

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



RENTA Y USO DEL SUELO  
EN EL AREA INICIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

Tesis presentada a la Junta Directiva de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Por

MARIA DEL CARMEN ARAUJO DE ANGUIANO Y  
RAUL EDUARDO ANGUIANO ESTRADA

Al conferirseles el título de ARQUITECTO

1980

02  
T(190)  
C.3

JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA

DECANO: Arq. Gilberto Castañeda  
Vocal 1o. Arq. Miguel A. Santacruz  
Vocal 2o. Arq. Francisco Chavarría  
Vocal 3o. Arq. Guillermo Roldán  
Vocal 4o. Br. Edgar Estrada Q.  
Vocal 5o. Br. Conrado Leal  
Secretario Lic. Fernando Noriega

TRIBUNAL EXAMINADOR

DECANO: Arq. Gilberto Castañeda  
Secretario: Lic. Fernando Noriega  
Examinador: Arq. Magna Eunice Sánchez  
Examinador: Arq. Jorge Escobar Ortiz  
Examinador: Arq. Miguel Santacruz  
Examinador: Arq. Francisco Chavarría  
Examinador: Arq. Marco Antonio To Quiñonez  
Examinador: Ing. Hugo Galindo

DEDICATORIA

A nuestros padres:

René Araujo Solís  
Guadalupe Navas de Araujo

Guillermo Braulio Anguiano Alvarez  
Mercedes Estrada de Anguiano

A nuestros hermanos:

Elena, Silvia, Estela y René

María Eluvia, Rosa María, Braulio y Lucy

Y en especial a nuestros adorados hijos:

Raúl Eduardo  
Erick Estuardo y  
Maricarmen

Por su fe y estímulo constante.

# Rodolfo Castillo Peralta

Dr. en Economía y Filosofía

*m.s.s.*

35 AV. 20-67 ZONA 5 — TELEFONO 61863 — GUATEMALA, C. A.

Señor:

Arquitecto Gilberto A. Castañeda S.  
Decano de la Facultad de Arquitectura  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Ciudad

Señor Decano:

El 25 de Julio de 1975, tuve el honor de que ese decanato me encargase aceptar el nombramiento de asesorar a los estudiantes María del Carmen Araujo de Anguiano y Raúl Eduardo Anguiano Estrada, en el desarrollo de su tesis de graduación profesional; referente a un "ESTUDIO SOBRE LA TIERRA EN LA CIUDAD DE GUATEMALA Y SU DETERMINACION EN LA EXPANSION URBANA", confianza que acepté con beneplácito.

En diversas oportunidades he sido honrado con tal distinción cuando ese decanato me ha nombrado con similar encargo; el de asesor de otros estudiantes; pero en pocas ocasiones he tenido la satisfacción y complacencia de cumplir con mucho orgullo el nombramiento y recomendar para su aprobación un trabajo de tesis, como en el presente caso.

Al respecto, me permito manifestarle que he procedido a una revisión crítica del trabajo conjuntamente con los estudiantes Araujo y Anguiano, y me complace encontrar en ésta tesis la preocupación de los sustentantes por aplicar un conocimiento científico, que les ha permitido encarar de manera franca y abierta la problemática que el tema en cuestión les planteaba.

A nadie escapa el hecho de que una investigación de tal naturaleza requería por parte de los sustentantes una dedicación aplicada y minuciosa para alcanzar los resultados que se presumían. La modestia, sencillez y humildad, cualidades con las cuales emprendieron y desarrollaron su labor investigativa, han permitido a María del Carmen y a Raúl Eduardo en su trabajo de tesis, sentar las bases "Hacer un boceto" de una teoría muy particular que sobre urbanismo y arquitectura pueda implementarse mas adelante, ya sea por ellos u otros investigadores para la ciudad de Guatemala.

En este trabajo se plantearon objetivamente las contradicciones muy peculiares que sobre la ocupación del espacio urbano se generan en la ciudad de Guatemala; contradicciones que son la expresión de leyes científicas de orden tecnológico

2.../Arquitecto Gilberto A. Castañeda S.  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

co, económico, sociológico, político, histórico, ideológico, etc., de la formación económica social guatemalteca; vervi-gracia: La contradicción que existe entre el monopolio de la propiedad privada capitalista sobre la tierra y el suelo consumo de la misma; se evidencia a su vez la contradicción de las funciones sociales de la ciudad de Guatemala que denota la hipertrofia y patología inherente al crecimiento de la misma, que como un mal congénito y necesario del urbanismo caracteriza a países al igual que Guatemala, tienen similitudes en su estructura económica, social y política.

Todos estos aspectos y otros que se encuentran inmersos en el texto, ha permitido a los sustentantes demostrar plenamente la hipótesis de su investigación: que el crecimiento físico de la ciudad de Guatemala, no significa en momento alguno un desarrollo o crecimiento económico del país. Los resultados a los que llegan son valederos e insinúan los pasos iniciales del camino por el cual hay que indagar para construir una cosmovisión alternativa del hacer arquitectónico y urbanístico en nuestro país.

El tiempo que invirtieron, así como los obstáculos encontrados de todo orden y salvados en la medida de su capacidad durante todo el progreso de la investigación, se justifican plenamente con la madurez y criterio profesional que sustentan.

En consecuencia el trabajo de tesis que presentan en estos momentos los estudiantes María del Carmen Araujo de Anguiano y Raúl Eduardo Anguiano Estrada, considero que cumple con los requisitos exigidos por esa casa de estudios previo a optar al título profesional de arquitecto, por lo que puede ser utilizado para sustentar el examen general privado, y permite que le dé mi recomendación y aprobación correspondiente.

Con muestras de estimación y respeto por el honor concedido, me suscribo del Señor Decano.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

  
Dr. Rodolfo Castillo Peralta  
ASESOR.

Guatemala  
Estación Lluviosa  
1979

I N D I C E

	Págs.
I- INTRODUCCION	5
II- PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PROBLEMA	7
III- TECNICAS DE INVESTIGACION	9
A) IMPLEMENTACION	
B) ANALISIS DE LA SITUACION	
C) DESARROLLO	
1) Delimitación Urbana	12
2) Sectorización	13
3) Recopilación de Datos	15
4) Trabajo de Gabinete	17
IV- PRESENTACION	19
PLANOS HISTORICOS	21
PLANOS HISTORICOS Y PRECIOS	28
TABLAS Y GRAFICAS	38
OCUPACION ESPACIAL DE LOS SERVICIOS	50
RENTA ABSOLUTA	60
V- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	63
VI- BIBLIOGRAFIA	67

I- INTRODUCCION

La ciudad de Guatemala, el mayor de los municipios del Departamento del mismo nombre, se encuentra ubicada en el área central de la república; correspondiéndole una orientación de latitud  $14^{\circ}38'30''$ , longitud de  $90^{\circ}30'50''$  y una altitud de 1,498 metros sobre el nivel del mar, lo que la diferencia de la mayoría de capitales de los países de América Latina, que se encuentran ubicados a la ribera del mar, y que por consiguiente son puertos, lo que les da una fisonomía muy apropiada de acceso y salida, privilegio que Guatemala la no posee.

Su número de habitantes sobrepasa el millón y su elevado índice de crecimiento alcanza el 6.1% anual, una definición tradicional de nuestra ciudad, la presenta como bella y romántica, con hermosos boulevares, soberbios monumentos, imponente arquitectura eclesiástica, etc., lo cual permite calificarla por propios y extraños, como una "Inagualable Ciudad Bicentenario".

Lo anterior es el fiel reflejo de que los gobernantes nacionales, y capitalinos, han querido traducir su ideología en la ciudad. Así es, como a través de la historia, podemos comprobar el que al querer estructurarla le dieron desde su fundación, las funciones de "Ciudad dormitorio", con área social, de descanso, recreativa y de servidumbre, lo cual se mantiene e incrementa de la misma forma en la época actual.

Es muy notorio cómo el principal problema de las autoridades radica en darle a la ciudad, una imagen superficial de belleza, invirtiendo cantidades de recursos del presupuesto en actividades, que aunque forman parte de un plan general de trabajo, no dan solución a las necesidades físicas reales de la misma, pudiéndose notar el que las autoridades se identifican dentro de su gestión administrativa, por campañas de trabajo que los publicita en lo individual al darle a la ciudad imagen de "tacita de plata" con monumentos, iluminación decorativa, etc.

Un ejemplo muy claro de esta situación ideológica surgió en la época post-terremoto del 76, al existir una preocupación del gobierno por reinstalar las iglesias católicas, invirtiendo millones de quetzales del presupuesto nacional, pero, naturalmente para conservar la ya publicitada definición de nuestra bicentenario capital, soslayando por arriba del hombro entre otros, la solución al problema de los llamados "asentamientos humanos".

Más sin embargo, esa forma de ver nuestra ciudad desvirtúa la realidad, escondiendo aspectos que dentro de una planificación, son determinantes en un desarrollo socio-económico.

La ciudad capital se conduce por un camino de deterioro y caos, como resultante de la especulación que sobre el uso y ocupación de la tierra se hace por medio de instituciones privadas y estatales por igual, haciendo lotificaciones que es lo único que "suelen o pueden" hacer, en los lugares más inadecuados e inapropiados, pero que por la demanda existente tienen aceptación; por su parte las

autoridades poco celosas de las leyes permiten condiciones de trabajo a las empresas constructoras, que agravan mucho más los servicios de la ciudad.

El gobierno central y municipal como tradicionalmente se ha dado, continúa ubicando a la mano de obra, en la periferia marginal del casco urbano, en viviendas mínimas y urbanización inadecuada, lo que destruye la actitud social y económica de habitante.

Es nuestra intención en el presente trabajo, ofrecer la oportunidad de analizar las causas de este deterioro de una forma diferente y que permita al lector, formularse un criterio más real de su situación con y en la ciudad.

Finalmente, queremos dejar constancia en esta introducción, de nuestro agradecimiento a todas las entidades privadas y estatales, así como a las personas que contribuyeron en este trabajo, y de manera muy especial al Registro General de la Propiedad Inmueble y al asesor, quien con gran empeño y capacidad profesional, colaboró con nosotros en su realización.

## II- PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PROBLEMA

El tratar de negar el hecho palpable de la existencia de aspectos de adelanto o progreso científico, tecnológico, económico, social o político de una ciudad, al presentárnoslo en forma de crecimiento físico espacial en sentido horizontal o vertical, resulta contradictorio, si no se somete ésta a la observación y análisis de diversos factores.

El proceso del crecimiento es uno, independientemente de la serie de consideraciones y calificativos que de él se pretendan dar; el método científico, representa el único camino para determinar cual o tal conocimiento sensitivo es real, práctico y representativo de una definición. El mismo conocimiento sensible se convierte en una hipótesis permanente si éste no forma parte integral de un proceso de inducción que de acuerdo a una serie de análisis, observaciones, investigaciones u otras técnicas, nos permita deducir una tesis que sintetice un conocimiento pensante práctico y teórico; puesto que un hecho o afirmación, hasta que no se compruebe, sólo puede aceptarse como un conocimiento empírico. Por lo tanto, es necesario sistematizar este conocimiento y formular una teoría que permita explicar o verificar la hipótesis planteada inicialmente.

En Arquitectura, el suelo, la tierra constituye un plano bidimensional, básico de su práctica cotidiana y quienes la ejercitan en sus múltiples matices, por lo regular no consideran al suelo, en los diferentes usos que se le da, como parte integral del conocimiento o formulación de una teoría arquitectónica.

Es sumamente importante acotar el que debido al monopolio de la tierra, como objeto de explotación y a la preocupación del propietario por la aplicación del término oferta-demanda, se cae necesariamente en una práctica de libre competencia, donde la tierra se convierte en mercancía, y es aquí en donde el ciclo del capital en sus distintas fases, conforma por la especulación, un proceso repetitivo en las actividades totales de la industria de la construcción, y en lo referente a la renta del suelo, ésta es parte de la ganancia que le corresponde al propietario de la tierra en una de las fases del ciclo del capital. La ganancia es la relación que se establece entre plusvalía y el capital constante más el capital variable, o en otras palabras el trabajo excedente y el costo de producción.

Importante es señalar que plusvalía no significa el concepto publicitado en la oferta demanda de bienes raíces, como usualmente se emplea en el léxico de urbanistas comunes, sino que por el contrario, científicamente, plusvalía es el trabajo excedente producido por el obrero y del cual se apropia el empresario, que para el caso del propietario de la tierra, es la renta del suelo. El valor de la tierra se determina por la inversión de capital que se hace para adaptar al uso y satisfacción de las necesidades del que la va a ocupar, ya sea que se pretenda transformar el entorno espacial de una ciudad o de la construcción de una simple vivienda, lo que dependiendo de los factores que intervengan en las diferentes

escalas de esta modificación espacial permitan la obtención de renta diferencial; la cual se puede dar de dos formas:

La renta diferencial I, es la que resulta de la inversión que sobre la tierra, ejerce la infraestructura urbana, en la medida de una necesidad creada, la cual es efectuada por la Municipalidad, o el gobierno central con fondos provenientes de todos los contribuyentes y de la cual se beneficia el propietario de la tierra.

La renta diferencial II, es aquella que se obtiene con la inversión directa que sobre la tierra se presenta en forma de mejoras y beneficios, inversión que la realiza el propietario de la misma.

La tierra a su vez, significa un monopolio de explotación, ya que sobre ella el propietario ejerce su derecho, lo que origina una discrepancia con respecto al valor, la que se llama renta absoluta, término únicamente usado y aprovechado por el propietario; el cual sumado al valor de la tierra, determina el precio de la misma. Es esta renta absoluta (especulación), la que sin un patrón de análisis determinado y control, va rigiendo el modo de crecimiento de una ciudad, dando origen a la contradicción fundamental del urbanismo: propiedad privada capitalista frente al uso del suelo.

Es el hacer arquitectónico en sus diversas modalidades, un motivo constante de obtención de renta del suelo en sus diferentes formas a su vez, los medios de producción son propiedad de los dueños de la tierra, lo que les permite, evidentemente obtener más ganancias en cada una de las fases en las que invierte su capital y en las cuales el arquitecto contribuye con su conocimiento, al modificar el espacio a nivel de ciudad o de una vivienda, al objeto del empresario.

Con un análisis de este tipo, se evidencia que el crecimiento de nuestra ciudad no ha motivado, ni refleja en ningún momento, un desarrollo socio-económico del país, sino que por el contrario, es la forma como se consume improductivamente la plusvalía originada en otros sectores económicos productivos y deteriora constantemente los valores éticos del vecino, tal es el caso por ejemplo del contraste habitacional que se da entre áreas residenciales y áreas marginales, que traducen una relación tal de explotado-explotador y que por consiguiente, dan una configuración clara y precisa de ocupación y uso del espacio urbano de la ciudad de Guatemala.

### III-TECNICAS DE INVESTIGACION

#### A) IMPLEMENTACION

Para la realización del presente trabajo, fue necesario entrar a conocer aspectos teóricos y prácticos, de disciplinas económicas, sociológicas y de otro orden, que de una u otra forma intervendrán dentro de la investigación, ya que en un buen porcentaje, la línea de trabajo asumida está fuera de la concepción ideológica del estudiante de Arquitectura.

Dentro de un típico proceso de avalúo, que no es más que la ponderación o medida del precio estimativo de un bien o cosa, se puede notar que valoran o deprecian indistintamente el bien valuado, y que serán aquellos en los cuales haremos énfasis, para detectar en qué proporción han influido dentro del tipo de avalúo que se utiliza en nuestro medio. Los avalúos son diversos y son utilizados, dependiendo de la institución que los realice y el interés creado, sin embargo, los conceptos empleados son afines en cuanto a ubicación, dimensión, colindancia y edificación, aspectos básicos que tipifican la actividad valuadora y que serán parte de la investigación para comprobar si en efecto, éstos inciden en la conformación de precios.

La ciudad de Guatemala, y el país en general, se identifican como una sociedad enmarcada en actividades de "libre competencia", lo cual involucra una serie de actitudes y actividades que permiten un desorden planificado por intereses creados en los altos niveles del poder adquisitivo.

Obtener información fidedigna sobre los precios de la tierra resulta difícil, ya que estos varían dependiendo hasta del estado anímico del propietario y en lo relativo a la información registral, ésta también carece de exactitud, ya que el propietario declara, por lo general, menos precio por la propiedad evitando así el mayor pago de impuestos, con lo que el trabajo se orientará a proporcionar la información recavada que permitirá comprobar la hipótesis general del mismo.

#### B) ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

La ciudad de Guatemala a través de la historia, ha conformado áreas de diversas características de acuerdo al uso del suelo de la ciudad, que a continuación presentamos. 1) AREA HISTORICA INICIAL: Tal como se indica en el plano del departamento de Guatemala, (hoja No. 11), ésta es el área de estudio del presente trabajo, debido a que desde su fundación en el año de 1,776 hasta el año de 1,956, en que fué creada la ley preliminar de urbanismo, la ciudad no se extendió más allá de esta área, la cual permitirá analizar las condiciones que han determinado su renta y uso del suelo. 2) AREA DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA: Límite municipal al cual se tiene realmente opción de crecimiento, sin interferir en las regulaciones de los municipios vecinos, estos límites del municipio de Guatemala, ya se encuentran ocupados en un alto porcen

taje por las distintas actividades que se generan por medio de los habitantes de la ciudad. 3) AREAS DE INFLUENCIA DE LA CIUDAD: Dadas las características de expansión anárquica que se producen en la ciudad de Guatemala, sus límites municipales han sido sobrepasados, como puede observarse en el plano del Departamento (hoja No. 11), ocupando esta, ya tierras de municipios vecinos como son: Chinautla No. 7, Mixco No. 9, Villa Nueva No. 11 y Petapa No. 12, lo que ha determinado su área de influencia y una serie de inconvenientes que interfieren en el desarrollo de la ciudad de Guatemala

#### AREA METROPOLITANA

De acuerdo a la propuesta contenida en el EDOM (Esquema de Ordenamiento Metropolitano) en 1,960. Por la Municipalidad de Guatemala Dirección de Planificación. Esta área comprende once de los diez y siete municipios del Departamento, de acuerdo al plano localizado en la hoja No.11 y que a continuación enumeramos:

#### MUNICIPIOS COMPRENDIDOS:

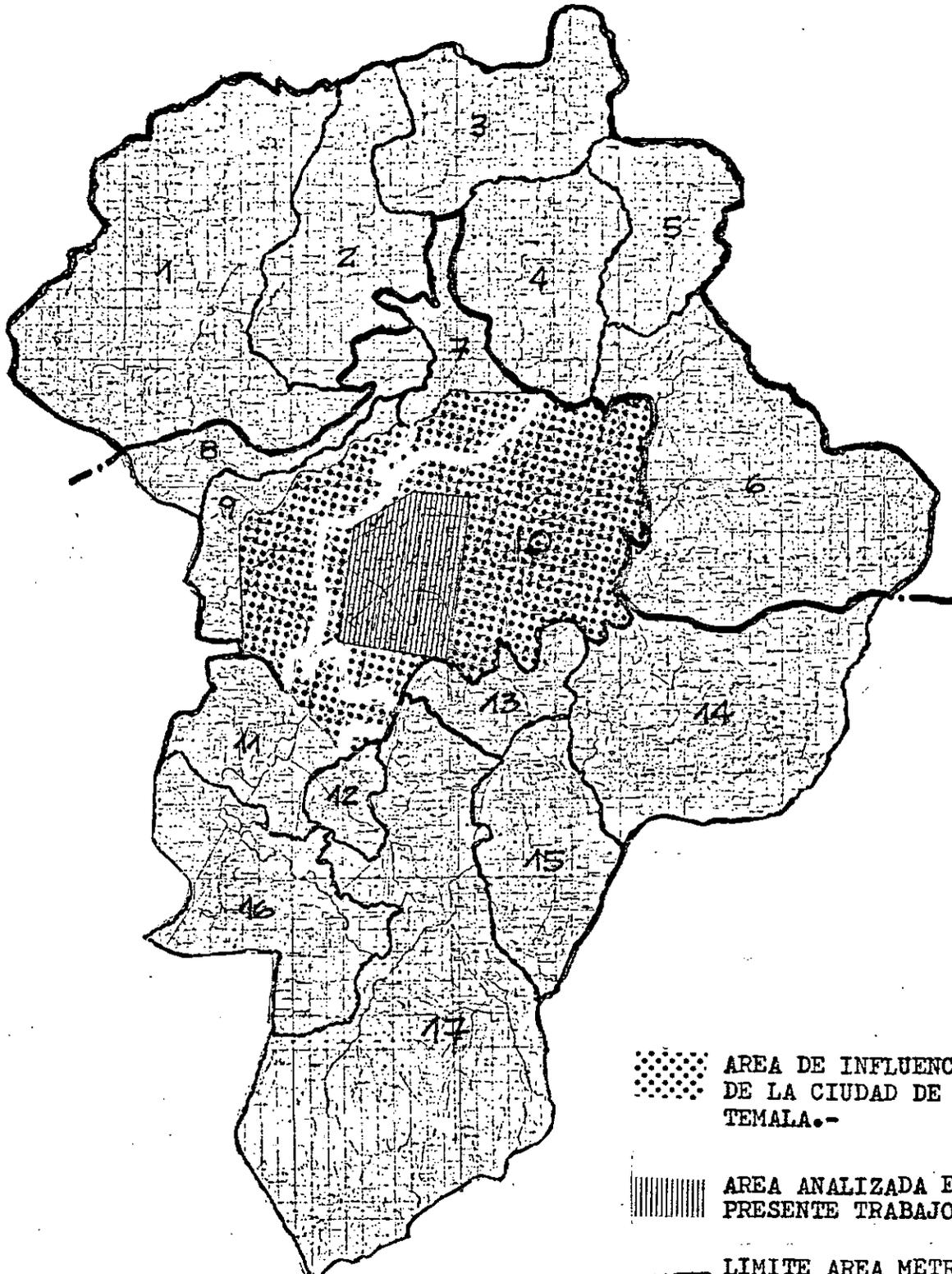
- 7) CHINAUTLA
- 8) SAN PEDRO SACATEPEQUEZ
- 9) MIXCO
- 10) GUATEMALA
- 11) VILLA NUEVA
- 12) PETAPA
- 13) SANTA CATARINA PINULA
- 14) SAN JOSE PINULA
- 15) FRAIJANES
- 16) AMATITLAN
- 17) VILLA CANALES

#### MUNICIPIOS NO COMPRENDIDOS:

- 1) SAN JUAN SACATEPEQUEZ
- 2) SAN RAYMUNDO
- 3) CHUARRANCHO
- 4) SAN PEDRO AYAMPUC
- 5) SAN JOSE DEL GOLFO
- 6) PALENCIA

El análisis de la renta y uso del suelo del área inicial, área ya definida en cuanto a su crecimiento permitirá evaluar la tendencia que sigue el ensanchamiento anárquico de la ciudad y que afectaría el adecuado desarrollo urbano en las restantes áreas.

DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.

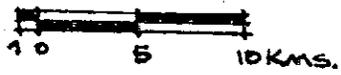


●●●●● AREA DE INFLUENCIA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.-

||||| AREA ANALIZADA EN EL PRESENTE TRABAJO.

--- LIMITE AREA METROPOLITANA

Elaboración PERSONAL.  
Escala Gráfica:



Fuente: Secretaría de Planificación Económica. (Dpto. Vivienda)

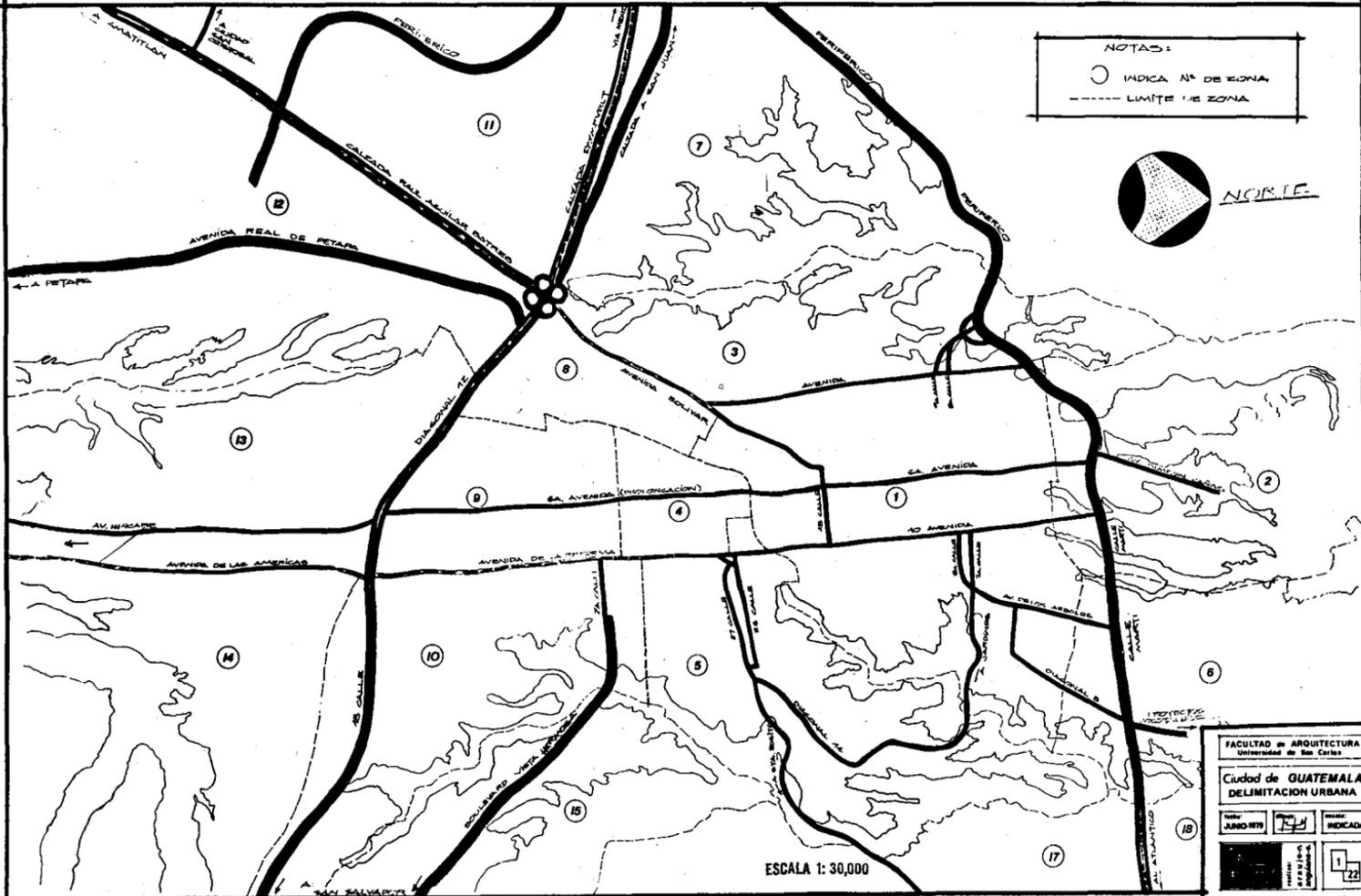
C) DESARROLLO1) DELIMITACION URBANA

La ciudad de Guatemala, como municipio, posee un área específica, sin embargo, su área de influencia se pierde ya entre los municipios del departamento, lo que ha originado polos de atracción diversos, como ejes principales de relaciones económicas y sociales de consumo, lo cual no implica que los habitantes de la ciudad gocen de un ordenamiento urbano adecuado, sino que por el contrario, ha provocado el deterioro general.

El querer realizar el trabajo sobre toda el área de influencia, no permitirá hacer un enjuiciamiento lógico, ya que los polos de atracción no son comunes, por lo que creemos conveniente delimitar nuestro campo de investigación al área que obedece a características comunes que de acuerdo a aspectos históricos y de servicios, se ubican dentro de esta área; el plano básico se delimita exclusivamente por vías de comunicación, elemento preponderante en el trazo urbano; y en el cual se enmarcan las vías principales que dieron origen a la ciudad y que no han variado a través de la historia y que por otro lado nos permitirá ir relacionando la ciudad en cada una de las distintas épocas estudiadas.

El plano contempla todas las salidas de la ciudad hacia los distintos puertos y puntos fronterizos, por medio de las denominadas calzadas de vía rápida, la tradicional vía comercial que saliendo de la Parroquia y pasando por el centro y Avenida Bolívar, desemboca en el Trébol; así como también entre otras, la Sexta y Décima avenidas, la Avenida la Reforma.

Delimitación urbana, que de acuerdo al análisis permite enfocar la problemática de la ciudad de Guatemala en su desproporcionado crecimiento.



NOTAS:  
 ○ INDICA N° DE ZONA  
 - - - - - LIMITE DE ZONA



FACULTAD de ARQUITECTURA  
 Universidad de San Carlos

Ciudad de GUATEMALA  
 DELIMITACION URBANA

Nombre: JUANOSHTI

Fecha: INDICADA

Escala: 1:30,000

122

ESCALA 1: 30,000

2) SECTORIZACION

Aún y con una delimitación urbana asumida, resultaba sumamente difícil detectar los precios de la tierra si ésto no se traducía a puntos específicos que reflejaran una uniformidad relativa de actividades de ubicación, servicios e históricos.

La ciudad de Guatemala ha generado en su crecimiento, básicamente tres épocas distintas que podemos sintetizar así: Antiguo: Área inicial de ocupación. Moderna: Aquella que se encuentra conformada por el crecimiento de tendencia comercial que partiendo del centro, se extendió hacia el sur de la ciudad. Contemporáneo: La ocupación espacial de áreas básicamente residenciales ubicadas al rededor del núcleo urbano congestionado. Con este criterio, se procedió a identificar a diez sectores que creemos tipifican la realidad del precio del suelo de la ciudad, adjunta la delimitación de los sectores, así como su localización en el plano.

# SECTORIZACION:

EPOCA	Nº DE SECTOR	DESCRIPCIÓN
A N T I G U O	1	<b>PARROQUIA:</b> DE LA CALLE MARTI A LA 1A. CALLE Y DE LA 16 A LA 12A. VENIDA.-
	3	<b>JOCOTENANGO:</b> PARQUE MORAZAN, Y ALEDA- ÑOS CON UN RADIO DE ACCION DE 3 MANZANAS
	7	<b>VILLA - CIUDAD VIEJA:</b> CON EJE EN ESOS PUNTOS, NETA- MENTE RESIDENCIAL, CON EDIFICA- CIO HOTELERA Y DE CONDOMINIO.-
M O D E R N O	2	<b>PARQUE CENTRAL:</b> DE LA 5A. A LA 10A. CALLE Y DE LA 4A. A LA 9A. AVENIDA
	4	<b>CENTRO CIVICO:</b> AREA QUE COMPRENDE DE LA MUNICIPALIDAD, A LA FORD, Y DE 2 A 3 MANZANAS O.-P.-
	5	<b>AVENIDA BOLIVAR:</b> DE LA 30 A LA 40 CALLE, Y DE 2 A 3 MANZANAS, SOBRE LA 27- NA 3Y8.-
	6	<b>PLAZUELA ESPAÑA:</b> CON UN RADIO DE ACCION DE APROXIMADAMENTE DE 3 A 4 MANZANAS DEL MONUMENTO.-
C O N T E M P O R A N E O	8	<b>VISTA HERMOSA:</b> CON EJE SOBRE EL BOULEVARD Y DE 2 A 3 MANZANAS DE PENETRA- CION, ASI COMO AV. DE LAS AMERICAS.
	9	<b>CALZADA AGUILAR BATRES:</b> AREAS RESIDENCIALES, SOBRE AFLUENCIA AL BOULEVARD.-
	10	<b>CALZ. ROOSEVELT - SAN JUAN:</b> AREAS RESIDENCIALES SOBRE AFLUENCIA A LAS CALZADAS



3) RECOPIACION DE DATOS

Con un campo de acción definido, en cuanto a la delimitación urbana y a los sectores a estudiar, se elaboró la papelería correspondiente para la obtención de información relativa a cada sector en cuanto a: historia, precio y avalúo, tal y como se puede apreciar en el tipo de ficha que se presenta por aparte y en la cual se anotaron cada una de las características del terreno estudiado, lo que iban determinando si existía relación al precio y a la fecha consultada, esta información fue recavada básicamente con instituciones estatales, privadas, entrevistas y encuestas personales, entre las que podemos mencionar a:

- \* Dirección General de Rentas: Acá se obtuvo información relativa al tipo de avalúo que se utiliza en Guatemala a nivel catastral.
- \* Registro General de Propiedad Inmueble: esta institución representó en sí, la mayor fuente de información en cuanto a los precios registrales de la tierra, permitiendo utilizar cualquier libro solicitado, pero con límite de tiempo por el uso interno que la institución realiza, lo que además de fructífera, resultó lenta absorbiendo cientos de horas de trabajo.
- \* Hemeroteca Nacional: Se recopiló información histórica en periódicos, con los cronistas de cada época.
- \* Instituto Geográfico Nacional: Se obtuvieron planos para la investigación.
- \* Dirección General de Estadística: Se recavó información referente a la ocupación espacial por las diversas actividades que se realizan en la ciudad.
- \* Municipalidad capitalina:
  - Departamento de Drenajes
  - Empagua

Información referente a la actividad específica que realizan.

Las instituciones privadas que fueron fuentes de información en la investigación, entre otras:

- \* Bancos del sistema: información relativa al tipo y sistema de avalúo utilizados.
- \* Empresas de bienes raíces: información sobre precio de la tierra.

Y como complemento a la información obtenida directamente en cada una de las instituciones antes apuntadas, se entrevistaron valuadores, pero que debido a la información confidencial que manejan, solicitaron carácter de anónimo. Otra actividad desarrollada, consistió en información telefónica sobre precios de tierra, que posteriormente se verificaban personalmente.

ANALISIS DE: RENTA DIFERENCIAL I		EXISTE	CALIDAD	VALOR %	PORCENTAJE	NOTAS:
TERRENO:						
SECTOR:						
OBS.:						
INFRAESTRUC.	ACERA					
	AGUA POTABLE					
	ALUMBRADO PUB.					
	ALCANTARILLADO					
	DRENAJE					
	SERV. TELEFONO					
	PAVIMENTO					
	VIAS					
DE SERVICIOS	COMERCIO					
	EDUCACION					
	SALUD					
	CULTO					
	DEPORTE					
	TRANSPORTE					
	NOMENCLATURA					
	SERV. LIMPIEZA					
	VIGILANCIA					
	BOMBEROS					
	ADMINISTRACION					
AREA VERDE						
DE AVALUO	AREA MILITAR					
	PROSTITUCION					
	BAR					
	VIA INCLINADA					
	AREAS DE INUNDACION					
	BARRANCO					
	FORMA IRREGULAR					
	CREMATORIO					
	RASTRO					
	NIVEL DEL SUELO					
AREA DE EXPLOSION						

ANALISIS DE: RENTA DIFERENCIAL II		EXISTE	CANTIDAD	VALOR %	PORCENTAJE
TERRENO:					
SECTOR:					
DETALLE (ESPECIFICAR)					
USO:					
TIPO CONSTRUCCION:					
MATERIALES:					
EQUIPO:					
ACABADOS:					
TECNOLOGIA:					

4) TRABAJO DE GABINETE

Esta actividad que se subdivide en otras más, fue la culminación de una extensa y minuciosa etapa de recopilación de datos sobre:

Historia de la ciudad

precios registrales

Precios reales

Ubicación de servicios

Otros, lo que permitió analizarlos de la siguiente forma:

Archivo de datos

Cada propiedad de determinado sector, poseía una ficha en la cual se anotaban los datos que se obtenían sobre él, sin importar en ese momento la fecha específica que representaba ni la clase de moneda en la cual se valoraba para esa época; el interés radicaba en obtener la mayor y mejor información general sobre la propiedad ya escogida, esta información estaba relacionada a la variación de Renta Diferencial I y II que se notaba en la propiedad.

Tabulación de datos

Con el grueso de información obtenida, fue necesario escoger la más importante para lograr transmitirla lo más adecuadamente posible de tal forma, de que fuese comprendida por todos y es así como se interpolan precios.

Se actualizaron valor de monedas antiguas al quetzal actual.

Se convirtieron medidas agrarias de sistema métrico decimal.

Se definieron fechas sobre las cuales se encontraba la investigación.

Graficación: El interés por señalar un proceso evolutivo del incremento de los precios, nos motivó a especificar gráficamente el desarrollo histórico y porcentajes de los sectores en relación a un año estudiado, así como su comportamiento de aumento con respecto a los otros sectores. Es muy importante hacer notar que debido a que la mayoría de precios es de origen registral, algunos precios los falseaban los vendedores para evadir impuestos, ante el registro de la propiedad inmueble; sin embargo, como se podrá observar en las gráficas, la tendencia es la misma, ya que la especulación es general y manipulada por pequeños grupos interesados.

Para poder realizar las gráficas, rigieron básicamente dos criterios, debido a la cantidad de datos:

- a) Media aritmética de precios
- b) Media aritmética de fechas

Mapeo: Es la zonificación de precios a través de historia de la ciudad desde su fundación hasta la actualidad, en fechas con se -

cuencias de 25 años; cada plano es representativo de la media aritmética de esa fecha y nos demuestra:

- a) Zonificación de precios
- b) Crecimiento de la ciudad
- c) Relación al trazo actual

Cada plano, además posee adjunto la información histórica y objetiva de la época, haciendo mención a hechos que contribuyeron a los incisos antes enumerados y que por ende, solidificaron el actual crecimiento urbano.

NOTA IMPORTANTE:

Al tratar de confirmar información de este tipo, obligaba a buscar datos fidedignos o legales, así como en algunos casos por carecer del total de la información, fue necesario utilizar al máximo la experiencia adquirida para definir con criterio propio en las lagunas que se sucedían dentro del proceso de la investigación, lo cual creemos representa el aporte teórico al trabajo.

IV- PRESENTACION

La ciudad de Guatemala, por su misma concepción, ha sido analizada en varias oportunidades por su reseña histórica, con lo cual se ha querido clarificar algunos criterios en relación a su crecimiento, pero quizá las limitaciones del enfoque historicista no han permitido formarse criterios urbanísticos en relación a las necesidades que una ciudad exige, no ha permitido con la debida claridad demostrar las consecuencias de una falta de planificación urbanística en relación a hechos reales que inciden en un mejor ordenamiento espacial.

De lo anterior queremos aprovechar para narrar de otra forma el crecimiento de la ciudad, pero no en función de hechos, acontecimientos, personajes o leyendas hermosas y románticas que sin lugar a dudas, forman parte de nuestra idiosincracia, pero que han desvirtuado la realidad.

Para lo cual presentamos la historia gráfica del crecimiento de la ciudad, desde el momento de la fundación, hasta la actualidad en secuencias de 25 años para obtener un análisis de crecimiento real como han ido apareciendo por razones de especulación de la tierra, focos de atracción que han servido única y exclusivamente para aumentar el valor de la misma y obtención de renta absoluta, en beneficio de los propietarios de la tierra.

Dentro del estudio que sobre la forma y función de la estructura urbana actual, realizamos un aspecto importante y es el análisis de la evolución histórica.

El influjo de las colonias en cuanto a los patrones de asentamiento, la división regional del trabajo y de urbanización, son decisivos.

La administración española define desde su inicio una clara doctrina y una política urbana que serán determinantes para la mayoría de ciudades latinoamericanas, por ejemplo:

Ordenanzas de población de ciudades por Real Cédula del Emperador don Carlos (Carlos V), hechas en 1523.

"Cuando hagan la planta del lugar, repártanlo por sus plazas, calles y solares, a cordel y regla, comenzando desde la plaza mayor y sacando desde ellas, las calles a las puertas y caminos principales y dejando tanto compás abierto, que aunque la población vaya en crecimiento, se pueda siempre proseguir y dilatar de la misma forma" <sup>1/</sup>

---

<sup>1/</sup> Chinchilla Aguilar, Ernesto  
Historia del Arte en Guatemala (2a. Ed., Guatemala Edit. José de Pineda Ibarra, 1965), p. 13.

Todo ello se complementa con instrucciones sobre la cuidadosa elección del sitio, el establecimiento del plan, normas estrictas de ubicación y edificación para los constructores.

Los asentamientos sucesivos de Iximché, y Valle de Panchoy, marcan el antecedente histórico más remoto antes del traslado definitivo de la ciudad de Guatemala de la Asunción en el Valle de la Ermita.

La destrucción de Santiago de los Caballeros, capital de la provincia de Guatemala, por los terremotos de Santa Marta en 1773, motivan la búsqueda de un lugar para su traslado.

El 30 de Junio de 1774, la real audiencia dió un proyecto de bases para la traslación de la ciudad que en lo relativo a urbanística, dice entre otras cosas:

- 1o. "Que se haga compra de cuatro leguas cuadradas o más, si se juzgase necesario para la fundación de la ciudad, pueblos adyacentes a ella, ejidos, pastos y demás de su preciosa dotación".
- 2o. "Que en la parte más proporcionada se sitúe la ciudad".
- 3o. "La plaza mayor, plazuelas y calles tendrán más extensión y capacidad, especialmente estas últimas, según lo permita el terreno y tirándose a cordel, como lo estaban las más en la destruída ciudad, tengan de ancho 16 varas cuando menos".
- 4o. "Las cuadras o manzanas serán proporcionadas e iguales, dicen ordenadas y con aquella disposición que faciliten la comunicación y cómodo tránsito de las gentes".
- 5o. "Se concederán gratuitamente los terrenos a las comunidades, iglesias matrices y filiales, los mismos que lograban en la Antigua y en los propios sitios o parejas con corta diferencia".
- 6o. "A todos los vecinos de la ciudad se concederán gratuitamente el propio idéntico terreno".
- 7o. "Para fabricar en la nueva ciudad, se ha de guardar precisamente la debida proporción e igualdad en la altura de las casas, la cual no deberá pasar de 4 1/2 varas, dando al piso o entresuelo un poco más o menos"

La comisión técnica que examinó los lugares, tomó en cuenta aspectos como:

El abastecimiento de agua, salubridad y seguridad contra los terremotos y este lugar fue escogido entre otras cosas, por creer que los barrancos que lo rodean atenuarían la conmoción de los terremotos.

Por cédula real extendida el 21 de septiembre de 1775 por el Rey Carlos II, se mandó su traslado al valle de la Ermita.

EJIDOS 1775

El valle mide 371 caballerías, cuatro cuerdas y 4,375 varas cuadradas, que equivalen aproximadamente a 16,700 Has. y 267 kilómetros cuadrados.

PLANO DEL AREA INICIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

Este plano comprende la ubicación de los ejidos dentro del valle escogido para el asentamiento de la nueva ciudad de Guatemala, dicha área comprendía aproximadamente 210 caballerías que eran posesión de 13 personas solamente.

Estos ejidos comprendían algunos pequeños pueblos que al fundarse la nueva ciudad, pasarían a formar parte de los primeros asentamientos de ésta, o permanecerían en su lugar inicial como el caso de Jocotenango.

Podemos observar, a pesar de no ser éste un plano topográfico, lo accidentado de la periferia, por ejemplo los barrancos que circundaban los ejidos del sector norte, algunos de los cuales aún permanecen en sus originales dimensiones, evitando así la expansión de la ciudad en esa orientación, también se observan los ríos de Pinula y Las Vacas, zanjones, quebradas y ojos de agua que han desaparecido en la actualidad.

A este plano inicial, hemos sobrepuesto el plano vial representativo de la ciudad tal y como se encuentra en la actualidad, pudiéndose notar la forma de crecimiento y el sentido que ésta tomó.

Los ejidos, su extensión, así como los pueblos existentes en ellos eran:

1)	Labor de Arrazola y Potrero del Jocote	32 Cab.
2)	Labor del Cid	12 "
3)	Labor de Gómez	28 "
4)	Labor de Dávila	4 "
5)	Labor de Muñoz	9 "
6)	Hacienda La Culebra y Lexarcia	64 "
7)	Labor de Contreras	7 "
8)	Potrero de Hincapié	4 "
9)	Tierras de la Cofradía de Nuestra Señora del Carmen	4 "
10)	Ranchos Viejos	7 "
11)	Potrero de Arrazola	4 "
12)	Potrero de Montenegro	9 "
13)	Labor de Bardales	15 "

Así como los pueblos existentes en el 6:

Pueblo Santa Isabel  
 Pueblo Santa Ana  
 Pueblo Santa Inés  
 Pueblo Almolonga  
 Pueblo San Cristóbal el Bajo  
     San Gaspar  
     San Cristóbal El Alto  
     Espíritu Santo  
     San Andrés  
     San Bartolomé  
     San Lucas Cabrera

- 9) Iglesia de Nuestra Señora  
 12) San Felipe  
     Jocotenango  
     San Abad

El 1o. de Enero de 1776, se instala el cabildo en la plaza central ya establecida.

El plan originario se rige por reglas uniformes, siendo la principal el trazado en damero u octogonal de N-S y de oriente a poniente (Leyes de Indias), con una plaza central y tres plazas menores, civiles, militares y comerciales.

La objeción al valle era su sequedad y se planeó la introducción de agua de estas fuentes:

Pinula, Mixco, Acatán, Panchoca, Belem y Concepción.

No se conocen los detalles de cómo estas tierras que eran inalienables pasaron a ser propiedad privada, pero parece que hubo varias formas para ello. Al principio se hacen concesiones en base a propiedades en Antigua a individuos e instituciones que habían abandonado tierras en esa ciudad; a partir y alrededor del centro, sigue una zona donde los terrenos son "cedidos" a personas de importancia, siguiendo en su orden las familias blancas y mestizas, de ingresos medios y bajos, los pequeños comerciantes y finalmente el suburbio, las quintas y granjas.

Más tarde, fue vendida tierra para obtener ingresos de administración y las rentas percibidas bajo convenios de arrendamientos pasaron a ser consideradas como impuestos, en las áreas de las afueras los límites de la compra original fueron pronto olvidados y la tenencia de la tierra se basó ya fuera en antiguas tenencias de la aldea, de los cuales aún existen títulos o bien en una especie de movimiento envolvente en pequeña escala, que creó colonias sub-urbanas a fines del siglo XVIII.

Para 1782, la ciudad consistía en oblongo de 15 cuadras de largo (de norte a sur) y trece cuadras de ancho, la población llegaba a los 13,500 habitantes. Por el pequeño número de habitantes y el lento crecimiento de la misma, el centro original dió cupo adecuado a las necesidades de entonces.



CIUDAD DE GUATEMALA 1800

24 años después de la fundación de la ciudad, ésta se fue conformando de modo que las vías de comunicación se trazaron en dirección hacia las salidas fronterizas y portuarias básicamente, el cual se mantiene a grandes rasgos en la actualidad; el lento proceso de crecimiento denotaba ya una tendencia hacia el norte y sur respectivamente, por la ubicación de los pueblos de la Parroquia, que correspondía al ejido de Don Juan Bardales, como centro primordial de comercio; habitado por autoridades civiles, militares y eclesiásticas, artesanos peninsulares y criollos, especialmente con talleres y comercios en donde se desarrollaban todas las actividades de la nueva ciudad.

Jocotenango, llamado Pueblo de Indios, formaba parte de la periferia, donde habitaba la servidumbre de los ricos y de donde se trasladaban para la ciudad a trabajar en oficios domésticos.

Ciudad Vieja y Villa de Guadalupe, ubicadas en el ejido de la Culebra y Lexarcia, gozaban ya de una denominación urbanística así como las aldeas en formación de:

La Libertad, San Gaspar, Santa Ana y San Pedro y que paulatinamente se fueron incorporando al trazo actual.

Los patrones fundamentales del crecimiento de la ciudad se dan a partir de esta época.

Con la selección del primer asentamiento la Parroquia, en el valle de Las Vacas, el más septentrional de los valles que conformaban la altiplanicie central de Guatemala, se determina la tendencia natural de crecimiento hacia el sur.

El complejo regional formado por las poblaciones existentes y sus relaciones con el resto del país, determinan un sistema de interconexiones en forma de "X".

La contiguidad de la nueva ciudad con el asentamiento existente en la Parroquia y la confluencia del sistema vial del sistema regional del sur, a través de lo que hoy son la Avenida Bolívar y la 6a Avenida hacia la plaza central; hacia el oriente hasta la avenida San José, que a través de la calle del Golfo daba salida al norte, crean condiciones determinantes para el patrón de localización comercial.

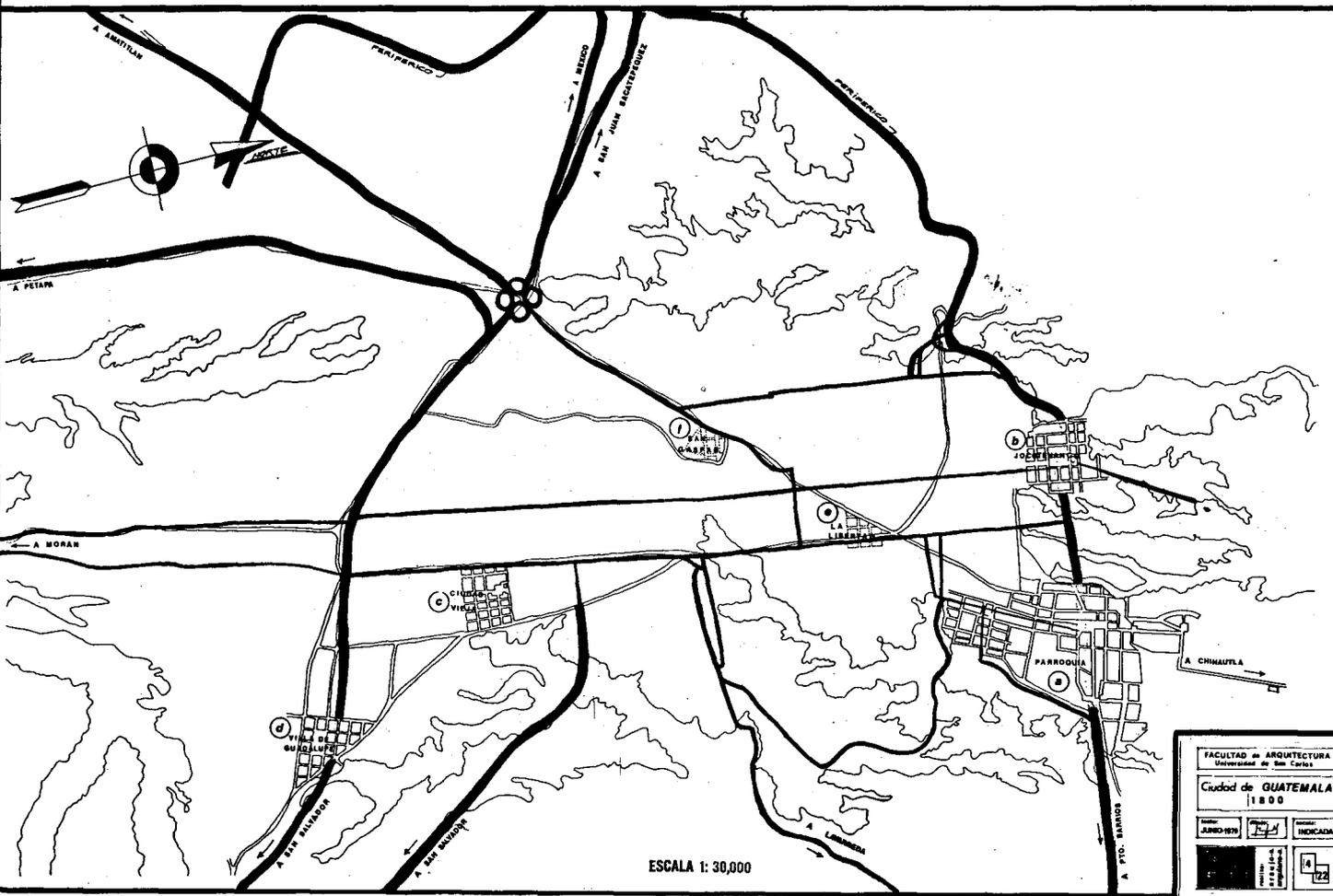
Basados en este esquema histórico y gráfico de la época, podemos afirmar que hasta 1800 el centro tradicional cumplía adecuadamente las funciones urbanas que le correspondían de acuerdo al tamaño y economía de la ciudad, lo que no hacía necesario integrar áreas inicialmente destinadas a vivienda a las nuevas actividades administrativas y comerciales.

En cuanto al precio de la tierra, se carece de información, aunque es de suponer que debido a las leyes existentes, las propiedades se repartieron prevaleciendo un criterio discriminativo hacia las

personas de menores ingresos y con preferencia de beneficiar a los religiosos.

Para proveer de agua a la ciudad, se trajo por medio de arcones de mampostería desde Santa Catarina Pinula, hasta un tanque general situado en la actual 19 Calle y 4a. Avenida, Zona 1 (El Botellón), de donde se distribuía a tanques menores, pilas y chorros en lugares determinados que servían de referencia para ubicar residencias por ejemplo, tal o cual familia o casa está al oriente de la pila de La Merced.

La superposición de la red vial inicial y la red actual, muestra cómo en 200 años no ha cambiado ostensiblemente el pensamiento de nuestros antepasados. A este respecto, es importante hacer notar cómo las fuentes de agua, las cotas y vertientes naturales de drenaje del valle y las limitaciones topográficas del terreno realmente obligaron a tomar algunas decisiones que rigen la evolución de la ciudad en cada uno de esos aspectos.



ESCALA 1: 30,000

FACULTAD de ARQUITECTURA	
Universidad de San Carlos	
Ciudad de GUATEMALA	
1800	
FECHA: JUNIO-1879	PROYECTO: INICIADA

CIUDAD DE GUATEMALA - 1821

En el período de independencia, la ciudad había cambiado notablemente su configuración espacial.

Un rápido crecimiento sur-este llevó a la creación de una nueva plaza mayor, donde se ubicaron las autoridades de la época, el trazo ortogonal dió un ordenamiento espacial más adecuado, el ancho de las calles obedece a una circulación peatonal y de carruajes. Es de notar que no existían aceras, el agua se traía de la Brigada y Mixco.

Proliferaon las propiedades de gran tamaño, de tipo religioso exclusivamente católicos, como iglesias, conventos, monasterios, parroquias, capillas, entre otros elementos que constituían el eje de determinación de áreas en donde se ubicaban los servicios. Nótese la influencia católica al apoderarse de alguna forma, legal para la época, de un 60% del sector céntrico.

La ciudad se extendía básicamente sobre los ejidos de Tierra de la Cofradía de Nuestra Señora del Carmen y Ranchos Viejos; y parcialmente sobre los de:

- a) Potreros de Montenegro
- b) Potreros de Arrazola y
- c) Labor de Don Juan Bardales

Se inició un control migratorio por medio de las garitas, así como es de notarse el traslado de las garitas de Pinula y de Mixco en vías de expansión hacia estos lugares.

Aparecen en la periferia del sector ocupado aproximadamente 45 ejidos más.

Se puede observar en este plano las limitaciones topográficas del terreno, la ubicación de los poblados en relación a la principal fuente de agua que provenía del río de Pinula, que a través de un acueducto surtía la ciudad que en la época actual se conoce pintorescamente como "Los Arcos"; el río de las Vacas que luego había de convertirse en el mayor colector de aguas negras de la ciudad.

**UBICACIONES:**

- ① PALACIO NACIONAL
- ② FORTAL Y CASAS DE AYCIENNA
- ③ FORTAL Y CASAS DE CABILDO
- ④ UNIVERSIDAD
- ⑤ HOSPITAL GENERAL
- ⑥ LAGUNA SAN JUAN DE DIOS
- ⑦ PROMEDIA ECLESIASTICA
- POBLADO
- GARITA
- NUEVOS EJIDOS

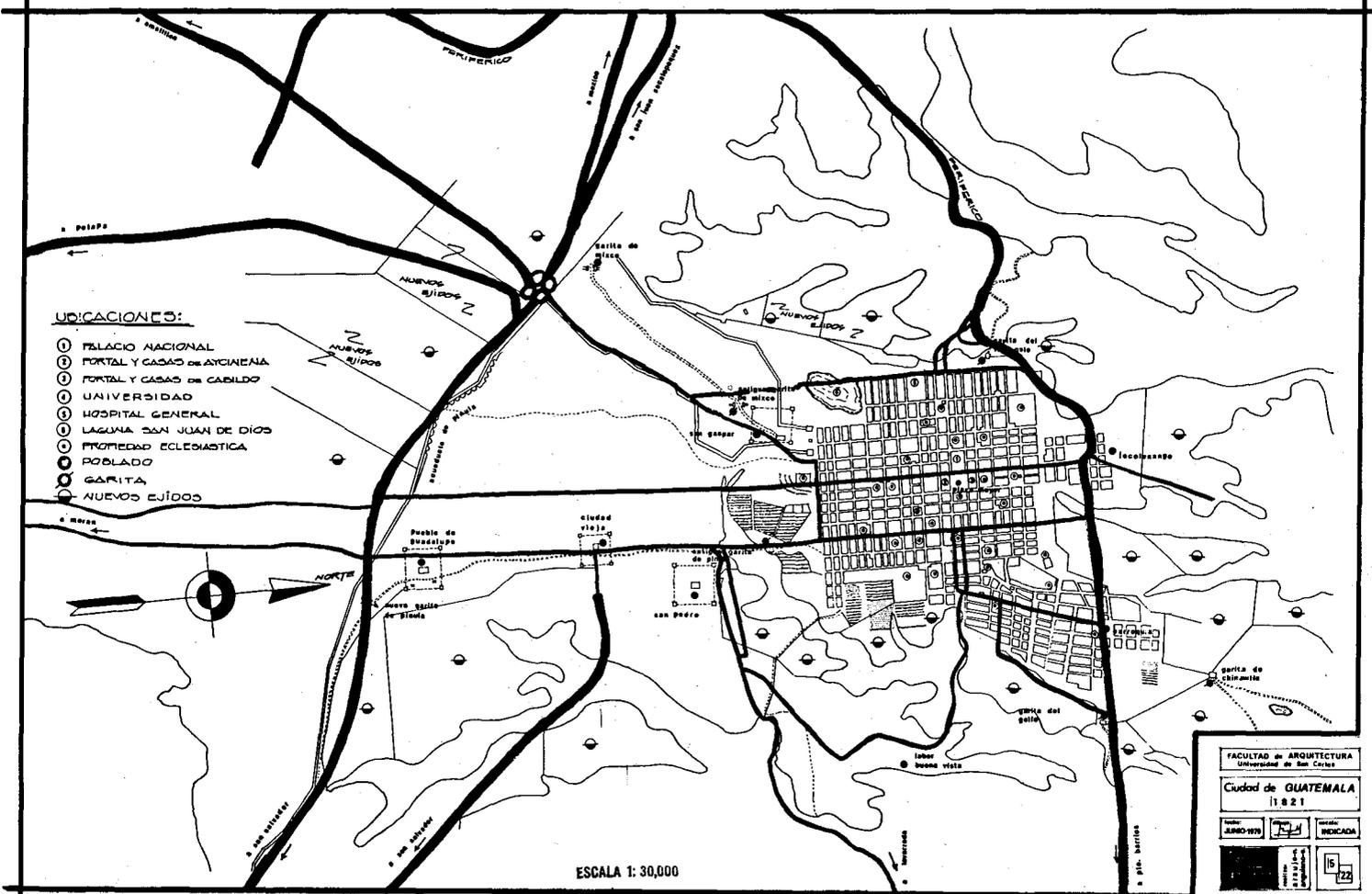
ESCALA 1: 30,000

FACULTAD de ARQUITECTURA  
Universidad de San Carlos

Ciudad de GUATEMALA  
1982

Auto: JPMO-1970  Fecha: MAR/1984



CIUDAD DE GUATEMALA - 1850

La ocupación espacial con respecto al período anterior no sufrió mayor incremento para esta fecha, por ejemplo: el área de la ciudad en lo que a perímetro se refiere, se amplían los poblados exteriores al casco de la ciudad, como en el caso de "Ciudad Vieja", que crece ordenadamente siguiendo el trazo particular, Persisten las garitas como control migratorio en la misma ubicación de hace 25 años.

La independencia significó fundamentalmente romper relaciones con la metrópoli, desafortunadamente este hecho político, no se completó con una independencia económica-social que permitiera un desarrollo urbano propio.

A una realidad socio-económica dependiente, correspondió un crecimiento urbano similar, se inicia aquí un aspecto determinante para la actual vida de la ciudad, y es el paulatino paso del control de propiedades del municipio a manos particulares.

Cuando el gobierno del Doctor Mariano Gálvez tomó posesión, los edificios como el Palacio de los Capitanes, el Portal de los Mercaderes, la Casa del Superintendente del Cuño y la Corte, estaban rematadas con don Basilio Porras, el cuartel de artillería rematado o empeñado con don Mariano Dorantes, medio portal de la plaza y dos casas del vista y administrador de correos con Juan Bautista Asturias, la aduana con Manuel Rubio, el palacio nacional hasta la escuela de Cristo, estaba empeñada en 20 años por don Basilio Porras, se tenían en venta o arrendamiento todos los edificios nacionales por haber sido declarados patrimonio de la federación.

Por este motivo el jefe de estado don Mariano Gálvez, tuvo que prestar en el palacio arzobispal, una habitación que le fue concedida por el Arzobispo para tener su despacho. La construcción de viviendas era lenta, rústica, con aleros no estéticos, pero cada casa tenía hasta tres patios, las calles eran sucias y todos los desagües a flor de tierra. Los malos olores eran mayores cerca de las fábricas de candelas y de jabón, además de las tenerías que a diario procesaban los cueros traídos del rastro mayor, notándose ya cierto desarrollo de las artesanías.

Los lugares de recreación eran "El Cerrito del Carmen", "La Villa de Guadalupe" y otros por los contornos en los "Llanos de Gerona", del cuadro o bien de los bosques, hoy Hipódromo del Norte. Otra diversión eran los pequeños teatros que se representaban en casas de amigos.

En la 8a. Avenida se encontraba el cementerio llamado de los pobres, pues los nobles eran enterrados en las iglesias. Este predio era insalubre, usábase además para el estacionamiento de carretas y patachos de mulas.

Poco a poco algunas personas levantaron casas de dos pisos; un ejemplo: el edificio situado en la 9a. calle y 8a. Avenida que sirvió en los primeros años para establecer la Universidad de San Car

los.

El doctor Mariano Gálvez, emite un acuerdo el primero de diciembre de 1833, por medio del cual se ordena la construcción del cementerio general, en la Avenida Elena, donde estuvo la "Loza", después el anfiteatro y ahora la morgue.

Ya en 1832, se veían algunas señales de prosperidad como cultivo de grana en Amatitlán y Antigua, principalmente, pero la mejora poco se hacía sentir, el lujo aún no se conocía y todo era muy barato, sólo un objeto era caro, porque la oferta era más cara que la demanda, y es el alquiler del capital, el interés no baja del 2% mensual y a veces subía a tres, y esto bien garantizado.

No había entonces ni alumbrado, ni serenos, ni banquetas, sino que en una que otra en el centro. No había policía, los alcaldes eran vigilantes, los noctámbulos llevaban la espada desenvainada para defenderse y había en especial ciertas calles donde las riñas eran más frecuentes y por eso la gente las bautizaba con el nombre de Campos de Marte, forma muy peculiar de la época del uso y circulación de las calles de la ciudad.

Los alquileres de las casa eran bajos, pero también los salarios y no había una moneda específica ni constante, pero los alquileres se cuadruplicaron en cuarenta años y los precios se triplicaron en ese mismo tiempo.

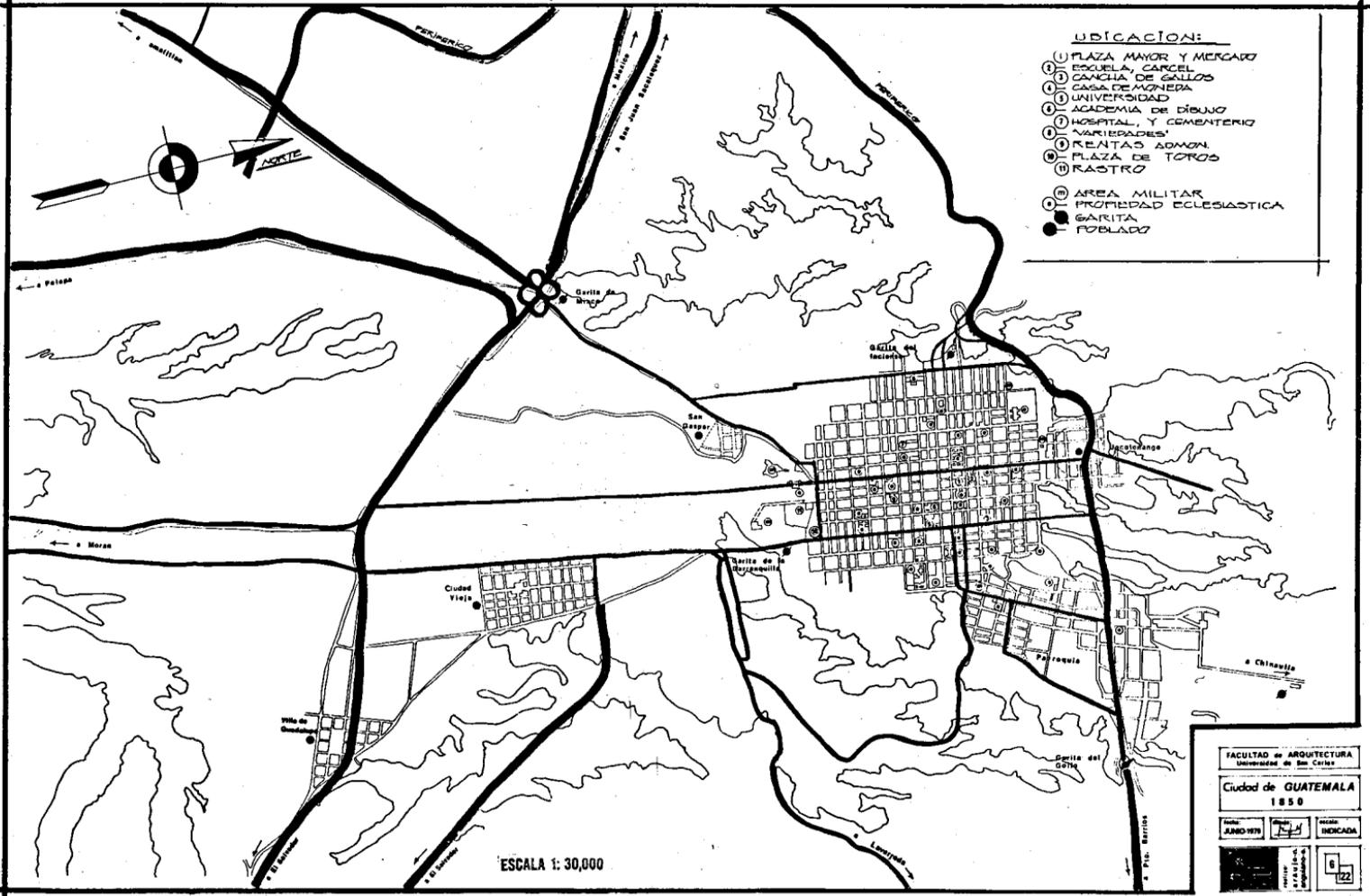
Después de la caída de Mariano Gálvez, varios conservadores gobernaron nuestro país.

Las luchas, guerras y sublevaciones continuaron, el general Rafael Carrera se posesionó del poder a mediados del siglo XIX.

En marzo de 1847, se decretó la fundación de la República de Guatemala, existían instituciones como el consulado de comercio, la sociedad económica, la Universidad de San Carlos, el Colegio de Abogados, el Cabildo Eclesiástico y otras más.

Se construyen las fortalezas del Castillo de Matamoros (actual Mariscal Zavala) y el Castillo de San José (actual teatro nacional); se descuidó la educación primaria.

En este período se estableció el alumbrado público y se construyen las primeras aceras.



**UBICACION:**

- ① PLAZA MAYOR Y MERCADO
- ② ESCUELA, CARCEL
- ③ CAJALIA DE GALLOS
- ④ CASA DE MONEDA
- ⑤ UNIVERSIDAD
- ⑥ ACADEMIA DE DIBUJO
- ⑦ HOSPITAL, Y CEMENTERIO
- ⑧ 'VARIEDADES'
- ⑨ RENTAS ADMON.
- ⑩ PLAZA DE TOROS
- ⑪ RASTRO
- ⑫ AREA MILITAR
- ⑬ PROPIEDAD ECLESIASTICA
- GARITA
- POBLADO

ESCALA 1: 30,000

FACULTAD de ARQUITECTURA  
 Universidad de San Carlos

Ciudad de GUATEMALA  
 1850

AÑO: JUNIO 1978

INDICADA

122

## HISTORIA Y PRECIOS

### CIUDAD DE GUATEMALA - 1875

A partir de la ascensión del partido liberal con la revolución de 1871, con Miguel García Granados y Justo Rufino Barrios, se inició un período de reestructuración, significó el hacer de Guatemala una nación capitalista, entre los hechos importantes para el desarrollo de la nación están: La expropiación de tierras a extranjeros y al Clero que fueron donadas a otras personas generalmente ricos, significó darle un nuevo enfoque a las inversiones, así como el uso de las iglesias y conventos para escuelas e instituciones públicas, que les dieran una nueva conformación de funcionamiento y calidad de equipamiento sin afectar el espacio.

Un ejemplo de esto es la fundación de la escuela politécnica en el convento de la iglesia de la Recolección, el convento de Santo Domingo, etc., el paulatino paso del control de propiedades del municipio a manos particulares, culmina con la ley de redención de censos (8 de enero de 1877) que elimina por completo el control de la municipalidad sobre los ejidos del municipio.

El área física de la ciudad aumentó con la anexión del cantón de Jocotenango, (1879) por medio de la prolongación de la calle real, (6a. Avenida Norte (1881) y la unión del cantón Candelaria y el Antiguo Cantón de la Parroquia (1881).

Se traslada el cementerio a su actual sitio, que fue en esos tiempos la periferia de la ciudad y que tenía como límite, el barranco de la Berbena, se lotifican (1881) paulatinamente los lugares aledaños, constituyendo el cantón Elena (1883) donde se inicia también la construcción del hospital San Juan de Dios (1885).

Las vías de comunicación se incrementan internamente como por ejemplo (1883) se diseña e inicia el boulevard de tránsito de carruajes alrededor de la ciudad, que principiaba en la penitenciería hacia el poniente pasando frente al castillo de San José hasta el cementerio, luego hacia el norte pasando por el boulevard Elena, hacia el boulevard de la calle de la ciudad, pero no se concluyó. Dentro de estos adelantos está la introducción del tranvía, que vino a agilizar la circulación y cuya vía coincide con la ubicación de comercios en las áreas aledañas; el ferrocarril del sur se inauguró en 1884, asimismo se amplían los horizontes de la comunicación con el telégrafo, el correo y el servicio telefónico en ese mismo año.

La ciudad se transforma con la introducción en 1885 del alumbrado público por electricidad, seis años después del alumbrado público de gas.

En una forma de fomentar la cefalia de la ciudad, se abolió la famosa feria de San José Iztapa, estableciendo la feria de Jocotenango, que hizo muy famoso este lugar y sus alrededores.

La centralización significó en el proceso urbanístico, una de las

razones del flujo migratorio campo-ciudad, que le dió a la ciudad un crecimiento artificial.

En 1885 se anexa el municipio de San Pedro Las Huertas como cantón Independencia (hoy La Palmita) y en 1886 se unifican los municipios de Ciudad Vieja y Villa de Guadalupe para formar el Municipio de Guadalupe.

El agua se distribuía por medio de tubos de barro vitrificado en zanjas superficiales que llegaban hasta Jocotenango; este sistema producía muchas fugas por lo quebradizo de la tubería.

Comienza a darse el registro de los precios de la tierra y de las transacciones que se efectuaban; el registro de la propiedad se funda en 1877 y es a partir de esta fecha que logramos recabar dicha información.

Se establece un eje de precios de la tierra alrededor de la playa mayor y observamos la tendencia de los precios mayores en torno a dicho centro, en menosprecio de los poblados establecidos como Jocotenango, Parroquia, Villa de Guadalupe, Ciudad Vieja y San Gaspar, que poseían servicios elementales al igual que éste.

No se da un crecimiento demasiado marcado dentro de la conformación en el centro, ni en los otros poblados, ya sea en cuanto a construcción como en cuanto a vías de comunicación internas, ni con el resto del país. Podía haberse constituido como eje de los precios altos de la tierra era dada por los propietarios, asimismo los desplazamientos hechos al gusto y propia conveniencia.

Es necesario apuntar que los precios obtenidos son los dados por el registro de la propiedad inmueble y como quedó explicado dentro de la metodología de la investigación, las unidades de medidas eran variadas como manzanas, caballerías o varas y la unidad de valor y el medio de circulación de las transacciones comerciales eran efectuadas con criterios diversos de patrones de precio.

En lo relativo a los precios que se mencionan, esta media aritmética de fecha, podemos ver en el plano que la mayor parte de la ciudad no estaba valuada ni clasificada y los precios oscilaban desde Q.0.40 a menos de un centavo por metro cuadrado.



CIUDAD DE GUATEMALA - 1900

Es muy notorio el crecimiento de la ciudad en este período de 25 años, el desplazamiento en dirección sur-este, con la población de clases bajas en las actuales zonas 3 y 8 a lo largo del cordón comercial de la Avenida Bolívar; los poblados de Ciudad Vieja y Villa de Guadalupe con un trazo más ordenado, con bloques mayores, están habitados por personas de clase media y extranjeros, en la Parroquia se da un crecimiento en todos los sentidos alrededor del centro inicial, pero principalmente siguiendo el cordón comercial hacia el nuevo centro, donde continúa viviendo la clase alta.

En este plano, podemos observar el apareamiento de lo que constituirán nuevos centros de atracción como son la zona 4, la zona 9, el sector de la 18 calle y el sector de la estación de los ferrocarriles que definen actualmente una tendencia comercial dentro de la ciudad.

Los precios se darán desde ahora en derredor de los centros, y en función de las distancias; predominando aquí los precios circundantes a la plaza mayor; en este sector se da la ubicación de bancos, instituciones de gobierno y eclesiásticas; ya hay servicios como el alumbrado público y privado, agua de uso público y privado, el teléfono y el telégrafo.

Al principiar el nuevo siglo, la ciudad alcanza los 100,000 habitantes y empieza a mostrar los efectos del proceso de modernización iniciado con la revolución liberal.

A la muerte de Barrios, se continúa con este proceso y así se forma el Municipio de Guadalupe con la unión de Ciudad Vieja y el antiguo sector de la Villa de Guadalupe, se forman el Cantón Barrios el Cantón Barillas y el Cantón La Libertad.

Se inicia una serie de construcciones de edificios públicos, como el cuartel de artillería que luego albergaría a la Escuela Politécnica, el edificio de la propiedad inmueble, la aduana central y también escuelas prácticas, se reconstruye completamente el parque de la revolución (actual parque central).

En cuanto a puentes internos de la ciudad capital, están el de la penitenciería y el de la Barranquilla, cuyo fin era y sigue siendo el paso del ferrocarril.

El gobierno de Reyna Barrios, "embelleció" la ciudad con definida influencia europea, un ejemplo, el boulevard 30 de Junio (actual Reforma) que constituía un agradable paseo con enormes jardines y alamedas donde habían estatuas de mármol y monumentos, lo que lo hacía único y especial, pues éstos se reducían al Cerrito del Carmen, la Villa de Guadalupe y el Guarda Viejo y para llegar a ellos había un tren especial llamado Cauville, además de las tradicionales carretas de mulas, así también las áreas deportivas se reducían al Campo de Marte, el Hipódromo del Norte, los Llanos de Gerona, de Palomo y del Cuadro.

El aspecto de la ciudad era "preocupación del Gobernante" y así su primió los aleros de los techos y en su lugar se hicieron cornizas.

En cuanto a las comunicaciones se prosiguió con el ferrocarril del norte hasta el Progreso.

Continuaron el país y toda Centroamérica en múltiples guerras y rebeliones que mantenían en zozobra a la población. Dentro de esta situación, el partido conservador y el clero triunfaron con su representante Manuel Estrada Cabrera, lo que cortó el ritmo de desarrollo que incipiente se presentaba ya en nuestro país.

Se continuó así poco a poco con el "desarrollo" de nuestro país y así mismo la ciudad capital, donde se constuyeron edificios diversos como el Teatro Colón, donde se representaban obras y artistas extranjeros, la Escuela de Medicina, el Templo de Minerva, la Casa de Corrección de Menores, Escuelas Prácticas, el Fuerte de San José, etc.

Se incrementa el caudal de agua con la introducción de la fuente de Acatán; es de mencionar la forma peculiar de cobrar este servicio, atendiendo únicamente al diámetro que se usara en la tubería de entrada a la vivienda, que bien podía ser el de una paja de trigo, el de un real (moneda), el de una naranja o hasta el del cue-llo de un buey, y no a la cantidad de agua que se utilizara.

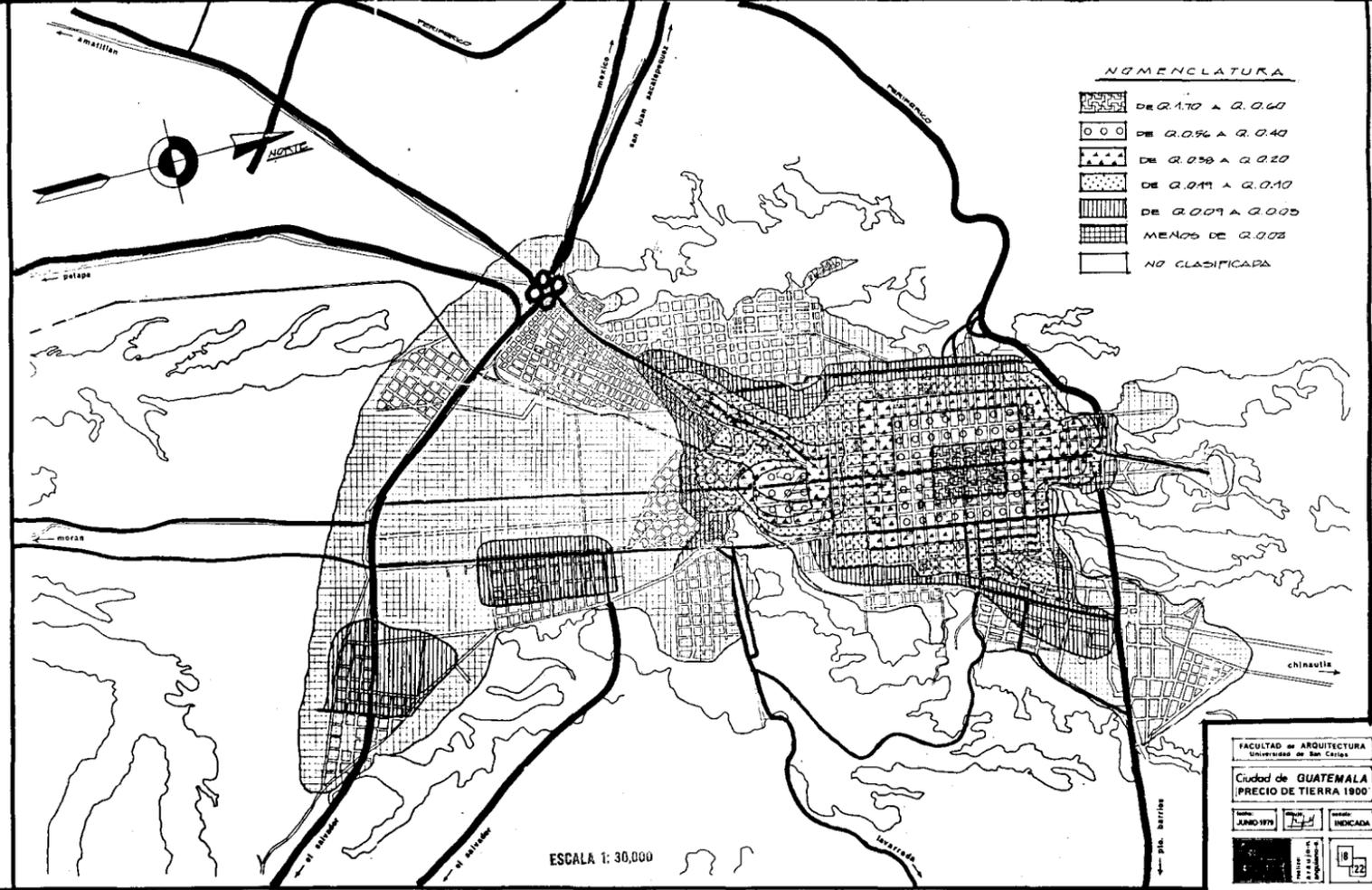
A principios del nuevo siglo se dió la aceptación de formas de vida extranjeras que puede observarse a través de las instituciones e instalaciones que van apareciendo como el Club Americano, la Colonia China, la Sinagoga, la Misión Presbiteriana, etc.

Para 1909 se tienen varios parques y se consolida un centro de comercio con la construcción del mercado central.

El desarrollo urbano conlleva variaciones en la forma y en los patrones de asentamiento residencial definidos como de clase media y baja, y la ubicación alejada del centro, de la clase alta; con la construcción de la 7a. avenida y la Avenida La Reforma, se hacen accesibles las llanuras del sur de la ciudad, constituyendo actualmente las zonas 9, 10, 13 y 14, y se anexa en forma directa las antiguas poblaciones de Ciudad Vieja y Villa de Guadalupe.

Estos aspectos facilitan la expansión urbana, pero no se realizan con el mismo patrón establecido en el centro de la ciudad, (la casa Mudejar) pues en el sur el nuevo patrón es el Chalet, importado por los Nórdicos llegados al país en nuestra época.

Como mencionamos aquí, corresponden también la formación de los barrios de la clase media y baja bien definidos, siendo el Gallito y la Palmita los peores desde la fundación de la ciudad. La expan-sión en el eje NE-SO con poblaciones de clase baja, son determinan-tes en esta característica futura en el desarrollo de la ciudad, donde actualmente existen grandes concentraciones de población en un eje que constituyen las zonas 3, 5, 7, 8 y 12, y la ubicación de las poblaciones marginales más características (la Limonada, la Ruedita).



NO MENCLATURA

-  DE Q.170 A Q.060
-  DE Q.056 A Q.040
-  DE Q.038 A Q.020
-  DE Q.017 A Q.010
-  DE Q.009 A Q.005
-  MENOS DE Q.005
-  NO CLASIFICADA

ESCALA 1: 30,000

FACULTAD de ARQUITECTURA  
Universidad de San Carlos

Ciudad de GUATEMALA  
PRECIO DE TIERRA 1900'

FECHA JUNIO 1979



PROYECTO INDICADA



18 23

### Los terremotos de 1917 - 1918

Constituyen un factor decisivo en el patrón de desarrollo de la ciudad, ya que si bien no modifican su forma, rompen el carácter de ciudad moderna que poseía desde finales del Siglo XIX.

Destruyen la ciudad completamente, a excepción de 3 o 4 edificios de concreto armado que se habían construido y que demostraron su resistencia, la mayoría de las viviendas se derrumbaron, las iglesias y otros edificios se dañaron también, algunos irreparablemente.

Las láminas de zinc acabaron con los antiguos techos de teja, también el bajareque se impuso en las casas pobres y ricas y en los pocos edificios públicos.

La reconstrucción fue muy lenta, pues estaba limitada a la labor de descombramiento y limpieza, pues todo se hacía a mano; esto motivó el brote de epidemias que vinieron a empobrecer al pueblo y a estancar el desarrollo de urbanización, de forma que un censo de 1921 reporta que el 43% de la ciudad está formado por barracas lo cual no detuvo el alza de los precios del suelo, en el afán de especulación característico como puede apreciarse en la gráfica de sectores por año.

Los precios sufrieron variantes considerables en esta época, como puede notarse en el centro de la ciudad, que aumentó su precio en un 400% de la época anterior, el área antes no valuada alcanzó hasta un máximo de 2 centavos por metro cuadrado y el área no clasificada se redujo en un 15%.



CIUDAD DE GUATEMALA - 1925

Se observa cómo el crecimiento físico de la ciudad sufre un estancamiento producido en parte por los terremotos de 1917. Los precios altos continúan dándose alrededor de la plaza mayor y a lo largo de un cordón en la 18 calle hacia el sur; los viejos asentamientos de la Parroquia y Jocotenango tienen precios similares a los alejados del centro como son Ciudad Vieja u la Villa de Guadalupe. Se ha proyectado la urbanización de la zona 9 sector del Tívoli. El sector de la zona 1 mantiene el mismo equipamiento, pero como se observa en la gráfica de sectores por años, el precio de la tierra sufre incremento en general.

Ante la escasez de agua se introdujo el caudal de las minas y se cambió la tubería por tubos de latón, que en algunos lugares todavía persiste, aunque en muy mal estado.

El tranvía es eliminado y sustituido por pequeños buses, con lo cual se estableció un nuevo patrón en el transporte colectivo como empresa privada, que aún afecta la vida de la ciudad.

En sí, dentro de esos patrones el crecimiento de la ciudad no denota mayores cambios en su tendencia, sino hasta el período de 14 años de Jorge Ubico, en que el interés por la construcción de edificios públicos de carácter monumental es notorio, entre ellos el Palacio Nacional, Palacio de Justicia, Edificio de Policía, Edificio de Correos, Sanidad Pública, la Aduana Central, etc., donde la ubicación céntrica de estos edificios afirma temporalmente una tendencia a la concentración, especialmente en lo que se refiere a las actividades comerciales, mientras que la expansión de la ciudad en cuanto a viviendas, se da por el traslado de la clase pudiente que abandona su antigua ubicación de proximidad a la plaza central, hacia las áreas del sur y se define además la ubicación de asentamientos de las clases de menor ingreso en sectores como la Ruedita, la Palmita.

En 1931, se autorizó la compañía privada de Agua del Mariscal que comenzó la purificación de su caudal. El gobierno central unifica las distintas medidas para el cobro del servicio de agua estableciendo que una paja de agua equivale a 60 m<sup>3</sup> al mes, no en función a diversos diámetros como se acostumbraba.

En el sentido sur de la ciudad se construyen otras edificaciones como el Aeropuerto y todas sus instalaciones y los museos de Antropología e Historia.

Durante la década del 40, se concluye la pavimentación de las calles "del centro", con lo que se consolida más su posición.

Para esta fecha, toda la tierra tenía ya clasificación de precios variando desde los Q.75.00 a menos de Q.0.10 por m<sup>2</sup>, es notorio que la proporción alcanzada por el incremento del precio del suelo sobrepasa el orden del 800% y el área de influencia de cada precio varió hasta en un 14% de aumento en los precios medios.

CIUDAD DE GUATEMALA - 1950

El cambio de uso, ocupación y precio del suelo de la ciudad de Guatemala está afectado en un considerable porcentaje por hechos políticos, de esta forma el movimiento revolucionario de 1944, re presenta dentro de la evolución social y económica del país un en cuentro con la problemática existente y la necesidad del mejor aprovechamiento de los recursos disponibles.

La Revolución contó con amplia participación de la burguesía nacional, ello permitió el surgimiento de un proceso hacia el capitalismo en vías de transformar las relaciones de propiedad y de producción impulsando el proceso de industrialización en el área urbana.

Se observa en el plano la expansión del área urbana central a partir de la prolongación de la actual 6a. avenida hacia el sur con la demolición del cerro del Calvario. Se rompe con el concepto de organización espacial colonial de la centralización de los ser vicios básicos al rededor de una plaza con la planificación del centro cívico que marcó además el inicio del desplazamiento de ac tividades a las zonas 4 y 9; otro aspecto importante dentro de la evolución, es la ciudad olímpica, pues en su límite oriente sur - gieron asentamientos de personas de escasos recursos que ocuparon áreas de ladera y barranco, pero es un lugar muy bien ubicado con relación al centro tradicional y al centro cívico, ésto a pesar de la falta de servicios.

Se lleva a cabo la distribución de la ciudad en zonas que al principio fueron 14 y que siguen la forma de un espiral tomando como punto de partida el sector "del centro" donde se ubica la zona 1. Esta distribución permite añadir otras zonas conforme sea necesario, con sólo continuar el curso de espiral, simplifica además la numeración de calles, avenidas y de las edificaciones o lotes en general. Este sistema fue proyectado por el Ing. Raúl Aguilar Ba tres, al igual que el trazo del anillo periférico y la ubicación del puente "del Incienso", entre otros.

El acelerado crecimiento de la ciudad hacia el sur en expansión hacia el oriente y poniente es estimulado por las mejoras introducidas a la red vial como el boulevard Aguilar Batres, Roosevelt, Vista Hermosa, Avenida Petapa, de Las Américas, Calle Montúfar, El Trébol, el Boulevard Tecún Umán, etc.; la introducción de nuevas fuentes de agua que hasta esa época eran la Brigada, Santa Luisa y la de Cambray; el inicio de trabajos para la purificación del agua por el gobierno municipal; además de la construcción de nuevas redes de distribución y redes de drenajes.

Sin embargo, cuando la ciudad inició un rápido proceso de incremento urbano, el centro comenzó una etapa que podría denominarse de poco funcional, debido a que los requerimientos de diversos as pectos y en proporciones mayores se producían como consecuencia del incremento demográfico y físico de ésta eran atendidos por la misma área, que paulatinamente fue perdiendo, entre otros aspectos, el carácter residencial para ceder ante la función comercial

que se proyectaba como la actividad de auge en ese sector. Este proceso que se inició en décadas anteriores, se dió francamente durante los años 50.

En relación al sector residencial, la tendencia de las personas de ingreso alto a ubicarse en los perímetros escogidos de la ciudad se mantiene; los asentamientos de grupos de mediano ingreso proliferan considerablemente en la ciudad, aprovechándose el propietario del suelo de las mejoras antes mencionadas, para la obtención de renta diferencial I.

También se incrementan en número y área los asentamientos de personas de menores ingresos, que se ubican en laderas y barrancos especialmente los que bordean los sectores céntricos.

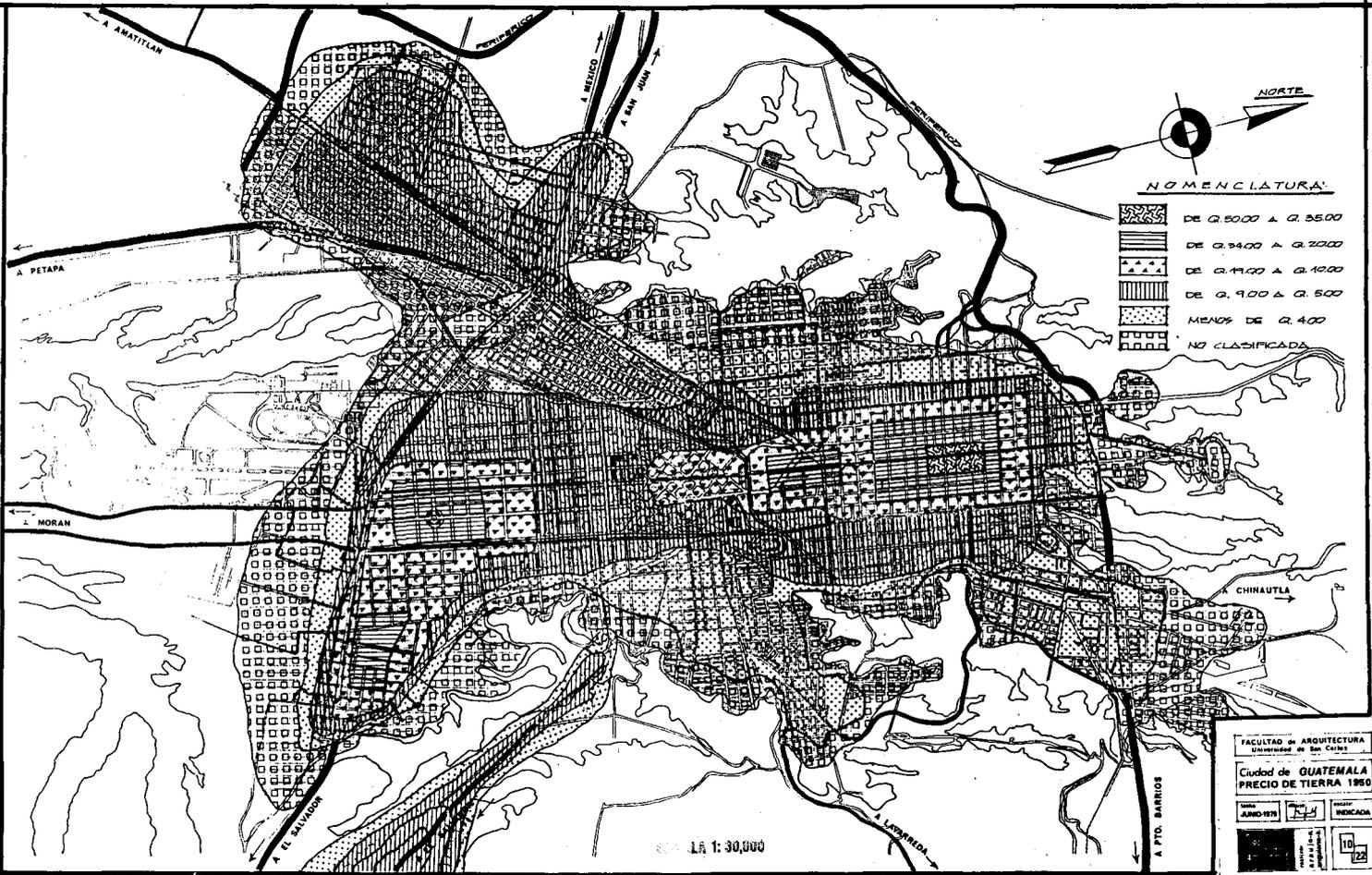
La industria por su parte tiende a instalarse en lugares en que la infraestructura es adecuada y con fácil acceso a la red vial regional.

Hay un marcado éxodo de industrias de las zonas 1 y 4 hacia mejores ubicaciones.

El comercio acentúa su tendencia a concentrarse en el eje norte-sur hacia las zonas 4 y 9 y sobre las vías de interconexión y de acceso a la ciudad.

En el casco urbano antiguo, la congestión vial y el deterioro se acentúan, este último más el alto grado de congestión residencial se manifiesta principalmente en los antiguos barrios de sectores de ingresos medios y bajos.

En lo referente a los precios informados al registro de la propiedad inmueble, para esta época nos muestra un mayor incremento del precio de la tierra de las áreas alrededor de puntos o ejes de atracción, reduciendo el área de mayor precio y permitiendo el incremento de las aldañas en un porcentaje considerable.



**NOMENCLATURA:**

	DE Q. 50.00 A Q. 35.00
	DE Q. 34.00 A Q. 20.00
	DE Q. 19.00 A Q. 10.00
	DE Q. 9.00 A Q. 5.00
	MEJORES DE Q. 4.00
	NO CLASIFICADA

ESCALA 1:30,000

FACULTAD de ARQUITECTURA  
 Universidad de San Carlos

Ciudad de GUATEMALA  
 PRECIO DE TIERRA 1950

FECHA: JUNIO 1978

INDICADA

10  
 22

CIUDAD DE GUATEMALA - 1960

Iniciado el proceso de crecimiento de la ciudad, se ve incrementado constantemente, tanto en su área física como su población, lo cual trae consigo la necesidad de implementarla, dotarla de los elementos convenientes para el mejor desarrollo de todas las actividades que en ésta se realizan.

Aspectos éstos que intervienen en el alza de precios de la tierra e indicadores de la desproporción de infraestructura y servicios de un sector a otro.

Con la caída del segundo gobierno revolucionario en 1954, y la derogatoria de la ley de la reforma agraria, se incrementa el proceso migratorio hacia la capital, vieron en la ciudad una alternativa y así la inseguridad del campo y el ritmo lento del desarrollo económico avalan los índices de migración rural-urbana que es un factor determinante en el crecimiento de la ciudad; especialmente de los sectores marginales por el desequilibrio entre el trabajo y la población. La ciudad duplicó rápidamente su área física y por tanto los constantes desplazamientos, las concentraciones, todos los problemas de circulación que esto significaba dieron inicio a un desbordamiento de actividades hacia las zonas 4 y 9, particularmente relacionadas directamente con el centro por vías que ya tomaban un carácter metropolitano. Continúa el carácter comercial del sector gentral, por el desplazamiento notable de la vivienda hacia otros lugares.

Las zonas 9 y 10, con un sentido netamente residencial se vieron abalanchadas por sectores empresariales y de oficinas, comercios, especializados que hicieron emigrar a sus particulares pobladores hacia nuevos sectores exclusivos para sus residencias y dotados de los servicios necesarios; de esta forma se construyen áreas previamente planificadas y urbanizadas, como Ciudad San Cristóbal y que además incidieron en el aumento del precio de la tierra de los sectores aledaños.

También se construye otro tipo de vivienda, los multifamiliares de la zona 3, para la clase baja, cuya situación debe mencionarse pues es cercada a los crematorios y botaderos de basura; con los consecuentes problemas de insalubridad que conlleva conforme la dinámica del desarrollo metropolitano se acentúa la desproporción formal y espacial, también se puede observar desde el plano respectivo; de la misma forma podemos apreciar en la gráfica por sectores y por años, cómo se elevan los precios de la tierra sin una proporción; reflejando solamente la especulación de los precios de la tierra, así como la existencia de conflictos de servicios de uso y de ocupación entre las áreas opulentas y las marginales.

Se han constituido bancos y financieras con capacidad para respaldar un proceso voluntario de desarrollo, con lo cual se incrementa los asentamientos de clase media.

De acuerdo al registro de la propiedad inmueble, para esta época se mantuvieron los precios pero su área de influencia se incrementó considerablemente.



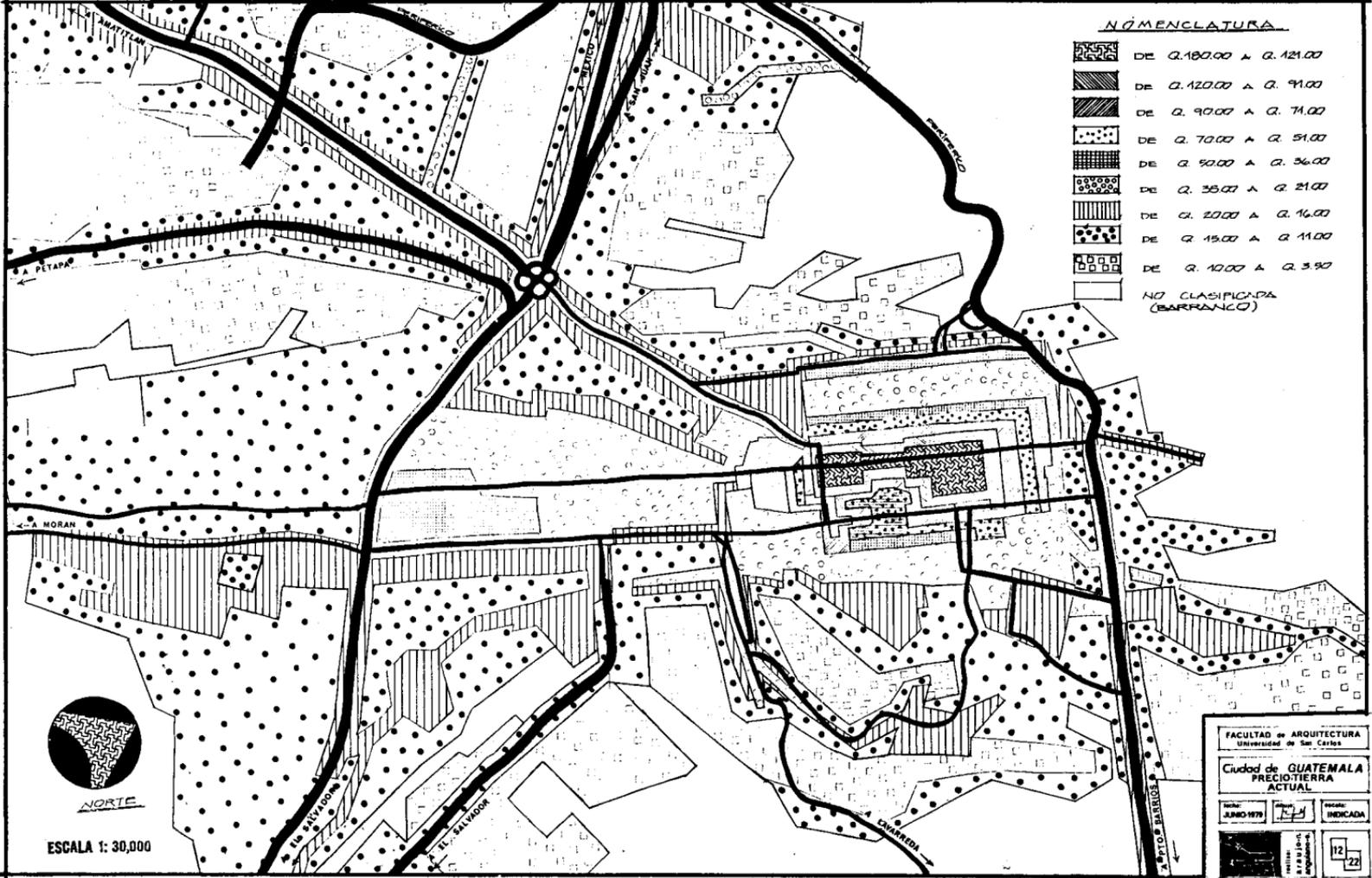
CIUDAD DE GUATEMALA - 1978/79

Para la fecha actual, la ciudad ha sufrido "Los embates de la tecnología" y la actitud de mantenimiento de las autoridades, la ocupación y uso del suelo, es el quehacer diario de planificadores tratando de dejar lo menos posible de áreas libres, relleno de barrancos u otras actividades que permitan promocionar nuevas áreas básicamente residenciales, en procura de un mejor precio de venta, el apareamiento de empresas "industriales" y comerciales urbanas, ha propiciado un elevado crecimiento del área de la ciudad y una declaración de precios que aún con la catástrofe del terremoto de 1976, no mermó las condiciones de precio "declarado", en cuanto a la evolución inmoderada que hemos presentado a través del análisis.

Nótese que el centro de la ciudad tiende a fraccionarse mucho más, mientras que el radio de influencia de otros precios es ilimitado.

NÓMENCLATURA

	DE Q. 180.00 A Q. 121.00
	DE Q. 120.00 A Q. 91.00
	DE Q. 90.00 A Q. 71.00
	DE Q. 70.00 A Q. 51.00
	DE Q. 50.00 A Q. 36.00
	DE Q. 35.00 A Q. 21.00
	DE Q. 20.00 A Q. 16.00
	DE Q. 15.00 A Q. 11.00
	DE Q. 10.00 A Q. 5.90
	NO CLASIFICADA (BARRANCO)



NORTE

ESCALA 1: 30,000

FACULTAD de ARQUITECTURA Universidad de San Carlos	
Ciudad de GUATEMALA PRECIOTIERRA ACTUAL	
Fecha: JUNIO-1979	Estado: INDICADA
	112 22

## TABLAS Y GRAFICAS

Para una mayor comprensión del trabajo, es conveniente presentar gráficas que reflejen la evolución del precio de la tierra a través de las distintas épocas, en cada uno de los sectores estudiados.

### Evoluciones

Estas 10 gráficas representativas de los sectores estudiados, determinan la tendencia del incremento del precio de la tierra por metro cuadrado, a través del tiempo, partiendo de 1875, en secuencias de 25 años hasta la época actual.

Pudiéndose notar en la mayoría de éstas, incremento moderado del precio durante los primeros cincuenta años, para luego sufrir alzas del orden hasta de un 4,000% aproximadamente.

### Porcentajes

Este tipo de gráfica determina que cada sector está representando su relación de precio con respecto a los otros sectores, pero única y exclusivamente en el año específico. La secuencia de estas gráficas demuestra el que el constante incremento de los precios de tierra por sector, tiende a estandarizar los porcentajes a un precio global.

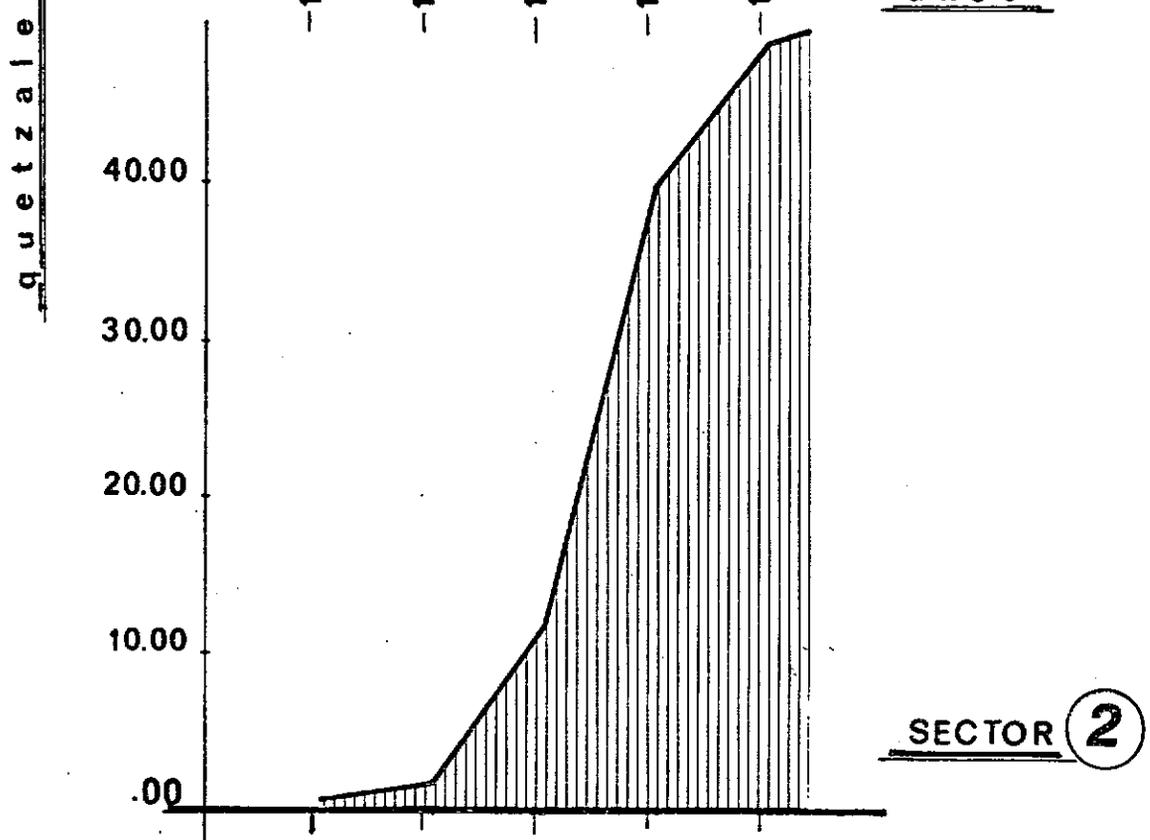
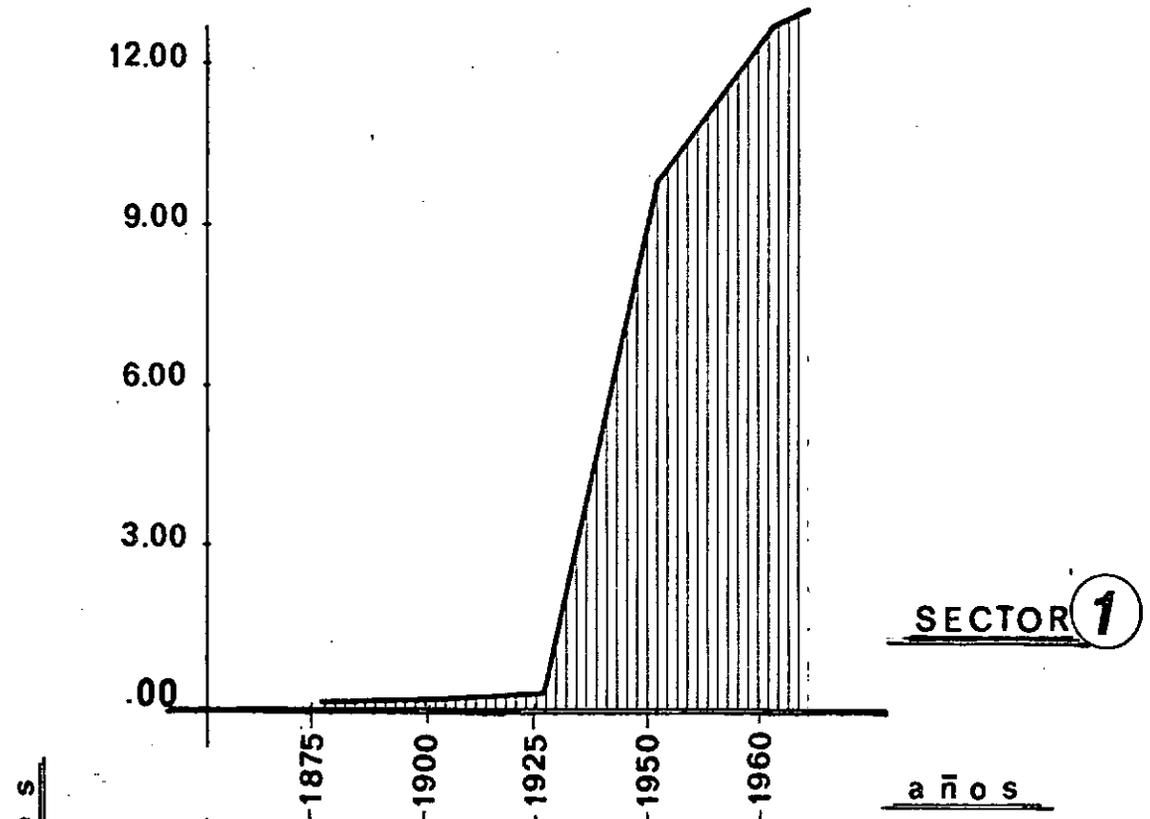
### Tablas

Permiten conocer las medias de precios del suelo por metro cuadrado en cada sector a través de las medias de años tomados como base.

PRECIO REGISTRAL DE LA TIERRA										
AÑO	S E C T O R E S									
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1875	* .006	* .33	* 0.19	* 0.17	* .002	—	—	—	—	—
1900	* 0.23	1.53	0.31	0.37	0.32	0.16	0.18	0.10	.08	0.08
1925	0.31	11.77	0.85	3.70	0.90	2.22	6.00	6.00	1.79	1.50
1950	12.27	48.75	8.00	20.00	12.84	20.00	10.00	12.00	10.40	5.00

\* EQUIVALENCIA: 20 PESOS APROX. Q 1.00-

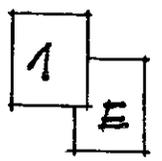
TODOS LOS PRECIOS EN QUETZALES

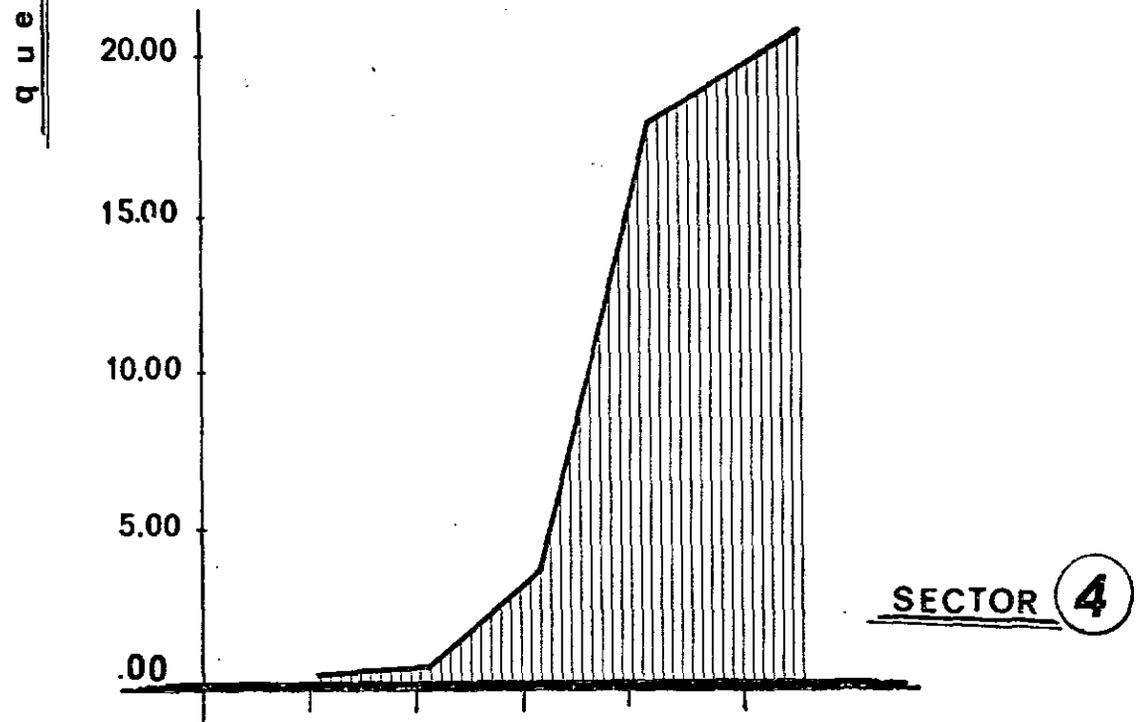
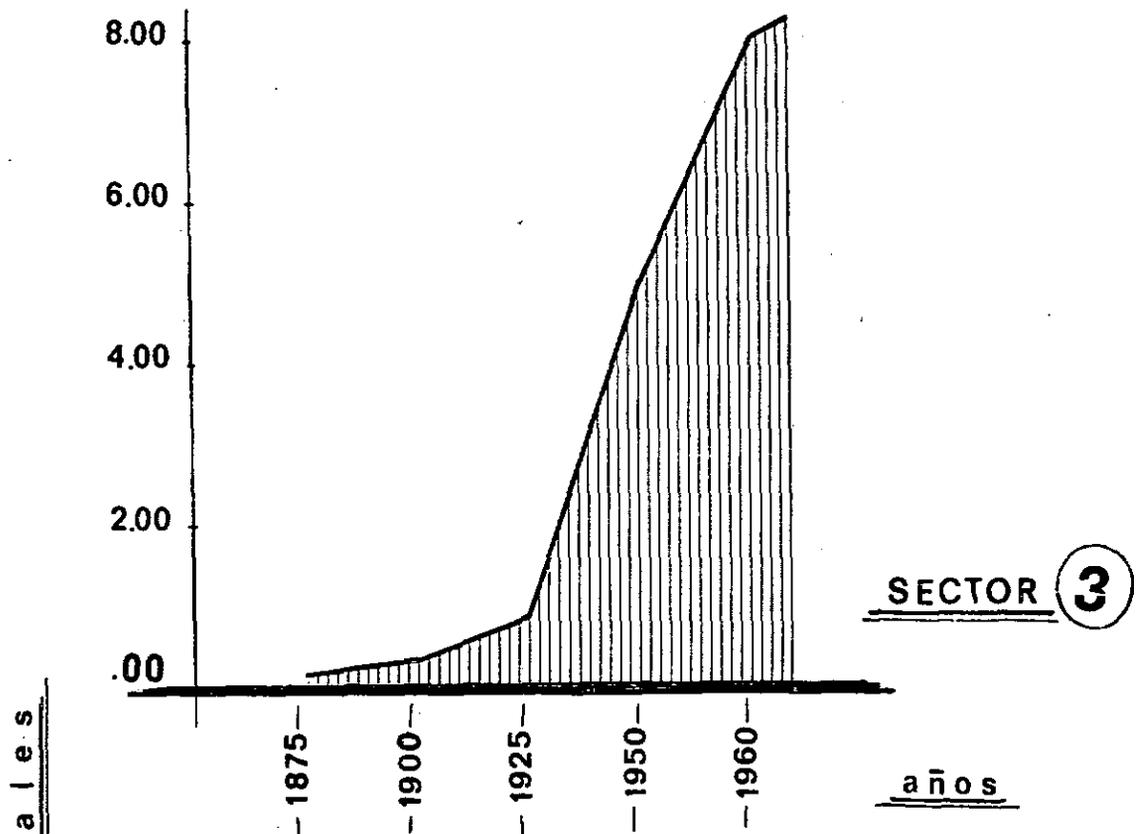


**EVOLUCIONES**

PRECIO POR M<sup>2</sup>

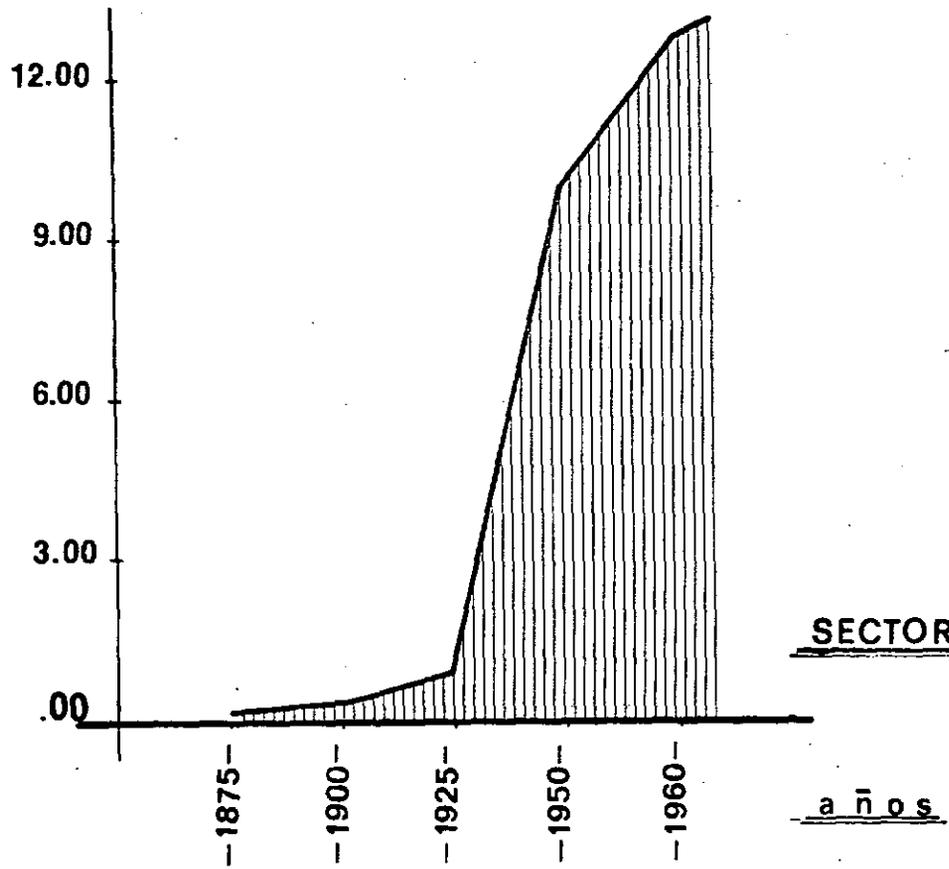
SECTOR / AÑOS



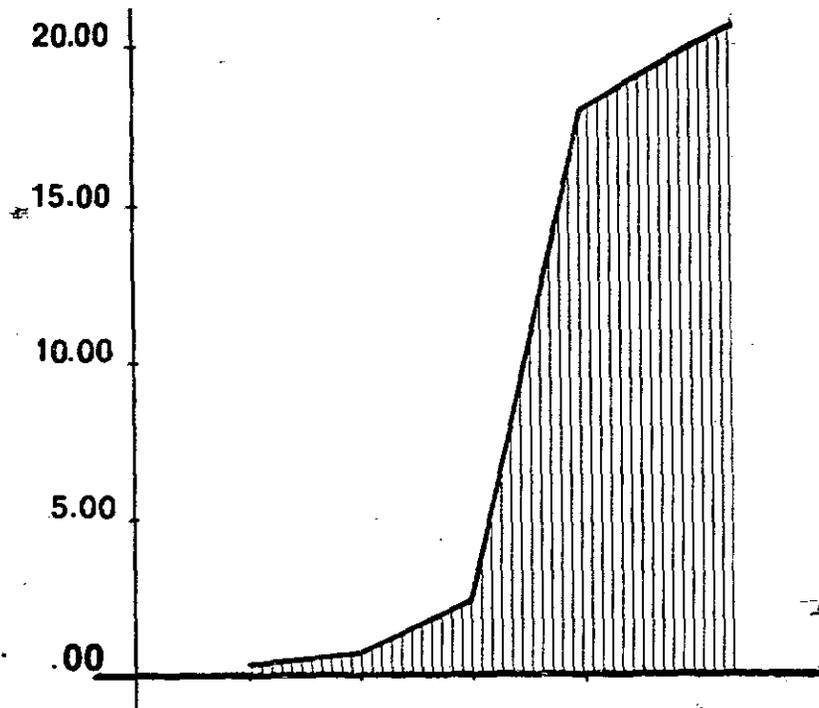


<b><u>EVOLUCIONES</u></b>	PRECIO POR M <sup>2</sup>	
	SECTOR / AÑO	

quetzales



SECTOR (5)

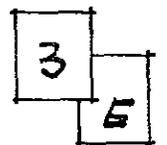


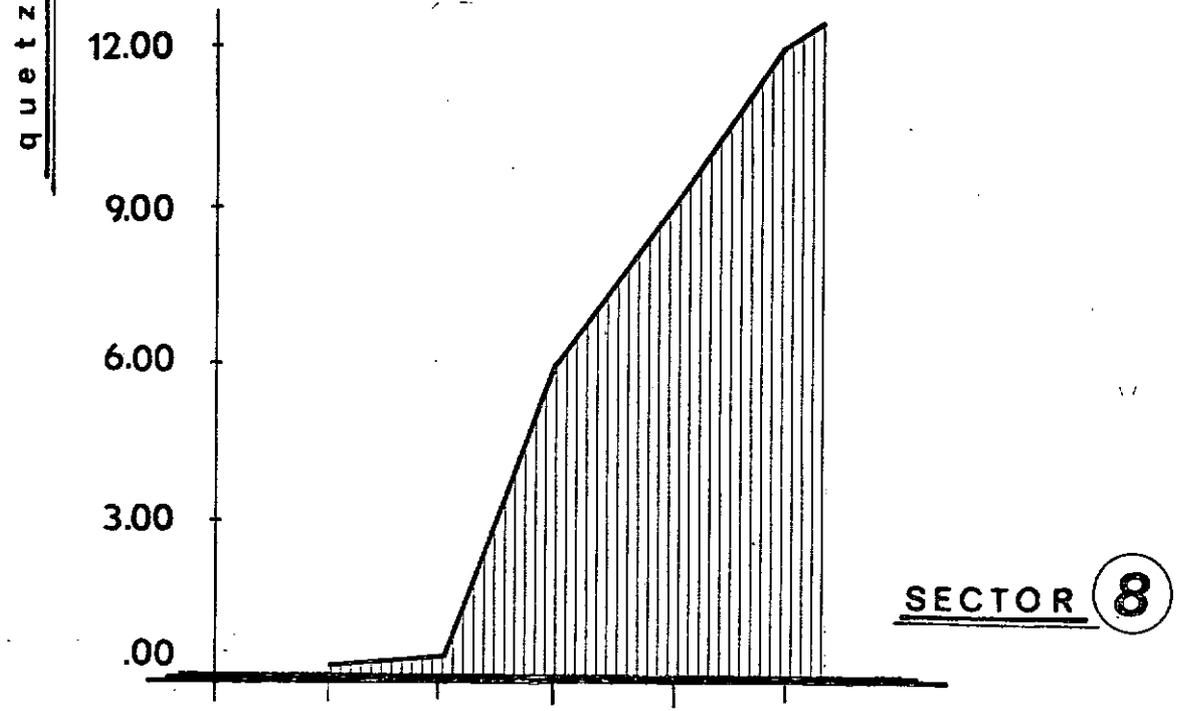
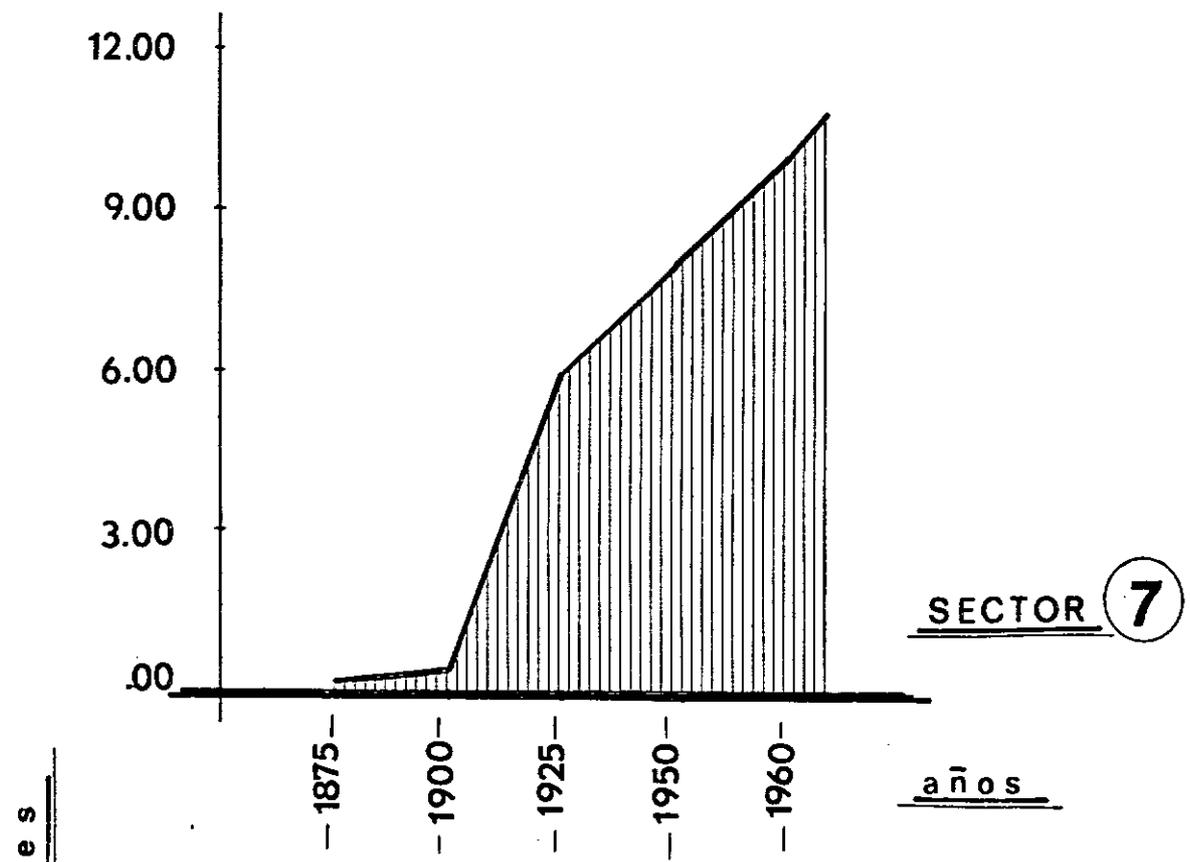
SECTOR (6)

**EVOLUCIONES**

PRECIO POR M<sup>2</sup>

SECTOR / AÑO

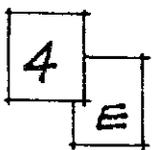


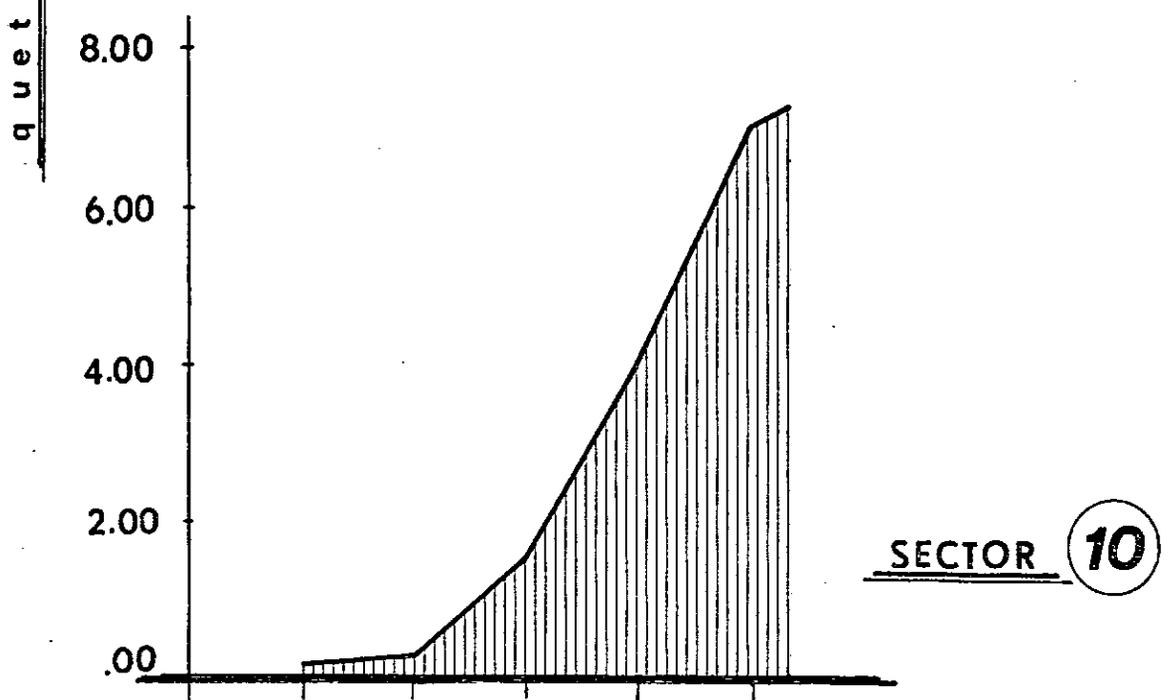
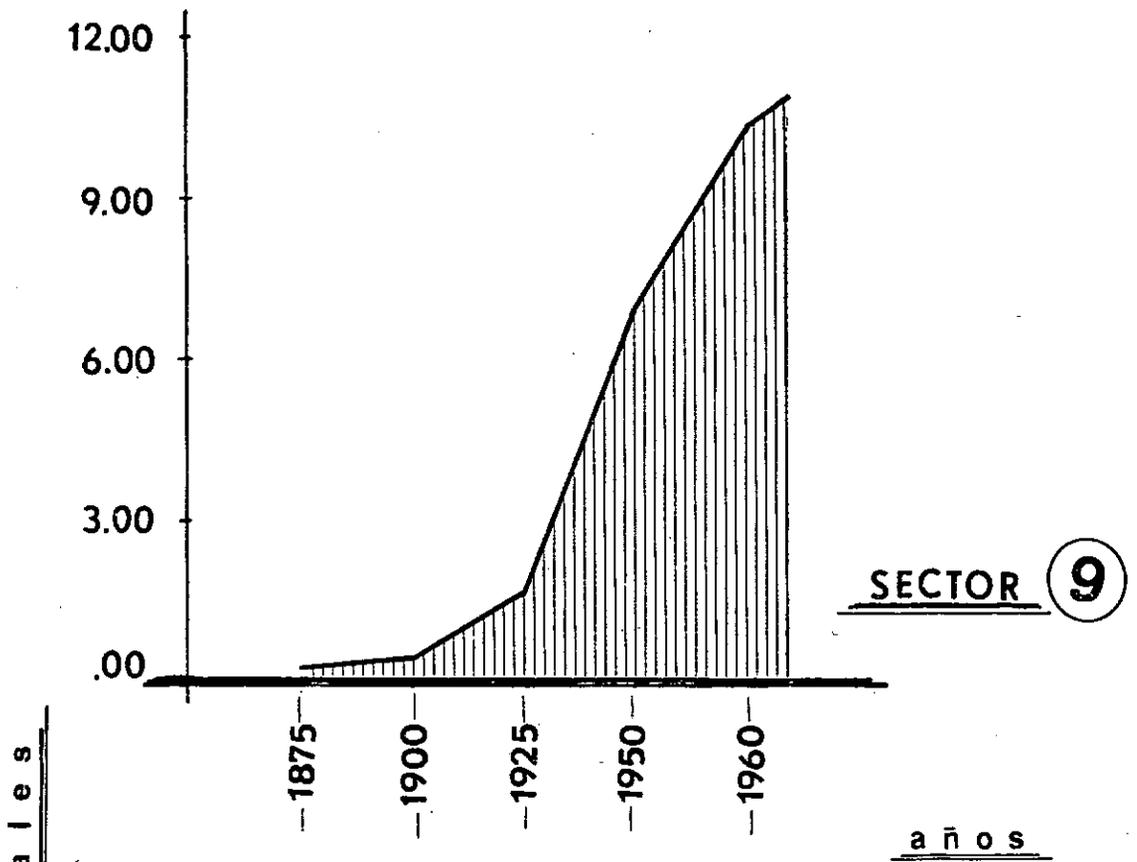


**EVOLUCIONES**

PRECIO POR M<sup>2</sup>

SECTOR / AÑOS





**EVOLUCIONES**

PRECIO M<sup>2</sup>

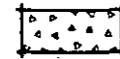
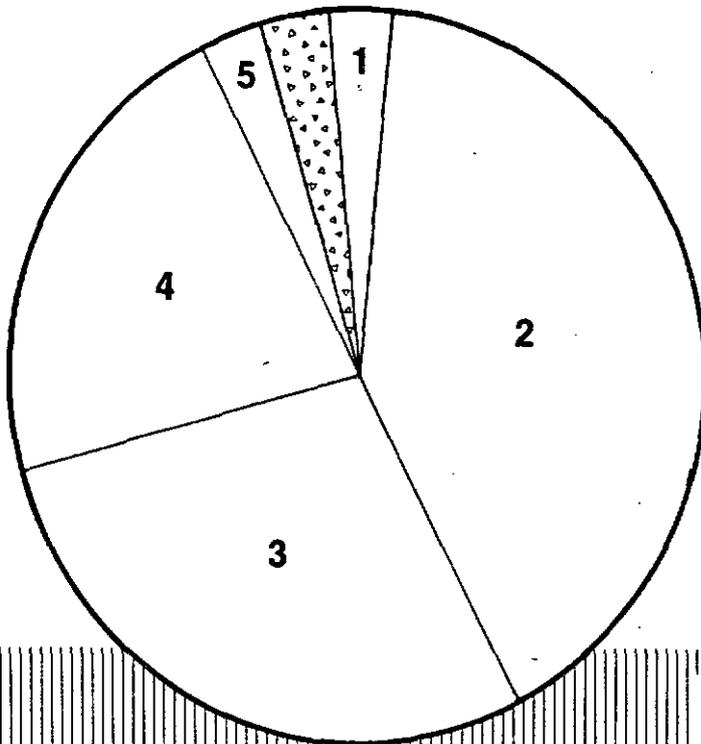
SECTOR/AÑOS

5

10

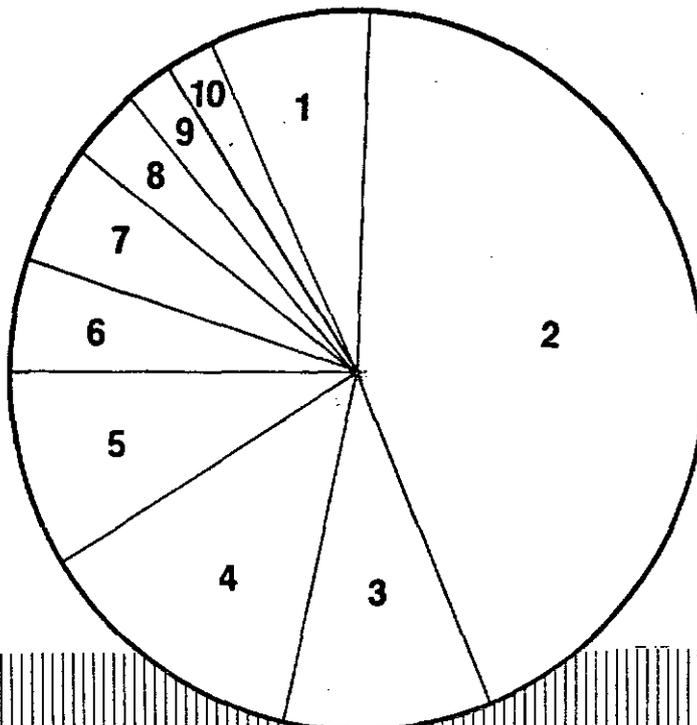
INTERPRETACION DE LAS GRAFICAS DE EVOLUCION  
 PRECIOS POR METRO CUADRADO, SECTOR Y AÑO.--

Sector No. Epoca	Pag. — Graf.	OBSERVACIONES:
1 ANT.	40 — 1/E	De 1925 A 1950 muestra su mayor alza de precio, con el cambio de uso comercial del suelo, propiciado por el desplazamiento de la vivienda a otros sectores.
2 ANT.	40 — 1/E	Los incrementos de precio, son constantes debido al eje de atracción (Parque Central), y a su área comercial, es la que mayor renta absoluta da.
3 ANT.	41 — 2/E	Area residencial netamente, que a través de los años no muestra incrementos de renta Diferencial, que justifiquen su alza de precio.
4 MOD.	41 — 2/E	A partir de 1950, el precio de la tierra aumenta debido al Centro Cívico, que incrementa su polo de atracción la Renta Diferencial.
5 MOD.	42 — 3/E	Area de vivienda de bajos ingresos, inicialmente, que luego se convertirá en parte de el cordón comercial de la ciudad lo que avala su incremento de precio.
6 MOD.	42 — 3/E	Los precios se incrementan con residencias de la élite de la época, y posteriormente por el aparecimiento de comercios exclusivos, así como por el polo de atracción que ejerce la Plazuela España.
7 ANT.	43 — 4/E	Su Renta Diferencial no se incrementa, pero el considerarsele como una área exclusiva, le permite una alza en el precio. (uso residencial).
8 CONT	43 — 4/E	Areas residenciales, de reciente creación que por estar ubicadas en lugares, sin aspectos de deterioro, presentan alzas considerables.
9 CONT	44 — 5/E	Vía de comunicación, comercializada cuyo uso del suelo le permite incrementar los precios, aprovechando la renta Diferencial I.
10 CONT	44 — 5/E	Al igual que el sector 9, el uso del suelo, es propicio, para las alzas que en este sector se generan.



6, 7, 8, 9 y 10

**AÑO 1875**

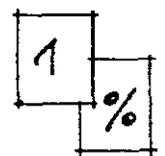


**AÑO 1900**

**PORCENTAJES**

PRECIO M<sup>2</sup>

SECTORES/AÑO



AÑO 1875;

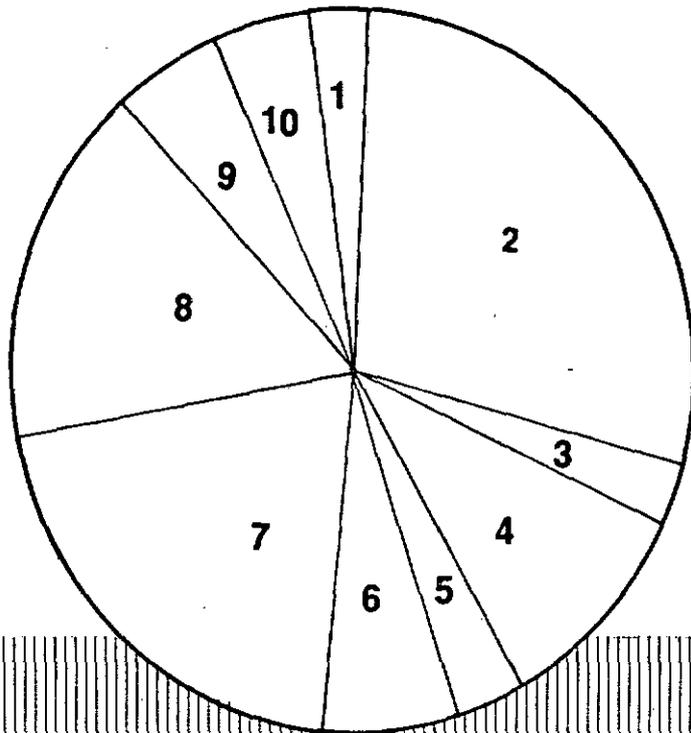
Sector	%
1: Parroquia	2.22
2: Centro	45.82
3: Jocotenango	26.39
4: Centro Cívico	23.60
5: Avenida Bolívar	.55
6: Plazuela )	
7: C. Vieja - Villa )	
8: V. Hermosa - Av. de Las Américas )	.27
9: Calz. Aguilar Batres )	
10: Calz. Roosevelt - San Juan )	

El sector del centro ocupa en este período una relación de precios preponderante ante el antiguo centro en la Parroquia, la Av. Bolívar y las áreas no clasificadas.

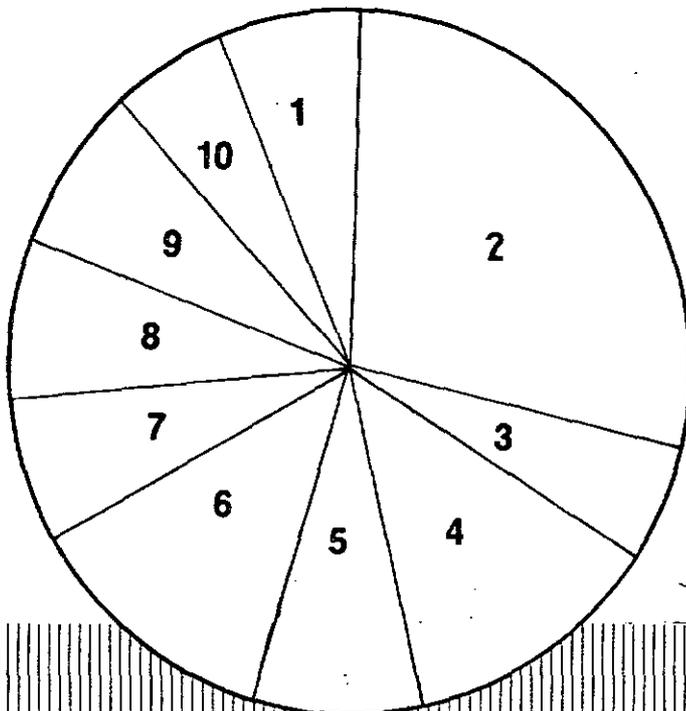
AÑO 1900

Sector	%
1: Parroquia	7.6
2: Centro	44.30
3: Jocotenango	9.17
4: Centro Cívico	11.18
5: Avenida Bolívar	8.89
6: Plazuela	5.00
7: C. Vieja - Villa	5.50
8: Vista Hermosa - Av. las Américas	3.33
9: Calz. Aguilar Batres	2.5
10: Calz. Roosevelt - San Juan	2.5

Los sectores 1, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 incrementan su porcentaje. El sector 2 continúa ocupando lugar exclusivo.



AÑO 1925



AÑO 1960

PORCENTAJES

PRECIO M<sup>2</sup>

SECTORES/AÑO

2

%

AÑO 1925

Sector	%
1: Parroquia	1.67
2: Centro	30.55
3: Jocotenango	2.22
4: Centro Cívico	10.00
5: Av. Bolívar	2.78
6: Plazuela	6.11
7: C. Vieja - Villa	21.67
8: V. Hermosa - Av. las Américas	16.11
9: Calz. Aguilar Batres	4.72
10: Calz. Roosevelt - San Juan	4.17

El sector 2 conserva la hegemonía de los porcentajes, logrando un considerable incremento, los sectores 7 y 8.

AÑO 1960

Sector	%
1: Parroquia	7.78
2: Centro	29.15
3: Jocotenango	5.00
4: Centro Cívico	12.78
5: Av. Bolívar	8.06
6: Plazuela	12.50
7: C. Vieja - Villa	6.39
8: V. Hermosa - Av. Las Américas	7.50
9: Calz. Aguilar Batres	6.39
10: Calz. Roosevelt - San Juan	4.45

Los sectores 4 y 6 representan puntos de alza, pero el sector 2 conserva su posición de porcentaje mayor.

## OCUPACION ESPACIAL DE LOS SERVICIOS

El análisis presentado nos ha permitido ver el crecimiento de la ciudad de Guatemala a través de su historia, en función de precios registrales, además de las distintas implementaciones que se han realizado, así como a las diferentes épocas que han regido.

Sin embargo, la situación actual de la ciudad, es conveniente plantearla desde el punto de vista "ocupación del espacio", por las diversas actividades y servicios de los cuales hacen uso diariamente los habitantes de la misma, y que debido a las condiciones de avalúo que rigen la determinación del precio de la tierra, debieran en alguna forma, incidir en un "precio apropiado".

Por lo antes apuntado y conociendo los factores que intervienen en un análisis de avalúo, presentamos los planos informativos de esta "ocupación espacial", la cual podrá determinar ante el plano final de "renta Absoluta" (especulación) si ésta realmente responde a condiciones de desarrollo social o al enriquecimiento de los propietarios de la tierra.

INDUSTRIA

Carentes de una legislación que determine una conveniente ubicación de esta área, de acuerdo a normas urbanísticas básicas, dentro del proceso de crecimiento de la ciudad, la serie de industrias existentes se han ido ubicando a su libre albedrío, de acuerdo a conveniencias empresariales, la cual congestiona todo el proceso de la ciudad, ya que estrangulan la circulación a áreas densamente pobladas, con vehículos de carga y una serie de factores de carácter industrial.

El área más industrial está determinada por el proceso histórico que la ciudad ha seguido, ya que buscando salir del área tradicionalmente céntrica y aprovechando el precio de la tierra, de la época, emigraron hacia el sur de la ciudad, dispersándose por los sitios baldíos.

Con el tiempo, la industria ha sido ubicada cercana a los accesos, pero lo lamentable seguirá siendo que cualquier terreno vacío puede ser ocupado por una industria de una u otra forma, con solo que exista un empresario interesado en realizarla.

Dentro de esta ubicación se presentan distintos tipos de "industria", sin analizar la relación buena o mala, que directa o indirectamente pudiera afectarles, es fácil notar en su ubicación, que encierran a las áreas residenciales al posesionarse de las vías de interconexión o de acceso con transporte pesado. Sin embargo, lo anterior no implica el que ese "movimiento industrial" esté generando progreso y desarrollo, pues toda la actividad industrial es únicamente de "manufactura" de productos de consumo y sustitución de importaciones, que por su misma condición no significan desarrollo económico desde el punto de vista productivo, sino que por el contrario, lejos de permitir una implementación social son factores que benefician a una pequeña minoría de empresarios, lo que le da a tales industrias un significado bien definido en la ocupación del espacio urbano.



COMERCIO

A través de la evolución histórica de la ciudad, se ha ido generando un patrón de localización comercial que partiendo de la Parroquia sigue la dirección Nor-este, en su expansión sur-este y que pasando por el centro de la ciudad desemboca en las salidas de la misma.

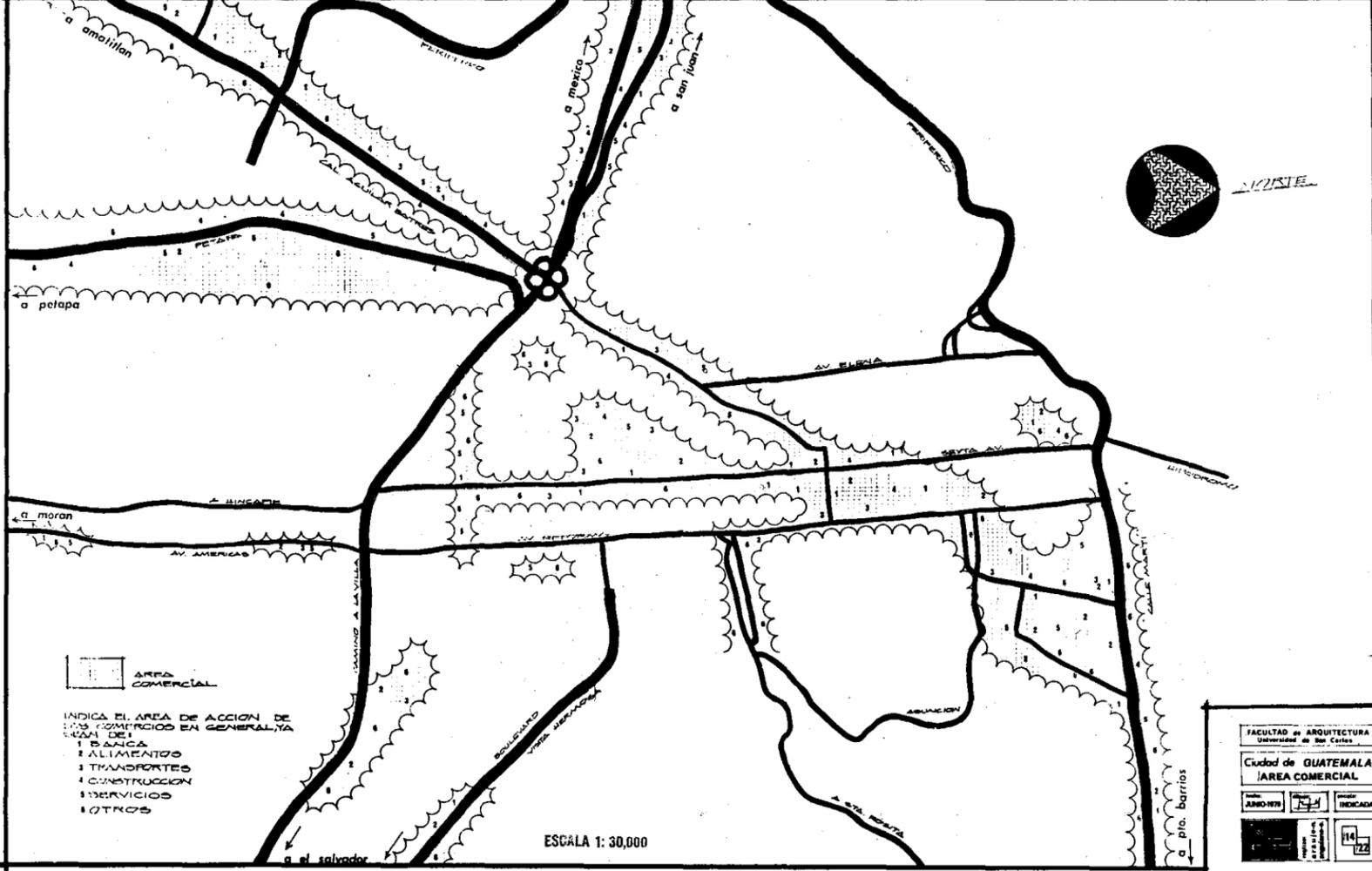
Como puede verse, los comercios se han ubicado en las denominadas vías rápidas, encerrando por consiguiente, a las demás áreas de la ciudad, en especial a las habitacionales, provocando lógicos conflictos de tráfico, lo que caracteriza la mala circulación de la ciudad.

La localización de comercios de la misma forma que la de industrias no obedecen a planificación urbana alguna, sino que a la disposición de cualquier individuo de querer desarrollar una actividad "comercial", en el lugar que él considere más conveniente a sus intereses, lo que nos permite ver una ciudad tapizada de comercios de diversos tipos, ubicados en las áreas más inadecuadas e inapropiadas, ya no digamos la serie de comercios ambulantes y pequeños que proliferan al final de cada esquina.

A través del cordón comercial han existido para las distintas épocas históricas, polos de atracción que por su ubicación y su interconexión con las actividades políticas, administrativas o religiosas representan un mayor flujo de acciones que van incrementando la relación comercial y entre las que sobresalen:

Parroquia y aledaños,  
6a., 8a. y 9a. Calle, zona 1  
El Portal del Comercio  
6a. Avenida  
8 Calle, zona 1  
Avenida Bolívar  
Terminal de buses  
Montúfar, etc.

Ahora bien, este proceso de comercialización es fiel reflejo de nuestra industria manufacturera, la cual determina un exceso de actividad comercial de consumo, lo que obstaculiza una mejor implementación de sus actividades, en beneficio de funciones urbanas.



AREA COMERCIAL

INDICA EL AREA DE ACCION DE LOS COMERCIOS EN GENERAL Y LA ZONA DE:

- 1 BANCA
- 2 ALIMENTOS
- 3 TRANSPORTES
- 4 CONSTRUCCION
- 5 SERVICIOS
- 6 OTROS

ESCALA 1: 30,000

FACULTAD de ARQUITECTURA  
Universidad de San Carlos

Ciudad de GUATEMALA  
AREA COMERCIAL

ANNO 1978

PROYECTO	INDICADA
114	122

## RECREACION Y SERVICIOS

Actividades que dentro del proceso evolutivo de la ciudad, se han visto descuidados y desplazados, tal y como lo muestra el plano.

Los servicios son deficientes en cuanto a número y por tanto, su ubicación deja mucho que desear, pues si éstos fueron planificados en alguna época, no se han incrementado convenientemente, de modo que se ha ido dotando a la ciudad de servicios cuando ya no son su ficientes para satisfacer ni siquiera al mínimo, las necesidades de la población.

Con relación a las áreas de recreación, nunca se planificaron, y se utilizaron llanos, potreros y predios baldíos en los perímetros de los sectores ocupados, pero éstos han ido cediendo a la cons -- trucción descontrolada. La especulación y el cambio de uso del suelo son tan frecuentes, que así se han ido perdiendo las áreas verdes de cada época por venta o cesión.

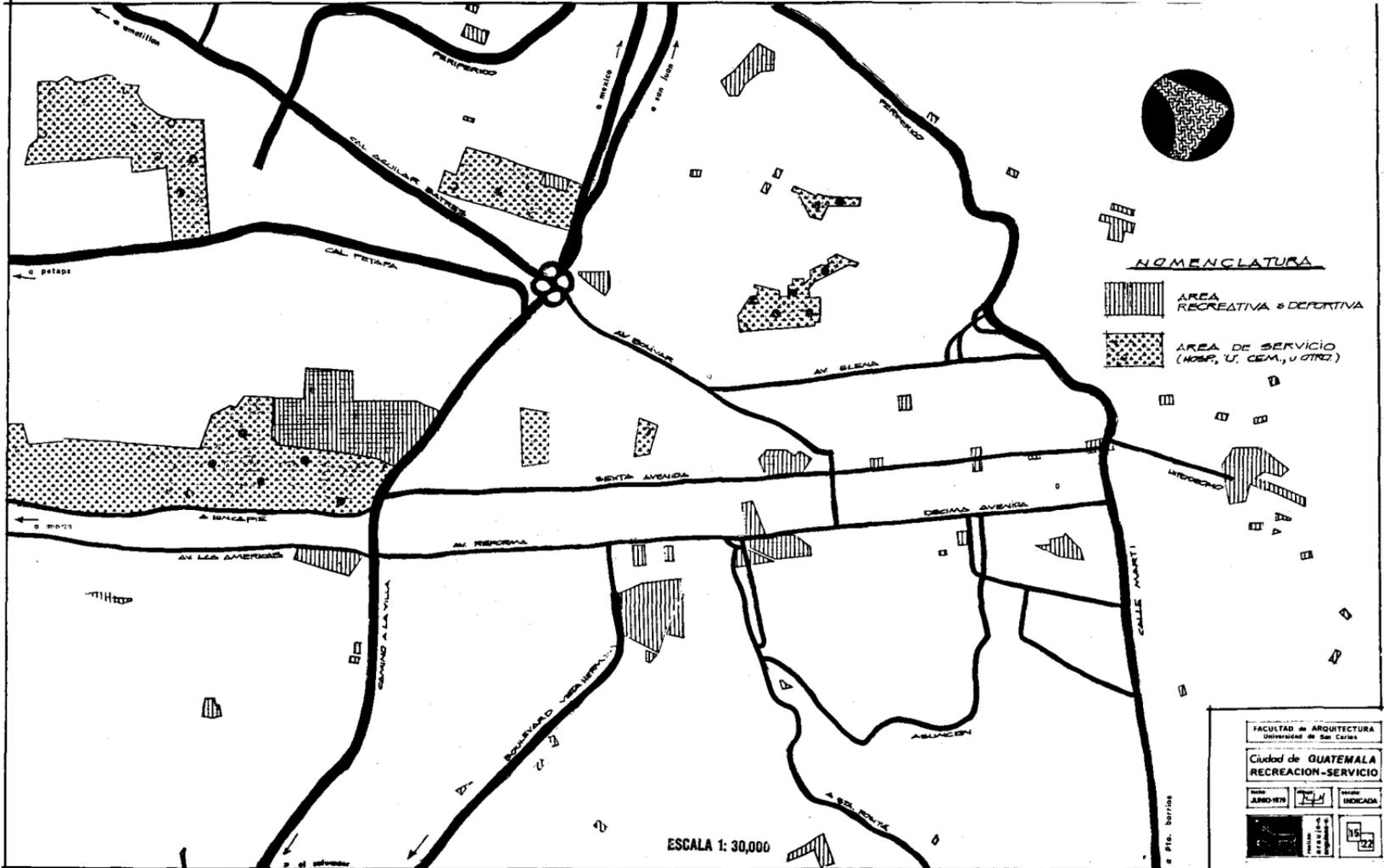
En 1959, se emite el reglamento de fraccionamiento y urbanización para la ciudad de Guatemala por el gobierno municipal. Se exigen porcentajes de áreas verdes a las lotificadoras, pero en oportunidades se entregan áreas de mucha pendiente o hasta barrancos insalubres. Se restringe la cesión de áreas verdes, pero desafortunadamente estas cambian de uso a la menor oportunidad.

Las colonias del estado se caracterizan por ser el prototipo de vivienda y urbanizaciones que no cuentan con los servicios ni las áreas verdes requeridas, mucho menos verdaderas áreas de recreación con equipo e instalaciones.

De esta manera, solamente un 0.25% de la ciudad podría ser considerado como área de recreación pública, entre éstas señalamos el Hipódromo del Norte y la Finca La Aurora; pues las áreas deportivas son específicas, como la ciudad Olímpica, los Diamantes de pelota, etc. pero es de mencionar entidades privadas y exclusivistas como el Country Club, el Mayan Golf, Guatebanco, etc.

En los últimos 20 años no se han creado áreas de recreación y deportivas con equipamiento adecuado a excepción de las áreas deportivas de la zona 15 y el parque de la Industria (hoy con una parte convertida en "hospital" desde 1976 y otra con galerías rentables para diversas actividades, ya que las arboledas, boulevares o plazas, como la Av. de las Américas y la Avenida La Reforma, no pueden considerarse como "áreas de recreación", pues no ofrecen condiciones de seguridad entre otras, ni equipamiento conveniente, así como los "parquecitos" que han sido estrangulados y reducidos; y que más parecen patios particulares que áreas de uso común.

Es necesaria la legislación efectiva a fin de mantener los "pulmones de la ciudad".



**NOMENCLATURA**

-  AREA RECREATIVA & DEPORTIVA
-  AREA DE SERVICIO (HOSP., U., CEM., U OTRO.)

FACULTAD DE ARQUITECTURA Universidad de San Carlos		
<b>Ciudad de GUATEMALA</b> <b>RECREACION-SERVICIO</b>		
Fecha: JUNIO-1971	Escala: 1:30,000	Periodo: DECADA
		Hoja: 16 22

ESCALA 1: 30,000

Pto. Barrios

AGUA POTABLE

La historia de la ciudad de Guatemala, permite conocer cómo la falta de agua del valle fue una de las objeciones al traslado, y cómo de acuerdo a las necesidades de mayores caudales se han tomado de diversos lugares, subsanando ésta perentoriamente.

De acuerdo a la información proporcionada por la empresa de agua de la Municipalidad de Guatemala (Empagua) referente a zonas de influencia de los tanques de distribución y puntos donde se toman muestras para análisis, existen actualmente 18 tanques y plantas, 15 ubicados en los perímetros de la ciudad y 3 internos (antiguos límites); además de 37 pozos de los cuales 25 están situados en la periferia y 12 internos y entre las redes de distribución principales hay 20 lugares para el análisis del agua que ingresa para el consumo de los pobladores de la ciudad.

Los trabajos realizados para dotar a la ciudad de caudales apropiados para las actividades que aquí se realizan resultan insuficientes y la escasez del vital líquido se hace sentir en todos lo sectores de la ciudad.



## DRENAJES

El perímetro de la ciudad de Guatemala, está definido por barrancos que propiciaron en cierta medida la no planificación de redes de drenajes ni plantas de tratamiento desde su fundación, las vertientes naturales del valle que dividen la ciudad en dos, la norte hacia la zona del Atlántico y la sur hacia la zona del Pacífico (trazo que sigue la carretera interamericana (CA-1).

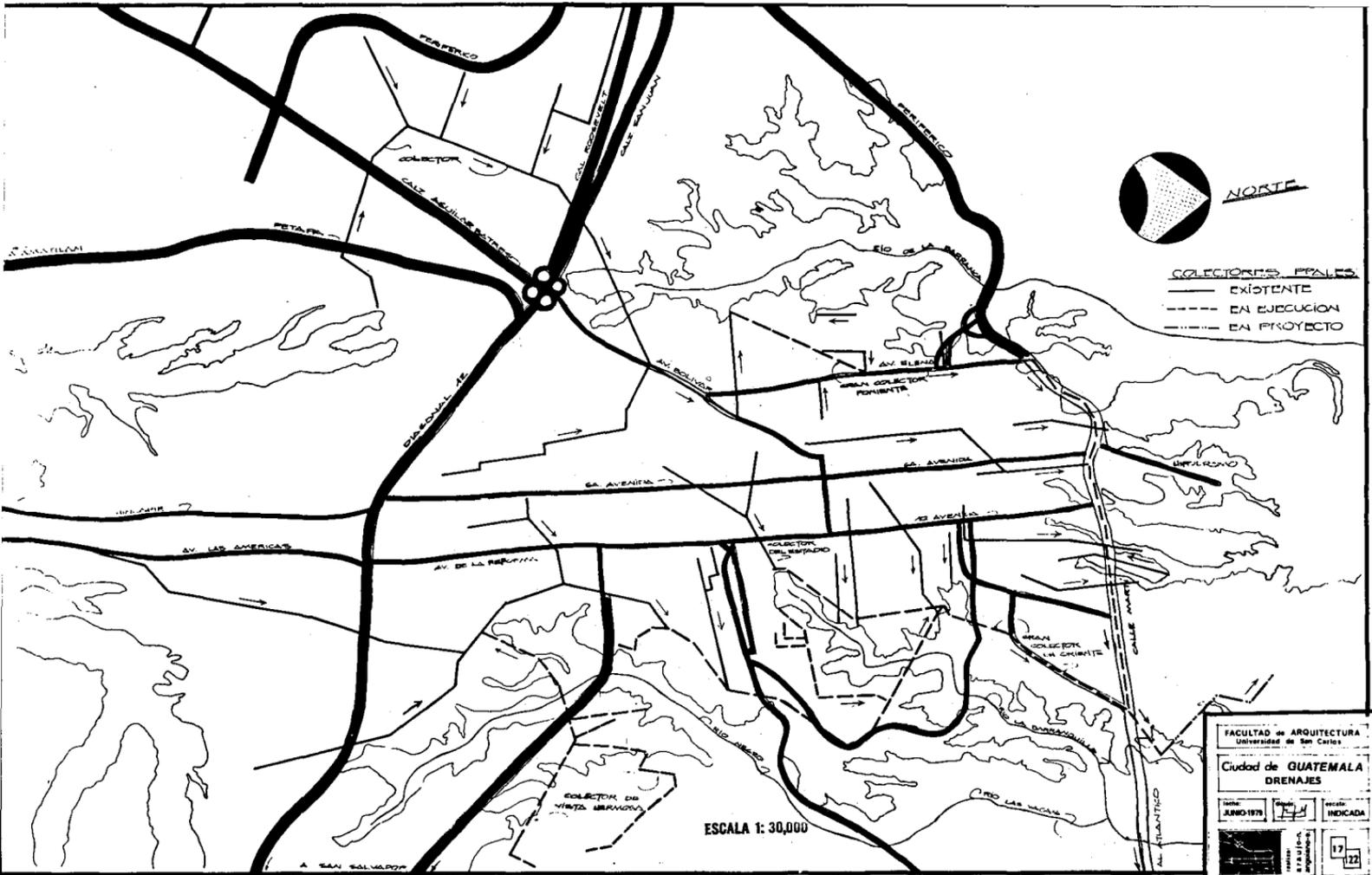
A través de su historia, la ciudad ha sido objeto de controles técnicos urbanos de carácter parcial, que no lograban impulsar un desarrollo ordenado de las diferentes actividades que se originan en la ciudad. Recientemente la Municipalidad en el período 1970-74, por medio del esquema Director de Ordenamiento Metropolitano (EDOM) se establecen las bases y lineamientos para una mejor satisfacción de las necesidades. Este esquema analiza los servicios públicos y equipamiento, aguas servidas, drenajes, saneamiento ambiental y dotación de agua.

El departamento de Drenajes de la Municipalidad de Guatemala, proporcionó la información sobre la red general de colectores y de acuerdo a ésta, la ciudad se divide para su saneamiento en dos áreas, una drenada por el gran colector del poniente que persigue el saneamiento del río La Barranca, actualmente contaminado por las aguas negras de esos sectores, al completarse la red general llevará únicamente agua de lluvia. La otra área de la ciudad, la más antigua, drenada por el gran colector oriente que saneará el río de Las Vacas y el río La Barranquilla en un proyecto por llevar los desechos hacia un solo punto descontaminado en este aspecto esta parte de la ciudad.

Es preciso mencionar además, que en la parte antigua de la ciudad el nor-oriente, se usó el sistema combinado de drenaje, aguas negras y aguas de lluvia, mientras en el sector sur se previó el sistema separado.

El sistema de colectores se inicia a partir de los sectores indicados hacia el norte en sentidos oriente y poniente, pues este proyecto comprende solamente el municipio de Guatemala; las lotificaciones y fábricas ubicadas dentro del sector sur o sea en la vertiente del Pacífico, se les ha exigido por la Municipalidad de la ciudad el sistema de fosa séptica y pozo de absorción para el drenaje de aguas negras.

A pesar de los proyectos y realizaciones del gobierno municipal por mejorar estos aspectos, es evidente la caótica situación resultante de improvisación, cambios de uso y ocupación del suelo.



**COLECCIONES FEJALES**  
 ———— EXISTENTE  
 - - - - EN EJECUCION  
 ······ EN PROYECTO



ESCALA 1: 30,000

FACULTAD de ARQUITECTURA  
 Universidad de San Carlos

**Ciudad de GUATEMALA DRENAJES**

FECHA: JUNIO-1978    ESCALA: INDICADA

PROYECTO: DRENAJES

17 122

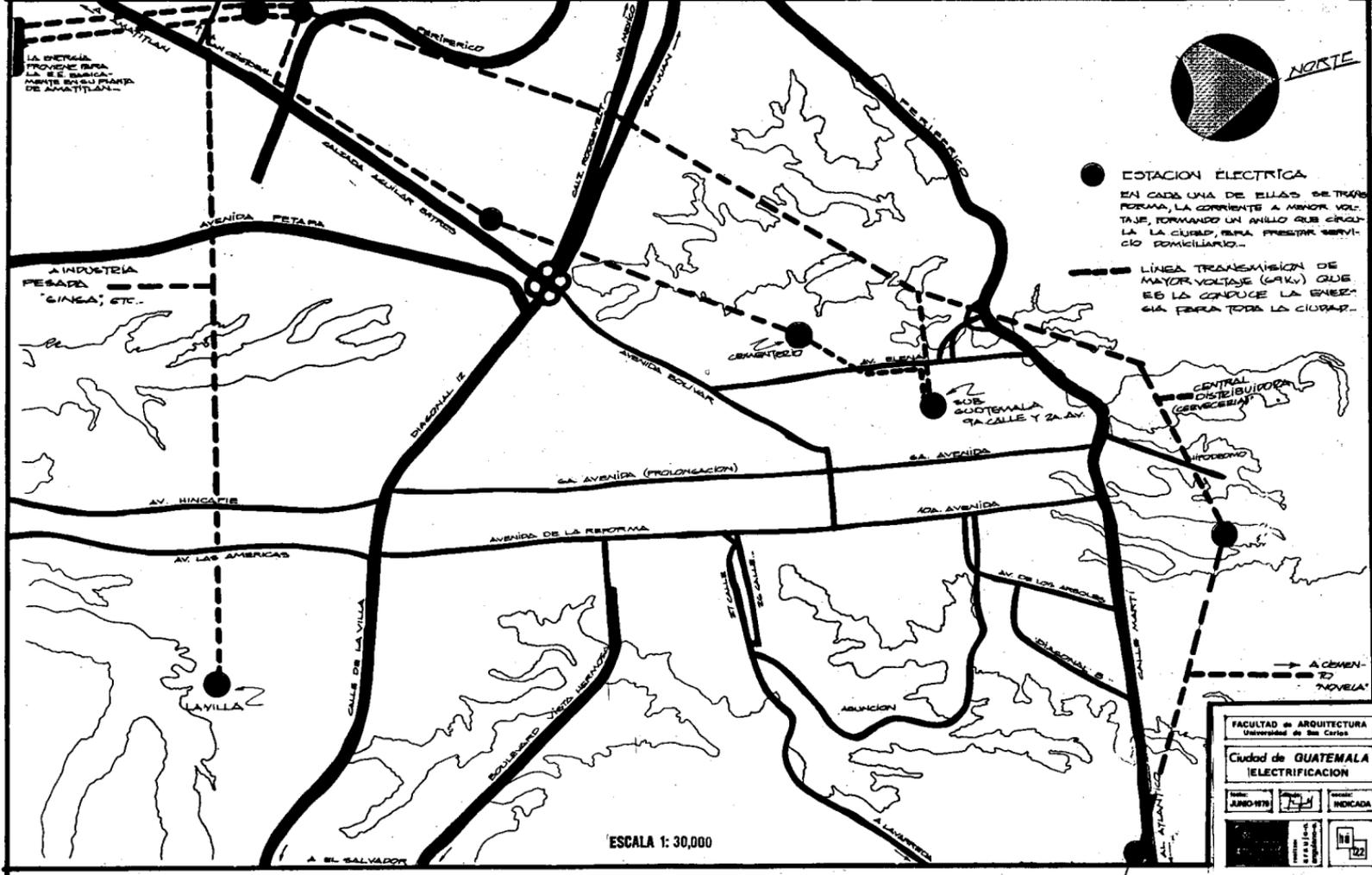
ELECTRIFICACION:

En lo referente al proceso histórico, el fluido eléctrico fue introducido en la ciudad de Guatemala, a finales del siglo XIX, a nivel de alumbrado público, generalizando su uso posterior, en actividades comerciales y residenciales.

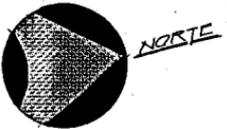
Por características de conducción, resulta ser la implementación eléctrica la más fácil de obtener, por medio de la Empresa Eléctrica de Guatemala, quien bajo condiciones propias y costos específicos, "brinda" a los usuarios -el fluido eléctrico, en cualquier área de ciudad, inclusive en áreas de asentamiento y de emergencia-

Básicamente, las líneas principales de conducción bordean la ciudad por medio de estaciones y subestaciones, que transforman la energía en vatios comerciales. Siendo su principal fuente de aprovisionamiento, la planta ubicada en el lago de Amatitlán.

La ubicación dentro de la propia ciudad de grandes empresas Industriales, ha obligado la conducción de altos voltajes con los lógicos riesgos que esto ocasiona para los pobladores de la ciudad, entre los que podemos mencionar como se acota en el plano: Cementos Progreso, Ginsa, Central Distribuidora, etc.-



LA CIENAGA PROVIENE DE LA  
LA S E DENOMINA  
NORTE EN SU PUNTO  
DE AMATITLAN...



● ESTACION ELECTRICA  
EN CADA UNA DE ELLAS SE TIENE  
FORMA, LA CORRIENTE A MENOR VOL-  
TAJE, FORMANDO UN ANILLO QUE CIRCUN-  
DA LA CIUDAD, PARA PRESTAR SERVI-  
CIO DOMICILIARIO...

--- LINEA TRANSMISION DE  
MAYOR VOLTAJE (20KV) QUE  
ES LA CONDUCE LA ENER-  
GIA PARA TODA LA CIUDAD...

A INDUSTRIA  
PESADA  
"CINCA", ETC...

CENTRAL  
DISTRIBUIDORA  
GOBIERNO

200  
GUATEMALA  
9A CALLE Y 2A AV.

→ A CEMEN-  
TO  
"NOVELA"

FACULTAD de ARQUITECTURA  
Universidad de San Carlos

Ciudad de GUATEMALA  
ELECTRIFICACION

Fecha: JUNIO-1970

INDICADA

ESCALA 1: 30,000

PROYECTO	118
FECHA	122

## VIVIENDA

### AREA RESIDENCIAL HEREDADA:

Abarca los sectores antiguos de la ciudad, principalmente el sector del centro que fue ocupado de acuerdo a las necesidades y características de sus pobladores, manteniendo la construcción y mentalidad colonial con bloques cerrados, trazo de calles perpendicular, grandes casas que se han ido convirtiendo interiormente en palomares y ocupadas por comercios en su exterior, ante el traslado de sus dueños hacia otras áreas. La dotación de servicios en estos sectores se hizo sin la planificación requerida y así se ha continuado, a pesar del cambio de uso del suelo y la mayor ocupación de éste ante la construcción de grandes edificios comerciales y de oficinas que vienen a sobresaturar los servicios existentes y a congestionar más aún el tránsito peatonal y de vehículos.

### AREA RESIDENCIAL PLANIFICADA:

Dentro de esta clasificación, está la residencia de las personas de altos ingresos, para quienes la vivienda es un bien de consumo, que constituye un reflejo de sus ingresos provenientes de la obtención de plusvalía en otras actividades y mantienen la idea de una ciudad dormitorio al alejarse de las áreas congestionadas, contaminadas, bulliciosas, sucias, densamente pobladas, etc., trasladándose hacia sectores netamente residenciales, sin restricciones en cuanto a tamaño, material y áreas verdes; ya sea en grandes mansiones, en condominios o en apartamentos.

Comprende también el suelo que el propietario ha fraccionado al tamaño mínimo permitido, aprovechándose además de los servicios e infraestructura para la obtención de renta diferencial I, especulando en la venta de la tierra y de las casas en lotificaciones que pregonan una serie de aspectos y características ideales que normalmente no se cumplen.

La vivienda, no constituye un índice de progreso ni desarrollo, pues significa un bien necesario e indispensable, pero un producto de consumo que en nuestras condiciones refleja además la contradicción explotado-explotador.

AREA MARGINAL

La clasificación y ubicación de estas áreas responde a la denominación que utiliza el Banco Nacional de la Vivienda, y como se observa en el plano corresponde a: Area Marginal en Deterioro y Marginal Reciente.

La marginalidad o deterioro de las áreas no se refiere únicamente a la habitabilidad en laderas y barrancos, o a la ubicación en los perímetros de la ciudad, sino primordialmente a la falta de servicios e infraestructura, al tipo de "vivienda" y en general a las condiciones infrahumanas en que "viven" sus pobladores, pero es de notar que estos aspectos no han afectado la especulación del precio del suelo y de la vivienda, ya sea en venta o en alquiler que es una forma de renta absoluta.

Las áreas en deterioro generalmente son sectores antiguos, donde los servicios no se han dado o se han afectado, pero sus pobladores han sido desde su inicio, de bajos ingresos económicos.

Se observa que las áreas marginales se ubican en laderas y barrancos en sectores céntricos de la ciudad, por constituir la mano de obra de la industria manufacturera.

Las áreas marginales recientes se han dado a partir del terremoto de 1976, y se ubican, como se puede ver en el plano, en barrancos y sobre vías de comunicación.

Una forma de área marginal se da con el BANVI, al ubicar viviendas en la periferia de la ciudad, sin la implementación adecuada.



## CIRCULACION

Se muestran dos tendencias de circulación en la Ciudad de Guatemala, tomando como referencia la ubicación de las actividades antes presentadas y la red vial escogida.

Una tendencia está dada por la circulación interior-interior, que significa trasladarse de los puntos de residencia hacia oficinas, comercios e industrias y el retorno, pero siempre dentro del casco central de la ciudad.

El otro tipo de circulación puede ser de dos formas, una exterior-interior, que está definida por el movimiento de los pobladores de lugares aledaños, que forman parte del área de influencia de la ciudad, hacia los sectores céntricos, lugares donde se ubican las actividades diversas de la ciudad. Y la otra exterior-exterior, es dada por los pobladores de las áreas de influencia de la ciudad que pasan por el centro o sectores céntricos en su tránsito hacia otros extremos o salidas de la ciudad.

Como se observa, se producen puntos de congestionamiento de personas y vehículos y actividades, estrangulamientos del sector residencial como resultado de la ubicación de servicios y actividades que responde a la especulación de los precios del suelo.

Nuestra ciudad cuenta en la actualidad con una serie de factores que en cifras darán una idea del deterioro en que se consume, entre otros:

15 Empresas de buses urbanos, divididos en 53 líneas, con 952 unidades en servicio, 11 Empresas de microtaxi con un promedio de 70 unidades cada una, y 140,000 vehículos motorizados.



El análisis anterior permite ver con claridad, la forma en que se ha implementado la ciudad, llegando a conformar un pésimo ordenamiento espacial del suelo urbano, presentándonos entre otros, por la misma especulación existente, dualidad de actividades a todo nivel y es así como encontramos entre otras las siguientes actividades de carácter privado:

- 20 Instituciones bancarias
- 70 Agencias bancarias
- 3 Camposantos
- 35 Radiodifusoras
- 92 Empresas de bienes raíces
- 178 Centros educativos
- 74 Imprentas
- 32 Cines
- 4 Universidades
- 95 Instituciones de servicio médico
- 210 Farmacias
- 83 Agencias de viajes
- 140 Ventas de vehículos
- 156 Industrias manufactureras de alimentos y bebidas
- 188 Industrias manufactureras de textiles vestuarios y productos de cuero
- 163 Industrias manufactureras relacionadas con madera y construcción.
- 230 Industrias manufactureras derivados de productos minerales

Y que contrastan con la implementación de servicios para personas de ingresos medios y bajos que en un 73% habitan la ciudad de Guatemala.

RENTA ABSOLUTA

Y como aporte final al análisis de la situación actual, tenemos este plano, en el cual se puede apreciar con toda claridad, que nada pero absolutamente nada, determina para la fijación del precio de mercado real de la tierra, ni grandes beneficios, ni indeseables condiciones, sino que únicamente el afán de lucro del propietario.

Es asimismo notorio el cambio de precio que se da entre el precio registral y el precio especulativo, que sobrepasa los miles por ciento, de un día para otro, tal y como lo muestra la gráfica adjunta.

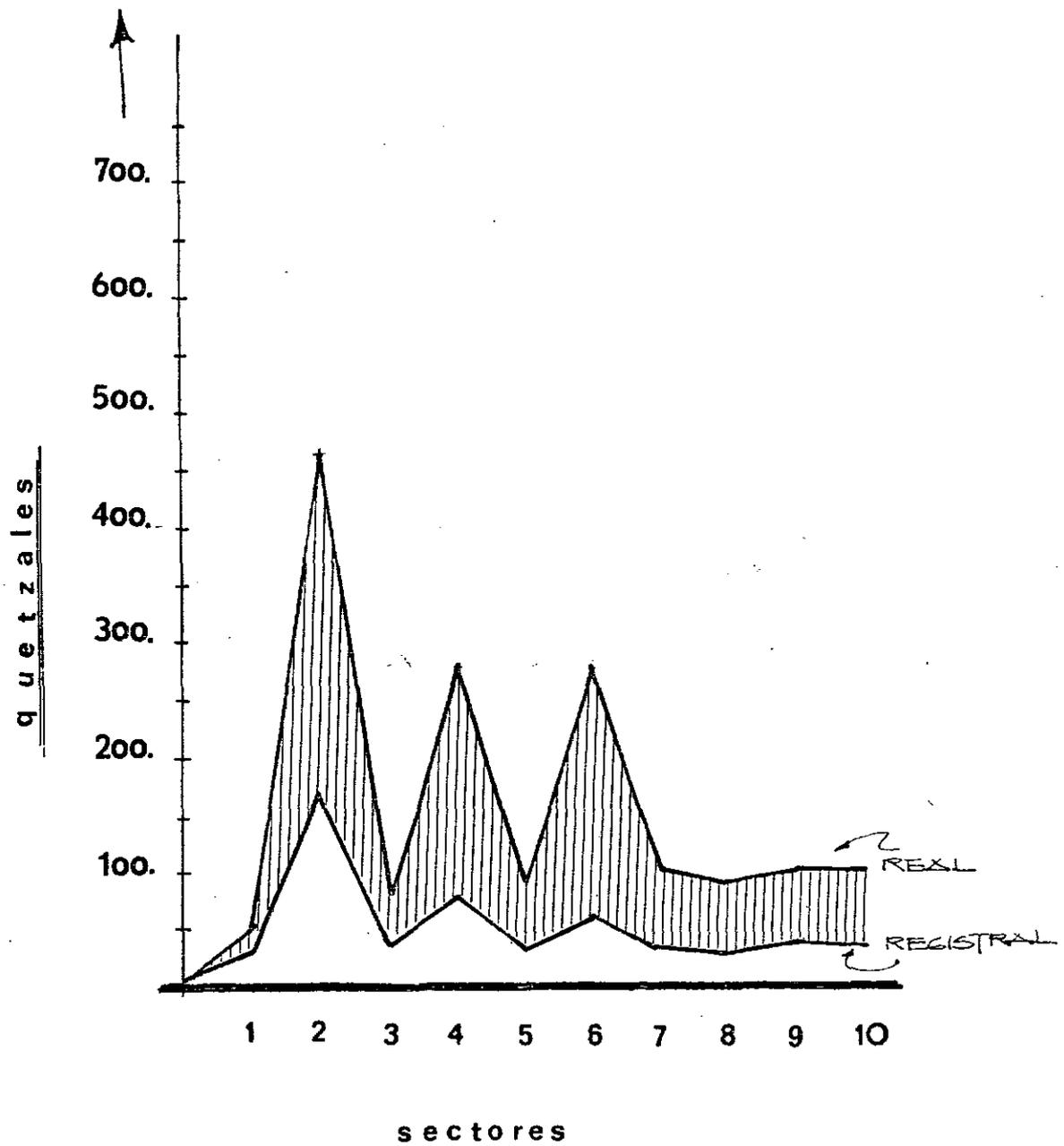
Podrá el lector al mismo tiempo sacar sus propias conclusiones, analizando la ocupación espacial, de infraestructura y servicios, y comparar así el precio especulativo, pudiendo corroborar el grado de "planificación" existente.

# PRECIO DE LA TIERRA EN 1978

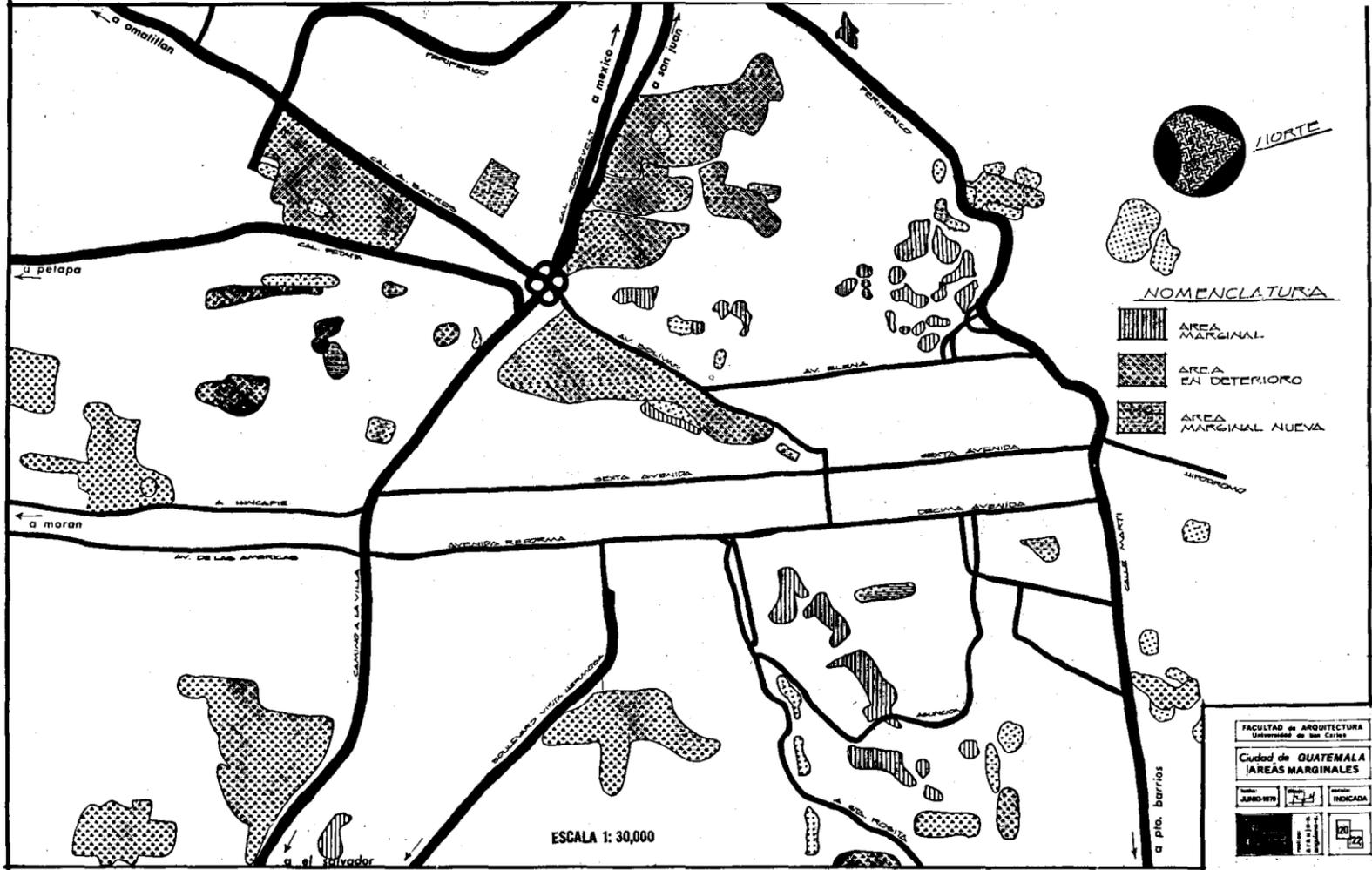
S	SECTORES									
A \	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PERIODO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
REGISTRO	2500	180.00	39.00	90.00	39.00	60.00	29.00	20.00	39.00	30.00
REAL	90.00	470.00	90.00	279.00	95.00	280.00	100.00	90.00	100.00	100.00
%	100	261	297	305	271	466	400	450	286	333

\* PRECIOS EN QUETZALES POR METRO<sup>2</sup>.-

\* EL DATO ES RESULTADO DE LA INVESTIGACION.-  
Y ESTA SUJETO A CONSTANTES CAMBIOS.-



<u><b>PRECIOS</b></u>	REGISTRAL 1978	
	REAL 1978	



NOMENCLATURA

-  AREA MARGINAL
-  AREA EN DETERIORO
-  AREA MARGINAL NUEVA

ESCALA 1: 30,000

FACULTAD de ARQUITECTURA  
 Universidad de San Carlos

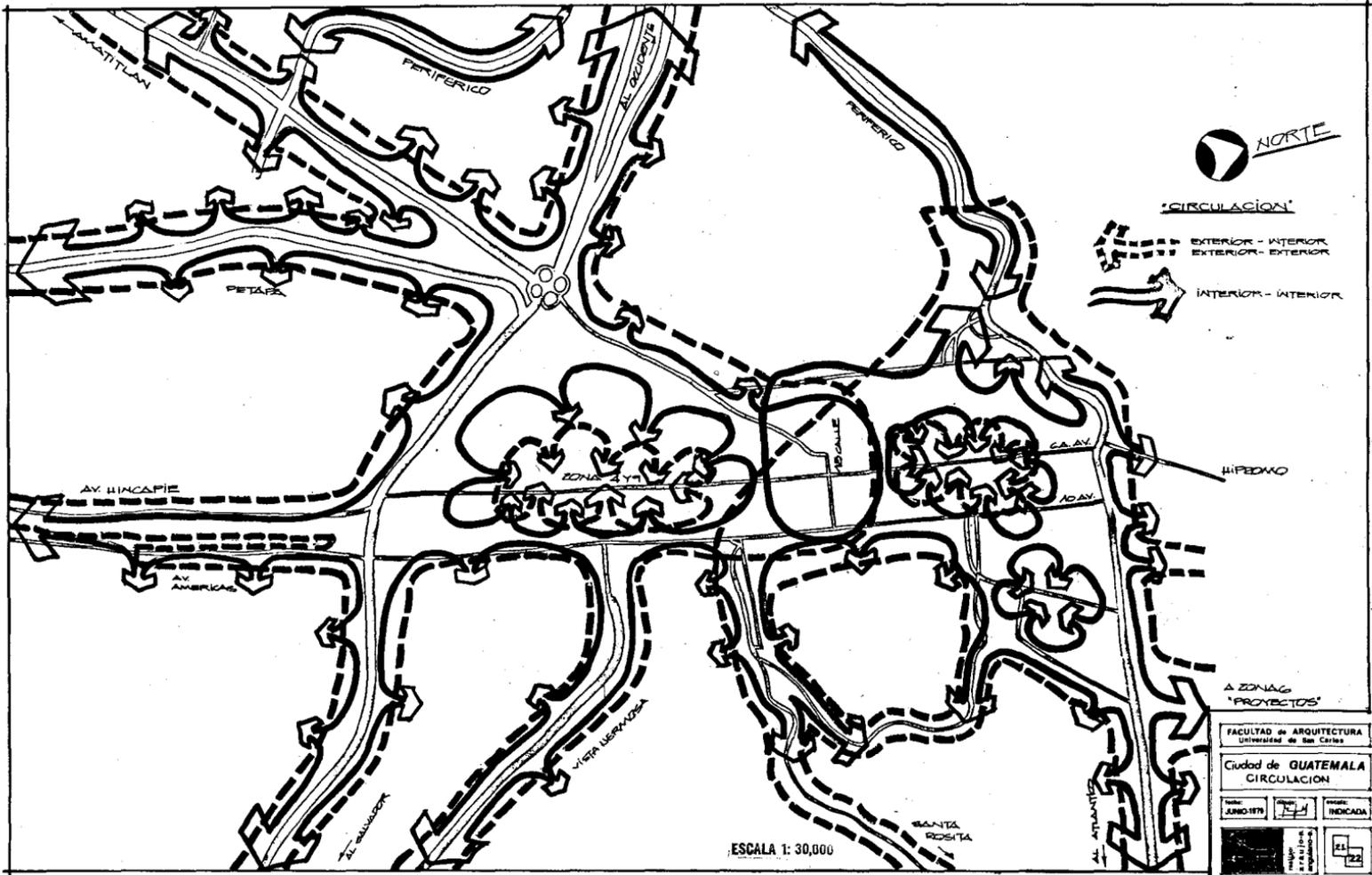
Ciudad de GUATEMALA  
 AREAS MARGINALES

FECHA: JUNIO-1974

INDICADA

20

22



ESCALA 1: 30,000

A ZONAS  
"PROYECTOS"

FACULTAD de ARQUITECTURA  
Universidad de San Carlos

Ciudad de GUATEMALA  
CIRCULACION

Fecha:	JUNIO-1975	Escala:	1:30,000	Indicada:	INDICADA
--------	------------	---------	----------	-----------	----------

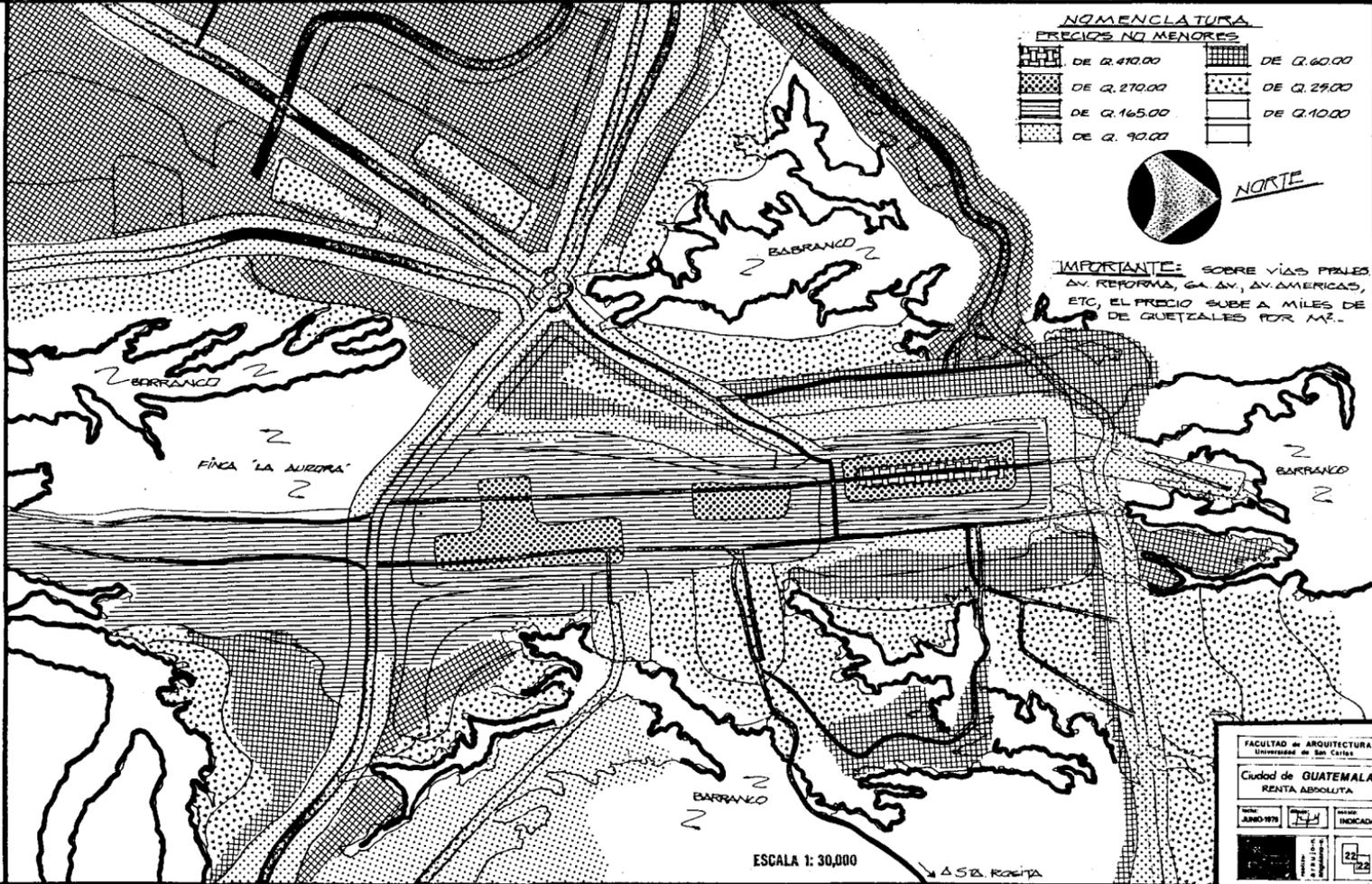

**NOMENCLATURA**

**PRECIOS NO MENORES**

	DE Q. 470.00		DE Q. 60.00
	DE Q. 270.00		DE Q. 25.00
	DE Q. 165.00		DE Q. 10.00
	DE Q. 90.00		



**IMPORTANTE:** SOBRE VIAS PAVES  
AV. REFORMA, GA. AV., AV. AMERICAS,  
ETC, EL PRECIO SUBE A MILES DE  
DE GUETZALES POR M<sup>2</sup>.



ESCALA 1: 30,000

Δ S.B. Rocaña

FACULTAD de ARQUITECTURA  
Universidad de San Carlos

Ciudad de GUATEMALA  
RENTA ABSOLUTA

FECHA JUNIO-1973  PLANO INDICADA



V- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

A través de todo el proceso de estudio, han resultado más evidentes las características que demuestran nuestra hipótesis inicial: "El crecimiento físico de la ciudad de Guatemala, no genera desarrollo Económico-Social", lo cual, en carácter general representa el principal señalamiento de la investigación y lo cual queda demostrado en la forma como este crecimiento y ocupación del suelo se manifiesta en las diversas actividades lógicas de una ciudad, que carece de aplicación de legislaciones de todo tipo, para un adecuamiento urbano normal.

De lo anterior se pueden palpar entre otras, una serie de situaciones que solo modifican pero de ninguna manera adecúan el uso del suelo de la ciudad de Guatemala.

10. En lo relativo al avalúo que se practica para la tierra de la ciudad, este obedece a intereses específicos de la Institución que los realiza y no corresponde como debiése a una aplicación objetiva, clara y concisa de la ocupación espacial urbana existente o proyectada, de donde se desprende el hecho de que el avalúo se convierte en un instrumento de la oferta.
20. La demanda de tierra, o la ubicación de "nuevos vecinos", en la ciudad de Guatemala, como único polo de atracción en todo el territorio nacional, crea entre otros: El apareamiento de entidades privadas que especulan con el espacio urbano, y bajo novedosos métodos publicitarios abren nuevas áreas residenciales especialmente a ansiosos propietarios, motivando con ello el ensanchamiento anárquico de la ciudad e incrementando el precio de la tierra sin implementar adecuadamente la renta diferencial, que como otra forma de ganancia incrementada dentro de la tierra, se identifica con respecto a un polo de atracción desde donde genera, sus condiciones que valúan adecuadamente, la ocupación y uso del suelo.
30. Marginalidad Intensionada: la cual se da a distintos niveles "SOCIALES", tal como lo expuesto en el inciso anterior y que de la misma forma pero con mayores agravantes, se "SOLUCIONA" por medio del Banco de la Vivienda (BANVI), quien utilizando sus recursos económicos adquiere tierras que están a "buen precio" y así miniurbaniza, con los servicios que considera lógicos para el tipo de inversión que realiza, con el consabido saldo de problemas para los vecinos, en su identificación con el resto de la ciudad, y entre los cuales podemos ver los nuevos proyectos que se localizan en la periferia de la ciudad.
40. La ciudad de Guatemala, ha carecido a lo largo de su historia de una planificación urbana continuada, que le permitiera crear un desarrollo adecuado, esto nos demuestra el hecho de que sus servicios en especial no corresponden a la demanda que de ellos se solicita, debido básicamente a que estos fueron en un momento determinado, diseñados sin la proyección que sólo la Planificación Urbana da.

50. El desorden Urbano es tal, que las áreas Industriales y Comerciales, se mezclan directamente con las áreas residenciales y de Recreación, las cuales en un momento quedaron como adecuados pulmones de la ciudad, pero que con el tiempo, por la falta de aplicación precisa de las reglamentaciones municipales, esta área recreativa tiende a desaparecer por engendrarse en ella usos diferentes en la mayoría de los casos, no siendo estos usos los servicios más prioritarios a los habitantes de la ciudad.
60. Es la RENTA ABSOLUTA o la especulación que sobre el precio de la tierra se da, como componente de la libre competencia, la que determina directamente: "El CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA", pues como se sabe ante la decisión de un propietario o un vendedor, sobre el precio de la tierra, no existen condiciones técnicas, sociales ni económicas que modifiquen el lucro requerido.

La inquietud de nuestro señalamiento desde el punto de vista de investigación científica, no es mas que un diagnóstico preliminar de la renta y uso del suelo de nuestra ciudad, que permita proseguir un estudio más profundo y lógico a urbanistas y planificadores urbanos, no así a "propietarios-diseñadores", del espacio urbano que solo lo adecúan a sus respectivos intereses. Claro está que a lo largo de la investigación, surgen motivaciones e ideas que bien podrían tener una aplicación práctica y que alivien de alguna forma la actual situación y que con el concurso de profesionales de diversas disciplinas posibiliten soluciones adecuadas. Eso sí, tomando para ello decisiones racionales, que globalizen todo el territorio nacional tales como:

\* Planificación ECONOMICO-SOCIAL:

Lo cual permitirá la creación de nuevos polos de desarrollo que visualicen nuevos horizontes a los guatemaltecos en general, descentralizando así las áreas densamente pobladas como la actual capital y evitando con ello, la desmesurada migración interna.

\* LEGISLACION URBANA:

Que permita crear con criterio y con autoridad los mecanismos a seguir para las satisfacciones urbanas en proyección, de la vida y desarrollo de las ciudades.

\* LEGISLACION DE AVALUOS:

Aplicada de acuerdo a las condiciones que se den dentro de cada área específica analizada, determinando eso si, por el mecanismo adecuado, el incremento que por renta absoluta se pueda aplicar tomando para ello en consideración la acción que la renta Diferencial ha ejercido en los distintos sectores.

\* APLICACION DE CONVENIOS:

Un aspecto muy importante de tomar en cuenta, es el de poner en práctica las recomendaciones que a nivel internacional se dan en Congresos, y de los cuales Guatemala, es partícipe, tal el caso de INFORME DE HABITAT: Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos. Realizada en VANCOUVER 31 Mayo- 11 Junio de 1976.

Es conveniente el planteamiento de conclusiones y propuestas, ya que luego del análisis realizado, se evidencia la tendencia del crecimiento urbano, tomando para ello los aspectos de renta que se aplican en el uso del suelo de Ciudad de Guatemala.

- 1o. El área inicial que se analizó, se encuentra perfectamente definida como un sector en constante deterioro, debido a la acción comercial que sobre ella se ejerce, especialmente por elementos móviles que estrangulan las circulaciones, y otros factores a la vez, que nos indican el que su renta diferencial I, (equipamiento de infraestructura) ya no mejorará, lo que lógicamente debiese obligar a mantener su precio; sin embargo, éste se mantendrá en ascenso debido a la demanda existente.

Una remodelación del área puede permitir la mejor ubicación de servicios; sin embargo, la ausencia de tierra libre lo dificulta, ya que la expropiación, como recurso, carece de aplicación lo más factible hubiera sido deber basarse en un adecuado uso del suelo que permitiera un mejor ordenamiento de las distintas actividades urbanas.

- 2o. El área de influencia comienza a presentar las características del proceso repetitivo del área inicial, la Renta Diferencial obedece a diversas condiciones de polo de atracción, y aún así carece de precisa implementación, mientras que la renta Absoluta se incrementa por condicionantes de Privacidad-Marginalidad de preferencia en la serie de lotificaciones que se ubican en estas áreas de influencia.

Por lo que deberá evaluarse una apropiada Renta Diferencial (equipamiento urbano), que garantice el mayor número de beneficios al adquirente de la tierra, así como la reglamentación del uso del suelo para cada actividad, del área que aún se encuentra disponible, y el estudio de una sola regulación municipal que abarque los municipios afectados, para un mejor ordenamiento urbano, evitando con ello dualidad de derechos y obligaciones.

- 3o. El Area Metropolitana, que cuenta con tierras sub-urbanas de características agrícolas de mucha importancia para la vida de la ciudad, ha cedido constantemente áreas que debido a la renta absoluta, como una mejor condicionante de la especulación que sobre el precio de la tierra se da, cambia a uso urbano residencial, motivando con ello un uso más rentable a los propietarios.

Tomando en cuenta lo anterior, deben destinarse reservas de tierra que permitan al estado planificar, complejos habitacio-

nales y de servicios, que identifiquen a sus pobladores. La propiedad por loteo horizontal unifamiliar, debe de ser un recurso que deba utilizarse en menor escala, para poder obtener así un mejor ordenamiento urbano, logrando con ello, el que a mayor densidad de habitantes corresponda un mejor uso del suelo, el cual a su vez debe regularse zonificando las distintas actividades.

Delimitación dentro del área Metropolitana, por medio de extensas áreas verdes en las secuencias urbanas que se planifiquen para un mantenimiento de la vegetación de la región, aprovechando de la misma forma, la serie de recursos hidrográficos con que se cuentan.

Las vías de circulación, deben de planificarse, exclusivamente con ese fin, evitando el que se conviertan en cordones comerciales, que como en el caso del área de influencia, estas se vuelven conflictivas, debido a las actividades que allí se generan.

La Renta Absoluta, ha intervenido directamente, en el ensanchamiento de la ciudad y este proceso se seguirá repitiendo, si no se toman medidas que justifiquen su aplicación, tales como:

- Análisis del "VALOR" de la tierra, de acuerdo a la Renta Diferencial en toda el área metropolitana.
- De acuerdo a lo anterior, regular los precios catastrales del área metropolitana, y que sea a partir de estos, que se efectúe el proceso de compra-venta de la tierra.
- Densificación de la vivienda y planificación de su uso multifamiliar en áreas comunales.
- Regular el uso de áreas sub-urbanas, evitando con ello, que sean todas lotificadas para área residencial; tal y como sucede en la actualidad; logrando así tener más áreas de reserva para uso comunal.
- Tecnificar el uso de la aplicación de la Renta Absoluta, con decisiones que eviten el lucro excesivo en el precio de la tierra, sobre todo en el área metropolitana, en donde aún se cuenta gran cantidad de áreas agrícolas.

Y por último, así como lo más difícil de realizar, sea quizás la concientización de los valores sociales, que como ser humano, deben de tener aplicación, en el quehacer de quienes ostentan el poder y los medios de producción.

BIBLIOGRAFIA

BANVI-BIRF. Segundo Proyecto - Componente I  
Mejoramiento integral de los asentamiento informales en el  
área metropolitana de la Ciudad de Guatemala  
Guatemala, diciembre 1978

Castillo Peralta, Rodolfo  
Estudíemos el Capital  
Colección Aula, Volumen 17  
Editorial Universitaria, USAC  
Guatemala, Julio 1975

Castillo Peralta, Rodolfo  
Ensayo sobre la Teoría del Valor Trabajo  
Ediciones Metodología Social  
Guatemala, 1973

Chinchilla Aguilar, Ernesto  
Historia del Arte en Guatemala, Arquitectura, Pintura y  
Escultura  
Editorial José de Pineda Ibarra, 2a. Edición  
Ministerio de Educación Pública  
Guatemala, 1965

Municipalidad de Guatemala  
Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano (EDOM)  
Guatemala, 1970

Gage, Tomás  
Los Viajes de Tomás Gage en la Nueva España  
Biblioteca de Cultura Popular, Volumen 7  
Editorial del Ministerio de Educación Pública  
Guatemala, 1950

García Granados, Miguel  
Memorias del General Miguel García Granados  
Tomos I, II, III y IV  
Biblioteca de Cultura Popular, Volumen 37, 38, 39, 40  
Editorial del Ministerio de Educación Pública  
Guatemala, 1952

Guerrero de los Ríos, Raúl  
Sánchez León, Abelardo  
La Trampa Urbana (Ideología y Problemas Urbanos: El caso  
de Lima)  
Impresión: Perugraph Editores, S.A.  
Fco. Lazo 1537 - Lince Lima, Perú  
Praxis No. 7  
Desco Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo 1977

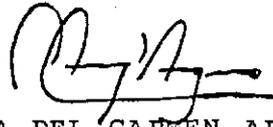
Instituto Geográfico Nacional de Guatemala  
Atlas Nacional de Guatemala  
1972

Lefebvré, Henri  
El Pensamiento Marxista y la Ciudad  
1a. Edición en Español  
Editorial Extemporánea, S.A.  
México, 1973

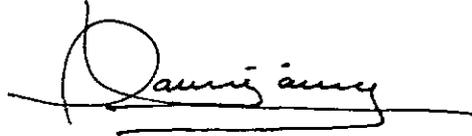
Luján Muñoz, Jorge  
Juicios del Dominio Español en Indias  
Escuela de Estudios Generales - 5  
Centro de Producción de Materiales, USAC  
Guatemala, Mayo de 1968

SGCNPE, BANVI, BANDESA, UNCHS, GUA-76-106  
"Política Nacional de Vivienda  
Guatemala, Febrero de 1980

Sustentantes:



MARIA DEL CARMEN ARAUJO DE ANGUIANO



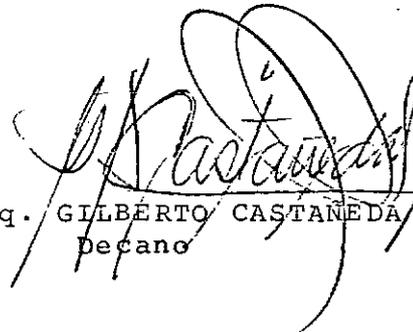
RAUL EDUARDO ANGUIANO ESTRADA.

Asesor:



Dr. RODOLFO CASTILLO PERALTA

Imprimase:



Arq. GILBERTO CASTAÑEDA  
Decano