciones:
 - a. La mejora de las condiciones de habitabilidad del parque residencial existente (Problemas de hacinamiento, calidad precaria de los materiales de la vivienda, cobertura de servicios básicos de saneamiento, dotación de equipamiento urbano y deterioro de activos inmobiliarios patrimoniales).
 - b. Atención y movilización de hogares que ocupan viviendas localizadas en zonas de riesgo por desastres naturales.
 - c. Implementación de una estrategia combinada con distintas modalidades de intervención:
 - Consolidación y mejoramiento de vivienda existente.
 - Vivienda nueva en áreas de expansión urbana.
 - Densificación habitacional de áreas centrales.
 - Mejoramiento de barrios precarios y atención de los procesos informales de urbanización.
 - Reasentamiento.
 - a. La prioridad para la promoción de viviendas nuevas debe darse a través de la redensificación de la ciudad existente. (Incluido el aprovechamiento de suelos vacantes) Esta acción debe contemplar parámetros de densidades habitacionales acordes a las infraestructuras, tejidos urbanos y condiciones de comodidad e higiene al interior de las viviendas.
 - b. Fortalecer la administración municipal con los siguientes objetivos:
 - i. Liderar gestiones y emprendimientos.
 - ii. Posibilitar la adquisición de suelo que pueda destinarse al desarrollo y venta de viviendas de interés social.

- iii. Normar los parámetros de desarrollos inmobiliarios residenciales para incluir la figura de vivienda de interés social.
- f. Paralelamente a las acciones anteriores, implementar mecanismos de subsidio o financiamiento a compradores y/o inquilinos.

Consideraciones generales sobre el suelo vacante de La Zona Central:

1. El aprovechamiento del suelo vacante es una de las alternativas factibles para el desarrollo de proyectos de vivienda nueva en La Zona Central, donde pueda incluirse la figura de la vivienda de interés social.
2. Es necesario priorizar la implementación de políticas dirigidas al aprovechamiento del suelo vacante. Éste representa altos costos a la colectividad ya que acentúa el proceso de deterioro de áreas centrales, incrementa la especulación inmobiliaria y genera pérdida de oportunidades para la ciudad en general.
3. Implementar una política de vivienda de interés social (o vivienda asequible) en La Zona Central de la ciudad, demanda atender los siguientes desafíos:
 - a. Aplicar normas y estrategias para minimizar la incidencia del valor del suelo.
 - b. Regular la existencia de los suelos vacantes de la siguiente manera:
 - i. Determinar funciones urbanas prioritarias y beneficiosas para la ciudad en los suelos vacantes, (Ej. usos residenciales, culturales, equipamientos públicos, etc.), con el objetivo de minimizar la especulación sobre su valor en el mercado.
 - ii. Regular el tiempo de existencia y establecer tributos (tasas e impuestos) coherentes con la rentabilidad económica de los estacionamientos públicos en superficie o su valor real en el mercado, con el objetivo de incentivar el aprovechamiento de los activos inmobiliarios de la ciudad consolidada y minimizar la especulación sobre su valor en el mercado.
1. Los elevados costos del suelo y la carencia de propiedades públicas, aspectos claves que impiden el desarrollo de vivienda de bajo costo en La Zona Central, requiere nuevos modelos de gestión que contemple un marco normativo que incluya y dé certeza a la participación de múltiples actores como: sector municipal, estatal, agentes cooperantes, asociaciones civiles, propietarios del suelo, desarrolladores y promotores inmobiliarios.
2. El sector público (municipal y estatal), debe conocer y valorar los beneficios a la centralidad como un derecho ciudadano que respalda las políticas de vivienda de interés social.

Bibliografía

Alonso J.R., Navascués, A. J.(2005). Introducción a la Historia de la Arquitectura: De los orígenes al Siglo XXI. España: Editorial Reverte.

Aravena S., Cáceres T., Carrión A., de la Jarra A.M., Márquez F., Olivera P., et. al. (2006). Los con Techo, un desafío para la política de vivienda social. Chile: Ediciones SUR.

Asociación Amigos del País (1993). Historia General de Guatemala Tomos IV y V. Guatemala: Edición Príncipe.

AVANCSO (2003). Proceso de Crecimiento Metropolitano de la Ciudad de Guatemala. Perfiles del fenómeno y ópticas de gestión, Cuaderno No. 18. Guatemala: Editores Siglo Veintiuno.

Borja J. (s.f). Conclusión El Derecho a la Ciudad, Proyecto Educativo de Ciudad Gijón. Ayuntamiento de Gijón, Fundación Municipal de Cultura, Educación y Uniersidad Popular. Consultada el 15 de marzo 2010, [http://www.gijon.es/documentos/Departamentos/ FMC/ Jordi Borja El derecho a la ciudad Gijon PEC 01-02.pdf](http://www.gijon.es/documentos/Departamentos/FMC/Jordi%20Borja%20El%20derecho%20a%20la%20ciudad%20Gijon%20PEC%2001-02.pdf)

Browne E., (1968). El uso de las Ciudades y de las Viviendas. Comisión de Desarrollo Urbano y Regional, CLACSO. Argentina: Ediciones Siap.

CARBONELL M., (2004) Los Derechos Fundamentales en México, Derecho a la Vivienda, UNAM-CNDH, México), consulta realizada en <http://www.Bibliojuridica.org/libros/3/1408/8.pdf>

Ceballos Ramos O.L., (2005). Vivienda, Habitabilidad y Sostenibilidad. Universidad Javeriana. Bogotá: Editorial Pontificia.

CEPAL (1999). Boletín Demográfico: América Latina, población total, urbana y rural y porcentaje urbano, por países. Obtenida el 23 de marzo del 2010, de: <http://www.eclac.org/celade/publica/bol63/BD6311.html>.

CIAM, IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (1933). Carta de Atenas. Marsella-Atenas: Sin Editor.

Clichevsky N., Cockburn J.C., Carrión D., Carrión, A., Lean de Oliveira F., Furtado F., et. al. (2002).Tierra Vacante en Ciudades Latinoamericanas. Lincoln Institute of Land Policy Canadá: Nora Clichevsky.

Gellert G., Pinto Soria J.C. (1990). Desarrollo de la estructura espacial en la Ciudad de Guatemala desde su fundación hasta la revolución de 1944. Ciudad de Guatemala. Dos estudios sobre su evolución urbana (1524-1950). Guatemala: Editorial Universitaria.

Mazariegos E. (2009). Paisajes Globales. Tesis Maestría de: Tecnológico Monterrey.

Mendizabal (Ed). (2008). El Proceso de Crecimiento Metropolitano de la Ciudad de Guatemala: perfiles del fenómeno y ópticas de gestión. Guatemala: AVANCSO.

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de España (1988). Estrategia mundial de vivienda hasta el año 2000, (Naciones Unidas) Madrid: Sin editor.

Morán Mérida, A. (2000). Condiciones de vida y tenencia de la tierra en asentamientos precarios de La Ciudad de Guatemala. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Dirección General de Investigación, Universidad Autónoma de Madrid. Guatemala: Ediciones CEUR-USAC.

Morán Mérida, A., Valladares Vielman L.R., (2006). La formación y planificación del área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala 1944-2005, Volumen IV, Serie: El proceso de urbanización en Guatemala 1944-2002. Guatemala: CEUR-USAC.

NIPPON KOEI, Ingenieros Consultores (2009). Informe Final: Apoyo a la Preparación del Proyecto del Corredor Central Aurora Cañas, Ciudad de Guatemala. Banco Interamericano de Desarrollo. Guatemala. Sin editor.

Peláez Almengor O.G. (2008) La Ciudad Ilustrada, Municipalidad de Guatemala, CEUR-USAC.

Panerai P., Depaule J.F., Dermorgon M., Veyrenche M. (1980). Elementos del Análisis Urbano. Francia: Sin editor.

Rojas E., colaboración de Rodríguez Villaescusa E. y Wegelin E. (2004). Volver al Centro, La Recuperación de Áreas Urbanas Centrales. Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible. Washington: Sin editor.

Rodríguez S.R., Jolly, J.F., Niño Soto A. (2004). Causas e Indicadores del Deterioro Urbano. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño, Departamento de Arquitectura, Fundación Cultural Javeriana de Artes Gráficas: Bogotá: Sin editor.

Tarchópulos Sierra, D. Ceballos Ramos O. L. (2005). Patrones Urbanísticos y Arquitectónicos en la Vivienda Dirigida a Sectores de Bajos Ingresos en Bogotá. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

Zárate Martín A. El Espacio Interior de La Ciudad. Serie Espacio y Sociedades Tomo 12. Editorial Síntesis (2003). Madrid: Editorial Síntesis.