

50 *Sede de*  
Años *La Antigua*

Proyección y áreas de oportunidad  
para un futuro Campus de la URL  
en La Antigua Guatemala



Universidad  
Rafael Landívar

Tradición Jesuita en Guatemala





PROYECCIÓN Y ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA UN FUTURO  
CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR  
EN LA ANTIGUA GUATEMALA

Universidad Rafael Landívar, Sede de La Antigua Guatemala  
La Antigua Guatemala, diciembre de 2018



## CONTENIDO:

I.	Introducción	6
II.	Criterios tomados en cuenta para la proyección	8
III.	Áreas de oportunidad para un futuro Campus de la URL en Antigua Guatemala:	10
	A. Área Sur Occidente	10
	B. Área Norte, dirección a El Tejar Chimaltenango	12
	C. Área Oriente, Dirección entrada/salida de Antigua Guatemala hacia la capital	14
IV.	Conclusiones	16
V.	Anexos:	18
	1. Informe de propiedades posibles para el futuro Campus de URL Antigua Guatemala	19
	2. Municipalidad de Antigua Guatemala, POT, mapas de regulación y ordenamiento.	40
	3. Principales puntos y observaciones del experto consultor March.Borja López Roca, de IDOM, Bilbao, España.	47



## I. INTRODUCCIÓN:

La Sede de la URL en La Antigua Guatemala está cumpliendo 50 años de su fundación. Como parte de la reflexión que se hace de este acontecimiento, resulta pertinente proponer la reflexión sobre la oportunidad de contar con un Campus.

Esta reflexión deberá abordar la pregunta del por qué de dicho campus, sus características y la intencionalidad que proyectaría.

El área de La Antigua Guatemala proyecta un crecimiento urbano importante que amenaza con ser desorganizado, pero que cuenta con una plusvalía e interés notables dadas las condiciones y potencialidades geográficas, culturales y turísticas de la región.

Aún ahora, existen áreas, tradicionalmente fincas de café, disponibles para el crecimiento urbano con usos de suelo variados en los que cabría la posibilidad, y se vería bien, la ubicación de un campus universitario.

Entre estas áreas se puede describir, como si fuera un abanico, el área sur occidental que va desde las inmediaciones de la carretera a San Pedro Las Huertas hasta la Ruta Nacional 14 -por el momento la única vía de libramiento de la ciudad- en el que encontramos las mejores oportunidades para proyectar el futuro Campus de la URL en Antigua Guatemala.

Esta amplia área cuenta con fincas de tamaño considerable (superiores a 8 manzanas) cuyos propietarios inician la reflexión y toma de decisiones sobre el cambio de uso suelo y futuro urbano de sus propiedades. Una de ellas, quizá la mejor ubicada estratégicamente, es la Finca Retana que ocupa un rectángulo inmediato al lado poniente (occidental) de la ciudad) y que en futuro mediano podrá tener un acceso directo entre dicha orilla occidental con la Ruta Nacional 14 (en adelante RN 14)

Aunque las hay, se ven menos opciones viables hacia el oriente (salida hacia Guatemala) e incluso en la parte norte de la ciudad (Jocotenango, Pastores etc.)

El presente documento pretende informar a las autoridades de la Universidad Rafael Landívar (en adelante URL) del estado de desarrollo urbano de la región, y las oportunidades que se han presentado de posibles ubicaciones, con la intención de aportar a la reflexión y a la toma de decisiones sobre la posibilidad de dicho campus.



## II. CRITERIOS QUE SE HAN TOMANDO EN CUENTA PARA ESTA PROYECCIÓN:

Como soporte para el discernimiento sobre qué área podría convenir a URL para ubicar su futuro campus, se han tomado en cuenta los siguientes dos criterios:

### 1. El Plan de Ordenamiento Territorial -POT-. (Véase anexo 1, mapas POT No. 0 y 1)

Contamos con una buena vía de comunicación con la actual administración Municipal de La Antigua Guatemala, particularmente con la Arq. Ana Lucía Paiz, de la Unidad de Ordenamiento Territorial de quien hemos obtenido información valiosa sobre los planes de ordenamiento territorial, así como los mapas de las áreas que se comentan.

El POT, aún en fase de diseño, está siendo elaborado por la Municipalidad de La Antigua y se espera que sea aprobado por el Concejo Municipal a principios de 2019 y por el Consejo de Protección de La Antigua Guatemala (en adelante, CNPAG)- durante 2019.

El hecho de estar pendiente de aprobación lo hace sujeto al vaivén de los intereses político-partidarios de la región.

El POT considera los siguientes puntos:

- Áreas de crecimiento de Población Económicamente Activa –PEA-
- Áreas de expansión de uso secundario y uso múltiple con tendencia a cambiar.
- Áreas (principalmente fincas) con propietarios interesados en cambio de uso de suelo.
- Estaciones intermodales -también llamados Ejes de interconexión vehicular y de transporte público o intercambiadores de transporte extraurbano y vehículos de circulación municipal –transporte urbano-.

El POT prevé tres estaciones intermodales: Entre Pastores y Jocotenango, en la entrada a Antigua desde Ciudad de Guatemala y en la RN 14 al paso por Ciudad Vieja.

Están previstas la construcción de dos vías de libramiento: una en dirección oriente-norte-occidente (Entrada a Antigua desde la capital, fincas Filadelfia y la Folié hasta entroncar con RN14 a la altura de Jocotenango) y la otra en dirección oriente-sur-occidente. (entrada a Antigua desde la capital, San Pedro Las Huertas, Finca Colombia hasta entroncar con la RN 14 a la altura de Ciudad Vieja. Ver Anexo 2, Mapa 0 (en flechas las dos vías de libramiento aún no construidas).

- Área de influencia de la normativa del Consejo Nacional para Protección de La Antigua Guatemala –CNPAG-
- Áreas o espacios que podrían generar oposición de vecinos o por ser áreas de conflicto.

Aunque el POT sea el único documento que marca una ruta de futuro urbano para la región y que no sea aprobado en su totalidad debido al vaivén de los intereses políticos, creemos que de alguna manera será tomado en cuenta como base para el ordenamiento urbano de la región.

Como parte de la información suministrada por la Municipalidad de La Antigua Guatemala, se cuenta con las observaciones y sugerencias del experto consultor March.Borja López Roca, de la empresa IDOM, con sede en Bilbao España, en el que se hacen observaciones valiosas que han sido incorporadas al presente informe.

Si se diera el caso, la Municipalidad de La Antigua Guatemala podría moderar o mediar en el intercambio con propietarios y URL. Si se diera esta cooperación y si el futuro campus de URL Antigua se ubicara tomando en cuenta el POT, se facilitarían de manera significativa los trámites de autorización de construcción y otras gestiones realizadas.

## **2. La oportunidad del momento:**

El desarrollo urbanístico en el anillo que rodea a La Antigua Guatemala va avanzando a buen ritmo sin que haya agotado todas las oportunidades. Cada cierto tiempo aparecen nuevos desarrollos urbanos, principalmente condominios o colonias que van aumentando la huella urbana y ocupando las antiguas fincas.

Sin embargo, todavía se pueden encontrar espacios importantes en los tres de los puntos cardinales de la región como se describe en el apartado siguiente que aunque ya presentan costos elevados si se les compara con otras regiones del país, es seguro que los incrementarán conforme disminuyan las opciones, ofertas y aumente la población.

### III. ÁREAS DE OPORTUNIDAD PARA UN FUTURO CAMPUS DE URL EN LA ANTIGUA GUATEMALA

#### A. Área Sur Occidente: (véase anexo 2, Mapas POT, No. 2 y 3)

Nos referimos al abanico que se abre desde la carretera que conduce a San Pedro Las Huertas hasta la RN 14: área sur-occidental. Comprende los municipios, colonias y aldeas de San Pedro Las Huertas, San Pedro el Panorama, Ciudad Vieja, aldea El Cubo, carretera a San Miguel Dueñas y posee sistema de transporte público que va desde la terminal de Antigua (La Pólvara) hacia estos municipios.

La RN 14 se construyó en 1999 como la primera vía de libramiento para evitar el paso de vehículos pesados por La Antigua Guatemala provenientes de Chimaltenango y/o las Costa Sur.

Está proyectada la construcción de una calle o ruta de conexión entre la terminal de buses de Antigua (mercado) y la RN 14.

Según la Arquitecta Ana Lucía Paiz, de la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Antigua Guatemala, el área descrita, especialmente en las inmediaciones de Ciudad Vieja y alrededores, se está convirtiendo en el área con mayor población original migrante desde la Antigua y de mayor presencia de Población Económicamente Activa –PEA- de clase media y media alta- y por su extensión, en la actualidad es la región con mayor número de proyectos urbanos, principalmente condominios y servicios, además de la proximidad inmediata con Ciudad Vieja y Antigua Guatemala.

A pesar del desarrollo urbano que se percibe, aún se cuenta con espacios importantes disponibles ya sea en el área de la Aldea El Cubo (donde se ubican actualmente el Colegio Boston y la empresa Ecofiltro)<sup>1</sup>.

En lo que corresponde a las inmediaciones de Ciudad Vieja, particularmente la franja que intermedia entre la RN 14 y Ciudad Vieja, se observan extensiones de finca importantes: Finca El Potrero, El Pintado, Colombia etc.. por su ubicación cercana a la Antigua estos espacios resultan una oportunidad importante.

#### Opciones de terrenos en este sector:

##### Finca Retana:

En este amplio espacio se encuentra la Finca Retana que ocupa un rectángulo inmediato al lado poniente (occidental) de la ciudad y a pocos metros carretera de por medio de la actual Sede de la URL de Antigua y que en el futuro mediano podría tener una calzada o carretera que uniría el área del mercado de Antigua con la RN14, donde incluso ya se practicó una

---

<sup>1</sup> En el mapa 3 se podrán observar áreas de tamaño considerable y aún sin urbanizar en este sector.

calzada de unos 100 metros en dirección hacia RN 14 por lo que podría resultar una de las mejores ubicaciones para un futuro Campus de URL en Antigua Guatemala.

Es previsible y de hecho ya se está dando en este momento, la cesión de fragmentos de terreno en esta área para proyectos de construcción, especialmente en el límite occidental de la calle de la Recolección y que finaliza o topa con la RN 14.

No se ha tenido ningún contacto con los propietarios de esta finca. De oídas se sabe que en años anteriores hubo alguna conversación sobre la posibilidad de rentar un espacio construido por los propietarios de la Finca para un Campus Universitario; pero, por la evidencia, no se concretó. Podría ser muy recomendable considerar esta situación.

**1. Antigua Internacional School:** (véase anexo 2, Informe de propiedad No 1)

En esta misma área, solo que del lado de la ladera del Cerro de Parramos se encuentra la Antigua International School, que dadas las características de la región se presenta también como una de las opciones a considerar para Campus de URL Antigua. Para este caso ya se han hecho contactos, incluyendo la visita del P. Rector a dichas instalaciones, que dadas sus características y a que ya se encuentra construida, supone una ventaja a la hora de tomar alguna decisión.

Los mapas del POT no incluyen esta área como sujetas a la normativa del CNPAG.

**2. Fracción de la Finca El Pirú:** (véase anexo 1, Informe de propiedad No 2)

Se trata de una fracción de la antigua Finca El Pirú, con acceso desde la calle de salida de San Bartolomé Becerra (incluso con acceso desde una calle de esta aldea), la carretera a Ciudad Vieja y desde la RN 14. Es una fracción de finca de café de 45000 varas cuadradas que limita, con área residencial, -Condominio Antonelli-) y un parque de bodegas (al sur) y con el río Guacalate. Es una opción válida a considerar. No rige dentro de las áreas sujetas a normativa del CNPAG.

**3. Triangulo del Rastro Triangulo sur:** (véase anexo 1, Informe de propiedades No 3)

Terreno en forma de triángulo de una propiedad ubicada justo al sur de la Antigua Guatemala que consideramos que valdría la pena analizar, especialmente si se llegara a un acuerdo con la Municipalidad de Antigua Guatemala para el usufructo del Rastro, colindante con dicha propiedad. Sin embargo, la Oficina de Ordenamiento Urbano de Municipalidad antigüeña no ve factible por el momento una negociación sobre la propiedad del Rastro debido a dificultades de carácter político.

#### **4. Fracción de Finca Pavón:** (véase anexo 1, Informe de propiedades No 4)

Se trata de una propiedad de 75 mil varas cuadradas ubicada al sur de la Ciudad con acceso desde Antigua Guatemala por la 7ma avenida final (El Rosario), desde el área del Calvario (ingreso a Antigua, Chipilapa, Calvario) y desde la carretera que va hacia Ciudad Vieja).

En realidad se trata de una propiedad ideal por sus condiciones: terreno plano, accesible y muy cercano a Antigua aunque el costo por vara cuadrada es muy alto. No se rige por la normativa del CNPAG.

#### **5. Fracciones 1 Y 2 de Finca Las Ilusiones:** (véase anexo 1, Informe de propiedad No. 5 y 6)

**Finca las Ilusiones, fracción 1:** fracción ubicada a 1 kilómetro de la Iglesia El Calvario de La Antigua Guatemala con frente de 200 metros sobre la carretera asfaltada que conduce a San Pedro Las Huertas, San Juan del Obispo y Santa María de Jesús. Se ofrecen 8.6 manzanas, 86939 V2 en terreno totalmente plano

**Finca las Ilusiones, fracción 2:** fracción de Finca Las Ilusiones, con las mismas características de la fracción anterior únicamente que con acceso más limitado, pues está detrás de la propiedad señalada y con buena parte de su extensión en la ladera del cerro San Cristóbal.

#### **Recomendaciones sobre propiedades en esta área:**

- Analizar la posibilidad de adquirir la propiedad de la Antigua International School.
- Negociar el costo por vara cuadrada de la fracción de la Finca Pavón.
- Revisar la historia de la propuesta de un área en Finca Retana y renovar los contactos en el caso de que se viera factible.
- Si fuera necesario, hacer los contactos correspondientes con los propietarios de finca ubicadas en el sector de las que no se cuenta con más información o se han visitado. (especialmente Fincas San Ignacio, Colombia y El Pintado).

#### **B. Área Norte, dirección a El Tejar Chimaltenango** (Véase anexo 2, Mapas POT No 4 y 5)

Ubicada al Norte de La Antigua Guatemala, comprende la aldea de San Felipe de Jesús y municipios de Jocotenango y Pastores. Tiene acceso inmediato desde Antigua y desde la carretera que de Chimaltenango conduce hacia Pastores (Parramos, San Luisito, San Luis de las Carretas) y desde la carretera Panamericana que conecta con la RN 14.

Posee un crecimiento demográfico importante, sobre todo en el área de Jocotenango y la colonia Los Llanos, compuesto con población originaria del occidente del país y dedicada en buena medida a actividades económicas en Antigua con nivel socioeconómico bajo y medio bajo.

Para este caso y salvo algunas fincas, el área de expansión potencial es menor que en el área Sur-Occidente debido en parte a las características orográficas, lo que hace que no se encuentren muchos espacios abiertos disponibles para un proyecto de construcción importante.

Algunas limitaciones que se ven en esta área: Aunque el POT tiene contemplado una carretera de libramiento que iría desde la Aldea de San Juan Gascón (entrada a Antigua Guatemala, desde San Lucas Sacatepéquez) en la actualidad no hay aún un proyecto consistente de dicha ruta de libramiento, siendo sus únicos accesos la salida de Antigua a San Felipe de Jesús y desde Jocotenango.

Sirve para completar la información que la Universidad Mariano Gálvez obtuvo permisos de construcción e inició la construcción de su futuro campus. Aunque es un área suficientemente abastecida por transporte público, las observaciones hechas por la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Antigua advierten del futuro congestionamiento vehicular en el ingreso a estas áreas, así como el crecimiento de la población sobre todo de nivel bajo.

Si se diera libramiento norte, se abriría mejores oportunidades de acceso aunque esta posibilidad se ve a largo plazo

En esta zona y de acuerdo con el mapa 3, se presentan como opciones interesantes las Fincas La Azotea, Las Salinas, Tegucigalpa y las fincas –más al oriente- Filadelfia, La Folié y La Rinconada. No se han visitado estas propiedades así como tampoco se conoce si hay algún interés de venta de las mismas. Es evidente que el costo por vara cuadrada de estas propiedades es muy alto.

#### **Opciones de terrenos en este sector:**

##### **1. Terreno en Aldea San Felipe de Jesús** (véase anexo 1, Informe de propiedad No 7)

Nuestra recomendación es que no se considere como una opción para Campus de URL debido a las dificultades de acceso: dos carreteras de un carril, una desde Jocotenango y otra desde Antigua Guatemala. Ingreso por dos calles estrechas, casi callejones a la propiedad indicada, desorden urbanístico de la aldea y otros factores.

##### **2. Terreno en Colonia Las Victorias 1:** (véase anexo 1, Informe de propiedad No 8)

Se trata de un terreno plano de 4.6 manzanas, 32,439 metros de área, 46,414 varas cuadradas, ubicado dentro de la Colonia Los Llanos, con poca construcción, destinado para siembra de milpa y otros vegetales, rodeado de zona urbana muy comercial y popular, con acceso desde la “Calle Ancha”, ruta de y hacia Pastores, El Tejar, Chimaltenango, vecino del mercado de esta colonia.

### **3. Terreno en colonia Las Victorias 2 :** (véase anexo 1, Informe de propiedad No 9)

De 3 manzanas con 4600 varas, Área de 24,176.38 m. No vemos conveniente este terreno por la dificultad de acceso y por el entorno social y la ubicación (al lado de un basurero y en la ladera del cerro).

#### **Recomendaciones para esta zona:**

En términos generales no se debiera considerar esta área, y por lo tanto las propiedades disponibles, como la prioritaria para ubicar el futuro campus de URL, principalmente porque se considera con mayores oportunidades el área sur/occidental ya comentada.

Pese a lo anterior, se podría considerar evaluar con más detalle la propiedad identificada como Terreno en colonia Los Llanos No 2 y alguna propiedad (de la que no tenemos información ni hemos establecido contacto, ubicada especialmente en la franja que va desde la RN 14 hacia Jocotenango (Fincas La Azotea, Las Salinas principalmente)

### **C. Área Oriente, Dirección entrada/salida de Antigua Guatemala hacia la capital**

Ubicada en la “entrada” a Antigua Guatemala, -Ruta Nacional 10- (en adelante RN 10) recorre las aldeas de San Juan Gascón y Santa Inés del Monte Pulciano.

Es un área limitada por la orografía del lugar -los cerros de La Santa Cruz, más conocido ahora como Cerro de Santo Domingo, y el área del lado derecho de RN 10 con los cerros El Manchén, el Hato etc.

En años recientes ha habido y hay intereses de promoción del área, tanto para comercio como residencial (Finca la Chacra, Residencial Cerro de Santo Domingo, Las Gravileas principalmente).

Fuera de la opción que se comenta más adelante, no tenemos información de otra propiedad disponible aunque asumimos que por la cercanía y ubicación al ingreso de la Antigua el valor de las propiedades es muy alto.

#### **Opciones de terrenos en este sector:**

**Terreno en aldea Santa Inés del Monte Pulciano:** (véase anexo 1, Informe de propiedades No 10) En esta área se ubicó una propiedad pero que por sus características no vemos conveniente para el propósito de este trabajo. El terreno en cuestión está ubicado en la Aldea de Santa Inés, en una zona de ladera, con riesgo de derrumbe, limitaciones importantes de acceso y

estacionamiento, además de que rigen las normas de protección dictaminadas por el CNPAG. En años pasados hubo conflictos entre los residentes de esta comunidad y los desarrolladores inmobiliarios de Residenciales Cerro de Santo Domingo.

Se ven menos opciones hacia el oriente (salida hacia Guatemala).

#### IV. CONCLUSIONES:

- a. Vemos importante avanzar y de ser posible, adelantarnos al ritmo de crecimiento urbano de la región a fin de obtener la posibilidad de ubicar a la URL en un lugar adecuado, accesible y seguro que garantice ser una opción atractiva y accesible para la población de la región, antes de que suba el costo de la propiedad o se pierdan algunas de las oportunidades presentadas como ya ha sucedido.
- b. Es conveniente y estratégico trabajar con la Municipalidad de Antigua Guatemala a fin de que el proyecto observe las proyecciones del POT.
- c. Consideramos que debe avanzarse de acuerdo a una lógica escalonada, por la que no se aspire, de inmediato a la construcción de un campo completo, con alrededor de 80 salones de clase, sino que se vaya construyendo de acuerdo al ritmo de ocupación de salones de clase del plan diario. Esto permitirá una solución a mediano plazo, intermedia entre Campus propio y centros arrendados.
- d. La Sede de La Antigua Guatemala ha mantenido un crecimiento sostenido de población y oferta académica en los últimos años. A la fecha y sin contar con los Campus Central y de Quetzaltenango, es la Sede con mayor población y diversificación de la oferta académica. Sin embargo consideramos que debe reflexionarse en torno al carácter específico que se quiere dar a la presencia de Landívar en la región: con un número limitado de estudiantes y de carreras y con una especificidad de las carreras que se ofrecen en Antigua Guatemala incluyendo programas de postgrado etc. En la actualidad la oferta académica se enfoca en carreras de Humanidades, Salud, Económicas y Sociales.
- e. Un factor a tomar en cuenta es el costo de la propiedad en Antigua Guatemala o en sus alrededores, que es de los más altos del país con probabilidades de que aumenten por razones de demanda y plusvalía.
- f. Podría considerarse un acuerdo de usufructo con algunos espacios públicos, ubicados dentro del casco urbano de la ciudad y de aproximadamente una manzana de extensión que se han “mencionado” como lugares probables para un campus de URL. Particularmente:
  - El “Rancho Nimajay”, al poniente de la ciudad, final de la 5ta y 6ta. calles, actualmente gestionado por el INGUAT, en realidad subutilizado y donde se proyecta una escuela técnica de formación.
  - El antiguo edificio del Convento de la Compañía de Jesús, desde 1992 bajo usufructo administrativo de la Agencia Española de Cooperación para el Desarrollo – AECID- otorgado con convenio y a cambio de restaurar el edificio y utilizarlo como centro iberoamericano de formación. Podría tener algún peso el hecho de

que el edificio haya sido propiedad de la Compañía de Jesús y en él haya hecho sus estudios de filosofía el insigne poeta y sacerdote jesuita Rafael Landívar. Se considera, sin embargo, que podría resultar complicado el cambio de usufructuario debido a la proyección nacional e internacional que el centro tiene en la actualidad, a su proyección pública abierta y al prestigio que la presencia de AECID supone para la ciudad e incluso para el país.

- g. Otras áreas que podrían ser de interés aún no exploradas son: las aldeas Santa Lucía Milpas Altas o Sto. Tomás Milpas Altas.

## **V. ANEXOS**

1. Informe de propiedades como posibles opciones para futuro campus de URL en Antigua Guatemala
2. Mapas proporcionados por la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de La Antigua Guatemala
3. Principales puntos y observaciones del experto consultor. March.Borja López Roca, de IDOM, Bilbao, España.

## ANEXO 1

### INFORME DE PROPIEDADES POSIBLES PARA EL FUTURO CAMPUS DE URL ANTIGUA GUATEMALA.

#### Propiedad No 1: **La Antigua International School (AIS)**

**Ubicación y acceso:** terreno situado a una altura de 1510 msnm, de forma rectangular, ubicado en el kilómetro 74.8 carretera RN 14 (área de fincas Tetúan y Retana) que de El Tejar conduce hacia la Costa Sur. Se accede al mismo desde esta carretera RN 14 o desde la salida que del Centro comercial Panorama (Lotificación San Pedro El Panorama) conduce hacia la RN 14. Tiene un frente de 200 ms aproximados sobre la RN 14. Posee una construcción nueva finalizada en 2015 expresamente para esta institución educativa.

**Extensión:** El colegio como tal ocupa 4 manzanas construidas, el propietario estaría dispuesto a vender 4 manzanas más. Una y medio de estas manzanas se ubica del otro lado de la carretera.

**Costo:** US\$ 10 000 000.00 negociables que incluye: 8 manzanas y la construcción existente distribuida en un área de 4 manzanas.

#### **Ventajas:**

- Está ubicado en un área cercana a la Antigua Guatemala. Señalada por la Oficina de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad antigüeña como una de las zonas donde se proyecta un mayor crecimiento urbano futuro.

Se ubica a escasos 5 minutos de La Antigua Guatemala por dos accesos: Carretera RN 14 que viene de Chimaltenango o Escuintla y por la carretera que de Antigua Guatemala conduce a Ciudad Vieja (2 kilómetros desde Antigua, cruzando por la calle que del Centro Comercial Panorama conduce a la RN 14). El último tramo de esta calle es de tierra. (unos 200 m).

- Cuenta con un área ya construida (2 manzanas aproximadamente, incluida en el costo, prácticamente nueva y en excelentes condiciones físicas y pedagógicas. Posee las siguientes construcciones nuevas:

14 aulas de 8 por 10 metros y algunas de mayor tamaño.

Servicios sanitarios en cada módulo

Biblioteca

Laboratorio

Cafetería

Área de oficinas, Recepción, Dirección, contabilidad etc.

Garita de seguridad

Alumbrado externo

Extenso parqueo

2 canchas de basquet ball y una de futbol engramillada unos metros menor al tamaño oficial  
Teatro al aire libre  
Pared perimetral en los límites del colegio (un área de 4 manzanas).

Algunos de estos edificios, los de salones de un nivel – salones de clase- tienen la capacidad para construirles un segundo nivel

- Es un edificio moderno, construido por el grupo Seis Arquitectos, por lo que cuenta con planos completos, permisos legales etc.
- Ubicado a la orilla de carretera asfaltada (200 metros de terreno de frente con la carretera).
- Cercano a la Antigua Guatemala (5 minutos en vehículo propio o autobús)

#### **Desventajas:**

- Aunque cercano a la Antigua Guatemala, los estudiantes tendrían que trasladarse en autobús por alrededor de 2.5 kilómetros desde la salida de La Antigua. Por ese sector aún no hay transporte público.
- El costo es alto.

#### **Información adicional:**

- Distancia con respecto de la Antigua Guatemala: 2.5 kilómetros.
- Oferta de transporte público: no hay servicio de buses regular por el sector
- Número y capacidad de accesos del terreno: 2, por la RN 14 en sus dos sentidos (Sur y Norte) y por la Carretera a Ciudad Vieja
- Calidad de los servicios públicos existentes: posee bomba de agua, acceso de energía eléctrica. Cuenta con instalación para servicio de internet.
- Condiciones sobre permisos o restricciones para la construcción: No rigen las normas de construcción establecidas por el Consejo Nacional para la Protección de la Antigua Guatemala (CNPAG)
- Tipo de construcciones y negocios vecinos o aledaños: fincas de explotación agrícola principalmente de café. Es potencial su uso como área residencial. A un kilómetro de distancia se ubica el colegio Boston así como varias industrias (área de San Lorenzo El Cubo)
- Disponibilidad de terrenos o espacios aledaños para una posible expansión a futuro: sí.

#### **Fotografías y planos:**

Imagen inferior: en azul, el área ya construida. (aunque aparece aún en construcción dicha área ya fue finalizada) En amarillo las 4 manzanas restantes (datos sólo aproximados obtenidos por indicaciones verbales de los directivos del centro)



Vista general, con RN 14 a la derecha.



Teatro al aire libre, oficinas y salones de clase



Plano



Salón de clase

**Opinión Municipalidad Antigua Guatemala:** La propiedad se encuentra ubicada en una zona de futuro crecimiento urbano en las inmediaciones del área que se proyecta con mayor concentración de PEA e interconectada por la RN 14 y en el futuro mediato por una calle que nace en la avenida de La Recolección (atrás del mercado municipal de Antigua) y por la salida de la finca Tetuán. Es una ubicación conveniente.

**Conclusión:**

- En agosto 2018, la propiedad fue visitada por el P. Marco Tulio Martínez, Rector, a quien se le presentó un estimado del costo de dicha propiedad.
- Nos parece que podría ser una buena oportunidad de propiedad a adquirir pues posee una infraestructura ya finalizada, funcional y de calidad y con capacidad de crecimiento o ampliación.

**Informe de Propiedad No 2:** Fracción de la finca “El Pirú” a inmediaciones de aldea San Bartolomé Becerra, con acceso desde dicha aldea, y desde carretera hacia Ciudad Vieja, con conexión con la RN 14. Se encuentran a la vecindad del Residencial Barrio Antonelli. Cuenta con un acceso más, bastante estrecho, desde una de las callecitas de la aldea mencionada.

**Extensión:** 46414 varas cuadradas, 55697M2 aproximados, 4.6 manzanas en terreno plano.

**Costo:** Por vara cuadrada: \$ 90.00 para un costo total de US\$ 4177260.00 Se pueden vender el número de varas que se requieran. No cuenta con ningún tipo de gravamen y está disponible para su venta inmediata

**Otros datos:** posición 90°44'59.00, elevación: 1532 msnm, en el extremo sur, la propiedad es atravesada por un afluente de aguas servidas que se construyó hace varias décadas y que desemboca en el río Guacalate. En el extremo oeste la propiedad limita con el paso del mismo río.

**Ventajas:**

- Se encuentra en una zona accesible y relativamente cercana a la Antigua Guatemala desde 3 puntos de ingreso.
- Acceso a servicios básicos públicos.

**Desventajas:**

- Proximidad al río Guacalate, altamente contaminado y que ha tenido desbordamientos más al norte de este punto (en el cruce de Jocotenango y Pastores).
- Existencia de un canal de aguas servidas que atraviesa la propiedad por el lado sur y que puede ocupar hasta un ancho de 10 metros.
- Entra dentro de la supervisión del Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala
- La asociación de vecinos del lugar ha solicitado a la Municipalidad de Antigua la declaración de uso de suelo exclusivo para vivienda. La resolución aún no se ha dado y pudiera ser que se aceptara la presencia de una institución educativa universitaria de prestigio.

**Dictamen de Municipalidad de Antigua Guatemala:**

- Tomar en cuenta la solicitud hecha por el comité de vecinos de autorizar el uso de suelo para vivienda exclusivamente. Aunque al tratarse de un proyecto educativo podría modificarse esta situación.

**Conclusión:**

- Podría considerarse como una opción siempre y cuando se lograra ampliar la propiedad y se lograra la aceptación de la comunidad de vecinos del lugar.

**Fotografías:**

Vista general



Calle de acceso



Vista del lugar.

### **Informe de Propiedad No 3: Terreno área Sur de La Antigua Guatemala**

**Ubicación y descripción:** terreno en forma de triángulo, situado a 1555 msnm, ubicado a 500 metros de la salida por la 4ta o 5ta. Avenida sur que de Antigua Guatemala conduce hacia el área de San Pedro El Panorama, el Calvario y otros lugares aledaños a inmediaciones del rastro municipal de esta ciudad. El terreno posee dos accesos, uno por calle asfaltada (desde 5ta. avenida) y otro por calle de terracería (desde 4ta. avenida). Por uno de los lados pasa el río Pensativo.

**Extensión:** 30003 V2 que hacen 3 manzanas en terreno plano de forma triangular .

**Costo:** US\$ 175.00 por V2 para un total de US\$ 5250525.00

#### **Ventajas:**

- La excelente ubicación que le permite estar relativamente cerca de la Antigua Guatemala: 800 metros aproximados en calles de salida de la ciudad por el lado sur.
- Número y capacidad de accesos del terreno: varios accesos: por la 5ta. Ave. Sur calle del Rosario, por la 4ta. Ave. Sur, pasando frente al rastro municipal, desde San Pedro El Panorama y desde Avenida de El Calvario (250 metros)
- Calidad de los servicios públicos existentes: energía eléctrica. El terreno no cuenta sistema de agua por lo que habría que hacer solicitud a la municipalidad de Antigua Guatemala
- Condiciones sobre permisos o restricciones para la construcción: No rigen las normas de construcción establecidas por el Consejo Nacional para la Protección de la Antigua Guatemala (CNPAG)
- Tipo de construcciones y negocios vecinos o aledaños: área residencial, fincas de explotación agrícola (hortalizas y flores) talleres mecánicos y cementerio.
- Disponibilidad de terrenos o espacios aledaños para una posible expansión a futuro:

#### **Desventajas:**

- Su ubicación hace que el traslado de estudiantes de Antigua Guatemala y Chimaltenango aunque corto (unos 800 metros desde Antigua) tenga que hacerse en algún tipo de vehículo.
- En uno de los extremos, separado por una calle, está el río Pensativo que en otras ocasiones se ha desbordado, aunque no en este sector.

Contacto: Sra. María José Búcaro, tel 42101795

#### **Fotografía:**



Vista general

#### **Opinión Municipalidad Antigua Guatemala:**

El área podría ampliarse al sector conocido como el Rastro y que la Municipalidad de Antigua contempla como una posibilidad para crear, en dicho inmueble, un centro cultural o educativo, sin embargo es muy probable que la negociación con la Municipalidad de Antigua sea complicada y larga por los intereses que hay en el sector.

#### **Conclusión:**

Lo vemos como una opción viable y conveniente, sobre todo si se lograra una modalidad de acuerdo de usufructo con la Municipalidad para el uso del área del antiguo Rastro, o bien ampliar el tamaño de la propiedad con la adquisición del terreno occidental (actualmente una finca de flores)

#### **Informe de Propiedad No 4: Fracción de Finca Pavón (Sur de La Antigua Guatemala)**

**Ubicación y descripción:** amplio terreno plano, de forma cuadrada, utilizado en la actualidad como finca de café, situado a 1500 msnm aproximados, ubicado a 600 metros de la salida de Antigua Guatemala por la 4ta o 5ta Avenidas sur que de Antigua Guatemala conduce hacia el área de San Pedro El Panorama, el Calvario y otros lugares aledaños.

Además de los accesos mencionados, se puede llegar a esta finca por la calle que de la RN 10 conduce a El Calvario desde la gasolinera Panorama. En el ángulo oriente sur pasa el río Pensativo aunque no alcanza a dividir la propiedad. Cuenta con un frente de aproximadamente 300 metros.

**Extensión:** 7.5 manzanas o 75 mil varas cuadradas aproximadamente<sup>2</sup>

**Costo:** US\$300.00 por V2 que pueden ser rebajados sustancialmente pues este fue el costo que se propuso a algunos desarrolladores inmobiliarios. Entre ellos la Corporación BI. No cuenta con ningún tipo de gravamen y está disponible para su venta inmediata

**Ventajas:**

- Excelente ubicación con 3 accesos por la 4ta y 5ta. avenidas sur, calle del Rosario y por 5ta. Ave. Sur, pasando frente al rastro municipal, desde San Pedro El Panorama (RN 10) y desde Avenida de El Calvario (600 metros aproximados)
- Disponibilidad de servicios públicos existentes: energía eléctrica. El terreno cuenta sistema de agua y energía eléctrica.
- Condiciones sobre permisos o restricciones para la construcción: No rigen las normas de construcción establecidas por el Consejo Nacional para la Protección de la Antigua Guatemala (CNPAG)
- Tipo de construcciones y negocios vecinos o aledaños: área residencial y fincas de explotación agrícola (hortalizas y flores).

**Desventajas:**

- El alto costo por vara cuadrada, aunque negociable.
- Su ubicación hace que el traslado de estudiantes desde Antigua Guatemala, aunque corto (unos 800 metros desde Antigua), tenga que hacerse en algún tipo de vehículo.
- En uno de los ángulos (oriente-sur) pasa el río Pensativo, aunque no se perciben riesgos de desbordamiento en esa zona como tampoco divide la propiedad al estar en uno de sus límites.

**Contacto:** Sra. Analí Berganza, teléfono 52062298

**Opinión Municipalidad Antigua Guatemala:**

No se ven inconvenientes en esta propiedad.

**Conclusión:**

Lo vemos como una excelente opción aunque el precio es alto.

**Fotografías:**

---

<sup>2</sup> Estimando 10 mil varas cuadradas por manzana.



**Informe de propiedad No 5:** Terreno en Finca Las Ilusiones, carretera a San Juan del Obispo (opción A)

**Ubicación y descripción:** terreno ubicado a una altura de 1555 msnm, de forma rectangular, situado al Sur de la Antigua Guatemala, a 1 kilómetro de la Iglesia El Calvario de La Antigua Guatemala en carretera asfaltada que conduce a San Pedro Las Huertas (también San Juan del Obispo y Santa María de Jesús).

**Extensión:** 8.6 manzanas, 86939 V2 en terreno totalmente plano

**Costo:** US\$ 105.00 por V2 para un total de US9.128.595.00

### Ventajas:

- Ubicado a la orilla de carretera asfaltada
- Cercano a la Antigua Guatemala
- En un área de desarrollo inmobiliario importante.

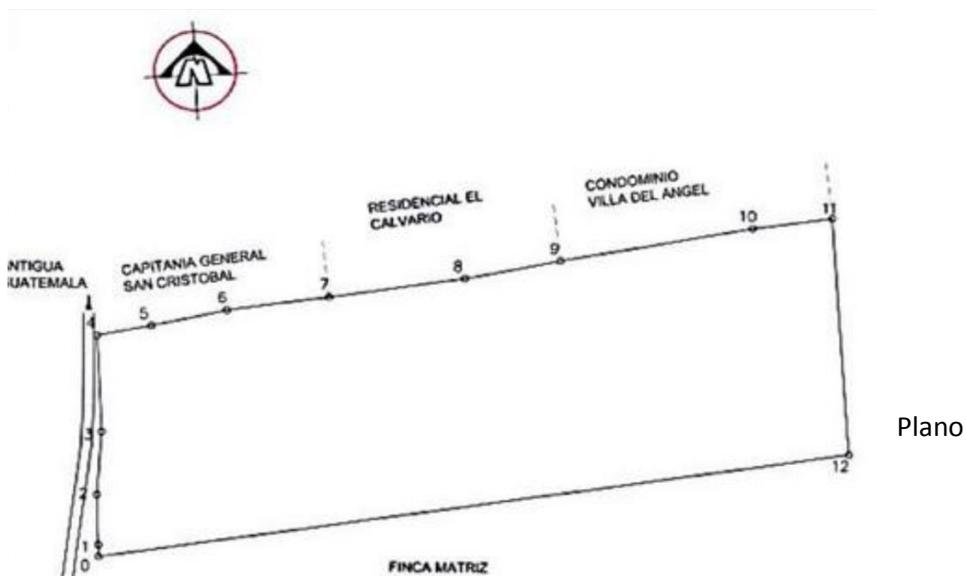
### Desventajas:

- El costo muy elevado aunque negociable.
- El acceso se complica un poco más para estudiantes provenientes de Chimaltenango.

### Información adicional:

- Terreno plano, hay un área de desagüe en la parte oriental del terreno, proveniente de agua de lluvia. La extensión que da a la carretera (por el lado occidental) tiene 200 metros.
- Oferta de transporte público: hay servicio de buses regular (10 o 15 minutos de 6:00 a 18:00 h) que van de la Antigua Guatemala hacia San Pedro las Huertas, San Juan del Obispo, Santa María de Jesús.
- Número y capacidad de accesos del terreno: 1 por el lado occidental de la propiedad.
- Calidad de los servicios públicos existentes: cuenta con agua y energía eléctrica
- Condiciones sobre permisos o restricciones para la construcción: Al estar dentro de la jurisdicción de la Antigua Guatemala, el terreno deberá regirse por las normas de construcción dictadas por el Consejo Nacional para la protección de la Antigua Guatemala (CNPAG).
- Tipo de construcciones y negocios vecinos o aledaños: área residencial y finca, proyecto de servicio social (ONG)
- Disponibilidad de terrenos o espacios aledaños para una posible expansión a futuro: Sí

### Fotografías y planos:





Vista general con encuadre de la propiedad



Frente con carretera a San Pedro Las Huertas

**Opinión Oficina de Ordenamiento Territorial:**

Es un área fuera de la reglamentación del CNPAG.

**Conclusión:**

- Podría considerarse como una opción aunque el precio es alto negociable.

**Contacto:** Alberto Sujuy, Remax Colonial 5685 9261

**Informe de propiedad No 6:** Fracción 2 de Finca las Ilusiones cercano a carretera a San Juan del Obispo

**Ubicación y descripción:** Finca de Café a inmediaciones (600 m aproximados) de carretera de Antigua Guatemala a San Juan del Obispo en calle que va de dicha carretera a aldea de San Cristóbal El Bajo, colindante con la propiedad del Instituto Nacional para varones Antonio Larrazabal, INVAL. Acceso limitado por la calle mencionada o por paso por aldea San Cristóbal El Bajo. Este terreno se puede desmembrar, según se desee con opción a comprar terreno en pendiente de montaña cruzado por camino a San Cristóbal El Alto.

A la propiedad se accede únicamente por la carretera que de La Antigua Guatemala va hacia San Juan del Obispo, San Pedro las Huertas y Santa María de Jesús, un área con amplio desarrollo inmobiliario.

**Extensión:** 20 manzanas negociables. No indica extensión en V2

**Costo:** \$65 vara terreno plano, \$15 vara en área de montaña. Costo total: pendiente del área a adquirir.

**Ventajas:**

- Amplitud del área y posibilidad de adquisición de una parte de la finca.
- Cercano a Antigua Guatemala (1 kilómetro aproximado desde El Calvario)

**Desventajas:**

- La ubicación del área, menos accesible que la fracción 1 de esta misma finca ya señalada.
- El costo es alto

**Conclusión:**

- Podría considerarse como una opción e incluso podría negociarse una parte de la propiedad sin incluir la parte de ladera del cerro San Cristobal.

**Fotografías y planos:**



DE LA REPUBLICA			FOLIO No.
			LIBRO No.
LÍNEA	A Z I M U T	DIST. (m.)	ALDEA SAN CRISTO EL ALTO
1-2	358° 06' 18"	7.04	
2-3	358° 06' 18"	30.35	
3-4	03° 52' 00"	38.26	
4-5	356° 58' 45"	58.45	
5-6	79° 13' 16"	32.35	
6-7	77° 12' 07"	45.23	
7-8	82° 00' 14"	60.32	
8-9	81° 32' 22"	80.27	
9-10	78° 40' 26"	56.93	
10-11	79° 33' 21"	114.30	
11-12	81° 55' 49"	47.02	
12-13	347° 32' 36"	90.54	
13-14	345° 28' 54"	40.89	
14-15	70° 39' 49"	70.55	
15-16	163° 43' 15"	34.21	
16-17	90° 24' 09"	4.27	
17-18	162° 08' 08"	36.18	
18-19	87° 05' 38"	1.97	
19-20	163° 00' 35"	31.86	
20-21	75° 33' 49"	27.80	
21-22	349° 36' 05"	30.08	
22-23	339° 14' 15"	9.11	
23-24	41° 21' 11"	3.22	
24-25	344° 38' 29"	34.06	
25-26	341° 32' 30"	31.08	
26-27	70° 36' 42"	91.24	
27-28	85° 36' 58"	14.65	
28-29	135° 23' 13"	6.28	
29-30	153° 00' 17"	101.25	
30-31	165° 47' 43"	37.17	
31-32	90° 10' 18"	10.00	
32-33	87° 06' 47"	59.25	
33-34	98° 11' 17"	12.50	
34-35	113° 26' 51"	9.37	
35-36	116° 52' 56"	67.08	
36-37	100° 32' 01"	22.37	
37-38	56° 42' 34"	28.64	
38-39	122° 10' 18"	75.89	
39-40	137° 37' 41"	51.81	
40-41	169° 31' 10"	29.10	
41-42	261° 29' 52"	974.16	

**Informe de propiedad No 7:** Terreno en aldea San Felipe de Jesús,

**Ubicación y descripción:** Ubicado dentro de la aldea de San Felipe de Jesús, a 1.5 kilómetros desde salida de Antigua Guatemala hacia San Felipe de Jesús y a 1.5 kilómetros desde Jocotenango (cerca de donde estará la Universidad Mariano Gálvez). Es un área poblada, de casas pequeñas y que presenta desorden urbanístico.

**Extensión:** 31,280.72 VR2 , 37536 m2

**Costo:** Por V2: \$ 100.00 para un costo total de: \$3,128,072.00

**Ventajas:**

- Cercanía con La Antigua Guatemala.
- No encontramos más ventajas.

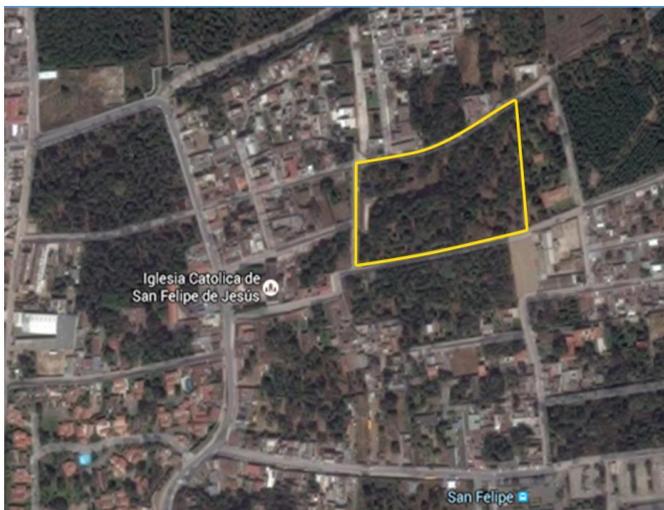
**Desventajas:**

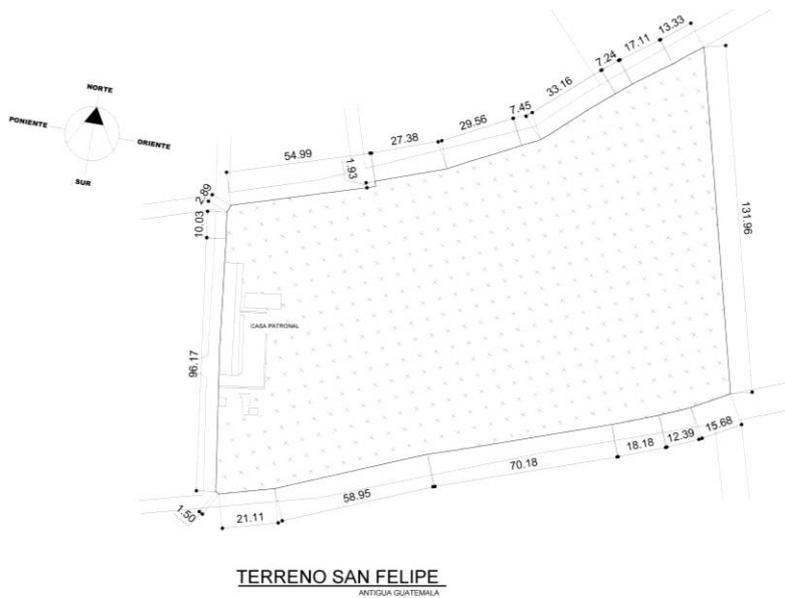
- El acceso a San Felipe de Jesús se ha venido complicando, más recientemente con la apertura de un centro comercial en la calle que conecta esta aldea con Jocotenango.
- Acceso complicado a través de 2 “callejones”
- Muy cerca, a menos de un kilómetro se encontrará la futura Sede de Universidad Mariano Gálvez
- Tamaño insuficiente (100 m frente aproximados por 200 de fondo)
- No está dentro del área de desarrollo urbanístico contemplada por la Municipalidad en su proyecto de ordenamiento territorial.

**Conclusión:**

- No lo estimamos conveniente para Campus de URL Antigua

**Fotografías y/o planos:**





**Informe de propiedad No 8:** Terreno en Colonia Las Victorias, municipio de Jocotenango (1)

Ubicado en el Municipio de Jocotenango a 100 metros de la “Calle Ancha” y 100 metros de la terminal de buses de este municipio con acceso desde Antigua por dicha calle y desde Chimaltenango por la RN 14 (Pastores, El Tejar, Chimaltenango y otros municipios) fracción de la antigua finca Las Victorias colindante con la populosa colonia Los Llanos.

**Extensión:** Terreno plano de 3 manzanas y 4235.31 varas cuadradas lo que da un total de 34235 varas aproximadas o 23,921.54 metros de área.

**Costo:** \$120.00 varas cuadrada, negociables, No cuenta con ningún tipo de gravamen y está disponible para su venta inmediata

**Ventajas:**

- Accesible desde La Antigua Guatemala tanto para los que vienen de ciudad de Chimaltenango como de la ciudad de Guatemala.
- Cuenta con servicio de agua y energía eléctrica.

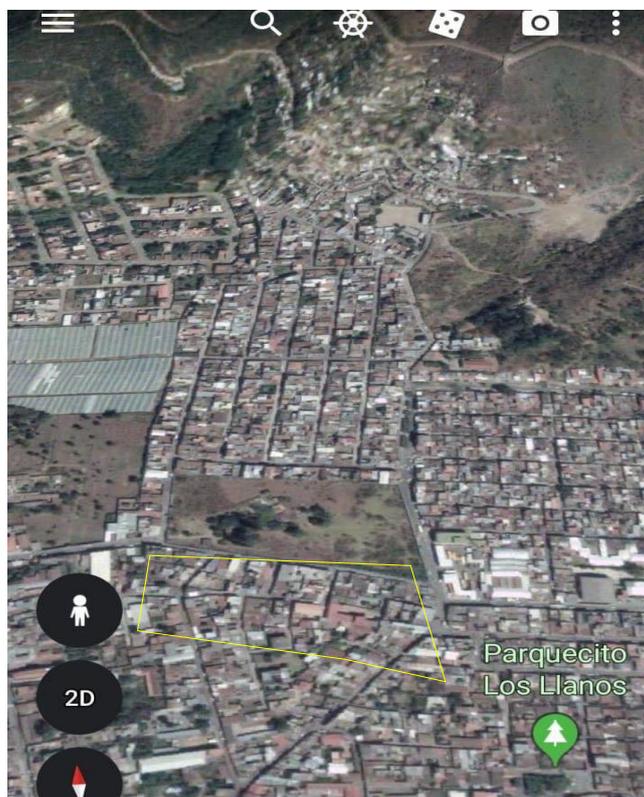
**Desventajas:**

- Área pequeña mediana de poco más de 3 manzanas.
- Es un terreno plano, rodeado de población.
- Acceso relativamente limitado.
- No está dentro del proyecto de ordenamiento territorial contemplado por la Municipalidad de La Antigua Guatemala.
- Cerca, a aproximadamente 600 metros, se está construyendo el Campus de la Universidad Mariano Gálvez

**Conclusión:**

Por su costo podría ser una opción, aunque no la primera

**Fotografías y/o planos:**





Vista general



Vecindario

**Informe de propiedad No 9:** Terreno en Colonia Las Victorias, municipio de Jocotenango (2)

**Ubicación y descripción:** Ubicado en el Municipio de Jocotenango, próximo a la colonia Los Llanos, a 300 metros de la terminal de buses de Jocotenango en el área que va desde este municipio a la colonia Vista Hermosa. Como la propiedad descrita anteriormente es parte de la antigua finca Las Victorias. De difícil y poco fluido acceso, el camino de ingreso conduce a la aldea Vista Hermosa y al área de ladera habitada conocida como el Papelillo.

**Extensión:** 3 manzanas y 4600 varas cuadradas para un total de 34500 varas cuadradas o 24176.38 metros cuadrados algunos de éstos en ladera.

**Precio:** \$50.00 varas cuadrada para un costo total de US\$ 1725000.00 negociables. La propiedad no cuenta con ningún tipo de gravamen y está disponible para su venta inmediata.

**Ventajas:**

- El costo mucho menor que en otras propiedades visitadas.

**Desventajas:**

- Área pequeña mediana de 3 manzanas.
- Acceso limitado a una calle en un área de riesgo (por la ladera) y por el tipo de población, principalmente de las colonias Vista Hermosa y el Papelillo
- Cerca, a aproximadamente 600 metros, se está construyendo el Campus de la Universidad Mariano Gálvez

**Conclusión:**

- No estimamos conveniente esta propiedad para futuro campus de URL.

**Fotografías y/o planos:**

Vista general con basurero clandestino

## Propiedad No 10: Terreno Aldea Santa Inés

**Ubicación y descripción:** Ubicado en la Aldea Santa Inés, a 800 metros de la entrada a La Antigua Guatemala. Acceso por la carretera de ingreso/salida de Antigua Guatemala a San Lucas Sacatepéquez.

**Extensión:** 20,439.2 V.2.

**Costo** por V2: US\$120.00, costo total: US\$ 2452704.00

### Ventajas:

- Cercano a La Antigua Guatemala tanto para los que vienen de ciudad de Guatemala como los que residen en la ciudad.

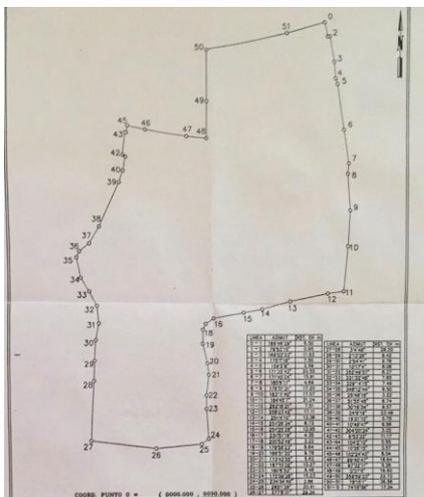
### Desventajas:

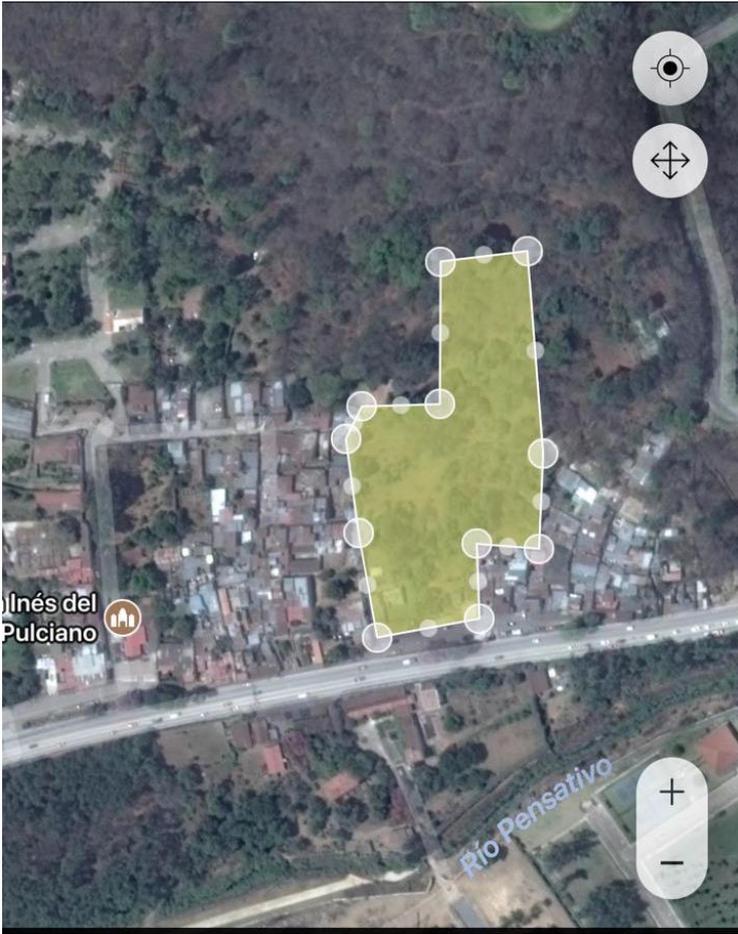
- Área pequeña de aproximadamente dos manzanas.
- Es un área de ladera, poblada, con casas pequeñas, callejones, en pendiente.
- Acceso es muy limitado y cerrado. No se ve posibilidad de contar con acceso amplio.
- Ha habido conflictos por motivos de acceso entre la aldea y los urbanizadores del Cerro de Santo Domingo.
- No está dentro del proyecto de ordenamiento territorial contemplado por la Municipalidad de La Antigua Guatemala
- Entra dentro de la supervisión del Consejo Nacional para la Protección de La Antigua Guatemala
- La ubicación en este lugar podría generar conflicto con la población
- La reglamentación del CNPAG y los permisos municipales para el acceso.

### Conclusión:

- No lo estimamos conveniente para Campus de URL Antigua

### Fotografías y/o planos:





## **ANEXO 2:**

### **MAPAS DE REGULAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL<sup>3</sup>**

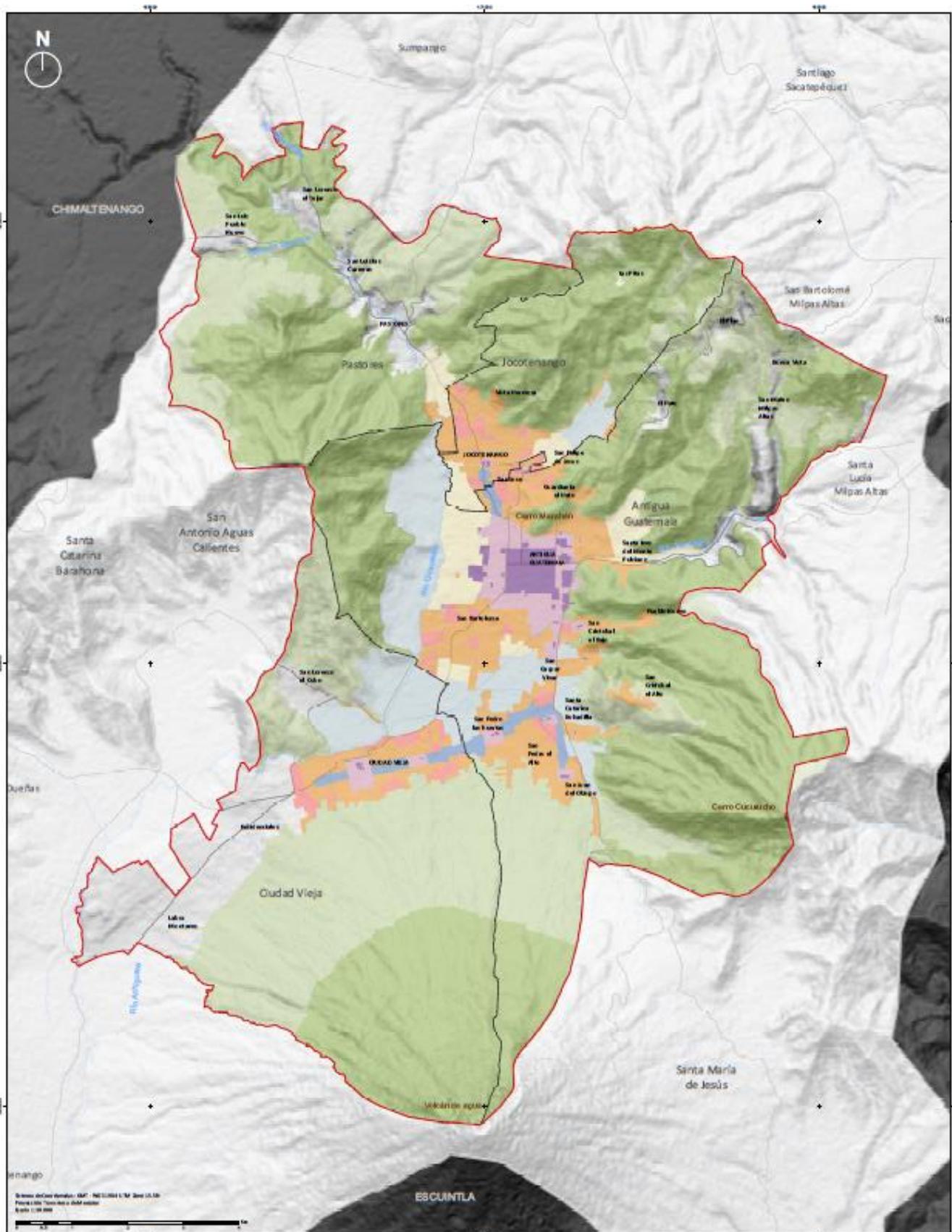
0. Mapa vigente de sectores urbanizables: Este mapa permite conocer cuáles áreas están sujetas a la normativa del CNPAG
1. Plan de regulación urbana (02 PR niveles de intervención)
2. Centro: Antigua y alrededores, 14 norte-sur
3. Sur-occidente: Ciudad Vieja, RN 14
4. Nor-occidente: Jocotenango, Pastores RN 14 (norte)
5. Nor-occidente: Pastores, San Luisito, RN 14 (norte)

---

<sup>3</sup> Mapas POT proporcionados por Municipalidad de La Antigua Guatemala, Oficina de Ordenamiento Territorial.



Mapa No 1: Plan de regulación urbana (02 PR niveles de intervención)



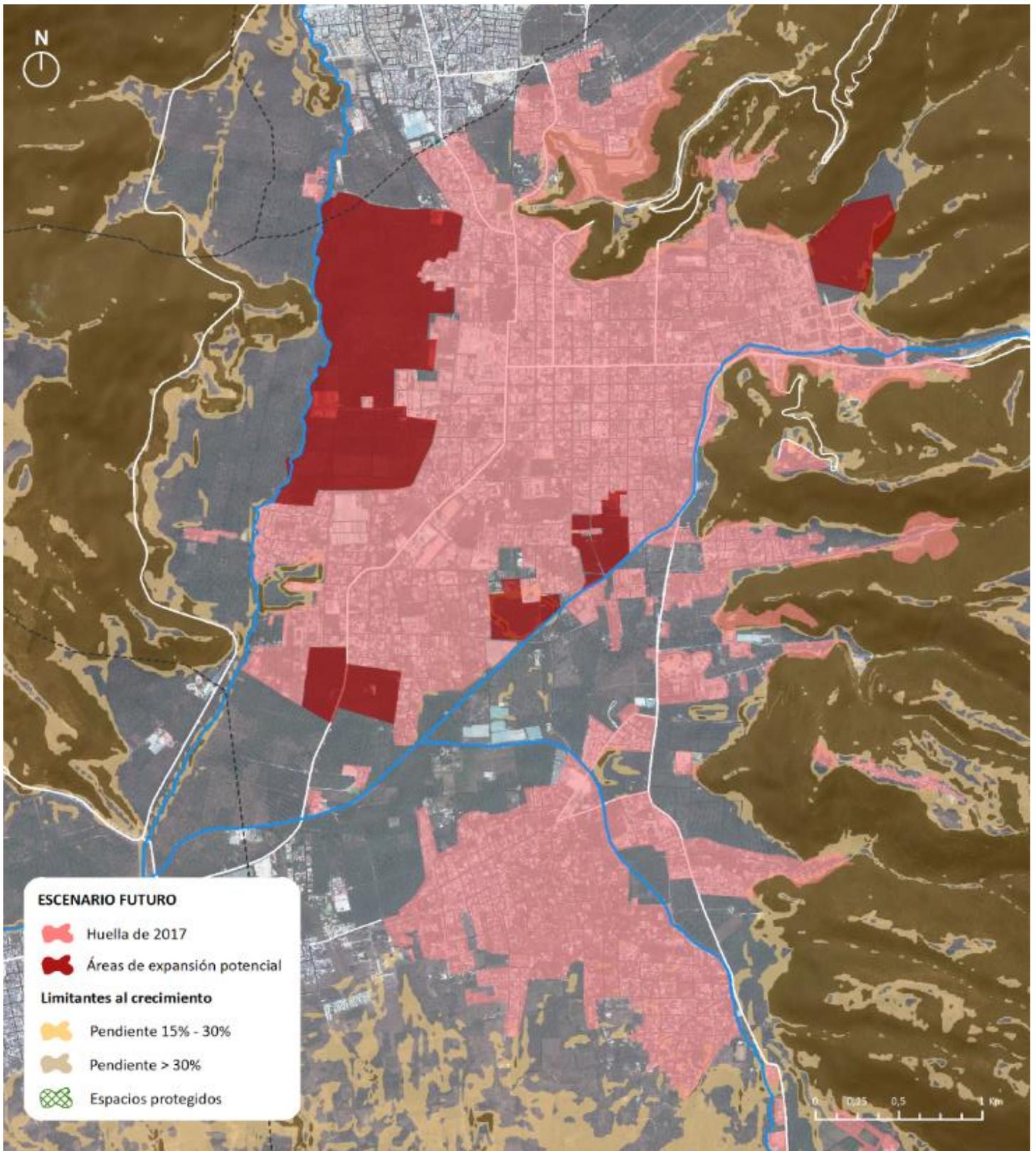
- Legenda**
- Límite del municipio
  - Límite del departamento
  - Límite municipal
  - Límite del municipio
  - Área de Montaña
  - Área de conservación
  - Vías de acceso
  - Puntos de control
  - Río
- Niveles de intervención**
- Zona de máxima protección
  - Área de conservación
  - Corredor Patrimonial
  - Área de regulación de crecimiento
  - Área de regulación de conservación
  - Espacios Urbanos
  - Área de Transición
  - Protección Arquitectónica
  - Protección Paisajística

PLANIFICACIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, CONSERVACIÓN PATRIMONIAL Y DESARROLLO ECONÓMICO  
Departamento de Escuintla

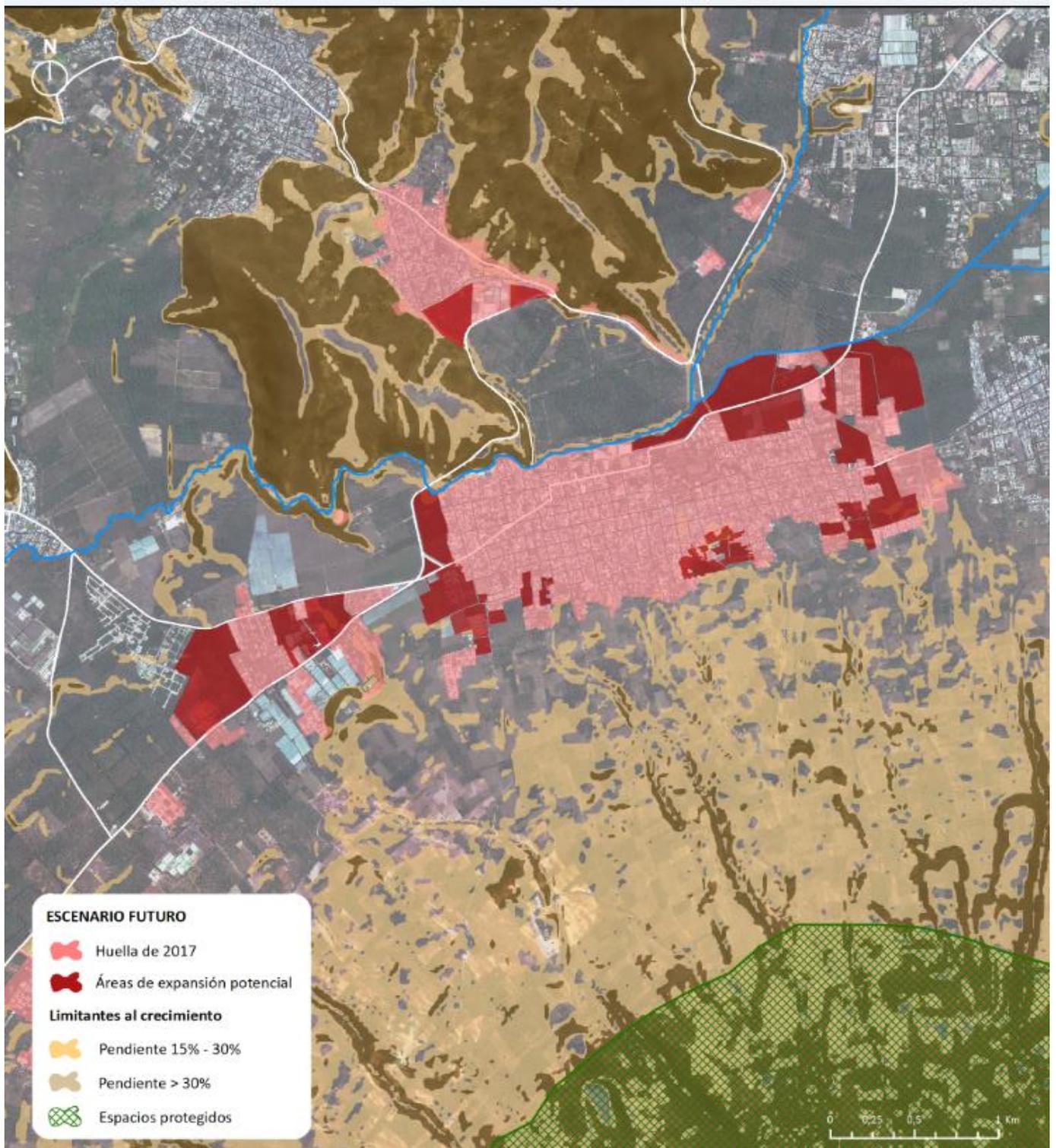
Proyecto: Plan Regulador  
Título: Nivel de permisos de intervención

Elaborado por: IDOM

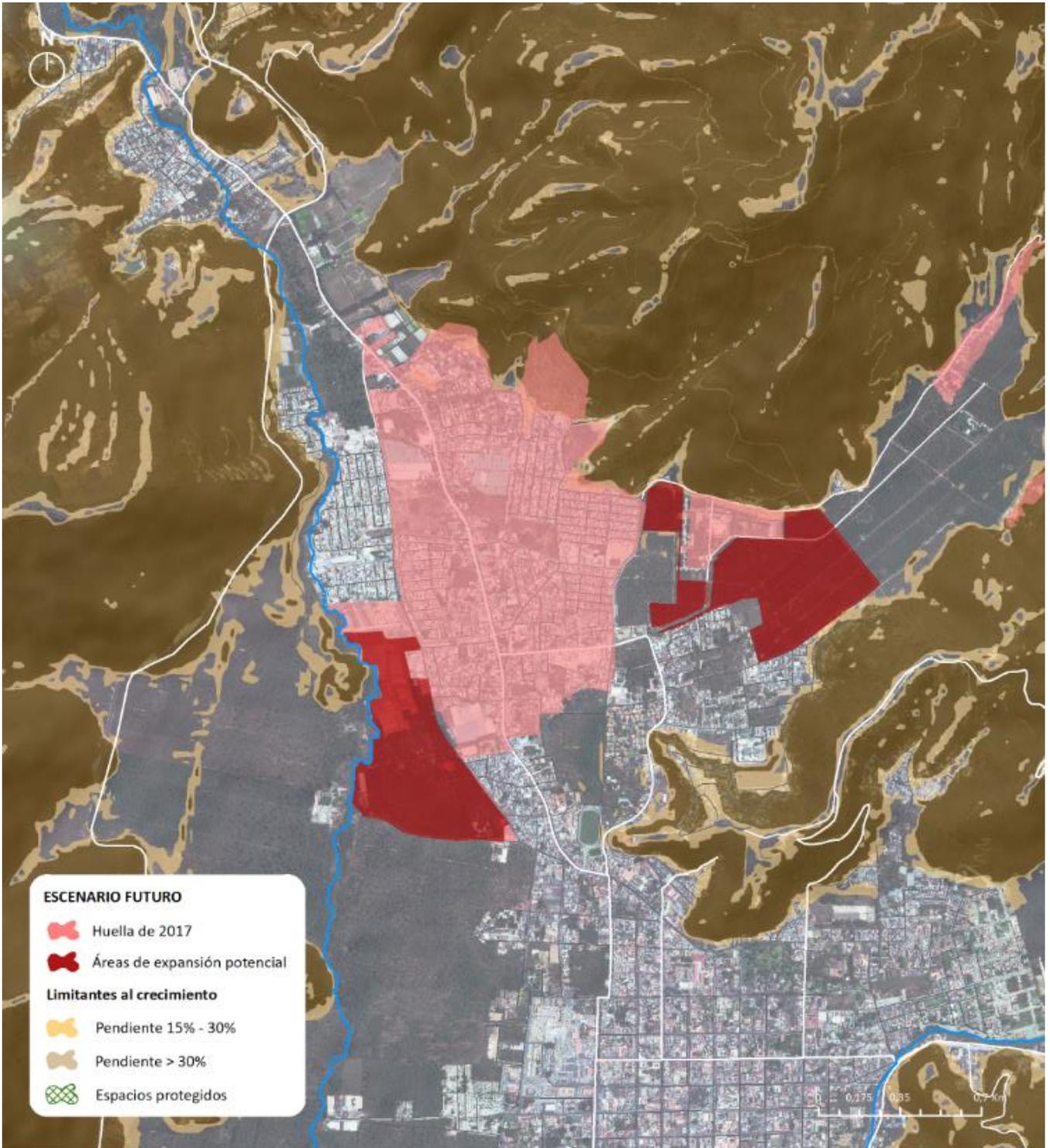
Mapa No 2, Centro: Antigua y alrededores, RN 14 norte-sur



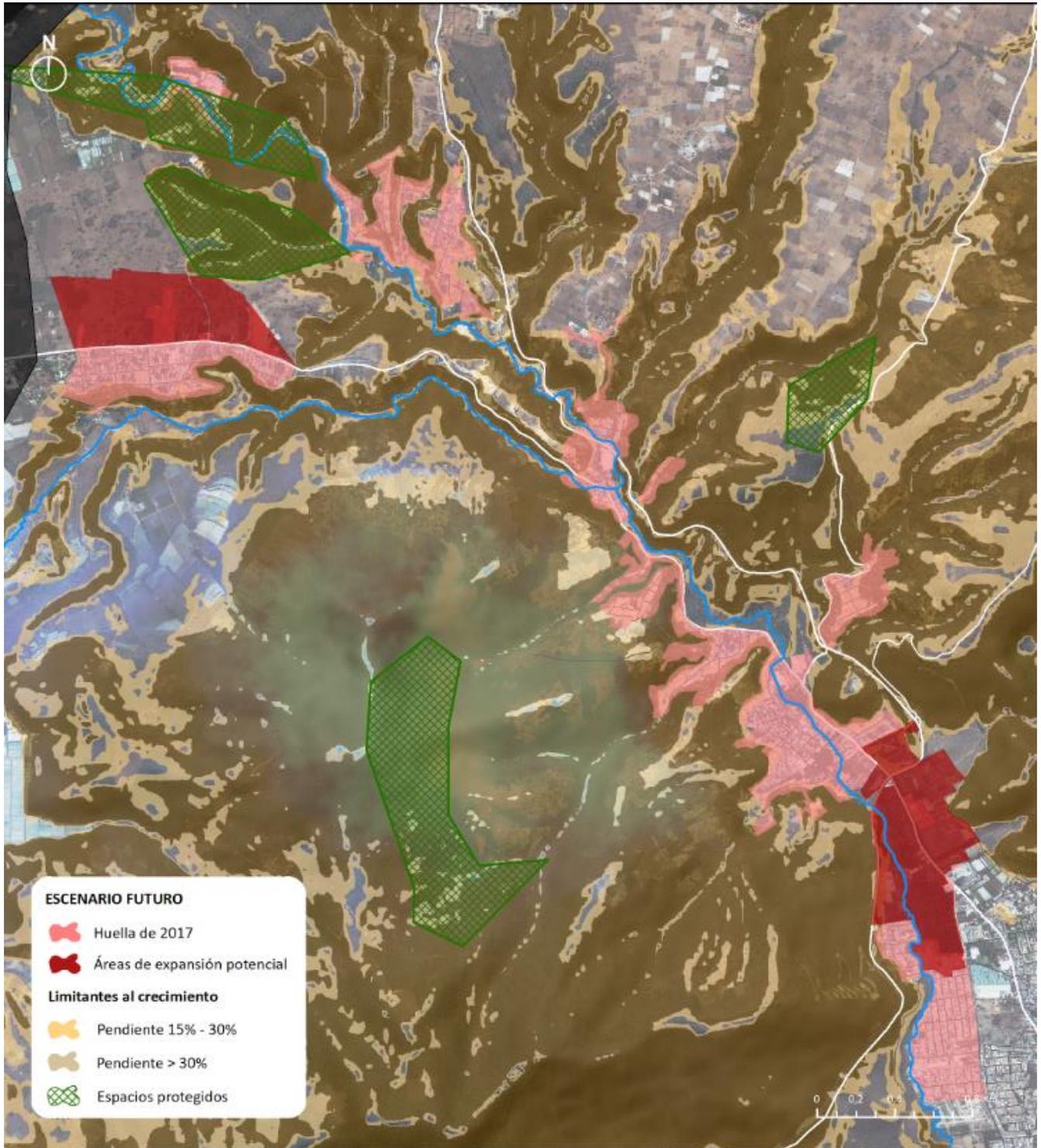
Mapa 3, Sur Occidente: Ciudad Vieja y alrededores, RN 14 sur



Mapa No 4, Nor-occidente: Jocotenango, Pastores, RN 14 (Norte)



Mapa No 5, Nor-occidente: Pastores, San Luisito RN 14 (Norte)



Anexo 3: Principales puntos y observaciones del experto consultor. March.Borja López Roca, IDOM, Bilbao, España<sup>4</sup>

3. "Para una ubicación más concreta, creo que dependerá un poco de la dimensión del campus, de todos modos te adjunto las huellas de crecimiento urbano previstas para cada uno de los municipios. Algunas van a cambiar un poco según los aportes de los talleres, sobre todo Pastores, Jocotenango y Ciudad Vieja (Antigua dependerá un poco de lo que nos diga el CNPAG).
4. Sobre cualquiera de estas huellas se podría instalar la universidad sin ningún problema de compatibilidad de usos (la idea es que estas áreas de expansión sean usos mixtos). La única condición para el desarrollo es lo que se habló en la última reunión con el CNPAG: que es necesario construir uno de los libramientos antes de autorizar desarrollos nuevos (esto todavía no es firme, pero creo que será la postura del CNPAG). Quizá, en este sentido, Ciudad Vieja o Pastores tienen menos problemas, puesto que se apoyan más en la RN-14.
5. En vacíos urbanos existentes también podría ubicarse. En Antigua no hay muchos, pero Jocotenango cuenta con varios baldíos que pueden aprovecharse. En este caso, el problema puede ser el tráfico que se genere en el centro, por eso entiendo que es necesario que la universidad cuente con su propio parqueo para minimizar los problemas.
6. Por último, como ya sabes, hemos establecido un área de crecimiento urbano a largo plazo (más allá del horizonte del POT) que básicamente se corresponde con tres zonas y que te adjunto en el plano 02\_PR\_niveles intervención (sería la superficie que se llama "Área de transición"):
  - Al poniente de La Antigua, entre el Guacalate y la RN-14: esta sería la que tiene más potencial por el espacio disponible. Si se apoya sobre la RN-14, podemos ver el tema de accesos.
  - Al sur, entre Antigua y Ciudad Vieja-San Pedro Las Huertas: aquí también hay área disponible; pero no sería deseable que se produzca una conurbación entre los diferentes núcleos. Sin embargo, un campus abierto y poco denso puede ser una buena opción para tener una franja de equipamientos hacia el sur de Antigua.
  - Al norte en la finca Filadelfia-La Folie: aquí ya está la Mariano Gálvez en proyecto, así que no sé cómo se verán las dos universidades en un mismo espacio.

En las tres áreas es necesario construir toda la infraestructura de servicios urbanos y accesos adecuados."

---

<sup>4</sup> Información proporcionada por Oficina de Ordenamiento Territorial, Municipalidad de La Antigua Guatemala

