

# PATRIMONIO CULTURAL URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA

## MEMORIA, CONSERVACIÓN Y DESARROLLO; ENTRE LA ADVERSIDAD Y LA PÉRDIDA



TESIS DOCTORAL 2024  
*PROGRAMA DE DOCTORADO EN ARQUITECTURA*

**BRISSA CARMELINA SUÁREZ BONILLA**  
DIRECTOR: DR. JUAN LUIS DE LAS RIVAS SANZ

UNIVERSIDAD DE VALLADOLID





Universidad de Valladolid



PROGRAMA DE DOCTORADO EN ARQUITECTURA

TESIS DOCTORAL:

**PATRIMONIO CULTURAL URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE MANAGUA.  
MEMORIA, CONSERVACIÓN Y DESARROLLO; ENTRE LA ADVERSIDAD Y LA  
PÉRDIDA.**

Presentada por Brissa Carmelina Suárez Bonilla para optar al grado de  
Doctora por la Universidad de Valladolid

Dirigida por:

Dr. Juan Luis de las Rivas Sanz

*Autora: Brissa Carmelina Suárez Bonilla  
Programa de Doctorado en Arquitectura  
Universidad de Valladolid  
Valladolid, España, 2024*

*Imagen de portada: Suárez, B. (2024)  
© 2024, Brissa Carmelina Suárez Bonilla  
Managua, Nicaragua*

***A Dios y mi Madre Santísima. Todo cuanto intento, logro o vuelvo a iniciar, es motivado por mi fe.***

***A Néstor David, mi hijo, a quien quisiera mostrar un mundo de posibilidades, opciones y sueños alcanzados con esfuerzo.***

---

## **AGRADECIMIENTO**

*A mi familia, por su sacrificio, ejemplo y apoyo incondicional. Gracias Néstor por motivarme y ayudarme para ingresar al programa de doctorado.*

*A mi tutor el Dr. Juan L. de las Rivas, por su confianza y orientación. Sin conocerme acepto conducirme en este proceso, sabiendo comprender mi contexto y limitaciones. Es un verdadero honor haber contado con su tutoría.*

*Al Ing. Augusto Gutiérrez, quien compartió parte de su tiempo y sus recuerdos, ayudándome a ordenar y reconstruir la historia de Managua.*

*A la Universidad de Valladolid y el Programa de Doctorado en Arquitectura por tan valiosa oportunidad, y a cada una de las personas que me ayudaron en los procesos de matrícula.*

*Gracias, por tanto...*

## INDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	3
APROXIMACIÓN AL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	6
OBJETIVOS.....	9
METODOLOGÍA.....	10
▪ Técnicas e instrumentos de investigación .....	14
▪ Técnicas de análisis .....	15
▪ Instrumentos .....	16

---

CAPÍTULO 1.	
MANAGUA Y SU ANTIGUO CENTRO HISTÓRICO.....	21
1.1 Importancia del sitio.....	22
1.2 Contexto Geográfico .....	30
▪ Fallas geológicas .....	36
1.3 Historia urbana de Managua y su CH .....	38
1.3.1 Intereses y ocupación del territorio.....	39
1.3.2 Evolución Histórica de la ciudad de Managua y de su CH.....	53
1.3.3 Orígenes de la ciudad histórica.....	62
1.3.4 La Colonia, elementos constitutivos y distintivos del sitio.....	66
1.3.5 De asentamiento a villa y luego a ciudad capital, siglo XIX.....	73
▪ Inicio de las tradiciones religiosas de La Sangre de Cristo y Santo Domingo de Guzmán, patrimonio inmaterial del CH y la ciudad de Managua.....	86

El Ferrocarril y Managua: un importante desarrollo de la época .....	89
1.3.6 Managua Ciudad Moderna, siglo XX.....	92
▪ Los Barrios tradicionales de Managua .....	136
▪ Avenidas y calles.....	149
▪ Arquitectura Religiosa .....	164
▪ Espacios públicos: parques, zonas naturales y malecón .....	170
1.4 El Centro Histórico de Managua; de ciudad a centro histórico.....	221
1.4.1 Aspectos generales del CH actual, transformaciones urbano- arquitectónicas .....	231
1.4.2 Ocupación del suelo urbano .....	243
1.4.2 Residentes y vivienda del CH .....	247
1.4.3 Principales actividades económicas.....	253
1.5 Consideraciones finales Capitulo 1.....	256

---

## CAPÍTULO 2

TEORÍA Y EXPERIENCIAS; PATRIMONIO CULTURAL URBANO, CENTROS HISTÓRICOS Y DESARROLLO URBANO.....	259
2.1 Evolución conceptual y valorativa del patrimonio cultural urbano (PCU) .....	260
2.1.1 Construcción del patrimonio cultural urbano. Del monumento aislado al patrimonio común.....	260
2.1.2 Construcción social del PCU .....	276
2.1.3 El Patrimonio cultural urbano como problema urbano .....	280
2.1.4 El valor del patrimonio cultural urbano .....	283
2.1.5 Nuevos valores y estrategias para el patrimonio cultural urbano .....	284
2.1.6 Construcción del patrimonio urbano en Nicaragua .....	289

2.2 Centros históricos y patrimonio cultural urbano: atributos y procesos de análisis .....	295
2.2.1 Los CH Latinoamericanos.....	296
2.2.2 Condicionantes claves de los CH Latinoamericanos .....	305
2.2.3 De centro histórico monumental a espacio vivo en la ciudad: nuevas categorías y valores, nuevos agentes y actores sociales.....	307
2.2.4 Gestión de los centros históricos y de su PCU .....	311
2.2.5 De las estrategias conservacionistas a la gestión integrada (GI).....	315
2.2.6 Industria turística y sustentabilidad de los centros históricos .....	324
2.2.7 Modalidades de gestión del PCU en Centroamérica.....	326
2.2.8 La recuperación de los Centros Históricos en Nicaragua .....	334
2.2.9 El Valor de los CH de Nicaragua y de su patrimonio cultural urbano.....	341
2.3 Experiencias latinoamericanas de gestión y desarrollo de los centros históricos.....	344
2.3.1 Centro Histórico de la ciudad de Puebla en México .....	345
2.3.2 Barrio Histórico de Colonia del Sacramento (BHCS)-Uruguay.....	350
2.3.3 Centro Histórico de la ciudad de Talca, Chile.....	356
2.3.4 Centro Histórico Distrito Central, Honduras .....	361
2.3.5 Centro Tradicional de Bogotá, Colombia .....	366
2.4 CH, Patrimonio cultural y desarrollo urbano: del abandono y la destrucción creadora a las nuevas estrategias de conservación activa .....	375
2.4.1 Desarrollo Urbano Sostenible (DUS).....	378
2.4.2 El patrimonio cultural urbano, como herramienta de desarrollo urbano sostenible: del paradigma conservacionista al paradigma de desarrollo .....	380

2.4.3 Marco para el aprovechamiento sustentable de los CH en Nicaragua .....	390
2.5 Consideraciones finales Capitulo 2.....	396

---

### CAPÍTULO 3.

LAS FISURAS DE LA CIUDAD Y SU CH: DESTRUCCIÓN SUCESIVAS Y ESFUERZOS DE RECONSTRUCCIÓN.....	400
3.1 Singularidad del sitio: escenarios de invasión, destrucción, guerra y pobreza .....	401
3.1.1 Ocupación militar, finales del S.XIX e inicios del S. XX .....	401
3.1.2 El terremoto de 1931, la ciudad destruida y su primer proceso de reconstrucción .....	404
3.1.3 El terremoto de 1972, la ciudad perdida y su segundo proceso de reconstrucción, ahora como centro histórico .	412
3.1.4 Prioridades de guerra, los años ochenta .....	417
3.1.5 Una historia de abandono y resiliencia: el centro “permanece” en sus trazas, en sus ruinas, en la memoria histórica .....	433
▪ El decenio de los años 90 del S.XX.....	434
3.2 Las sucesivas propuestas de intervención y administración del CH .....	449
3.2.1 Sobre los alcances de los instrumentos urbanos y normativas.....	454
3.2.2 Distribución de competencias de la gestión del centro histórico, e Instituciones encargadas .....	463
3.2.3 El divorcio funcional de la ciudad de Managua y su centro histórico .....	467
3.2.4 Sobre la eficacia de las acciones de protección del patrimonio urbano y edificado en el CH .....	474
3.3 Políticas de gestión y recuperación del centro histórico y de su patrimonio urbano .....	489
3.3.1 El sitio de los grandes proyectos. Inserción del CH como parte de la política nacional de desarrollo. Brújula del turismo nacional.....	493
3.4 La praxis contemporánea y sus expectativas. Significados y funciones del CH, entre los fragmentos de la memoria histórica y los nuevos valores atribuidos al sitio .....	515

3.4.1 Significación cultural del CH de Managua.....	516
3.4.2 Interpretaciones y valoraciones sobre el CH y su patrimonio. Visión de expertos .....	527
3.5 Consideraciones finales Capitulo 3.....	535

---

CAPÍTULO 4.

CONCLUSIONES EL FUTURO... ALTERNATIVAS PARA SU RECONSTRUCCIÓN.....	541
4.1 La imposible reconstrucción virtual del Centro de Managua: la documentación de la ciudad, más allá de la pérdida ..	543
4.1.1 La documentación del CH .....	544
4.2 Resignificación y apropiación patrimonial: monumentos y sitios de interés social, cultural, ambiental y espacial en la ciudad histórica de Managua. Antes y después de los terremotos .....	549
4.2.1 El Patrimonio urbano-arquitectónico y su reconocimiento colectivo, no sólo edificios .....	551
4.2.2 La ciudad tradicional, la eclosión de la ciudad, y de su arquitectura .....	555
4.3 La apuesta por el espacio público: vitalidad del CH hoy .....	560
4.4 Gestión integral de la ciudad y sus entornos.....	566
El Patrimonio urbano como recurso para el desarrollo sostenible. Aproximaciones a nuevos modelos de gestión. Lo estratégico y lo táctico. ....	567
4.5 Relevancia de la investigación y líneas futuras.....	568
REFERENCIA.....	569
ANEXOS.....	610
Anexo 1. Instrumentos .....	611
Anexo 2. Planos de Managua y su CH.....	614

Anexo 3. Fotos históricas.....	621
Anexo 4. Catálogo de Bienes Patrimoniales de Managua.....	644

## RESUMEN

Esta investigación propone realizar un análisis de los procesos históricos, culturales y urbanos que han modelado el centro histórico de Managua. Busca comprender cómo estos elementos: arquitectura, paisaje urbano y vida cotidiana, conforman la identidad colectiva del lugar y de la ciudad de Managua.

La comprensión física, urbana e histórica de este espacio servirá de punto de partida para la reconstrucción de la memoria histórica de una ciudad, teniendo en cuenta que esta se ha desarrollado de forma independiente a su centro histórico. También servirá de base para la gestión estratégica integral y el desarrollo sostenible del conjunto histórico.

En este estudio se abordan los aspectos físicos y materiales del patrimonio cultural urbano, al igual que las narrativas y significados simbólicos asociados al centro histórico. Además, se exploran las dinámicas socioeconómica y políticas que influyen en su evolución actual, procurando proponer posibles estrategias a futuro para fomentar la revitalización y preservación de este importante legado cultural, para Managua y sus generaciones futuras.

Para realizar este estudio fue necesario caracterizar cada uno de los fenómenos, particularmente marcados por situaciones de desastre y destrucción, que han reconfigurado su estructura urbana y funcionalidad, efectuando una valoración patrimonial del sitio, evaluando las modalidades de gestión, y valorando su posible apuesta como espacio público.

Este trabajo se enfoca en promover el desarrollo integral de los sitios históricos como parte de un modelo de ciudad sostenible y resiliente que logre armonizar el patrimonio cultural con las necesidades y desafíos del desarrollo contemporáneo.

**Palabras claves:** centro histórico, patrimonio cultural urbano, memoria urbana, gestión estratégica, desarrollo, Managua

## ABSTRACT

This research proposes an analysis of the historical, cultural and urban processes that have shaped the historic center of Managua. It seeks to understand how these elements: architecture, urban landscape, and daily life, shape the collective identity of the place and the city of Managua.

The physical, urban and historical understanding of this space will serve as a starting point for the reconstruction of the historical memory of a city, taking into account that it has developed independently of its historical center. It will also serve as a basis for the comprehensive strategic management and sustainable development of the historical ensemble.

This study addresses the physical and material aspects of urban cultural heritage, as well as the narratives and symbolic meanings associated with the historic center. In addition, it explores the socioeconomic and political dynamics that influence its current evolution, seeking to propose possible future strategies to promote the revitalization and preservation of this important cultural legacy for Managua and its future generations.

In order to carry out this study, it was necessary to characterize each of the phenomena, particularly marked by situations of disaster and destruction, which have reconfigured its urban structure and functionality, making a heritage assessment of the site, evaluating the management modalities, and assessing its potential as a public space.

This work focuses on promoting the integral development of historic sites as part of a sustainable and resilient city model that harmonizes cultural heritage with the needs and challenges of contemporary development.

**Key words:** historic center, urban cultural heritage, urban memory, strategic management, development, Managua.



*Costado este, Palacio Nacional de la Cultura (Suárez, B., 2023).*

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación se enfoca en comprender los desafíos de gestionar, conservar y valorar el patrimonio cultural urbano, del centro histórico (CH) de la ciudad de Managua, siendo este un espacio con una historia urbana marcada por la tragedia y la destrucción. Los procesos de gestión y desarrollo de los centros históricos, en la ciudad contemporánea, requieren de la construcción de la memoria histórica y social de los sitios, aportando al ámbito de la conservación y valoración de los recursos de importancia urbano-patrimonial y a la toma de decisiones pertinentes, respecto a la reactivación y mejora de los espacios, y de su vida urbana.

Con la intención de caracterizar este valioso lugar para el país y sus habitantes, se procuró reconstruir los diferentes aspectos y etapas que han intervenido en su configuración espacial. Este CH de orígenes prehispánico, que luego se convirtió en capital de la república, expone el desarrollo, un tanto singular de la ciudad de Managua, conteniendo en lo material e inmaterial, un significado urbano y cultural indudablemente importante.

Realizar este trabajo implicó definir las variables que intervienen en la relación intrínseca entre el patrimonio y el desarrollo urbano de los centros históricos, basándose en premisas teóricas, legales, experimentales y emergentes. Al considerar una primera indagación cronológica de las prácticas patrimoniales, se identificaron dos procesos y realidades que debían armonizarse: las teorías y prácticas conservacionistas y las perspectivas del desarrollo integral de los sitios.

La situación de desastre y abandono en el lugar posterior al terremoto de 1972, generó una serie de consecuencias y fractura en las relaciones espacio-ciudad y en el vínculo entre los espacios y sus habitantes. Aunque se han realizado diversos proyectos de recuperación parcial en el lugar y en algunos de sus espacios la discontinuación funcional, física e histórica es evidente, esto se refleja en el despoblamiento parcial del sitio y en las condiciones de vitalidad reducida a los espacios turísticos, entre otras situaciones. El centro histórico de la ciudad de Managua Nicaragua por razones históricas es un espacio particularmente excluido del proceso evolutivo de la ciudad.

Con propósito de este trabajo acercarse a evaluar las experiencias de intervención llevadas a cabo en los últimos años, valorando los impactos y avances que han marcado los escenarios de invasión, destrucción, guerra y pobreza, así como también las propuestas técnicas y administrativas dirigidas a este espacio.

Esta investigación persigue actualizar y completar el proceso de identificación del patrimonio cultural urbano del centro histórico de Managua, así como el papel que desempeña esta área en el funcionamiento general de la ciudad. Además, incluye una revisión de los instrumentos, políticas y acciones orientadas al sitio, con el fin de analizar el tratamiento dado al patrimonio cultural y sus efectos en el desarrollo urbano.

Finalmente se quiere puntualizar sobre algunas estrategias de conservación y gestión de los espacios de este sitio urbano de valor patrimonial, desde la perspectiva de la gestión integrada y sostenible de los centros históricos y del contexto en particular.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

La investigación desarrollada, aporta al análisis sobre la conservación y valoración del patrimonio cultural urbano en los centros históricos, definiendo algunos parámetros que, en un primer acercamiento al objeto de estudio, contribuyan a la gestión de uno de los espacios de mayor complejidad e interés de la ciudad de Managua, tomando en consideración las demandas y necesidades actuales.

El crecimiento de las ciudades, las nuevas formas de uso, las demandas de espacio habitacional, las presiones del mercado inmobiliario, los cambios ambientales, son solo algunos de los procesos que, en el contexto general de las urbes, ejercen presión sobre la dinámica y funcionamiento de los espacios de importancia histórica. Por tal razón, resulta crucial reconsiderar el papel que estos espacios han tenido y tienen en el desarrollo de las ciudades.

La importancia de este estudio radica fundamentalmente en la reconstrucción urbana y espacial del lugar, que hasta el momento han sido descuidadas. Para poder identificar las medidas que contribuyen a proteger el patrimonio cultural urbano, y reconstruir un espacio que fue totalmente destruido, es indispensable conocer los procesos y dinámicas del CH. Asimismo, es fundamental analizar las oportunidades que este tiene desde la perspectiva funcional, estratégica e integrada del desarrollo urbano.

Esta investigación plantea caracterizar el patrimonio cultural urbano, su estado de conservación e importancia. Además, busca comprender las principales relaciones históricas y actuales del centro histórico con su entorno inmediato y con la ciudad en su conjunto, valorando la importancia que se le otorga en los planes de desarrollo sectorial de la ciudad.

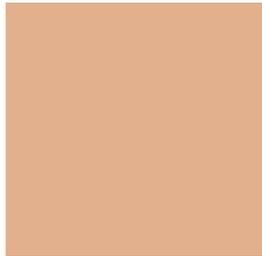
El desarrollo sinérgico e integrado de los territorios, en países en desarrollo y con ciertas limitaciones de recursos, como es el caso de Nicaragua, más que una opción es una urgencia. Esta estrategia posiblemente aumenta las probabilidades de influir positivamente sobre el entorno, mejorando la respuesta social y la eficiencia institucional.

Al conocer ciertos planteamientos teóricos sobre la conservación del patrimonio urbano y los centros históricos se podrá determinar cómo estos se aplican en la práctica, y qué alternativas se plantean alrededor de las variables: patrimonio y desarrollo urbano en las CH. Esto sin obviar las dificultades inherentes a estos procesos, tales como la falta de experiencia, escasez de recursos humanos y financieros.

La investigación busca ser un aporte teórico metodológico para la reconstrucción de la memoria urbana, en un sitio que perdió su condición de funcionalidad y centralidad, y para el análisis de estrategias aplicadas a los CH, revalorizando al patrimonio cultural urbano como una oportunidad para el desarrollo. Las recomendaciones, e información teórica y resultados que se generan, aseguran ser útiles para dar continuidad a futuras investigaciones, siendo posible identificar temas emergentes y líneas de investigación.

Estudiar los aportes y debilidades de los procesos de gestión actuales en el centro histórico y su patrimonio, posiblemente contribuya a que las instancias encargadas tomen decisiones sobre cómo aprovechar los recursos endógenos del territorio, favoreciendo a la sostenibilidad y preservación de los valores culturales del espacio en un mediano y largo mayor.

Así mismo, esta investigación da continuidad a las teorías contemporáneas, que valorizan al patrimonio como un recurso activo de los sitios, brindando la posibilidad a la investigadora de profundizar en estudios de integración patrimonial y urbana, iniciados anteriormente, para optar al título de máster en Gestión del Patrimonio Cultural para el desarrollo.



↑ Parque Santo Domingo, ← Vista edificio Zacarías Guerra, → Calle barrio San Sebastián (Suárez, B., 2024).

## **APROXIMACIÓN AL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El crecimiento desbordante de las ciudades, las modificaciones climáticas, los procesos sociopolíticos, los continuos cambios en el orden institucional, físico y ambiental, sin duda ocasiona una serie de afectaciones sobre la ciudad y sus sitios, que impacta positiva y negativamente sobre los modos de vida de las personas, ocasionando problemas sociales asociados a la desigualdad, pero también causando afectaciones, en ocasiones irreversible, sobre la conservación del patrimonio cultural urbano.

La pertinencia del desarrollo urbano, la gestión y conservación del patrimonio conlleva a un cuestionamiento continuo, en un mundo que demanda ser más oportunos y efectivos. Las acciones de gestión del patrimonio urbano particularizan la conservación de los monumentos, impidiendo la apropiación social y su inclusión como elemento potencial de la vida urbana. Identificar únicamente los bienes patrimoniales, y crear instrumentos de protección específicos, quizás resulta ser poco efectivo, si se tiene como propósito reactivar un espacio.

Los centros históricos son por naturaleza espacios patrimoniales, ofreciendo un sinnúmero de posibilidades para incentivar el mejoramiento del lugar, pero también se vuelven un reto en el proceso de integración del medio físico y social. No valorar el patrimonio como parte de la solución y como parte del problema urbano, tiende a provocar múltiples transformaciones en lugares emblemáticos, además de ocasionar desarticulación, falta de apropiación de los pobladores, entre otros temas.

El desarrollo urbano de la ciudad de Managua se asume como reciente. Desde su declaración como ciudad capital en 1852, hasta el terremoto de 1972 la ciudad apenas superaba en extensión lo que hoy es su centro histórico. Posterior al desastre sísmico de 1972 esta área histórica permaneció en total abandono, fue estigmatizada y declarada como un sitio de alta peligrosidad, lo que impidió su uso totalmente. Como resultado la ciudad creció a espaldas de su centro histórico.

Por más de treinta y cinco años no se realizó ninguna intervención concreta en el sitio, los edificios permanecían en ruinas y su valoración del área como centro histórico se limitó principalmente a la formulación de instrumentos urbanos, como el Plan Maestro del Área Central realizado entre 1992-1994. Sin embargo este plan no tuvo una aplicación efectiva.

En los años noventa, con los cambios en la administración central y municipal, y bajo un mecanicismo de trabajo poco participativo, se inició a implementar una serie de proyectos en el sector, enfocados principalmente en recuperar la zona costera del área central, así como la utilización moderada de diferentes inmuebles patrimoniales para uso institucional, en diferentes administraciones.

Pasados muchos años de inversión continua, no se cuenta con un estudio patrimonial del CH sus memorias, historia y valores urbanos, así como todos los aspectos que han influenciado su desarrollo. Los informes asociados al sitio, aplican estrategias sin considerar todos los segmentos y particularidades del sitio, falta relacionar la efectividad de las acciones realizadas y escudriñar en las causas y efectos sobre los cambios producidos por cada desastre y gestión. Es claro que las condiciones de habitabilidad no se han podido recuperar, siendo adecuado explorar algunas estrategias de futuro que superen la renovación del aspecto físico de algunos sectores.

Estimar la pertinencia e incidencia real o al menos aproximada, de los procesos y acciones de desarrollo que este espacio ha tenido, es una tarea pendiente. Valorar el rol actual del CH y de su patrimonio, es reconocerlo como un activo urbano, con una función dinámica en los modos de desarrollo urbano. El CH es una traducción física de lo que ocurrió y dejó de ocurrir, la mayoría de las cualidades que lo convertían en un espacio de funcionalidad y centralidad, quedaron soterradas entre escombros físicos, y por supuesto entre decisiones poco asertivas.

La falta de desarrollo integral no es un problema exclusivo de los centros históricos, y muchas veces este trasciende al nivel organizativo. El centro histórico de Managua no cuenta con un órgano administrativo propio, los niveles de gestión corresponden por ley a nivel estatal. El gobierno central

ha implementado acciones particulares que atienden a políticas nacionales, y no necesariamente políticas de desarrollo local, otorgándole un rol de sitio turístico nacional.

Este estudio pretende comprobar la incidencia que han tenido las acciones de desarrollo urbano en la conservación del patrimonio urbano arquitectónico. Se busca no solo analizar las acciones llevadas a cabo, sino también identificar las omisiones y cómo esto ha impedido el aprovechamiento adecuado del patrimonio y el sitio.

La falta de investigación sobre el tema, dificulta tomar medidas sobre acciones ya comprobadas y fracasadas en otros países, generando entre muchos otros problemas: la aparente ruptura espacial y funcional del sitio con los sectores aledaños, así como la especulación, turistificación, implantación de espacios públicos que segregan, ausencia de identidad, destrucción de edificios patrimoniales por su alta vulnerabilidad y peligro, entre otros efectos.

Ante esta problemática la investigación se orienta por las siguientes preguntas generales:

¿De qué manera los procesos históricos, culturales y urbanos del centro histórico de Managua, han incidido en el desarrollo del sitio?. ¿Cómo se integra teórica y funcionalmente, la conservación y valoración del patrimonio cultural urbano, en la gestión y desarrollo de los centros históricos?. Y ¿cómo la reconstrucción de la memoria urbana y valoración patrimonial del CH de Managua, puede aportar a la gestión estratégica y desarrollo del conjunto histórico?.

## **OBJETIVOS**

### **En términos generales esta investigación procura:**

Analizar los procesos históricos, culturales y urbanos del centro histórico de Managua, como punto de partida para la reconstrucción de su memoria, gestión estratégica y desarrollo del conjunto histórico.

### **Por lo anterior, los objetivos específicos que pretende esta investigación se centran en interpretar, describir, valorar y exponer:**

1. La historia urbana de Managua y su centro histórico: importancia, etapas, transformaciones espaciales, delimitación funcional y física del CH en la actualidad.
2. La evolución, dimensión e influencia del patrimonio cultural urbano, desde los aspectos conservacionistas hasta la visión integrada de desarrollo, así como las experiencias de gestión y desarrollo de los centros históricos latinoamericanos y nicaragüenses.
3. Los procesos de destrucción sucesivas y esfuerzos de reconstrucción del CH de Managua, tales como daños al sitio, tratamiento del patrimonio urbano en los diferentes instrumentos, políticas y acciones de gestión y protección del patrimonio urbano, así como valores y atributos del sitio, e importancia actual.
4. Las reflexiones sobre los principales desafíos para la conservación, gestión y desarrollo del centro histórico de Managua, y sus posibles estrategias de futuro.

## **METODOLOGÍA**

El tipo de investigación propuesta es principalmente de tipo cualitativa, aunque analiza algunos datos numéricos para describir algunas situaciones. Los fenómenos son estudiados desde dos realidades: una objetiva y la otra subjetiva, con el propósito de lograr una perspectiva más amplia, que concentre diferentes visiones del fenómeno de estudio.

Desde la construcción de la histórica urbana y los planteamientos teóricos, se comienza a indagar sobre los hechos valorativos que relacionan el patrimonio, la evolución del lugar y el desarrollo urbano, hasta estimar una teoría que modela y representa el hecho observado. Desde este punto de vista se alcanza una lógica inductiva de explorar y describir para poder producir conocimiento y conclusiones.

Comprender los alcances que han tenido las intervenciones realizadas en el centro histórico de Managua y su relación con los procesos de valoración patrimonial, requiere apreciar la realidad observable que aporta: una línea histórica del sitio, la identificación de los recursos patrimoniales existentes, el análisis de los diferentes instrumentos y acciones de gestión urbana patrimonial y la triangulación de toda la información.

El estudio es de tipo explicativo, ya que pretende establecer las causas y efectos asociados a las variables vinculadas a los procesos históricos, el desarrollo urbano, los procesos de valoración y conservación del patrimonio cultural urbano. “Los estudios explicativos van más allá de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; es decir, están dirigidos a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos o sociales.” (Hernández-Sampieri et al., 2014, p.95).

La reconstrucción de la memoria histórica, gestión y desarrollo de los centros históricos, la conservación y valoración del patrimonio urbano son las categorías más preponderante de análisis, importando la vinculación e incidencia que genera su tratamiento conjunto, alcanzando un nivel de

investigación de tipo explicativo. Se quiere además correlacionar estos elementos, para encontrar posibles alternativas de desarrollo del sitio.

En relación al alcance del estudio, este se define predominantemente longitudinal, al verificar los cambios del sitio en el tiempo, los diferentes instrumentos y proyectos que interfieren en las relaciones: procesos urbanos, conservación patrimonial y desarrollo. El período de revisión histórica es desde los orígenes del sitio hasta el año 2024. Particularmente por las condiciones de pérdida del lugar, muchas variables analizadas se estudian en el período 1972-2024.

La tesis también emplea el método historiográfico, tan necesario para la comprensión espacial, utilizando fundamentalmente la forma de la ciudad, su plano, estructura y morfología, así como situaciones de ruptura del lugar. Se reconstruye un CH que fue ciudad a través de memorias, recuerdos y fotografías.

La investigación comprendió cinco etapas que se vincularon directamente con la obtención de resultados a diferentes niveles y consulta de fuentes de información (ver **Figura 1**), estas son: 1.) Planteamiento del problema, 2.) Planteamiento de la Investigación, 3.) Ejecución de la investigación que incluye la recopilación de la información, 4.) Procesamiento y análisis de resultados y 5.) Presentación de resultados.

Los resultados de la investigación se estructura en cuatro grandes abordajes que, además de describir los procesos históricos, culturales y urbanos de forma ordenada, permiten ir estableciendo reflexiones y explicaciones sobre algunos hechos, es decir, realizar un estudio interpretativo entre sucesos históricos y realidad urbana.

Los estudios interpretativos, a diferencia de los descriptivos, contienen un análisis explícito de los datos, pero además, están más influidos por la teoría, es decir, los procesos intelectivos que aplica el investigador para explicar y comprender los fenómenos están condicionados por los presupuestos conceptuales y teóricos de partida que forman su acervo, conque, aquí, es

determinante la perspectiva ontológica y epistemológica que conduce la interpretación y la generación de teoría (Gálvez-Toro, 2003, párr.3).

La primera parte, que forma el capítulo 1, reconstruye y delimita de forma gráfica y escrita el CH como unidad independiente y como parte de la ciudad, profundizando en los aspectos históricos, naturales y sociales. Interpreta la ciudad desde su dimensión espacial, reconstruyendo sus etapas y funciones, para una clara comprensión del espacio y de sus habitantes. Managua y su CH como fue y tal como es, según su construcción urbana.

En un segundo momento, en el capítulo 2, dado que este estudio se concluyó confrontando la realidad del espacio con sus posibilidades de desarrollo, se profundiza en la teoría, en la valorización del patrimonio cultural urbano y en las experiencias de otros centros históricos en Latinoamérica y Nicaragua. Con esto no se pretende realizar una comparación, sino más bien orientar esencialmente su interpretación. Este capítulo mantiene cierta autonomía y perspectiva en relación a las otras partes de la investigación, pero aporta fundamentos para comprender las particularidades del CH de Managua, y conducir el debate de los dos últimos capítulos.

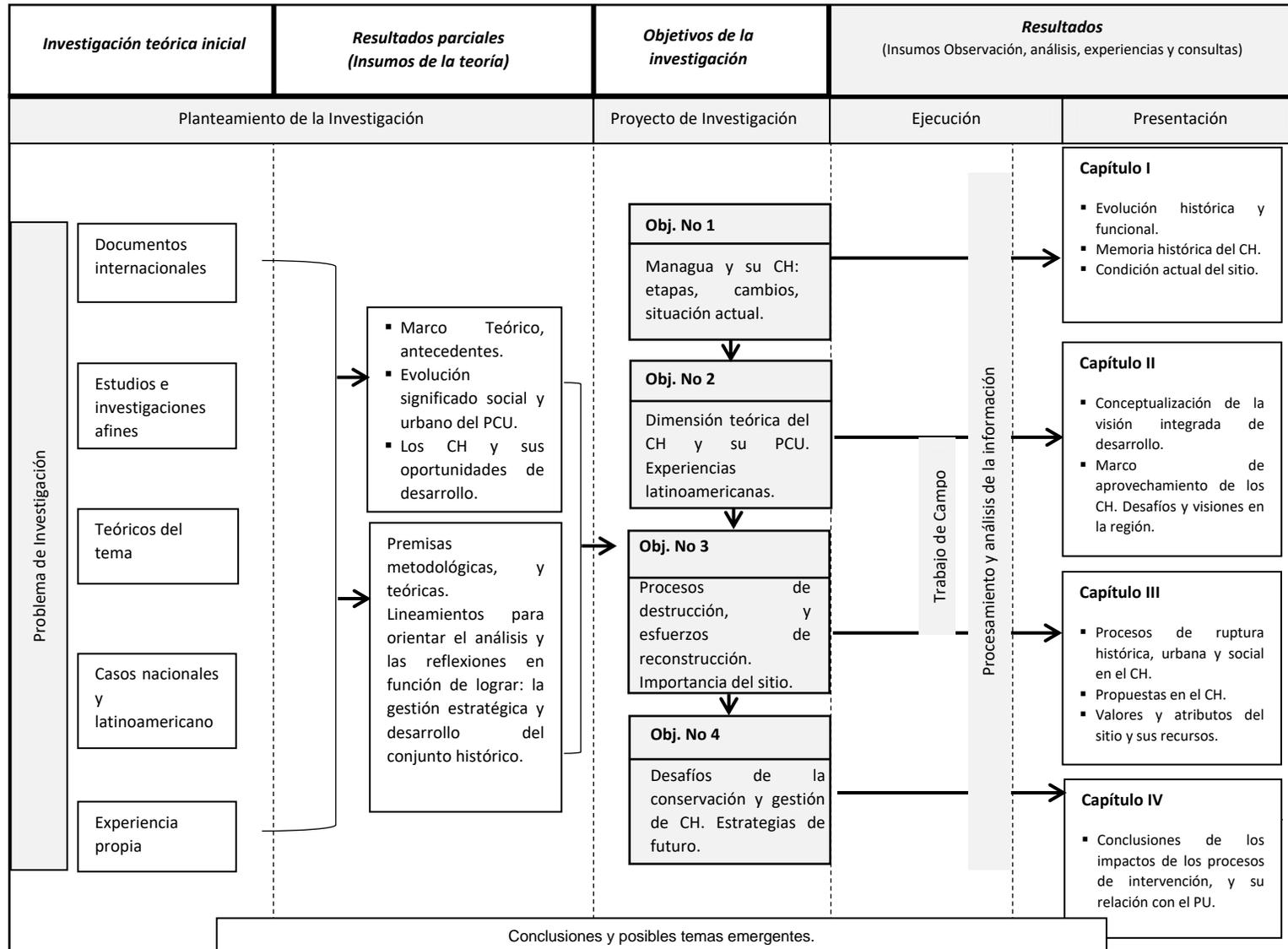
El tercer momento de la narrativa se centra en el capítulo 3, profundizando en las principales rupturas de desarrollo, secuelas, quiebres, propuestas de gestión y reconstrucción del CH, con el propósito de saber qué lo ha alejado y aproximado de sus funciones, y desarrollo.

Finalmente, el cuarto capítulo cierra la investigación, definiendo temas prioritarios para el CH y posibles directrices para el aprovechamiento de su PCU.

A continuación, se muestra el esquema general de la investigación:

Figura 1

Esquema metodológico de la investigación, enfocado en los resultados



Nota. La Figura fue elaborada por la autora (2021).

## Técnicas e instrumentos de investigación

Siguiendo el orden de los objetivos planteados, las técnicas para la recopilación de la información utilizadas fueron: investigación documental, entrevistas semiestructuradas a expertos y observación en sitio.

- **Investigación documental**

Esta técnica se empleó para obtener información que aportó al cumplimiento de todos los objetivos. Para comprender la escala teórica del fenómeno, los antecedentes del tema, la situación general del sitio, su abordaje y tratamiento histórico, así como las nuevas experiencias y planteamientos que han resultado de la práctica. Para este fin más que una simple recuperación de información, se procuró alcanzar una interpretación hermenéutica para analizar la temporalidad, tal como lo describe Cárcamo (2005): “(...) es o debe ser considerada como dimensión fundamental para el proceso del entendimiento; ya que éste y la comprensión están enraizadas en los aspectos experienciales del sujeto y toda experiencia supone -inevitablemente- una vivencia determinada en un contexto temporal” (p. 211).

- **Investigación de campo**

Neill y Cortez (2018), establecen que la investigación de campo es:

(...) el procedimiento que emplea el método científico para la obtención de nuevos conocimientos y que es realizado en el lugar donde suceden los hechos o los fenómenos de estudio, pudiéndose efectuar manipulaciones controladas de una variable externa no verificada, con el propósito de describir las formas, así como las causas que originan determinada situación particular. (p.32)

La técnica de investigación de campo fue utilizada para realizar el proceso sistemático de observación en el CH, que admitió construir información referente a los objetivos específicos uno y tres. En este caso fue fundamental registrar y evaluar el funcionamiento del sitio, identificar y actualizar el

patrimonio urbano actual su estado y posibles condiciones de uso e integración con el entorno urbano.

Se realizaron diversas visitas a lo largo de tres años durante el día y la noche, algunas acompañadas de personas que vivieron en el lugar antes de 1972, esto con el propósito de poder identificar la localización de inmuebles y espacios, derroteros de barrios, calles y otros elementos. Para esta actividad se utilizaron mapas y fichas para realizar anotaciones, Google Maps y tomas fotográficas referenciadas.

La observación se realizó según lo propuesto por Postic y De Ketele (2000) en tres fases: la identificación de los hechos, la construcción de relaciones o redes entre ellos y la interpretación, superando la simple percepción (p.22).

- **Entrevista semiestructurada**

Se retoma la técnica de entrevista para obtener información inexistente referente a los objetivos uno y tres. Una de las mayores justificaciones de la investigación es que existe poca información publicada sobre el centro histórico de Managua, por lo cual, a través de las entrevistas semiestructuradas, se pudo sistematizar experiencias, conocimientos y opiniones de expertos en el tema.

En total se entrevistó a tres urbanistas que han intervenido en el sitio y dos antiguos pobladores del CH, teniendo como criterios de selección: 1. experiencia profesional como arquitectos y urbanistas, 2. haber vivido en el sitio o trabajado en él, 3. Conocimiento del sitio y de sus procesos históricos.

Con las facilidades que ofrece esta técnica, se pudo aclarar situaciones o profundizar los aspectos que lo requirieron. Esta técnica también se empleó para tener aproximación a los significados que se le atribuyen al lugar.

- **Técnicas de análisis**

Para la extracción y presentación de los datos obtenidos de la fase de recopilación de información, se trabajaron las etapas siguientes:

- Revisión de los instrumentos aplicados, para verificar que estos fueron aplicados adecuadamente y que contienen la información necesaria.
- Definición del plan de análisis de la información obtenida de las diferentes técnicas con el fin de organizar los datos obtenidos.
- Reducción de los datos, simplificando la información recabada en matrices, anotando los datos por categorías según los objetivos específicos establecidos. Los temas centrales se definieron de acuerdo a los descriptores para agrupar la información y evidenciar la vinculación entre las respuestas obtenidas por los informantes o por las fuentes secundarias.
- Interpretación de los datos. Se trabajó una descripción de los resultados más relevantes, utilizando la triangulación de las fuentes y los datos para poder establecer comparación y relaciones de causa y efecto. Así mismo, se efectuaron comentarios y análisis de la investigadora, según la relevancia de la información conseguida.
- Obtención de resultados o conclusiones. Producto del análisis de similitudes y contrastes entre las unidades de análisis y de los hallazgos teóricos se interpretaron los resultados. Esta etapa permitió relacionar los datos recabados y mostrar de manera sucinta los productos destacados del estudio.

La información documental, de campo, y los datos obtenidos de las entrevistas, se respaldaron de forma escrita y en formato de audio. La información fue transcrita, para el procesamiento y análisis de resultados, de acuerdo a los objetivos establecidos.

- **Instrumentos**

El diseño de instrumentos se efectuó a partir de la revisión de los fundamentos teóricos y de los antecedentes sobre el tema. Los descriptores que guiaron el proceso de búsqueda y las unidades de cada una de las consultas, se definen en la matriz metodológica (ver **Tabla 1**).

Los instrumentos a utilizarse para realizar la investigación documental fue una guía de análisis documental, que de manera general integró: 1. Información general de los estudios, 2. Propuestas o planteamientos que integran los documentos según unidades de análisis, 3. Indicadores asociados al estudio.

En el caso de las entrevistas se diseñó una guía de entrevistas utilizada con los informantes de interés para este estudio: urbanistas y arquitectos especialistas. El instrumento contempló: 1. Información general del instrumento empleado, 2. Datos generales del entrevistado 3. Presentación de los objetivos de la entrevista y 4. Preguntas guías organizadas según los propósitos de la investigación.

En lo que respecta a la recolección de información de campo, se diseñó una matriz (con información a evidenciar y un mapa de referencia) para corroborar información sobre los inmuebles patrimoniales urbanos.

**Tabla 1**

*Matriz Metodológica*

Objetivos	Cuestiones o preguntas	Unidad de Observación	Fuentes o información	Técnica
<b>1. Interpretar la Historia urbana de Managua y su CH: importancia, etapas, transformaciones espaciales, delimitación funcional y física del CH en la actualidad.</b>	¿Cómo ha sido el proceso histórico y urbano de la ciudad de Managua?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ¿Cuál es el contexto geográfico e histórico del CH?</li> <li>▪ ¿Cómo se ha configurado el espacio urbano del CH, desde sus orígenes hasta su situación actual?</li> <li>▪ ¿Qué elementos y procesos históricos, físicos, sociales, culturales y funcionales han sido determinantes para el CH de Managua?</li> <li>▪ ¿Cómo funciona y se organiza el CH en la actualidad?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fuentes documentales: informes históricos, mapas, estudios urbanos, fotografías, registros antiguos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Análisis y procesamiento de la información obtenida.</li> </ul>
<b>2. Describir la evolución, dimensión e influencia del patrimonio cultural urbano, desde los</b>	¿Cuáles son las principales teorías y enfoques que, desde	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ¿Qué abarca la evolución conceptual y valorativa del patrimonio urbano?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fuentes documentales: tratados, convenciones, acuerdos, instrumentos internacionales y nacionales,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Análisis comparativo de tratados, convenciones, acuerdos, instrumentos internacionales y nacionales</li> </ul>

<p><b>aspectos conservacionistas hasta la visión integrada de desarrollo, así como las experiencias de gestión y desarrollo de los centros históricos latinoamericanos y nicaragüenses.</b></p>	<p>Latinoamérica, abordan y reflexionan sobre la gestión y desarrollo de los CH y su PCU?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ¿De qué manera se incorpora la dimensión patrimonial cultural a los procesos de gestión de los centros históricos y de su patrimonio?</li> <li>▪ ¿Cómo ha sido la experiencia de gestión integrada de los centros históricos latinoamericanos y nicaragüenses?</li> <li>▪ ¿Qué caracteriza la recuperación de los CH en Nicaragua?</li> <li>▪ ¿Qué estrategias de conservación activa se están empleando para la recuperación y conservación de los CH?</li> </ul>	<p>sobre la conservación del patrimonio urbano.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fuente documental: Plan de revitalización e intervención de los CH estudiados.</li> <li>▪ Fuente documental: Plan de revitalización e intervención de los CH de Granada y León.</li> <li>▪ Fuentes documentales: teóricos y especialistas del tema.</li> </ul>	<p>sobre la conservación del patrimonio urbano.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Análisis de planteamientos realizados por teóricos y especialistas del tema.</li> <li>▪ Análisis de los instrumentos técnicos consultados.</li> </ul>
<p><b>3. Valorar los procesos de destrucción sucesivas y esfuerzos de reconstrucción del CH de Managua, daños al sitio, tratamiento del patrimonio urbano en los diferentes instrumentos, políticas y acciones de gestión y protección del patrimonio urbano, valores y atributos del sitio, e importancia actual.</b></p>	<p>¿Cuáles son las principales características, históricas, físicas, sociales, culturales y funcionales del CH de la ciudad de Managua?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ¿Cuáles son los principales hitos históricos de destrucción sucesiva del CH de Managua?</li> <li>▪ ¿Cómo ha sido el proceso de recuperación del patrimonio cultural en el CH de Managua, según las acciones y alcances normativos?</li> <li>▪ ¿Con qué monumentos y sitios de interés social, cultural, ambiental y espacial, cuenta el CH de Managua?</li> <li>▪ ¿Cómo se valora el PCU del CH de Managua?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fuentes documentales: informes, documentos históricos, planes oficiales, fotografías, informes.</li> <li>▪ Grupos de interés: historiadores, urbanistas, arquitectos, gestores patrimoniales.</li> <li>▪ Centro Histórico de la ciudad de Managua.</li> <li>▪ Registro del patrimonio urbano del CH de Managua.</li> <li>▪ Patrimonio Urbano del CH de Managua.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Análisis documental de informes, documentos históricos, planes oficiales.</li> <li>▪ Entrevista a historiadores, urbanistas, arquitectos, gestores patrimoniales.</li> <li>▪ Trabajo de campo: ficha de identificación y valoración.</li> <li>▪ Plan de localización del patrimonio urbano del CH de Managua.</li> <li>▪ Trabajo de campo: ficha de identificación del patrimonio urbano del CH de Managua</li> </ul>

---

<b>4. Exponer reflexiones sobre los principales desafíos de la conservación, gestión y desarrollo del CH de Managua, y posibles estrategias de futuro,</b>	¿Cuáles son los principales desafíos de conservación, gestión y desarrollo del PCU del CH de Managua?	▪ ¿Cuáles acciones de recuperación estratégica, son viables en el CH de Managua?	▪ Información obtenida en los capítulos anteriores.  ▪ Grupos de interés: urbanistas, arquitectos, gestores patrimoniales.	▪ Análisis de la información recopilada y trabajada.  ▪ Entrevista a grupos de interés: urbanistas, arquitectos, gestores patrimoniales.
--	---	--	--	--

---

**Nota.** La matriz fue elaborado por la autora (2021).



*Vista de la Ciudad de Managua, desde la Reserva Natural Laguna de Tiscapa (Suárez, B., 2024).*

---

CAPÍTULO 1.  
**MANAGUA Y SU ANTIGUO  
CENTRO HISTÓRICO**

---



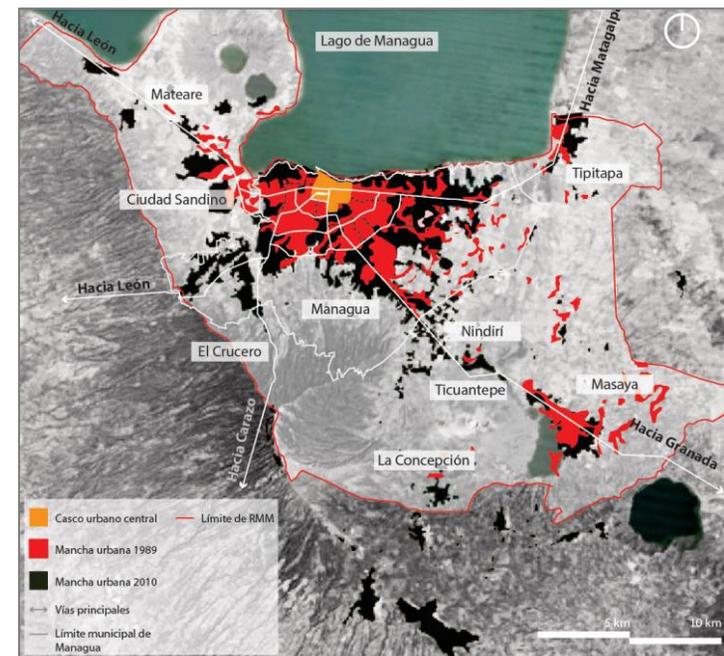
## 1.1 Importancia del sitio

Managua ciudad capital de Nicaragua, concentra la administración del Estado, así como los centros trasnacionales y las industrias económicas más importantes del país<sup>1</sup>. Su dinámica económica comercial y de servicio la convierten en la ciudad principal del área y región metropolitana, esta última conformada por los departamentos de Managua, Masaya, Granada y Carazo (ver **Figura 2**). En total treinta municipios mantienen algún tipo de conexión y dependencia directa con la urbe, principalmente por las oportunidades laborales e intercambios productivos que se dan en la ciudad.

**Figura 2**

*Área Metropolitana de Managua*

**Nota.** En la figura se señala el crecimiento de las manchas urbanas de los municipios que conforman el área metropolitana de Managua y también la cuenca Sur del lago Xolotlán, estos son: Mateare, Ciudad Sandino, El Crucero, La Concepción, Ticuantepe, Masaya, Nindirí, Ticuantepe y Managua. La dependencia se da por proximidad, acceso a bienes y servicios, relación socio-ambiental, empleo, vivienda, entre otros aspectos. Fuente: Banco Interamericano de Desarrollo (2014).



<sup>1</sup> Managua concentra el 37% de Zonas Francas del país (Alcaldía de Managua, 2017, p.2-20, dato del 2016).

El municipio de Managua que está conformado mayormente por territorio urbano, produce el 36. % del Producto Interno Bruto (PIB) total de la nación, con un PIB per cápita que duplica el indicador nacional (Alcaldía de Managua b, 2017, p.2-16<sup>2</sup>). Aquí operan el 29.5 % de los establecimientos económicos de Nicaragua, y el 39.8 % de personas empleadas (Alcaldía de Managua b, 2017, p.2-17<sup>3</sup>).

Prácticamente un cuarto de la población total del país (entre el 23.8 % y 24.6%) se concentra en 0.22%<sup>4</sup> del territorio nacional, con una densidad de 5,173 hab/km<sup>2</sup>. El último censo de Población y Vivienda indica que Managua en el año 2005 tenía 937, 489 habitantes. Por su parte la Alcaldía de Managua (ALMA), refleja un incremento poblacional en el 2016, indicando un dato de 1,495,385 habitantes (como se citó en Alcaldía de Managua b, 2017, p.2-7).

La importancia de Managua no solo se justifica por su función económica y administrativa, también por ser una zona urbana rica en elementos naturales y paisajísticos, lamentablemente la mayoría con algún grado de contaminación o degradación. Managua junto con algún segmento de los municipios de Ciudad Sandino, el Crucero, Ticuantepe, La Concepción y Tipitapa, conforman la cuenca Sur del Lago Xolotlán<sup>5</sup> (esta tiene 825 km<sup>2</sup>), valiosa por su función hídrica.

Dentro de la trama urbana de la ciudad se encuentran las áreas protegidas: Reserva Natural Laguna de Nejapa, Reserva Natural Laguna de Asososca, Reserva Natural Laguna de Tiscapa, además la zona costera del lago Xolotlán. Estas áreas cuentan con una rica y variada diversidad biológica.

---

<sup>2</sup> Estimación del PIB del 2000.

<sup>3</sup> Basado en el Censo Económico Urbano del Instituto Nacional de Información de Desarrollo (INIDE), 2010.

<sup>4</sup> Managua posee un área de 289 km<sup>2</sup>.

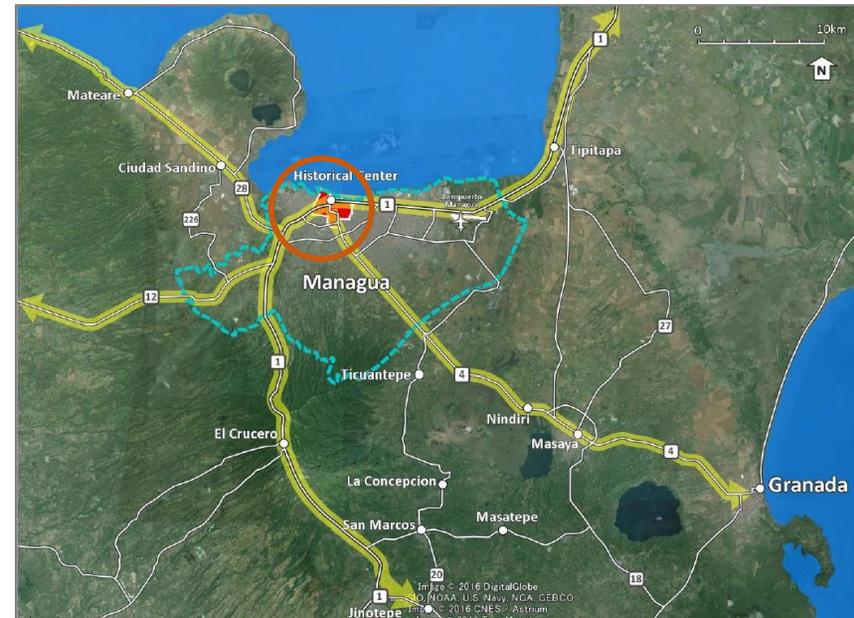
<sup>5</sup> Conocido también como lago de Managua, posee una extensión de 1049 km<sup>2</sup> (65 km de longitud y 58 de km de ancho) y es el segundo cuerpo de agua dulce más grande del país.

La posición geográfica de Managua la convierte en un centro de conexión de las principales redes viales y de transporte del país. La comunicación interna y externa<sup>6</sup>, así como la logística principal de transporte y distribución de bienes, se centra en la capital, en gran medida debido al sistema de regulación aduanera. La visita a la ciudad es y ha sido necesaria a lo largo de su histórica, debido a facilidades de conexión con el resto del país. Antes de ser capital, las ciudades principales de León y Granada se comunicaban a través de Managua.

### Figura 3

Conexiones de la ciudad de Managua con municipios y ciudades aledañas

**Nota.** Una de las vías que propicia mayores vínculos con la ciudad es la carretera Panamericana, nombrada como N1 (y en la figura como 1), esta conduce hacia los departamentos del norte y centro del país, y hacia el sur, con los departamentos de Carazo y Rivas. En la figura se identifican, además, la N4 que conecta con Masaya y Granada, y la N12 y N28 que comunica al occidente del país. Fuente: Alcaldía de Managua (2017).



Por su parte el centro histórico de la ciudad de Managua, es el espacio donde se conformó y desarrolló el asentamiento inicial de la ciudad, siendo un lugar atractivo para la vida humana por

<sup>6</sup> En Managua está el único Aeropuerto Internacional, nombrado como Augusto C. Sandino.

estar a orillas del lago Xolotlán, en la zona central del Pacífico de Nicaragua. Con una particular historia de destrucción y abandono, es difícil caracterizar y anclar este espacio de Managua, con la realidad actual, la continuidad evolutiva del sitio fue interrumpida por dos grandes terremotos, ocurridos en 1931 y 1972.

Las singularidades del sitio se pueden tratar de resumir enlistando una serie de sucesos particulares que lo destruyeron totalmente en más de dos ocasiones, estos son: aluviones, terremotos, guerras, invasiones, inundaciones, entre otros. Se suma a estas situaciones el abandono y segregación del sitio por mucho tiempo, condenándolo a políticas urbanas poco claras, funciones secundarias y a la construcción de proyectos aislados. Estos fenómenos dejaron una ciudad, que comenzaba a consolidarse, sin un espacio central que se ocupara de las funciones principales.

La ciudad de Managua posterior a 1972 cambió totalmente su rumbo, y a la fecha no ha logrado destinar o recuperar su espacio central. La existencia parcial de información, con muy pocos registros cartográficos y fotográficos del sitio, complican comprender el sitio y tomar decisiones informadas para su oportuna reconstrucción. La mayoría de los datos del lugar provienen de valiosos relatos y memorias de sus antiguos habitantes, que con el pasar de los años y los nuevos proyectos, van siendo mucho más complejas de situar, comprender y datar.

Su centro histórico, que es el espacio más antiguo de Managua, con ocupación precolombina y posteriormente colonial, difiere por muchas situaciones con otros centros históricos, no solo por las interrupción y desplazamientos funcionales, sino porque las construcciones memorables, historia y cultura del lugar, han desaparecido totalmente o parcialmente. El núcleo urbano original, perdió parte de las cualidades de atracción social propias de los centros históricos, de forma abrupta y diferente a otras realidades.

Aparte de la trama original del CH, que ha sido parcialmente modificada, solo quedan en pie unos cuantos edificios representativos. El resto son referencias y anécdotas sobre monumentos de diferentes tendencias y época, especialmente del período 1931- 1972. También se destacan zonas

especiales de comercio y servicios de la ciudad, además de las diversas experiencias y actividades que forman parte del patrimonio intangible del lugar. Anteriormente a 1931 la información sobre el área es escasa, permaneciendo materialmente únicamente un par de edificios.

En relación al resto de ciudades de Nicaragua, el centro histórico de la ciudad de la Managua cobra un reciente y tímido interés, frente al reconocimiento de los CH de las ciudades de Granada y León, por su herencia colonial y por ser custodio de una buena parte de edificios antiguos. Mucha de la riqueza patrimonial de Managua se ha perdido, y es latente que desaparezca el patrimonio que aún queda. La reconstrucción histórica del espacio es necesaria para la administración oportuna de la ciudad y también para reconstruir parte de la arquitectura moderna del país. Su valor testimonial amerita interpretarlo, contarlo, entenderlo y en muchos casos reconstruirlo.

El valor del CH desde hace mucho dejó de estar determinado por las funciones que representan, los vínculos culturales son cada vez más tenues, sus habitantes han envejecido y nuevas respuestas de integración y comunicación social han surgido. Managua generó un modelo de ciudad dispersa y fragmentada, independiente a esta área, que merece ser replanteado. Comprender la historia de la ciudad es más que necesario y determinante para poder redirigir positivamente el desarrollo humano y sostenible de la ciudad.

En el contexto actual parte de los aspectos que explican el interés por el sitio, son los siguientes:

- 1) Desde el componente económico, uno de los rubros de mayor apuesta en el país es el turismo<sup>7</sup>. El CH de Managua concentra, debido a su importancia y potencial, una inversión inigualable en el país, de equipamiento turístico, recreativo y deportivo. La política esencial de renovación urbana, impulsada desde el 2007, conduce a; “reconstruir el centro de la ciudad, devolviéndole el atractivo cultural, histórico y patrimonial a Managua y la recuperación de los espacios públicos”

---

<sup>7</sup> Nicaragua se ha caracterizado por enfocar esta oferta hacia los recursos naturales y culturales, potenciado en los últimos años, el turismo local.

(Alcaldía de Managua, s.f). Los proyectos de inversión municipal y nacional<sup>8</sup>, en espacios públicos en la zona costera del centro histórico de la ciudad son de gran envergadura. Únicamente el presupuesto destinado al centro turístico Puerto Salvador Allende, entre el 2019 y el 2025 es superior a los 2 millones de dólares.

- 2) En el lugar se encuentran una serie de instituciones públicas, siendo sede de dos de los cuatro poderes del Estado: ejecutivo y legislativo. Su accesibilidad, dotación de redes de infraestructura técnica, cobertura de equipamiento, conexión con las vías principales, atractivos turísticos y patrimoniales lo convierten en un espacio con grandes posibilidades para reconstruir, aprovechar y orientar el desarrollo respetuoso del sitio y de su historia.
- 3) Por otra parte el centro histórico de la ciudad tiene muchas posibilidades de impactar favorablemente en la calidad de vida de las personas, al concentrar el patrimonio urbano más valioso de la ciudad, y también diferentes espacios recreativos, que, en términos económicos y turísticos, pueden ser los mejores dotados del país. Se une también a su importancia: el valor de uso del suelo y la concentración de uno de los espacios comerciales más grandes y desafiantes de la región centroamericana, el Mercado Oriental, el cual ocupa buena parte de la zona y representa el 12.7% de los establecimientos económicos de Managua (Banco Central de Nicaragua, 2017, p.23). El valor de la propiedad en este disperso centro de compras, supera y compite con cualquier otro sector de la ciudad.
- 4) La importancia del centro histórico de Managua ha sido estudiada y tratada por diferentes investigaciones, procurando orientar la planificación y desarrollo de la ciudad. Entre los trabajos más actuales se encuentran el Plan de Acción Managua Sostenible (2014) elaborado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), como parte de la iniciativa global de ciudades emergentes y

---

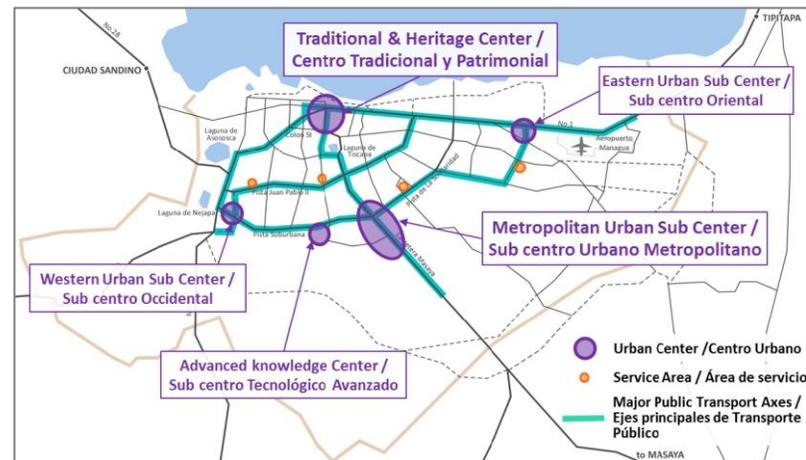
<sup>8</sup> En general la distribución de proyectos de inversión pública, prevista para el 2003 en el departamento de Managua es del 26.82 % del total nacional (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2023), con mayores recursos destinados al sector transporte, obras y servicios, salud, agua y saneamiento.

sostenibles. La selección de la ciudad de Managua se justifica por sus características históricas, su potencial de desarrollo, la desarticulación de la ciudad con su centro y funciones centrales, la concentración de población urbana, entre otros aspectos. Como parte de las áreas de actuación prioritarias para alcanzar la sostenibilidad de la ciudad, se plantea el Programa de Regeneración del Casco Central, que aborda: proyectos piloto de regeneración habitacional en los barrios tradicionales, recuperación del parque lineal en la Dupla Norte, proyecto de movilidad peatonal y articulación con los espacios públicos, recuperación del Mercado Oriental, recate de las edificaciones de alto valor histórico y arquitectónico, y rehabilitación de la Avenida Bolívar (p.65).

El Plan Maestro para el Desarrollo Urbano del Municipio de Managua en la República de Nicaragua (ALMA b-Agencia de Cooperación Internacional del Japón, 2017), ilustra un concepto de distribución urbana en donde el centro histórico y su potencial rehabilitación, son estructurantes de diversas funciones urbanas de la ciudad y de otros subcentros propuestos (ver **Figura 4**).

**Figura 4**

*Concepto de desarrollo de la ciudad de Managua a partir de sus centros urbanos y las redes de transporte.*



**Nota.** Retomado de Alcaldía de Managua (2017).

El último proyecto específico para el sitio es el Plan Integral de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (ALMA a, 2017), elaborado de forma paralela al Plan Maestro de Desarrollo Urbano sus alcances serán abordados posteriormente, pero se puede adelantar que es un instrumento que prioriza recuperar la centralidad plena e integradora del antiguo CH.

Otros de los proyectos señalados en Alcaldía de Managua b (2017), han estado enfocados en mejorar las condiciones de transporte y movilidad. En el 2004 se propuso una ruta de bus rápido que transitaría por un corredor a lo largo de la carretera Panamericana Norte, cruzando de este a oeste el CH. Para la promoción del transporte ambientalmente sostenible para el Área Metropolitana de Managua el Instituto de Transporte del Municipio de Managua (IRTRAMMA) con el Fondo Ambiental Mundial (GEF) y el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), definieron circuitos de ciclovía en la capital, proyectando 14 km en la zona central<sup>9</sup>. En algún momento también se trabajó la propuesta de reimplantación del ferrocarril del Pacífico: tramo Managua-Masaya-Granada.

Como parte de los proyectos ambientales que involucran al sitio están: el Plan Maestro de Escoorrentía superficial del Municipio de Managua (2016-2017), que determina corredores verdes en la zona histórica de la ciudad, principalmente en la zona costera, al igual que la protección ambiental de zonas protegidas. También se cuenta con el Proyecto de Regeneración de la costa del lago Xolotlán (ALMA, 2016-2018), centrado en la arborización de su costa y la integración de espacios públicos.

Finalmente se puede mencionar que el abandono del centro de la ciudad, su expansión dispersa y la falta de aplicación de una política urbana, generaron una ciudad con fuertes contradicciones socio-espaciales, adsorbida por el comercio y con muchos barrios espontáneos. Entre las situaciones de

---

<sup>9</sup> Este proyecto anunció en el 2014 la construcción de un proyecto piloto de ciclovías de 3Km, para unir los barrios históricos de Santo Domingo y San Antonio. Krebs (2014, 6 de febrero).

mayor vulnerabilidad de la ciudad se encuentran las inundaciones<sup>10</sup>, el manejo y gestión de la basura, el transporte y las viviendas vulnerables.

## **1.2 Contexto Geográfico**

Managua capital de Nicaragua<sup>11</sup>, tiene sus orígenes en un asentamiento indígena ubicado al suroeste del del lago Xolotlán con 1,050 km<sup>2</sup> y al noroeste del lago más grande de Centro América, el Cocibolca, correspondiente a los límites de la depresión o llanos centrales del país. El territorio forma parte de la línea de fuego o cordillera volcánica del Pacífico de Nicaragua, siendo vulnerable a movimientos telúricos y erupciones volcánicas.

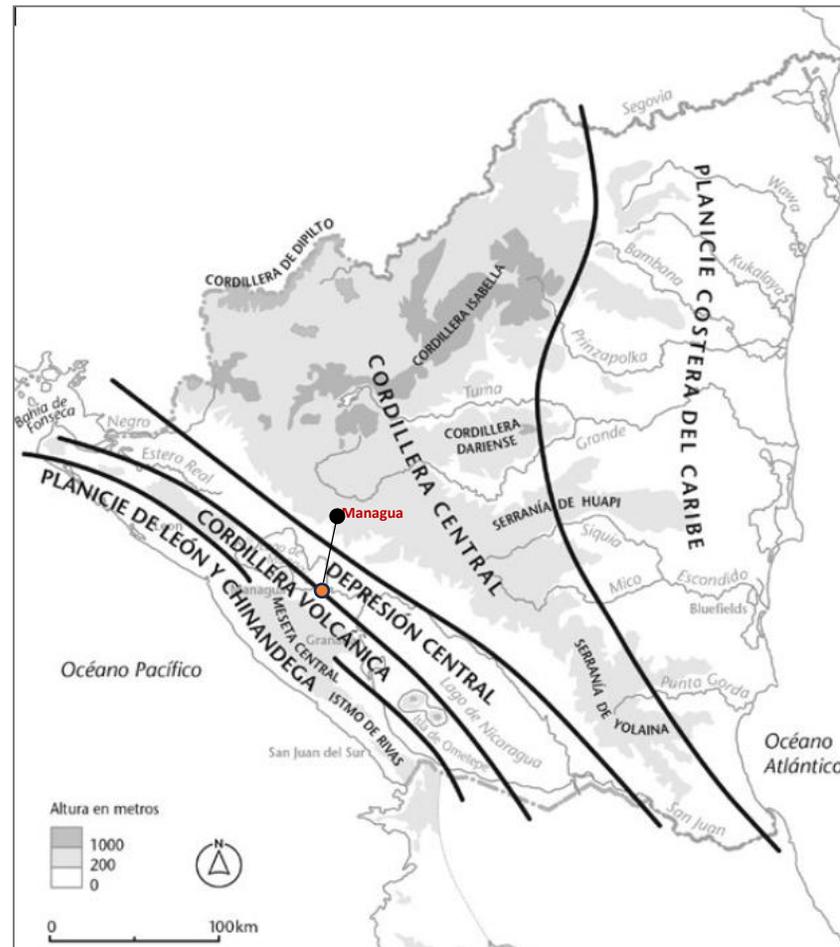
---

<sup>10</sup> Managua ha tenido afectaciones en el proceso de infiltración y funcionalidad hidrológica de las zonas de reserva de la cuenca de las Sierras, alterado por expansión de la huella urbana, despales y cambio de uso.

<sup>11</sup> País más grande de Centroamérica con 129,541 km<sup>2</sup>.

Figura 5

Zonas ecológicas del país



**Nota.** La imagen se observa la ubicación de Managua, en el límite de la Depresión Central del país y la Cordillera Volcánica, integrada por más de 15 volcanes. Fuente: Adaptado de Newson (2021).

Administrativamente pertenece al departamento de Managua<sup>12</sup> con una población de más de 1,400,000 habitantes (Instituto Nicaragüense de Turismo, 2023) y una densidad de 306 hab./km<sup>2</sup> (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2002, p.3). Territorialmente limita con los departamentos de: León al noroeste, Matagalpa al noreste, Boaco al sureste y al sur con Masaya, Granada y Carazo. Este departamento tiene aproximadamente 45 km de costa con el océano Pacífico.

Figura 6

*Departamento de Managua según la división política administrativa de Nicaragua*

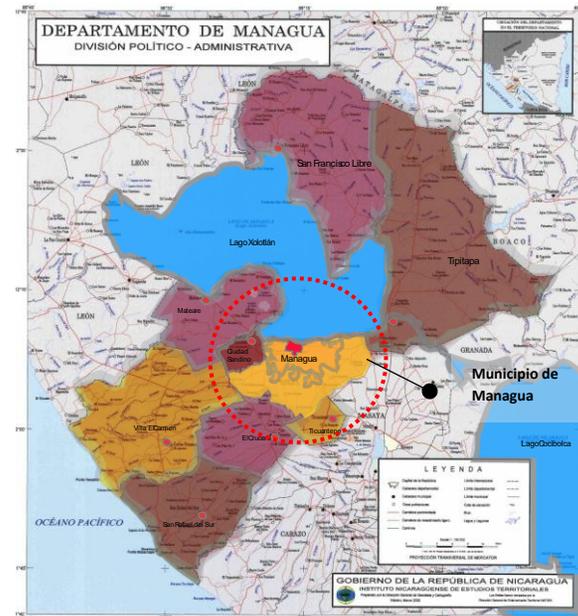


**Nota.** En la figura se muestra el departamento de Managua y los territorios colindantes.  
Fuente: Adaptado de Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (1897).

<sup>12</sup> Ocupa 2.66 % de la superficie nacional.

Figura 7

Municipios del departamento de Managua



**Nota.** La figura es adaptada de Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (2002 a).

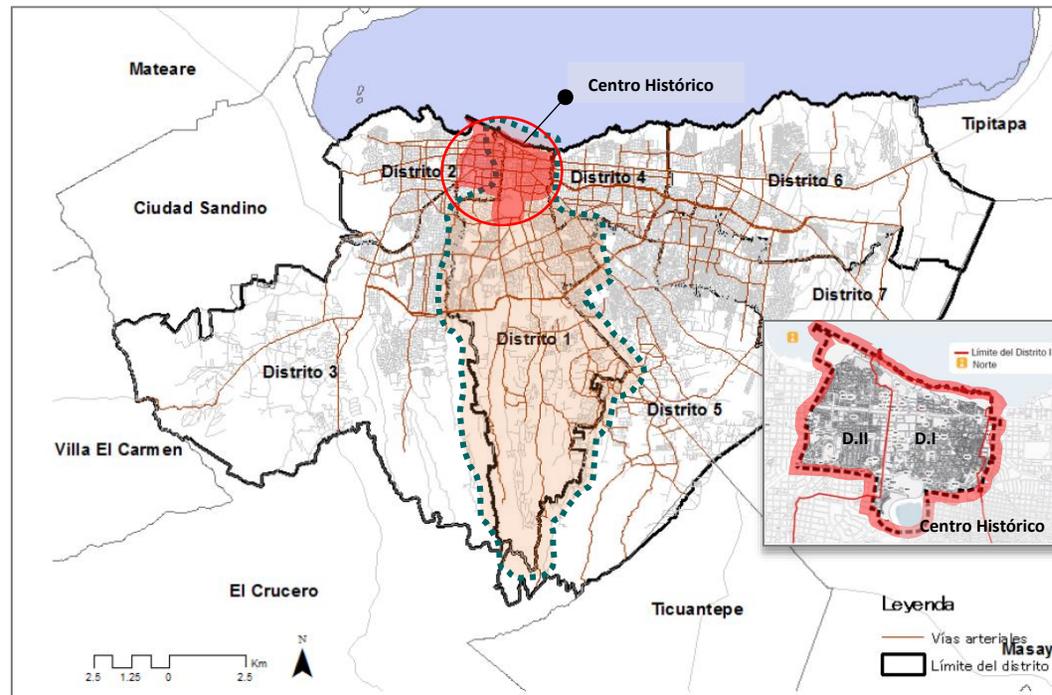
El municipio de Managua incluye dentro de su división espacial de distritos, zonas urbanas y rurales. En el 2009 Managua se reorganizó espacialmente, pasando de cinco a siete distritos. En ese momento se crearon los Distritos I y VI. El Distrito I<sup>13</sup> abarca el centro de la ciudad e incluye la mitad del CH<sup>14</sup> (ver **Figura 8**).

<sup>13</sup> Este tiene 46 km<sup>2</sup> y una población al 2016, de 218,252 habitantes (Dirección de Urbanismo, 2020).

<sup>14</sup> Anteriormente el CH era parte del distrito II y IV, actualmente forma parte de los distritos I y II.

Figura 8

División Distrital del Municipio de Managua



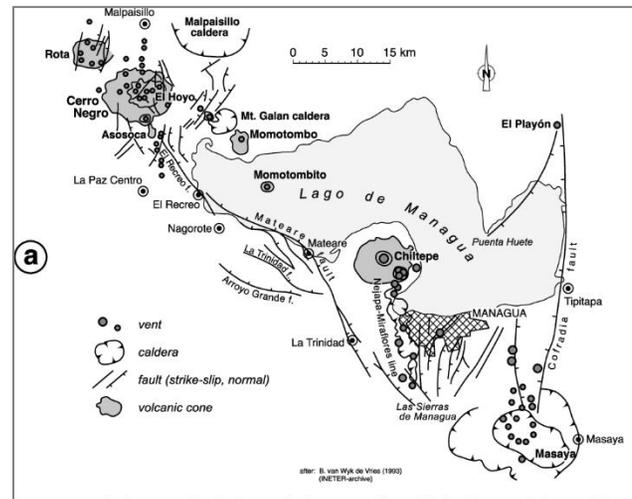
Nota. Adaptado de Alcaldía de Managua b (2017) y Dirección de Urbanismo (2020).

Tal como se observa en la figura anterior la mayor parte del municipio de Managua posee huella urbana, las antiguas comarcas o asentamientos rurales se han ido modificando y gentrificando por nuevos residenciales en la zona sur del municipio. El sector sur es el sitio de mayor altura del municipio conocido como las sierras de Managua y un límite natural importante tanto por su topografía como por su función ambiental.

La ciudad de Managua de 289 km<sup>2</sup>(INETER, como se citó en Alcaldía de Managua b, 2017, p.3-16), se desarrolló en la banda norte del municipio del mismo nombre, en el área de desembocadura de la cuenca Sur del lago Xolotlán, ubicada a una altura de 55 m.s.n.m, con un clima de sabana y una temperatura promedio anual de 31.8 °C . Se encuentra rodeada de lagunas cratéricas y por volcanes. Los más próximos son, el complejo volcánico Chiltepe, el Momotombo de 1,700 m.s.n.m y el Masaya 635 m.s.n.m .

Figura 9 y Figura 10

Características volcánicas próximo a Managua



Nota. Imagen de Frischbutter, A. (2002, 15 de marzo).

Contexto geográfico de Managua



Nota. Adaptado de Google Maps (2023), con información de Velásquez, et al. (2013).

En las figuras anteriores se observan los diferentes elementos morfológicos que conforman a Managua y sus zonas aledañas.

La posición de Managua la coloca en una situación de alta vulnerabilidad, pero también con algunas ventajas bioclimáticas y ambientales, entre las que se encuentran, sus suelos fértiles originados por la actividad volcánica, el acceso a recursos hídricos, y un clima tropical de sábana, que favorecieron

el desarrollo de los asentamientos prehispánicos en función de la agricultura, la pesca y el intercambio comercial.

Las precipitaciones anuales se concentran principalmente entre los meses de mayo y noviembre con variaciones anuales entre los 800 y 1000 mm en la zona costera, y mayores a 1600 mm en las zonas de las Sierras de Managua (Velásquez, et al., 2013, p.120). El 30% del municipio drena sus aguas hacia el Océano Pacífico y el 70% hacia el lago de Managua (ALMA, 2003, como se citó en Velásquez, et al., 2013, p.123), recorriendo toda la ciudad.

- **Fallas geológicas**

Localizada dentro de la cordillera volcánica, el subsuelo de Managua está estructurado por una secuencia volcano-sedimentaria de los volcanes aledaños que demuestran un pasado de actividad sísmica intensa. La Depresión de Managua limita con la falla de Cofradía al este y el lineamiento Miraflores-Nejapa al oeste. Hacia el sudoeste se restringe hacia el sudoeste por las fallas de Mateare y Las Nueves, y al sur con las calderas de Las Sierras (Instituto Nicaragüense de estudios territoriales [INETER], 2022, pp.12.13).

La cantidad de fallas sísmicas con orientación noreste-suroeste es considerable; se afirma que el 59% de la amenaza sísmica total es provocada por fallas locales: 106 km de fallas comprobadas y 69 km de fallas supuestas (INETER, 2022, p.31). En el CH afectan las fallas verificadas del Estadio<sup>15</sup>, los Bancos, Tiscapa<sup>16</sup> y Chico Pelón.

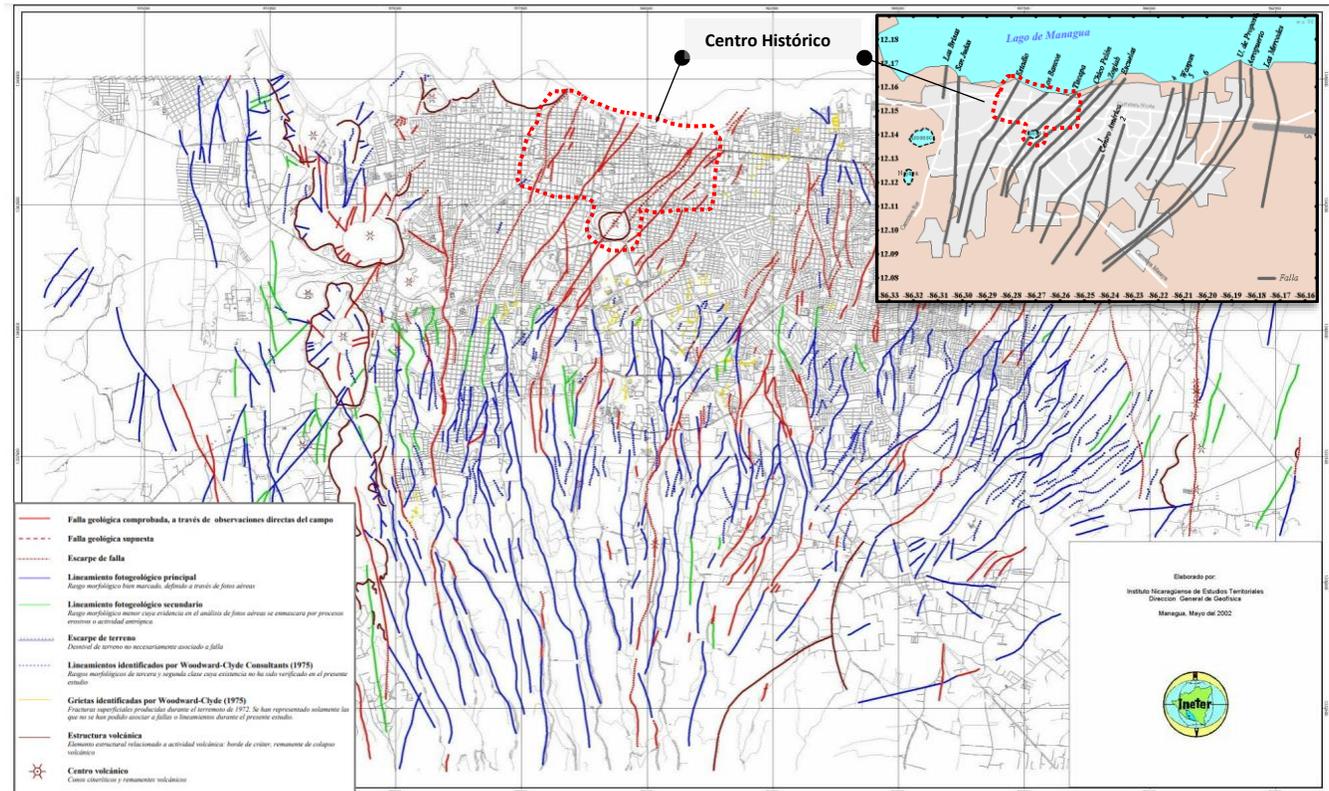
---

<sup>15</sup> La falla geológica que originó al terremoto de 1931, tiene una longitud de 3.2 km.

<sup>16</sup> La falla geológica que originó al terremoto de 1972, tiene una longitud de 5.8 km.

Figura 11

Mapa de fallas Geológica de Managua y del CH



**Nota.** Adaptado de Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (2002 b) y del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (s.f).

El CH tiene un área aproximada de 590 hectáreas (5.9 km<sup>2</sup>) incluyendo dentro del perímetro las zonas con restricciones por fallas sísmicas, las costas del lago Xolotlán, la laguna de Tiscapa y el Mercado Oriental, el cual ocupa cerca de 120 manzanas, es decir 84 hectáreas (BID, 2014, p.69).

El sitio se emplaza el área más baja de la ciudad, en la planicie de Managua, con pendientes menores al 2%, exceptuando el área de la loma de Tiscapa. En relación a las condiciones bioclimáticas, está en la subzona tropical con bosque seco, muy próxima al complejo volcánico Chiltepe. Este sector y más de la mitad del municipio, tiene temperaturas elevadas la mayor parte del año.

Los sismos son uno de los principales riesgos del territorio, debido a la presencia de fallas activas y a su posición en el triángulo tectónico de Managua. Otra de las situaciones que requieren atención es la deforestación y contaminación de la laguna de Tiscapa y el lago Xolotlán.

### **1.3 Historia urbana de Managua y su CH**

La principal riqueza de Managua y su CH es perfectamente atribuible a su historia, su evolución, los rasgos y complejidades que ha experimentado la ciudad y sus pobladores. Los intereses y aspiraciones sobre los elementos naturales y construidos, así como la adaptación de los grupos a diferentes circunstancias han condicionado el uso del espacio en Managua, y en ocasiones también su desuso.

En términos generales Managua se puede describir a través de los siguientes momentos: 1.) ocupación inicial, que corresponde al asentamiento precolombino, 2.) la época de la Colonia, 3.) su cambio de jerarquía de villa a ciudad capital, 4.) el surgimiento de Managua como ciudad moderna y los dos terremotos que la destruyeron, y 5.) las propuestas de reconstrucción del CH. Todas estas circunstancias son perfectamente agrupables en tres etapas: antes, durante y después de los terremotos.

▪ **1.3.1 Intereses y ocupación del territorio**

En relación a las primeras etapas de ocupación del territorio de Managua, en el período precolombino, las aspiraciones estaban basadas en el aprovechamiento de la tierra y los recursos naturales, también se registra interés por la dominación de las regiones que estaban bajo mandatos jerárquicos. La cercanía a los cuerpos de agua garantizó la sobrevivencia de los pueblos indígenas y era parte fundamental de sus formas de vida, creencias y cosmovisión.

Para los asentamientos indígenas la delimitación del espacio respondió a una distribución de recursos por cacicazgo. Hay tres teorías alrededor de la jurisdicción de la costa sur del lago Xolotlán, que correspondía al territorio de Managua: la primera supone que Managua tenía su propio señorío, la segunda que fue administración del cacique Tipitapa<sup>17</sup>, y la tercera que Managua fue la sede del cacique Tipitapa (Traña, 2000, p.26). Todo este territorio era parte de los dominios de la cultura Chorotega, primeros migrantes que venían de México.

---

<sup>17</sup> Tipitapa se ubicó y ubica al este de Managua.

## Figura 12

Localización de las culturas Mesoamericanas en los actuales territorios de Nicaragua.



**Nota.** Como se observa en la figura la zona del Pacífico de Nicaragua, el territorio era administrada por dos culturas principales: al norte y al sur los Nicaño, y al centro - en el sector de Managua-se asentaban los Chorotegas. Fuente: Newson (2021).

Los asentamientos precolombinos (estacionales o permanentes), en lo que ahora es Nicaragua, desarrollaron poco equipamiento en comparación a otras culturas del área mesoamericana, posiblemente por: 1.) vulnerabilidad climática, afectaciones por inundaciones y por los volcanes, 2.) el territorio formaba parte de las zonas migratorias que comunicaban el norte con el sur del continente. Muchas teorías atribuyen a la región central, una función de paso comercial.

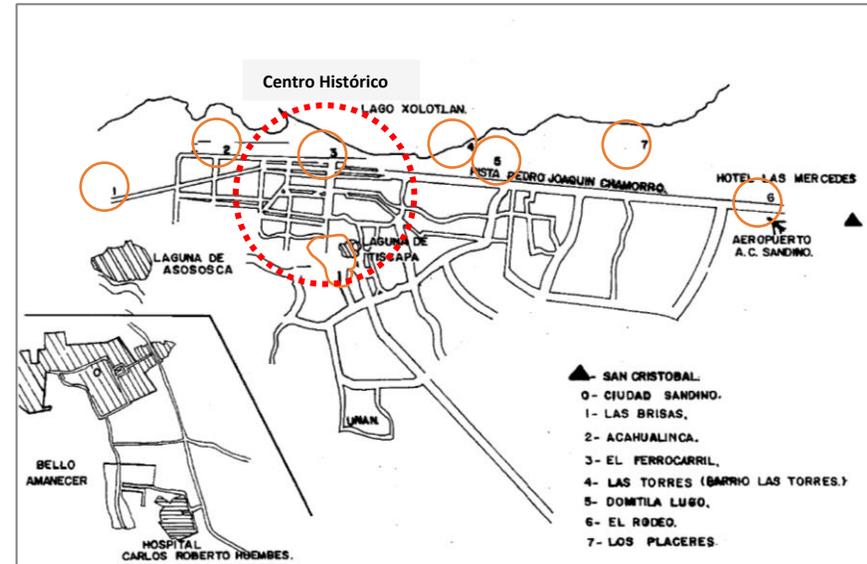
Si bien no existen evidencias de centros ceremoniales de mayor tamaño, diferentes estudios arqueológicos han relevado una ocupación de las costas del lago de Managua y en las cercanías de las lagunas, como espacios para entierros básicos, ofrendas funerarias, montículos para ceremonia,

entre otros. Pichardo (1996), plantea la hipótesis de que existiesen centros jerarquizados en algunos sitios de la ribera del lago, con cierto poder político sobre otros sitios (p.77).

### Figura 13

*Sitio con vestigios arqueológicos precolombinos en Managua*

**Nota.** En la figura se marcan siete sitios de ocupación funeraria a orillas del lago de Managua. En la zona de Tiscapa se excavaron 42 urnas funerarias y 7 entierros, y al sur este de la laguna de Nejapa se han ubicado 13 estructuras entorno a una plaza. Fuente: Adaptado de Pichardo (1996).



La historia de la ciudad se ha ido modelando según los intereses que han tenido sus ocupantes, los propósitos durante la Colonia fueron la dominación y explotación del territorio. En Nicaragua se fundaron dos ciudades León y Granada en 1524, una al noroeste del lago de Managua y otra al noroeste del lago de Nicaragua, muy cercanas a los poblados indígenas, pero sobre todo con muy buena comunicación lacustre. Otros sitios de importancia fueron Nueva Segovia, y El Realejo. La administración religiosa, política y económica, tenía sede en las ciudades principales, sin embargo, sitios secundarios como Managua, eran destinados a actividades agrícolas y ganaderas.

Nicaragua era parte de la Capitanía General de Guatemala, máxima institución jurisdiccional de Nueva España que se extendió hasta después de 1821. Como se observa en **Figura 14**, los sitios que se localizaban en Nicaragua eran únicamente León, Granada y Nueva Segovia. Managua aparece en algunos esquemas como parte de León.

**Figura 14**

*Audiencia de Guatemala*



**Nota.** Retomada de Lovell y Lutz (2003).

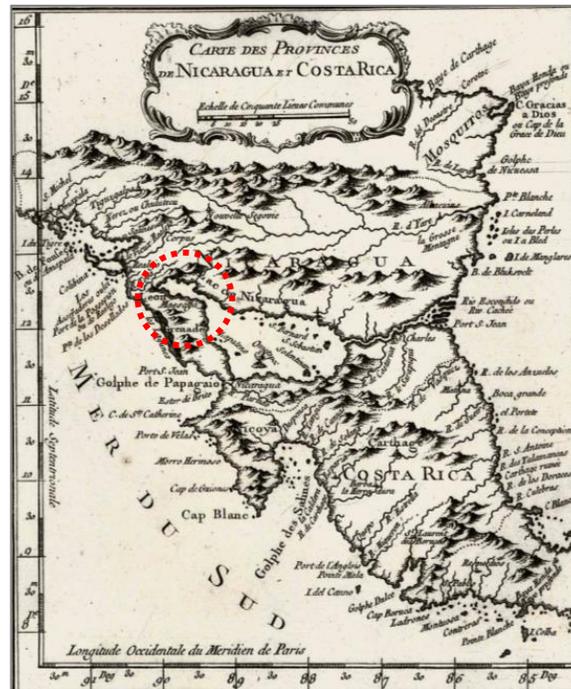
La función de Managua en esta época era agrícola, el territorio era parte de las fincas de los vecinos de las ciudades más importantes. En 1583 el gobernador de Nicaragua declaró al añil como el

producto principal territorio, siendo cultivado en los alrededores de Managua (Archivo General de Indias, Casco 15 de marzo de 1583, como se citó en Newson, 2021).

En los siguientes dos mapas de 1764 y 1811 respectivamente, se observa una representación física del actual territorio de Nicaragua, en la que prevalecen los recursos hídricos y las formaciones volcánicas. En la figura de 1764 no aparece Managua, en su lugar, posiblemente por la escala, pero sobre todo por la importancia, solo se ubica León y luego Masaya. En el mapa de 1811 se localiza a Tipitapa en lo que hoy es Managua, y al lago Xolotlán se le marca como de León.

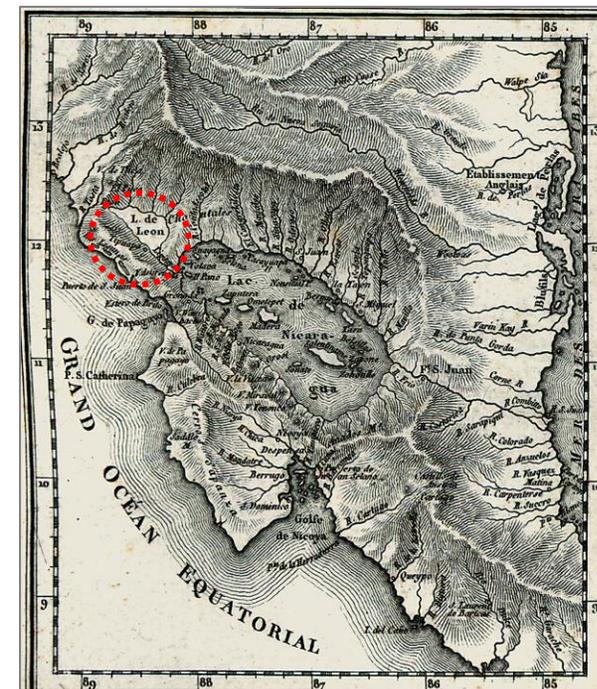
### Figura 15 y Figura 16

Provincia de Nicaragua y Costa Rica



**Nota.** Retomada de S. Bellin, 1764, como se citó en Aguirre -Sacasa (2002).

Atlas geográfico de la Nueva España



**Nota.** Retomada de Alexander Von Humboldt, 1811, como se citó en Aguirre -Sacasa (2002).

Aunque la información sobre esta localidad es escasa, hay algunos datos que confirman su uso. En 1662, Managua se dividió entre nueve encomenderos (Archivo General de Indias, Relación de todas las rentas, 29 de dic. 1662, como se citó en Newson, 2021, p.189), y cada encomienda tenía a su cargo entre una o dos parcialidades, sin embargo, se sabe que a finales del siglo XVII Managua tenía siete parcialidades.

El censo de 1581 registrado en el Archivo General de Indias AG, incluye los siguientes datos:

**Tabla 2**

*Datos del Poblado Indígena de Managua en 1581*

Número de pueblos o barrios	Número de indios tributarios	Número de varones casados	Número de niños	Número de reservado	Total
12	1199	564	1369	45	2613

**Nota.** Datos tomados de Newson, 2021, p.260.

En el siglo XIX, sucedieron cuatro situaciones preponderantes para el desarrollo del país, estas fueron: la Independencia de Centroamérica (1821), la organización del Estado, la iniciativa del Canal Interoceánico y la construcción por etapas del Ferrocarril del Pacífico de Nicaragua. En esta época, por rencillas entre los partidos políticos dominantes (Liberal y Conservador), Managua es declarada capital del país (1852). A pesar de su ascenso, el asentamiento continuó con un equipamiento e infraestructura modesta, en comparación a Granada y León. Su función era particularmente simbólica, pero ya albergaba algunos establecimientos comerciales que generaban dinámicas económicas al sitio.

En planos siguientes a mediados de S.XIX, en un período inicial de independencia, Managua se ubica como parte del departamento de Granada y el lago Xolotlán es descrito como lago Managua. Prácticamente en el centro del territorio, la capital se conectaba hacia el noroeste con Mateare y hacia el sur con Nindirí.

### Figura 17

Mapa del Gobierno de Nicaragua, 1856



Nota. Adaptada de Fermín Ferrer (1856), como se citó en Aguirre -Sacasa (2002).

Al momento de ser Managua declarada ciudad (1846) y luego capital (1852), sus funciones productivas habían aumentado. La ciudad tenía conexiones lacustres con la región norcentral del país con el sector de Tipitapa y con el occidente del país por el sector de Momotombo. Esta última era una ruta muy importante por conectar con el ferrocarril. En la siguiente figura se observan los vínculos terrestres de la capital en 1858, con tres ramificaciones hacia el sur: Nindirí, Sabana Grande- Tipitapa, y Carazo, en donde se señala a San Marcos, Diriamba y Jinotepe. También se observa la vía nor-occidental que conecta con Mateares, Nagarote, Pueblo Nuevo y luego León.

**Figura 18**

*Mapa del Gobierno de Nicaragua, 1856*



**Nota.** Adaptada de Mapsland. Com (s.f).

En la **Figura 19** se muestra la ruta internacional de la propuesta de canal interoceánico en 1841. Como se observa en la imagen la comunicación con Managua se proyectaba con Granada a través del ferrocarril, que ya para finales del siglo estaba construido. Las aspiraciones para el país eran meramente comerciales, siendo Managua parte de la ruta, aquí se ofrecía desde hace algún tiempo condiciones de hospedaje y aprovisionamiento.

**Figura 19**

*Panorámica de las vistas del canal de Nicaragua*



**Nota.** Adaptada de Julius Bien & Co. (1893), como se citó en Aguirre -Sacasa (2002).

Managua que, por su localización, siempre fue un sitio de paso y parte de la ruta productiva del país, sin embargo ya para finales del S.XIX, logró alcanzar un mayor posicionamiento. Desde 1887 comenzó a ser sede del primer banco comercial del país, agrupando diferentes aparatos administrativos y

militares. Fue sitio de recibimiento de muchos inversionistas extranjeros que, aprovechando su potencial, instalaron negocios y hoteles.

En la figura que se muestra a continuación, se observa ligeramente la ocupación de Managua en 1858 y las vías de comunicación existentes.

**Figura 20**

*Segmento del mapa del canal interoceánico de Nicaragua donde se observan las ciudades de Managua, Nindirí, Masaya, Granada y Tipitapa.*



**Nota.** Adaptada de Thome de Gamond (1858), como se citó en Aguirre -Sacasa (2002).

Iniciando el S.XX la ciudad de Managua tenía un rol estratégico y comercial. El pequeño poblado se organizó ortogonal, siguiendo la estructura urbana de ciudades fundadas durante la Colonia; sus barrios se conformaron alrededor de las parroquias existentes y comenzaron a desarrollarse diferentes equipamientos, tales como: recreativos, vías principales, parques, instalaciones específicas para negocios y todo lo que para la época debía tener una ciudad principal.

Entre los principales intereses ligados a la ocupación de la ciudad estaban: la formalización de la administración central del Estado, la localización del aparato militar del país, la cercanía de la ciudad con las zonas productivas y otros centros poblados del país, las posibilidades de inversión y demás beneficios que ofrece una capital.

En la zona de la loma de Tiscapa fue ocupada por ejércitos nacionales y extranjeros (durante la ocupación de Estados Unidos en 1912), y desde entonces se destinó el sitio para operaciones militares, además de situar la casa presidencial de algunos mandatarios. En la imagen que continúa se indican los diferentes edificios de los marines de Estados Unidos.

### Figura 21

*Ocupación de la Loma de Tiscapa por la Marina de Guerra de los Estados Unidos, 1910*

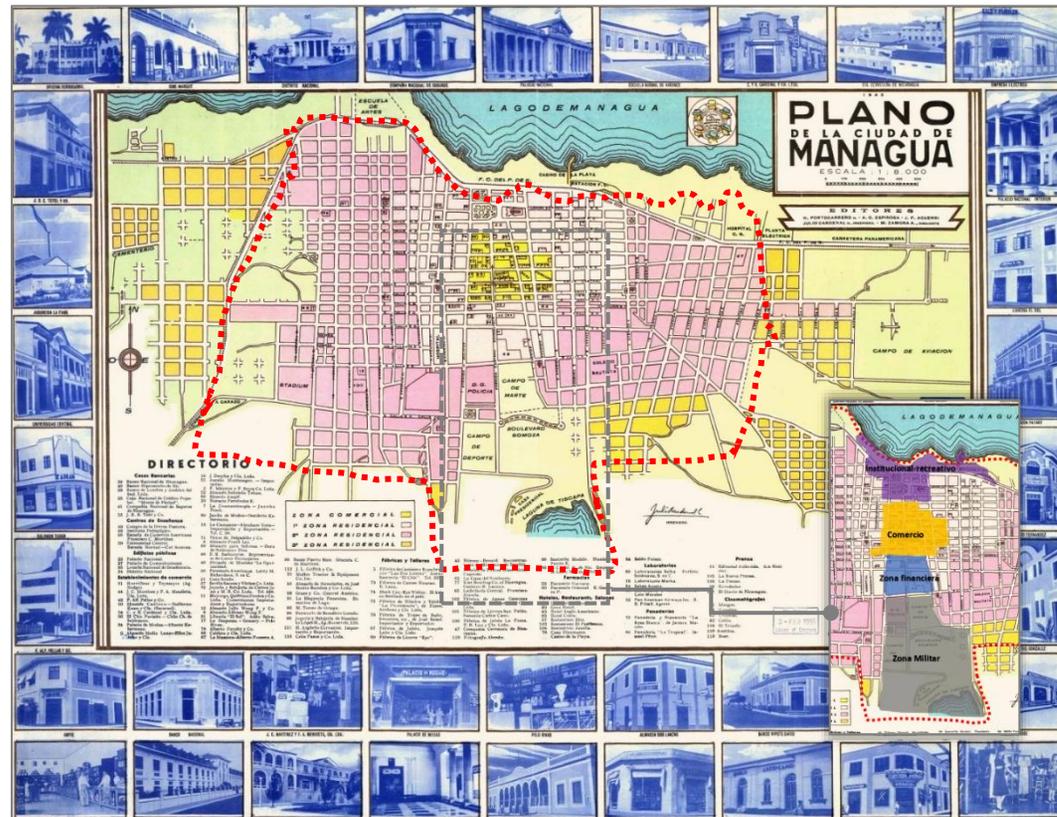


**Nota.** Retomada de Colección de Mapas Militares de la Librería del Congreso (1910), como se citó en Aguirre -Sacasa (2002).

Ocurrido el terremoto de 1931, Managua se reconstruyó y siguió su curso de crecimiento y desarrollo, más y monumentales edificios surgieron, comenzando a dividirse la ciudad según las diferentes funciones y ocupación.

Figura 22

Plano de la Ciudad de Managua, 1942



Nota. Adaptado de Distrito nacional (1942) como se citó en Aguirre -Sacasa, F. (2002).

Desde mediados del S.XX las motivaciones por la ocupación de la ciudad se particularizan y dependen de sectores específicos, es decir los intereses comienzan a focalizarse sobre ciertas áreas de la capital. En la ciudad se ubican las funciones y los usos según su relevancia, y los barrios se van clasificando según el tipo de ocupantes y estratos sociales. En la **Figura 22**, un mapa de 1942, se disponen las edificaciones más significativas, pero también se señalan tres zonas residenciales (que al parecer indican las diferentes etapas de crecimiento) y una zona comercial.

Para esa fecha la zona núcleo del CH mantuvo su carácter principal, con inmuebles como el Palacio Nacional, la catedral y el parque central. Se sumaron a estas áreas nuevos edificios culturales y la zona recreativa del malecón de Managua. Las intenciones de ocupación del sitio comenzaron a inclinarse por el aspecto cultural y por el esparcimiento.

La zona comercial se fue expandiendo en los alrededores de los mercados tradicionales y en las principales avenidas. En dirección sur, junto a la zona militar se ubican una serie de negocios financieros y entidades bancarias que conformaban el sector financiero de la ciudad (ver **Figura 22**).

Es característica de la Managua antes del terremoto de 1972 las inversiones, las construcciones en altura, el cambio de uso habitacional a comercial en los barrios tradicionales, el desarrollo de equipamiento deportivo y recreativo, el uso del espacio público, el desarrollo de la arquitectura moderna entre otros aspectos.

Posterior al terremoto y a la decisión de prohibir las reconstrucciones en el CH, se pierde en gran medida el valor de uso comercial y económico del sitio, la riqueza funcional del lugar se convierte en recuerdos y añoranzas para unos cuantos. Las primeras iniciativas estatales y municipales, se enfocaron (al inicio con mucha modestia), a dotar el sitio de espacios públicos, equipamiento recreativo y deportivo, y a construir algunos pequeños proyectos habitacionales. Para pequeños, medianos y grandes comerciantes, muy buena parte del CH se asume como una zona potencial de crecimiento del Mercado Oriental. Hoy en día los barrios circundante a este sitio de ventas son tiendas mayoristas o bodegas de múltiples negocios.

**Tabla 3**

*Intereses, funciones y ocupantes del CH, en cada una de sus principales etapas*

Hitos/etapas que han tenido expresión en la ciudad	Ocupación inicial	La Colonia	Managua ciudad capital	Managua moderna y sus 2 terremotos	ciudad 2 Posterior a 1972- propuestas de reconstrucción del CH
<b>Intereses, motivaciones funciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprovechamiento de los recursos naturales.</li> <li>▪ Ocupación funeraria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funciones secundarias.</li> <li>▪ Actividad agrícola y ganadera.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sede de gobierno.</li> <li>▪ Lugar de paso y conexión.</li> <li>▪ Aumentan las funciones productivas e inversión.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rol estratégico y comercial.</li> <li>▪ La ciudad se organiza por sectores económicos.</li> <li>▪ Funciones recreativas, educativas, financieras, militares y habitacionales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De ciudad a sitio abandonado.</li> <li>▪ Espacios públicos abiertos, recreativos y deportivos.</li> <li>▪ Valor de uso comercial en el Mercado Oriental.</li> </ul>
<b>Ocupantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cacicazgo o señorío indígena en o próximo a Managua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encomenderos a cargo de parcialidades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inversionistas.</li> <li>▪ Parte de la jerarquía política.</li> <li>▪ Pobladores con negocios propios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Comerciantes.</li> <li>▪ Inversionistas y trasnacionales.</li> <li>▪ Guardia Nacional.</li> <li>▪ Población con recursos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instituciones estatales.</li> <li>▪ Población de escasos recursos.</li> <li>▪ Comerciantes del Mercado Oriental.</li> </ul>

**Nota.** Tabla elaborada por la autora, 2023.

▪ **1.3.2 Evolución Histórica de la ciudad de Managua y de su CH**

La conformación y organización de Managua ha experimentado al menos tres grandes momentos de transición: el primero tiene que ver con el paso de asentamiento indígena, a poblado de pescadores y agricultores durante la época de la Colonia; el segundo, con las nuevas características que asume la ciudad a inicios del S.XX, teniendo nuevas funciones como ciudad capital; y el tercero sucede con la transformación de centro de ciudad a espacio marginal, ulterior al terremoto de 1972. En la actualidad ocurre un nuevo proceso que reconfigura la forma y da un nuevo rol al sitio, con algunas propuestas de inversión en el CH.

▪ **Primera transición la Colonia.**

Managua a diferencia de otras ciudades que se fundaron durante la Colonia, ya existía como agrupación social, y es detallada como un lugar extenso y próspero, durante esta etapa lo que ocurre es un proceso de readecuación del sitio según los nuevos parámetros dispuestos en las Leyes de Indias. Si bien la información gráfica del sitio en este período es poca, hay algunos elementos que ayudan a explicar las modificaciones en cuanto a su disposición y crecimiento, siendo algunas de ellas la plaza con la parroquia ubicada al este. También se disponen varias iglesias que cambian la distribución lineal de Managua en los bordes del lago por la forma reticular y la disposición en torno al edificio religioso. Esto fue parte de la incidencia de la iglesia católica sobre las creencias de la población.

De igual manera, sucede que la forma de vida indígena ubica las viviendas y los huertos de forma inmediata al lago. Por su parte, las ciudades coloniales generan la separación de usos y funciones en la ciudad, ubicando las fincas al sur del poblado. Así mismo, aparecen nuevos materiales y formas de construcción.

▪ **Segunda transición, S.XX**

Iniciado el S.XX teniendo Managua más de medio siglo de ser capital del país, se identifican mutaciones en el interior de la ciudad; en este momento, Managua tenía dos escalas de actuación: la nacional y la local. Los primeros trazados de los que se tiene registro corresponden a este período.

S. Solís (comunicación personal, 22 de noviembre de 2022), parte de la primera generación de arquitectos de Nicaragua (1964), conservó la teoría que la ciudad se planificó y organizó por primera vez a inicios de 1990 por un mandato del entonces presidente José Santos Zelaya a su arquitecto de confianza, el nicaragüense graduado en Italia José María Ibarra<sup>18</sup>. Según sus indagaciones es en esta etapa que Managua, organiza, delimita y traza su trama ortogonal, formaliza y jerarquiza ciertas avenidas, incorpora nuevos materiales y sistemas constructivos y se establecen los mojones urbanos y la nomenclatura del sistema vial. No obstante, ya para esta época Managua tenía cierto equipamiento y construcciones notables, entre ellas iglesias, cabildo, cementerio, alumbrado público, colegios y otras. En este momento la ciudad se desempeñaba entorno al núcleo central.

Con la llegada del ferrocarril, años antes, y el surgimiento de nuevos servicios públicos, parques, y barrios, Managua da un giro que impacta es su crecimiento y distribución. La ciudad dejó de tener un único espacio importante (la plaza), especializándose y organizándose por zonas. Al agudizarse las diferencias entre las áreas urbanas y rurales en el país, quedaron más claras sus funciones y roles.

Las modificaciones y organización de la ciudad como consecuencia de la inversión, expansión y desarrollo y de las necesidades que tenía una ciudad capital con población migrante importante, fueron: 1.) principalmente la ciudad se consolida y surgen diversas funciones tipificadas, 2.) es el momento en la historia del CH con mayor densidad edificatoria, y posiblemente habitacional<sup>19</sup>, 3.) el

---

<sup>18</sup> El Arq. Silvio Solís (q.e.p.d ,1946-2022) había discutido la evolución urbanística de Managua, como parte de sus debates académicos cuando estudió la carrera de arquitectura. Sus argumentos se basaban en información que le suministro el nieto del Arq. Ibarra, quien además fue su compañero en la escuela de arquitectura.

<sup>19</sup> Los censos de población entre 1920 y 1971 indican un aumento de la población de Managua de más del 500% (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2006, p.29).

comercio es la actividad económica principal, las tareas primarias son desplazadas a otras zonas 4.) la ciudad sobrepasa los límites del CH, 5.) hay un desplazamiento del uso habitacional en las avenidas principales, 6.) el espacio se comienza a dividir socialmente, surgiendo unas cuantas iniciativas de residenciales cerrados, con algunos sectores destinados a las clases pudientes, 7.) los barrio tradicionales alojan diferentes tipos de habitantes , y 8.) cambia la dependencia y significado del lago y la laguna de Tiscapa, estos se convierten en espacios recreativos y dejan de ser medios de subsistencia.

En estos tiempos, parte de los aspectos singulares y característicos que asume la organización de la ciudad, tienen que ver con la dinámica de centralidad que se añade al sitio, aquí se concentran todas las instituciones públicas y privadas de la ciudad y muchas del país. La organización del modelo de ciudad compacta colonial quedó en el pasado, se da una dispersión que aprovecha las vías de comunicación periférica, sin tener en cuenta la articulación continua de la trama urbana. Al ser este el sitio en donde convergen oportunidades y recursos, aparecen una serie de edificaciones y espacios de mucha calidad arquitectónica, que posteriormente se convirtieron en el patrimonio cultural de Managua.

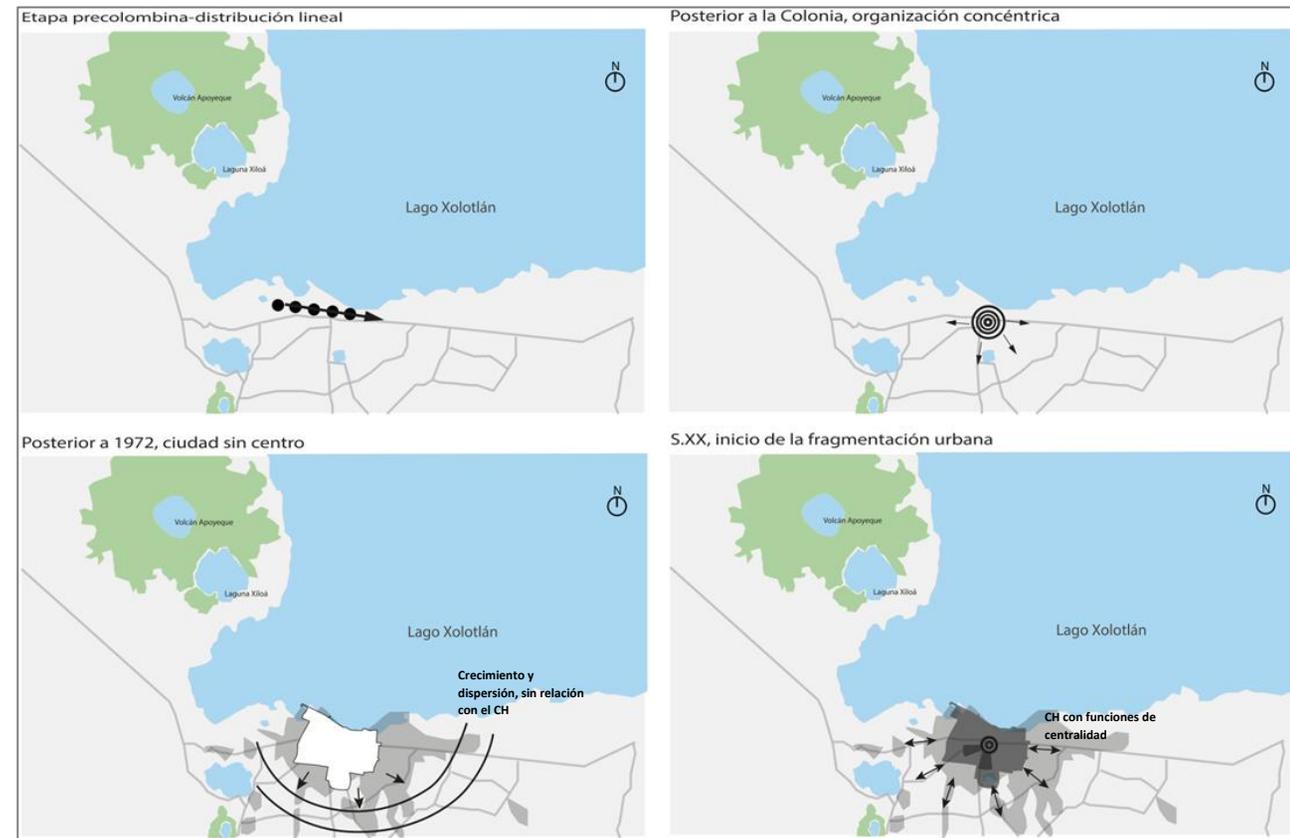
- **La tercera transición del CH, con el terremoto de 1972**

La destrucción casi total del lugar, los acontecimientos políticos del momento y las guerras sucesivas no permitieron superar la crisis urbana, se abandona el sitio y surgen nuevas dificultades en la zona y la ciudad. Es a partir de este momento que la ciudad se fragmenta y expande en muy poco tiempo. Parte de las dificultades que surgen con el vaciamiento del lugar y su destrucción, fue la pérdida de las funciones de centralidad del CH. Entre otras situaciones: aparecen una serie de espacios marginales desprovistos de lo necesario, el patrimonio se descuida, abandona y pierde, las acciones de contaminación de los recursos naturales se agudiza, y el Mercado Oriental invade el sector este del CH.

Transcurridos muchos años sin trasformaciones integrales en el CH, de un tiempo a la fecha se introducen nuevos procesos de ocupación del CH, ligados al desarrollo de macroproyectos turísticos que se detallaran en los apartados siguientes.

**Figura 23**

*Esquemas de organización y distribución de la ciudad de Managua*



**Nota.** Nótese en el gráfico las transiciones de la ciudad en cuanto a distribución, crecimiento y función de su CH. Fuente: Elaborada por la autora (2023).

▪ Crecimiento urbano

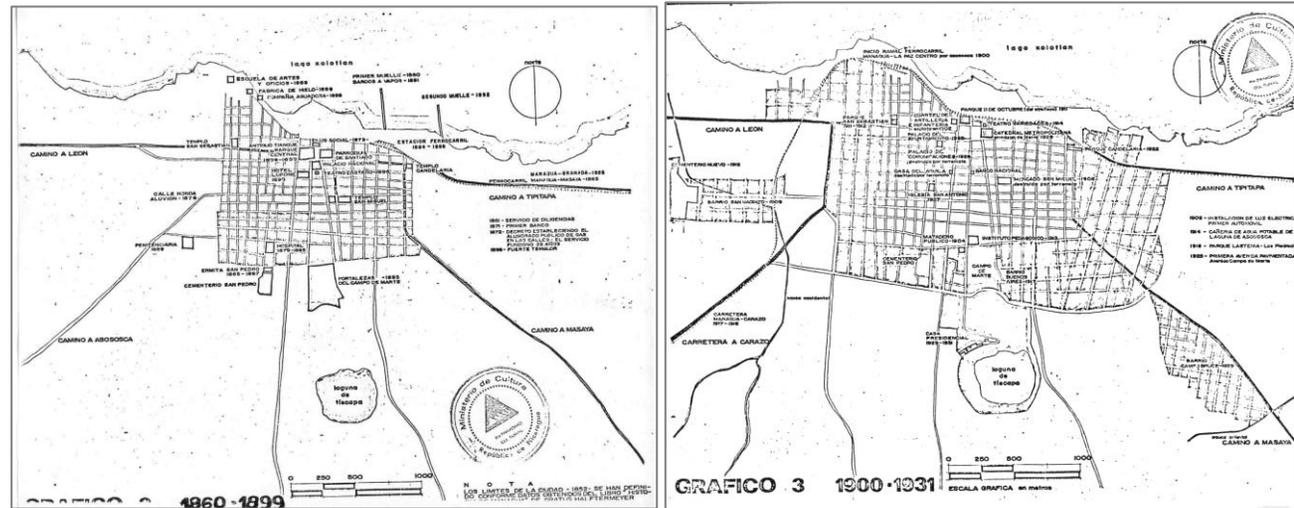
El CH de Managua, se consolidó y conformó en su totalidad en el S. XX. En 1931 buena parte del sitio estaba ocupado, exceptuando las franjas de los extremos este, oeste y sur de la ciudad. Posterior al sismo se reconstruye y densifica, superando los límites del sitio.

Los siguientes esquemas muestran que el crecimiento del sitio entre 1899 y 1931, fue de casi un 60%, sin embargo, nótese que parte de la traza contenida en la **Figura 24 y Figura 25**, corresponde a una proyección. Los límites precisos se desconocen, estas figuras fueron confeccionadas basados Halftermeyer (1946).

**Figura 24 y Figura 25**

*Managua 1860-1899*

*Managua 1900-1931*

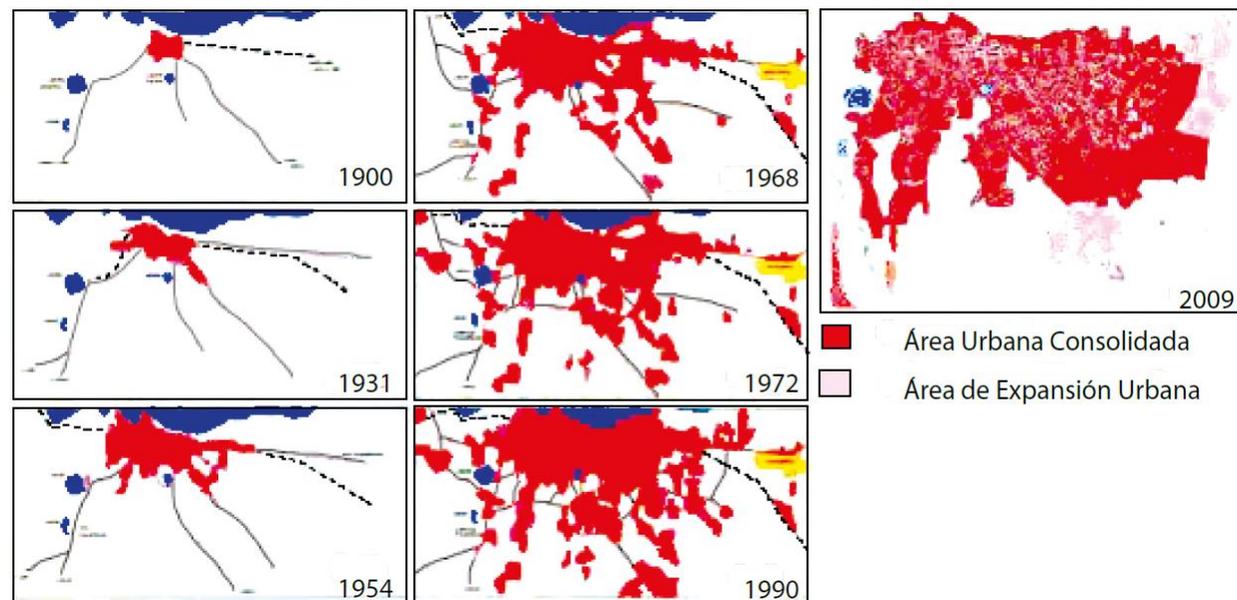


**Nota.** Retomadas del Ministerio de Cultura, República de Nicaragua, como se citó en Brown, N.(1992).

Por su parte la **Figura 26**, localiza la mancha urbana en 1900, mucho antes de la laguna de Tiscapa, es decir con un límite sur reducido a menos de la mitad del actual CH. Hasta 1954 la expansión de la ciudad parecía estar dentro del perímetro actual del centro. Posteriormente y sobre todo después del terremoto de 1972 se observa una ciudad extendida y dispersa.

**Figura 26**

*Evolución histórica de la ciudad de Managua a partir de 1900*



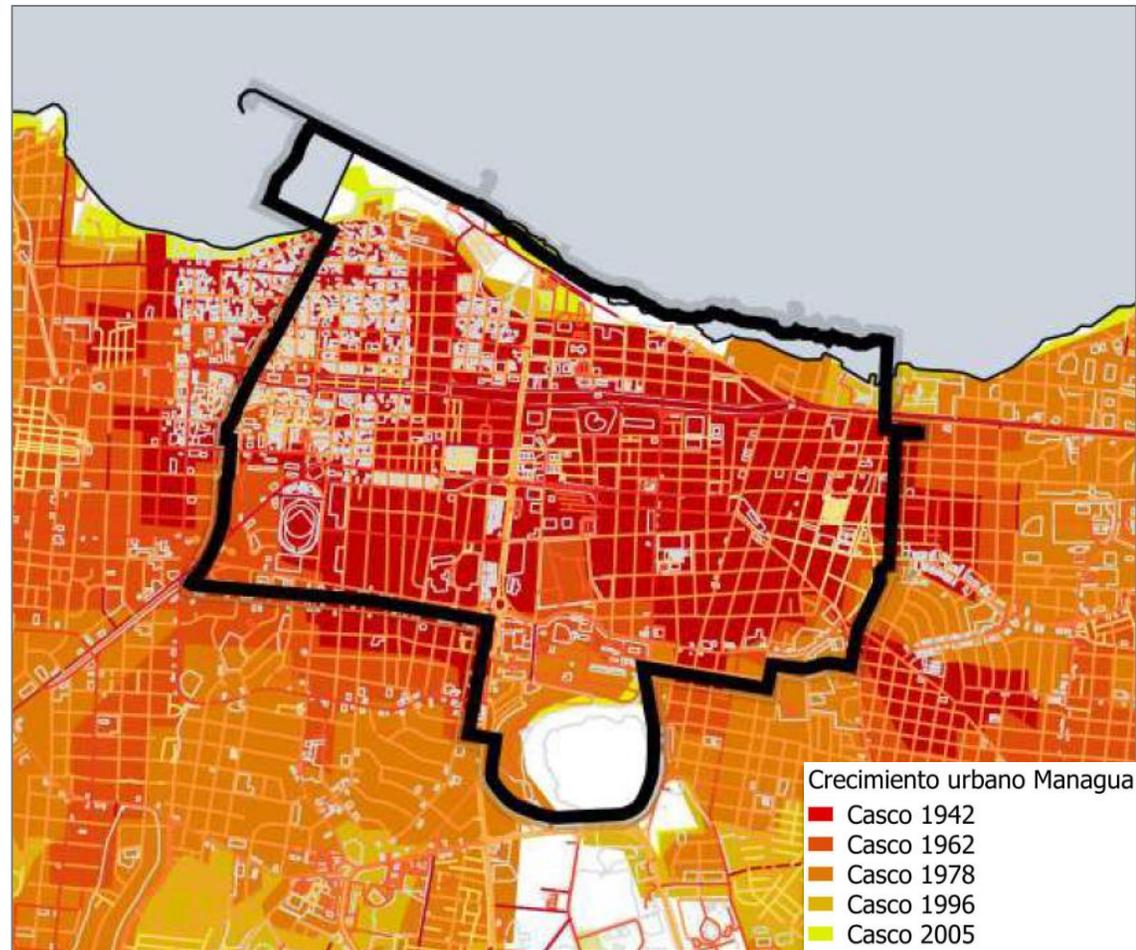
**Nota.** Recuperada de Barahona 2002, como se citó en Suárez- Bonilla y López- Irías, 2015.

En la imagen siguiente se detalla con mayor precisión el tamaño de la ciudad en 1942, con ciertos barrios ubicados fuera del CH. Algunas zonas al sur, cercanas a la laguna de Tiscapa, se consideran parte del crecimiento posterior de la ciudad. No obstante es importante destacar que este lugar ya

había sido ocupado por la presencia militar mucho tiempo antes. Con el paso de los años lo que aumentó fue la concentración de población en esta área.

**Figura 27**

*Evolución histórica del CH, a partir de 1942*



**Nota.** Adaptada de Alcaldía de Managua a (2017, plano 75).

Han sido detonantes del crecimiento de la ciudad dos situaciones importantes: 1.) el desarrollo económico del país, que desencadenó el crecimiento poblacional y migración, y 2.) el abandono del CH en 1972. Nicaragua hasta 1950 teniendo como principal rubro y actividad económica la producción y exportación cafetalera, mantenía un modelo de producción que demandaba muy poca tecnología e infraestructura<sup>20</sup>. Godoy-Blanco (1983) afirma que esta situación y la falta de producción de bienes y consumo en el mercado interno, generaban un desarrollo escaso en los núcleos centrales como Managua (p.321). La capital funcionaba como un espacio de comercio y gestión, donde vivían las familias pudientes y con barrios populares; “articula las actividades que garantizaban la matriz agroexportadora” (p.326). Es decir, el sitio no acumulaba funciones propias del modelo capitalista.

Entre 1950 y 1960 la inversión pública aumenta considerablemente, destinándose un 73% del gasto estatal a la infraestructura vial y la energía. En este momento aparecen nuevos productos de agroexportación como son el algodón, luego la caña y el ganado, lo que demanda mejoras en las vías de comunicación. Managua adquiere nuevas funciones industriales (en 1973 tenía el 54% de las industrias del país), de comercio, servicios y también aumenta el aparato estatal (Godoy-Blanco, 1983, pp.323-326). El desarrollo productivo de la ciudad ocasionó mayor oferta laboral y por tanto un flujo migratorio importante de población que comenzó a asentarse en la ciudad.

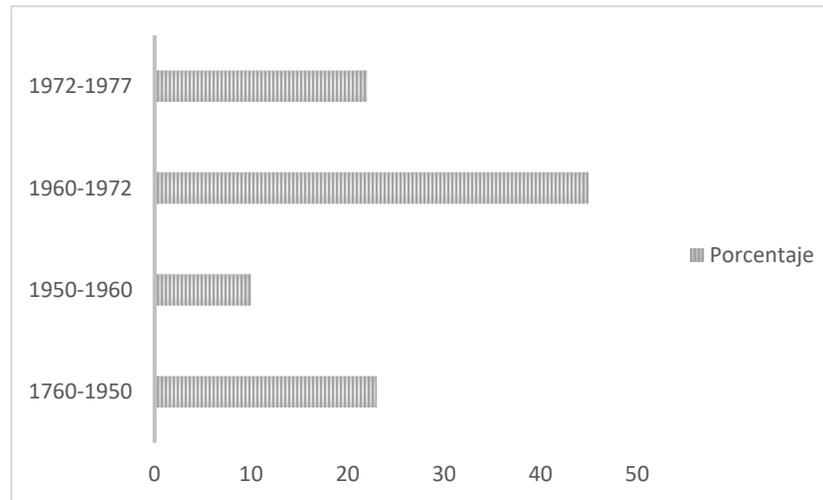
La otra condición que implicó mayor utilización del área urbana, es la desocupación del CH luego de 1972. Todas las actividades ubicadas en esta área fueron trasladadas y se desarrollaron una serie de nuevos barrios en la anterior periferia. La figura que sigue indica datos de crecimiento horizontal de la ciudad.

---

<sup>20</sup> “Anteriormente la infraestructura se había hecho en función del café (ferrocarril, telégrafo)” (Sarti, Carlos, 1983, como se citó en Godoy-Blanco, 1983, p.323).

**Figura 28**

*Crecimiento urbano de la ciudad de Managua 1760-1977*



**Nota.** Elaborada a partir de Barahona Mario (s.f), como se citó en Godoy-Blanco (1983).

▪ **1.3.3 Orígenes de la ciudad histórica**

Los orígenes de Managua remontan a un pequeño asentamiento indígena precolombino o prehispánico ubicado en las orillas del lago Xolotlán, su nombre proviene de la lengua náhuatl<sup>21</sup> managuac, que se traduce al castellano como extensión de agua o lugar rodeado de agua.

Ciertamente Managua en sus orígenes, se caracterizaba por su cercanía a diferentes fuentes de agua que justificaban la etimología de su nombre, estos son: el Lago Xolotlán, las lagunas de Tiscapa, Asososca, Acahualinca, Nejapa y el complejo Chiltepe, con las lagunas de Xiloá y Apoyeque. Hoy en día es la ciudad la que rodea los cuerpos de agua, absorbiendo y acercando su trama a las lagunas de Tiscapa, Asososca, Acahualinca y parte de Nejapa, sin omitir las fuertes alteraciones ambientales provocadas en el lago Xolotlán (ver **Figura 29**).

Las Huellas de Acahualinca<sup>22</sup> ubicadas al oeste del actual CH de Managua - a escasos 1000 metros de su límite y 500 metros del lago Xolotlán-, son la evidencia más antigua de presencia de personas en Nicaragua. Diferentes estudios, vestigios arqueológicos en la zona y en los alrededores de las fuentes de agua, demuestran vida humana en el valle de Managua desde hace aproximadamente 8,000 años. Una serie de hipótesis basadas en estudios estratigráficos indican poblamiento y migración en diferentes fases, producto de las erupciones de los volcanes de Masaya, Nejapa y Chiltepe.

---

<sup>21</sup> Lengua indígena que deriva de la raíz nahua y significa sonido claro, utilizada por los aztecas o mexicas que habitaron el centro de la ciudad de México en los siglos XV y XVI, y fueron grupos dominantes en Mesoamérica hasta la conquista española (SIL México, s.f).

<sup>22</sup> Huellas fósiles de humanos y animales incrustadas en toba volcánica. Los primeros estudios registrados fueron realizados en 1874 por el arqueólogo aficionado Earl Flint y han sido dictaminadas, según las muestras tomadas debajo de las huellas (2017), con aproximadamente 6,000 o 8,000 años de antigüedad (Ministerio de Educación, 2019, p.11).

**Figura 29**

*Posible localización inicial prehispánica, cuerpos de agua, cercanos a la Managua Prehispánica y parte de la Managua actual*



**Nota.** Figura elaborada por la autora (2022).

Traña (2000), en su libro *Apuntes sobre la Historia de Managua*, confirma que los primeros asentamientos en las playas de Managua se originaron hace 10 o 15 mil años, y que corresponden a cazadores y recolectores primitivos que vivieron y evolucionaron en los alrededores de Acahualinca (p.26).

Los registros existentes entre Acahualinca (ver **Figura 30, Figura 31 y Figura 32**) y el período colonial, se circunscriben a pruebas de asentamientos tempranos del 2000- al 300 a.C, encontradas en el cono volcánico de la laguna de Tiscapa, ubicado en el límite sur del CH de Managua (Ministerio de Educación, 2019, pp.12-14). De igual forma hallazgos arqueológicos cerámicos descubiertos en zonas cercanas a esta laguna, se han ubicado cronológicamente entre los 1000-1500 d.C, relacionando sus características con habitantes Chorotegas que permanecieron en Managua desde el 800 d.C (Guido, 2017, p.35).

Evidencias sustentadas en los escritos de Fray Juan de Torquemada<sup>23</sup>, muestran que los primitivos managuas proceden de tierras mexicanas. Como leyenda se narra la migración hacia el sur, de Chorotegas (Mangues) y Nahuas (1200 d.C) huyendo del sometimiento de los Olmecas, en busca de su tierra prometida cerca de un mar dulce (Barquero. S.f, como se citó en Traña 2000, p.25). La diferencia temporal entre las ocupaciones en Acahualinca y el traslado mexicano es explicada por diferentes autores, como un proceso discontinuo que abarcó diferentes etapas.

La descendencia mexicana también se ve reforzada por la presencia de vestigios de piedras, que no existen en el país y por los testimonios de Fray Alfonso Ponce<sup>24</sup>, quien dijo que el idioma que hablaban los pobladores de la actual Managua era el mexicano corrupto.

Todo cuanto se sabe sobre la forma de organización y vida de los managuas, proviene de restos arqueológicos encontrados, tales como: vasijas, herramientas utilitarias, entierros funerarios y, desde luego, por las narrativas realizadas por los cronistas españoles al momento de la conquista.

---

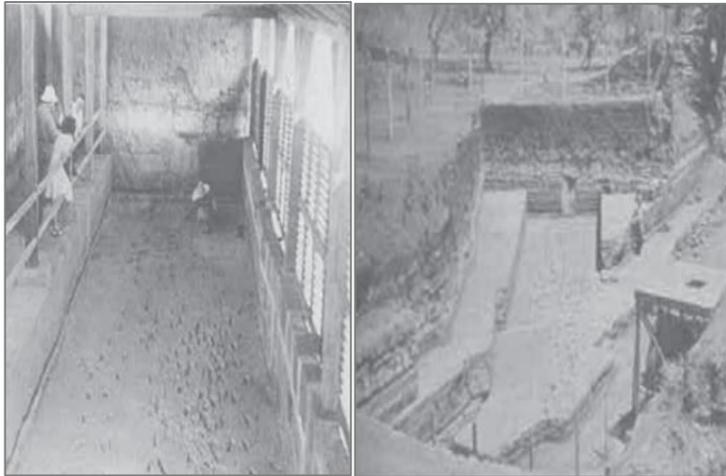
<sup>23</sup> Franciscano español (1557-1624), estudioso de la cultura antigua de México y del siglo XVI.

<sup>24</sup> Franciscano, Comisario General de la Orden de los Franciscanos en el Virreinato de Nueva España. Recorrió entre 1584 y 1589 los conventos franciscanos desde México hasta Nicaragua.

Al no existir, como en el caso de otras culturas, sitios monumentales, los estudios etnográficos han sostenido que su hábitat se constituía alrededor de las actividades primarias, y que su vivienda eran refugios naturales o pequeñas chozas construidas con ramas.

**Figura 30, Figura 31 y Figura 32**

*Sitio Arqueológico Huellas de Acahualinca*



**Nota.** Excavaciones realizadas en 1941 por la institución estadounidense Carnegie. Fuente: Ministerio de Educación (2019).



**Nota.** Excavaciones actuales, de las que se consideran las Huellas registradas, más antiguas de la región Centroamericana. Fuente: Dirección Nacional de Arqueología (2022).

▪ 1.3.4 La Colonia, elementos constitutivos y distintivos del sitio

Las distintas narrativas sobre Managua indican que el asentamiento que encontró Gil González Dávila<sup>25</sup> y Francisco Hernández de Córdoba<sup>26</sup>, no corresponde al desarrollo y evolución del asentamiento primitivo de Acahualinca, es decir se desconoce el tiempo de desarrollo que tenía el poblado indígena.

Francisco Hernández de Córdoba llega a Managua en 1524, por ser un importante sitio indígena, y calcula un poblado con una extensión de tres leguas españolas (4,190 metros). La información enviada a España por Pedro Arias de Ávila<sup>27</sup>, es sobre una ciudad indígena que podía considerarse como la más importante de la región, ubicada a orillas de una hermosa laguna.

Gonzalo Fernández de Oviedo<sup>28</sup> indica que el antiguo poblado de Managua en 1527, se extendía sobre las costas del lago Xolotlán (Fernández de Oviedo, como se citó en Traña 2000, p.26). Posiblemente este sitio era cabecera del señorío del cacique Tipitapa (Traña 2000, p.26), distribuido de forma lineal con una serie de casas y huertos, con distancias considerables entre ellos.

Al trasladar la extensión y descripción lineal señaladas Hernández de Córdoba y Oviedo a la **Figura 33**, la ocupación del poblado de Managua podía iniciar poco después del asentamiento de Tipitapa (hoy ciudad principal del municipio del mismo nombre), y culminar hasta el poblado indígena de Mateare.

---

<sup>25</sup> Explorador y conquistador de los territorios actuales de Costa Rica y Nicaragua. Su expedición por Nicaragua inició entre 1522 y 1523.

<sup>26</sup> Explorador y conquistador español. Llegó a Nicaragua en 1523, fundando las ciudades de Granada y León (en las costas del lago Xolotlán).

<sup>27</sup> Gobernador de Nicaragua entre 1528 y 1531.

<sup>28</sup> Es nombrado el primer cronista de Indias por el emperador Carlos V. Publica Historia General y Natural de las Indias, que incluye acontecimientos desde 1492 a 1549.

**Figura 33**

*La Managua de 1524, narrada por Francisco Hernández de Córdoba y confirmada por Gonzalo F. de Oviedo*



**Nota.** Figura elaborada por la autora (2022).

En la figura anterior se traza el posible camino indígena antiguo, que unía a Managua con Tipitapa (ruta que hoy conduce al norte del país), hacia el este. Este mismo camino se proyectaba hacia el oeste hasta Mateare, uniendo desde esos tiempos lo que fue León Viejo.<sup>29</sup> Este podría coincidir con una de las vías principales actuales, que, a lo interno de la trama urbana de la actual Managua, es una colectora primaria conocida como Dupla Norte, y en un trecho (en paralelo) lo que se conoció

<sup>29</sup> Primer asentamiento de la ciudad de León, fundada por Francisco Hernández de Córdoba en 1524.

como Calle Real. Halftermeyer (1946) menciona que la Calle Real después llamada Calle del Triunfo, formaba parte del antiguo camino que unía a Managua con occidente (p.59).

Traña (2000) narra a partir de las anotaciones del alcalde Mayor Francisco de Castañeda<sup>30</sup>, una secuencia de acontecimientos y luchas entre nativos, españoles y facciones creadas entre los conquistadores, que no permitieron el desarrollo del área (p.36).

Desde la perspectiva inglesa de John Cockburn,<sup>31</sup> quien realiza un recorrido por tierras americanas entre 1681 y 1730, se obtiene un poco de información sin mayor detalle, cuando describe una villa indígena, muy posiblemente Managua, en las cercanías del lago Xolotlán que confundió con el lago de Nicaragua.

Desde la llegada de los españoles hasta la visita de Pedro Agustín Morel de Santa Cruz<sup>32</sup>, no se cuenta con detalles sobre como lucía Managua. Las evidencias sugieren que éste no representó un territorio de mucha importancia para los conquistadores españoles, como lo fueron Granada y León. Siendo proyectadas y consolidadas como ciudades principales, por su cercanía a los poblados indígenas de Xalteva y Sutiava.

Morel de Santa Cruz describe Managua en 1751, como un asentamiento de pescadores junto a la playa, “a las orillas de una laguna que a primera vista parece el mar” (Morel de Santa Cruz, como se citó en Incer-Barquero 1989, p.26). La población que menciona Morel, conformada por unos 4,410 ladinos e indígenas (752 familias), se ubicó en un llano plano. Tenía una iglesia parroquial de tres naves, paredes de adobe y techo de teja, a una cuadra de la ribera, dedicada al apóstol Santiago, además de nueve casas de tejas incluyendo al cabildo, y alrededor de 456 chozas de paja que se distribuían de forma dispersa. De igual forma, indica la presencia de otras iglesias: Veracruz, San Miguel, San Mateo y San Sebastián, de tres parcialidades: Telpaneca, Cuastepe y Masagalpa, cada

---

<sup>30</sup> Sucesor de Pedrarias Dávila como teniente Gobernador de Nicaragua entre 1531 y 1535.

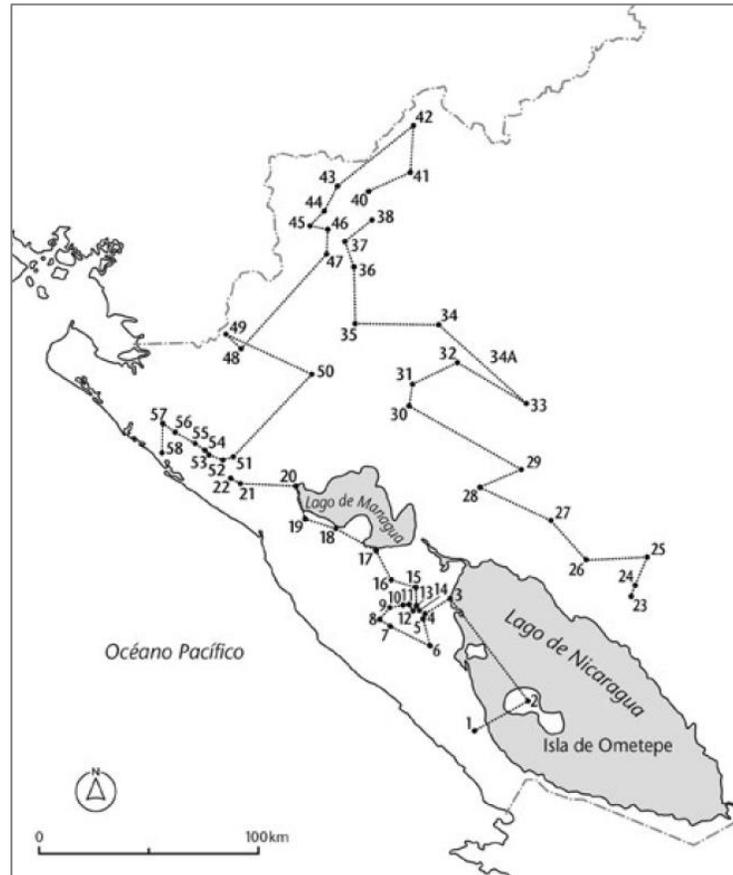
<sup>31</sup> Corsario Inglés, autor del relato Un Viaje por la Tierra, desde el Golfo de Honduras hasta el Gran Mar del Sur (1735).

<sup>32</sup> Misionero episcopal de Nicaragua entre 1751 y 1753. Realizó un recorrido por diferentes territorios con ocupación española, remitiendo un escrito al rey Fernando VI. como Topografía, Histórica y Estadística de todos los Pueblos de Nicaragua y Costa Rica.

una con sus propios alcaldes y alguacil, y de tres compañías: una de españoles montados y dos de mestizos (Morel de Santa Cruz, 1972, p.11).

**Figura 34**

*Ruta de Morel de Santa Cruz por Niacragua, 1752*



**Nota.** Morel de Santa Cruz en su visita a 58 lugares de Nicaragua de 1752, siendo Managua en número 17. Fuente: Newson (2021).

La **Figura 35** ubica hipotéticamente en un mapa actual del CH de la ciudad de Managua, las parroquias Santiago Apóstol<sup>33</sup>, el cabildo, la iglesia San Sebastián y la iglesia San Miguel, presumiendo que estas mantuvieron su localización en el tiempo. También incluye la parroquia principal, ubicada donde se encuentra la Catedral Santiago Apóstol de Managua (la cual está en ruinas y se inició a construir en 1928). Cabe destacar, que esta se derrumbó en 1781 y fue reemplazada por otra iglesia del mismo nombre en 1783<sup>34</sup>.

La iglesia San Sebastián, muy posiblemente dio origen al barrio tradicional del mismo nombre, el cual persiste en la actualidad. En el lugar se conserva una modesta iglesia, tras la pérdida de otro templo del mismo nombre. En el caso de la iglesia San Miguel, existe la posibilidad que se ubicará donde estuvo el mercado del mismo nombre (destruido en el terremoto de 1931), y el cabildo en el costado oeste de la parroquia, que es donde se registra por primera vez el Palacio del Ayuntamiento. En relación a la localización de las casas, se supone que se distribuían de forma dispersa, sin orden preciso.

Halftermeyer (1946) indica que la iglesia de Veracruz que menciona Morel de Santa Cruz, se situó en donde está el obelisco al noroeste de la parroquia, y que la iglesia de San Mateo, se encontraba en dónde posteriormente estuvo la iglesia Candelaria (p.15).

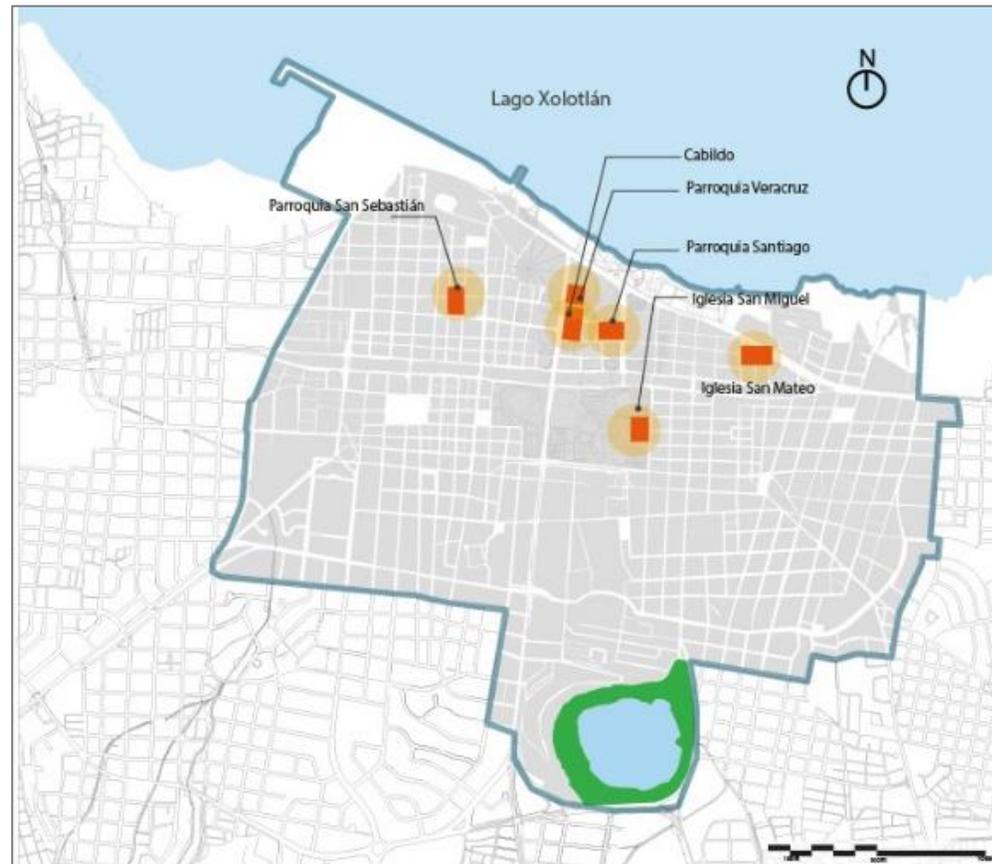
---

<sup>33</sup> Su construcción se le atribuye al maestro artesano Carmen Cuadra, aprendiz de la escuela española (Traña, 2000, p.49).

<sup>34</sup> En 1777, el presidente del reino autoriza al cura párroco “para mandar a derribar la Iglesia Parroquial de Santiago de Managua y reedificarla conforme a la ley” (citado en Traña, 2000, p.51), por esta razón esta iglesia se derrumba y se reemplaza en 1783.

**Figura 35**

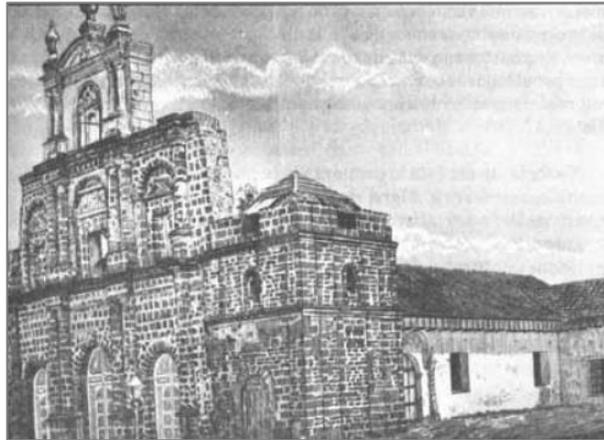
*Localización hipotética de algunos edificios indicados por Morel de Santa Cruz en la Managua de 1971*



**Nota.** Elaborada por la autora (2022).

**Figura 36 y Figura 37**

*Antigua Parroquia del Apóstol Santiago*



**Nota.** Templo Parroquial de Santiago de Managua, emplazado donde se ubican las ruinas de la Antigua Catedral de Managua. Fuente: Incer-Barquero (1989).



**Nota.** En la imagen se muestra la fachada principal de la iglesia de piedra, con tres cuerpos y tres calles que indican tres naves internas. En la vista sur se muestra su configuración de crucería y su cubierta de teja de barro. Fuente: Archivo Historia de Managua (2021, 07 de marzo).

En el relato de Morel de Santa Cruz, también se explica que el juez era nombrado por los alcaldes de Granada, quien tenía en la calidad de teniente gobernador, mayor autoridad que los alcaldes ubicados localmente (p.11). En otras palabras, Managua era administrada desde Granada y posiblemente desde León.

En 1810 a solicitud del rey de España, se realiza una demarcación del territorio de Managua para entregar títulos de propiedad a los nativos, estableciendo algunas demarcaciones con el propósito de separar a Mateares, y definir el límite sur con las sierras de Managua, y Ticuantepe (Traña, 2000, p.46).

▪ **1.3.5 De asentamiento a villa y luego a ciudad capital, siglo XIX**

Managua es elevada a Leal Villa de Managua, el 24 de marzo de 1819 por Fernando Séptimo, sin embargo, la noticia llega a León en 1820. Este edicto autoriza la creación del primer ayuntamiento y el nombramiento del alcalde Octavio Rivas (Traña, 2000.p.55).

Cuando Orlando Roberts<sup>35</sup> llega a Managua en 1820, este era un lugar establecido, ya que según relató fue conducido a la casa del alcalde, e invitado por el párroco a la casa cural. Era espacio rodeado de campos de maíz y coco (Incer-Barquero, 1989, p.532). Todo el traslado se realizó por el lago.

La Managua indígena importante y hermosa, descrita por Córdoba y Oviedo, perdió rango e importancia durante la Colonia. La resistencia indígena replegó a la población originaria a las sierras de Managua<sup>36</sup>, el nuevo orden sociopolítico y la fundación de las ciudades de Granada y León, que funcionaban como asientos políticos, son parte de las razones por las que Managua no tuvo mayor desarrollo; el sitio se convirtió en un caserío con iglesias dispersas, galpones y fincas.

Con la independencia del gobierno español, de los actuales territorios de: Guatemala, Honduras, El Salvador, Costa Rica y Nicaragua, el 15 de septiembre de 1821, se oficializan en los primeros años<sup>37</sup> dos partidos políticos en el país y en la región: Liberal y Conservador. En ese momento los intereses de grupos económicamente y socialmente dominantes, tomaron posturas (discursivamente hablando) en torno a apoyar a la iglesia y generar garantías a las clases sociales, o entorno a la proclama liberal soberana y popular.

---

<sup>35</sup> Comerciante de la época que fue apresado y confundido con un inglés independentista.

<sup>36</sup> El alcalde Francisco de Castañeda dijo en 1929 “andan cantidad de indios levantados que no quieren servir ni obedecer” (Traña, 2000, p.36).

<sup>37</sup> Posterior a la Independencia de España se mantuvo la misma forma de gobierno, provocando pugnas entre autoridades, mestizos, criollos e ilustrados. En 1823 las Provincias Unidas de América Central se separan de México (se habían unido en 1822), y en 1824 esta misma adhesión oficializa La República Federal de Centroamérica que se inicia a separar en 1838, con la aprobación de la Asamblea Constituyente en Nicaragua, la Constitución Nacional, y la declaración del Estado, Libre, Soberano e Independiente.

Particularmente, las diferencias ideológicas se reflejaban simplemente en las creencias políticas. Sin embargo, en el caso de Nicaragua estas discrepancias se materializaron en la demarcación de dos ciudades: León (sede de las autoridades estatales), y Granada (lugar de los alcaldes y obispos), liberales y conservadores, respectivamente. Fue una lucha de poder entre las familias más pudientes asentadas en estos sitios que procuraban defender sus intereses. Según Collado (1988), León representaba los beneficios de la oligarquía ganadera y los productores de cereales, y Granada a los hacendados de añil y grandes comerciantes (p.68).

La lucha por el poderío entre las ciudades de León y Granada, el origen de una guerra civil y de un período de anarquía entre 1823 y 1857<sup>38</sup>, favorecieron a Managua en términos de desarrollo y funcionalidad. El sitio que hasta ese momento era un lugar de paso -por su posición estratégica e intermedia entre estas dos ciudades-, se convirtió en un lugar propicio para el descanso y el desempeño de funciones comerciales.

Jacobo Haefkens cónsul holandés ante el gobierno de América Central entre 1826 y 1830, menciona que Managua en ese tiempo era similar en habitantes a Masaya, esta era la sede del partido de blancos y aristócratas (Incer-Barquero, 1989, p.550).

Según Edward Belcher<sup>39</sup> (1838) Managua estaba ubicada en un terreno de poca pendiente hacia el lago, en el extremo oriental se encontraba una iglesia de gran tamaño con una aparente plaza en uno de sus lados sin atractivo y con unas esculturas toscas en sus esquinas. Explica que el sitio era extenso, con pocas construcciones, con una población de 12,000 habitantes nativos (de mejor porte y contextura que las personas de los otros pueblos). Según sus palabras había acontecido una peste

---

<sup>38</sup> En 1938 entre en vigor la primera Constitución de Nicaragua (reformada en 1854), con un poder ejecutivo organizado por un director que duraba dos años con elecciones indirectas. Otro hito histórico de estos años, fue la invasión del filibustero William Walker en 1855, quien se instala en la ciudad de Granada.

<sup>39</sup> Capitán inglés que realizó expediciones científicas alrededor del mundo, buscando realizar cartografía para los británicos. Visitó Nicaragua en tres ocasiones entre 1837 y 1839.

que había matado a 600 personas<sup>40</sup>. Sobresale entre su descripción la función militar de la ciudad, con la presencia de soldados de armas propias (Incer-Barquero, 1989, p.559).

A pesar que las anotaciones de Managua revelan características de un sitio con poco crecimiento y equipamiento urbano el 24 de julio de 1846 Managua es declarada ciudad. La Asamblea Legislativa de la época que permaneció acogida en el sitio, por las condiciones de guerra en las ciudades principales (la capital se traslada de León a Masaya y también a Granada), declara a Managua con la denominación de Santiago. Este reconocimiento se justifica por sus nuevas funciones y valiosa ubicación entre las ciudades de Granada y León.

Ephraim George Squier<sup>41</sup>, cuenta que Managua en 1849, tenía ranchos, casas bajas, calles largas, una iglesia grande, una plaza espaciosa rodeada de dos o tres edificios de dos pisos, con otra iglesia en el centro (citado en Traña, 2000, p.63). Explica que, en 1853, era un pueblo grande que se desempeñaba parcialmente como capital y dónde se realizaban las sesiones legislativas, siempre por las contiendas entre las ciudades de Granada y León. Su ubicación a orillas del lago de Managua, permitía una pesca abundante. Al ser un pasaje obligatorio en la ruta El Realejo<sup>42</sup> - Granada las personas acomodaron sus casas como pequeños hoteles, de tal forma que, según Squier, las propiedades duplicaron y triplicaron su valor, ofreciendo un mal servicio a costos exorbitantes (Squier, 1855, pp.57-60).

En la **Figura 38** de Managua en 1849 (tres años después de ser elevada a ciudad), se observa como protagonista el lago, con casas ubicadas a los lados de un camino ancho donde circulan dos carretas: una de sur a norte y otra de oeste a este, lo que demuestra la definición de un trazado ortogonal en ese espacio.

---

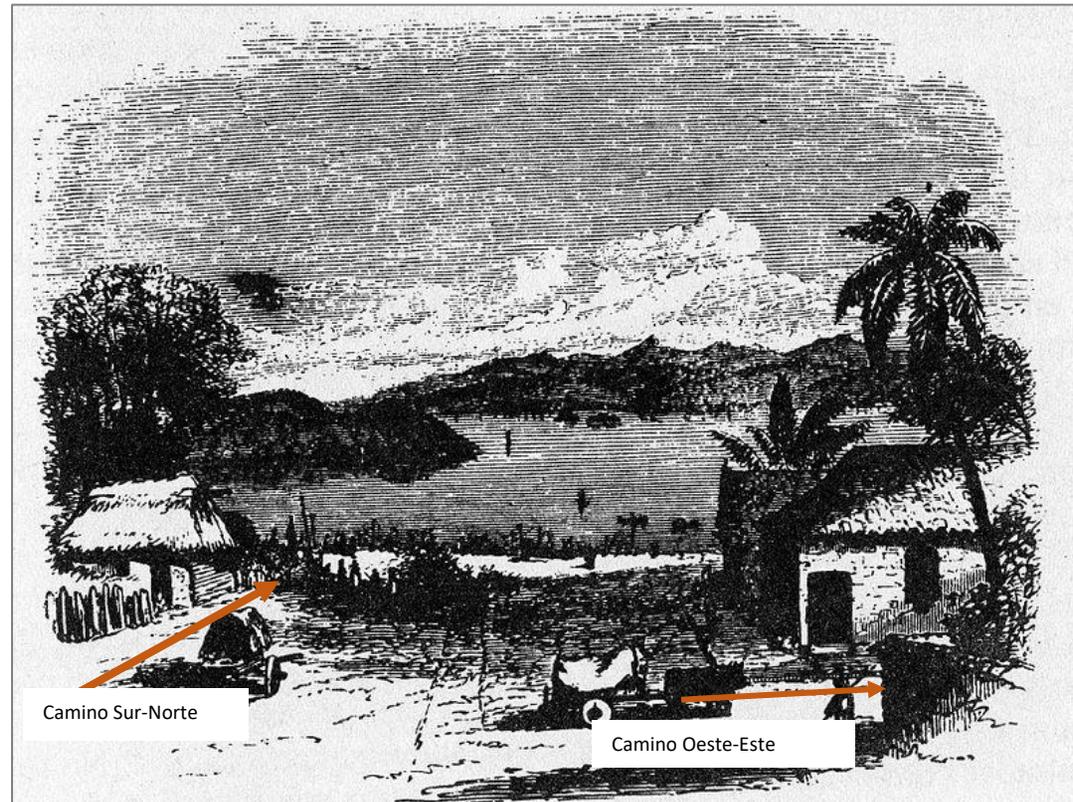
<sup>40</sup> También se documenta el cólera en 1854-1855.

<sup>41</sup> Periodista y diplomático que recorrió varios países latinoamericanos entre 1849 y 1864.

<sup>42</sup> Puerto más importante de Nicaragua a finales del siglo XVI y comienzos del S. XVII.

**Figura 38**

*La Managua de 1849, dibujada durante la visita de Ephraim George Squier*



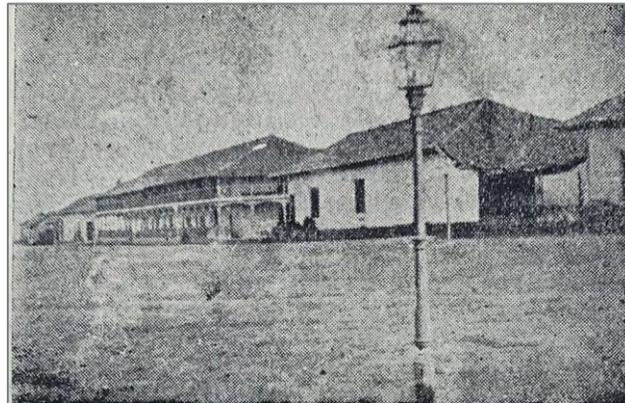
**Nota.** Adaptada de Ephraim George Squier (1849), en archivos de Nicaragua en la Historia (2016, 15 de junio).

El 5 de febrero de 1852 Santiago de Managua es declarado oficialmente como capital del Estado y sede del Poder Ejecutivo, antes de eso, esta pequeña ciudad era parte del departamento de Granada (Halftermeyer,1949, p.22). En este momento el senador Fulgencio Vega ordena el traslado del gobierno a Managua.

Entre 1858 y 1893 gobernaron formalmente los conservadores<sup>43</sup> bajo un pacto con los leoneses, quienes les cedieron puestos en el poder legislativo. La situación política del país, como se mencionaba anteriormente, se expresaba formalmente en beneficios para las ciudades que representaban, en este caso, la reconstrucción de Granada<sup>44</sup>era prioridad para los conservadores, teniendo implicaciones en la ciudad capital, que siguió limitada en inversión y desarrollo.

### **Figura 39**

*Antigua Casa de Alto, lugar de gobierno en 1852*



**Nota.** Primera casa de dos pisos, registrada en la ciudad. Ubicada en el mismo sitio donde hoy se ubica el Palacio Nacional de la Cultura. Fuente: Historia de Managua (2021, 6 de febrero).

---

<sup>43</sup> A esta etapa se le conoce como los Treinta Años Conservadores, gobernado de forma sucesiva nueve mandatarios.

<sup>44</sup> Incendiada por órdenes de William Walker en 1856.

Aunque existe muy poca referencia histórica de esta etapa (por diferentes acontecimientos que destruyeron las muestras físicas), Managua a través de la Historia 1846-1946 escrita por Halftermeyer (1946) es asumida en esta investigación como una referencia confiable, por la aproximación temporal entre los hechos y el escrito. Basado en este documento, que someramente referencia algunas situaciones sobre la situación de la ciudad, Managua en estos años era un poblado de función agrícola, en la que se inicia a introducir -mayormente por migrantes y extranjeros- funciones comerciales. Destaca como información:

- Entre 1857 y 1867 la población era de unos 7,000 habitantes. El cultivo principal era el café, producido en pequeñas fincas. Se bebía agua del lago y se pescaba en el lago.
- El alumbrado público en las calles se instaló entre 1872-1874.
- Como equipamiento importante y aún existente, se construye el cementerio San Pedro ubicado en ese momento en los perímetros de la ciudad. Esto resultó por la necesidad de enterrar a los muertos de la epidemia de cólera que azotó la ciudad en 1855, albergando un poco menos de 800 tumbas. En su interior se edificó una ermita dedicada a San Pedro (destruida en el terremoto de 1931) que luego dio nombre al asentamiento o barrio de los alrededores.

#### Figura 40 y Figura 41

*Cementerio San Pedro*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2016, 18 de junio a).

*Mausoleo al Maestro Gabriel Morales*



**Nota.** Homenaje al fundador de la educación gratuita en Nicaragua. Fuente: En Nicaragua En La Historia (2018, 19 de septiembre).

- El 25 de febrero de 1875, Pedro Joaquín Chamorro declaró el departamento de Managua con fines electorales. En el decreto no se incluyen los límites.
- En 1876 ya existía la escuela de varones que luego pasó a ser el emblemático Instituto Ramírez Goyena, se establece el telégrafo y se funda el Hospital Managua, de igual forma se edificaron las primeras casas en altura, se instaló la primera maquinaria de hielo y se construyó el muelle de Managua. Este mismo año ocurre un aluvión que ocasionó una serie de daños y víctimas. El hecho es descrito como desastroso para la ciudad, provocando que los muebles de las casas llegaran hasta el lago.
- En 1882 se abre la primera Biblioteca Nacional, en donde Rubén Darío fue auxiliar (pp.13-50).
- 1883-1886 se instala la Escuela de Artes y Oficios y se construye parte del Palacio Nacional de Nicaragua<sup>45</sup>.

#### Figura 42 y Figura 43

*Plaza Central, parroquia y Palacio Nacional*



**Nota.** Nótese a la derecha de la Parroquia (costado norte de la plaza el nuevo Palacio Nacional, aun con parte de la Antigua Casa de Alto. Fuente: En archivo, Historia de Managua (2021, 07de marzo).

*Escuela de Artes y Oficio, aproximadamente 1925*



**Nota.** Recuperada de Morales-Alonso, L. (2022).

<sup>45</sup> A cargo del ingeniero alemán Teodoro Emilio Hoecke (Historia de Managua, 2021, 07de marzo).

**Figura 44 y Figura 45**

*Palacio Nacional, inicios del S.XX*



**Nota.** En la figura se muestra la fachada principal del Palacio Nacional de estilo neoclásico francés, ya concluida (Imagen posiblemente a inicios del S.XX). Fuente: En archivo, Historia de Managua (2021, 12 de junio).



**Nota.** Costado este del Palacio Nacional, característico por sus mansardas rectas con buhardillas de origen francés. En la figura se observa al tope de la antigua catedral, con una torre campanario aparentemente adicionada, ya que esta no se muestra en las imágenes que persisten después del sismo de 1898. Fuente: En archivo, Historia de Managua (2021, 07 de marzo).

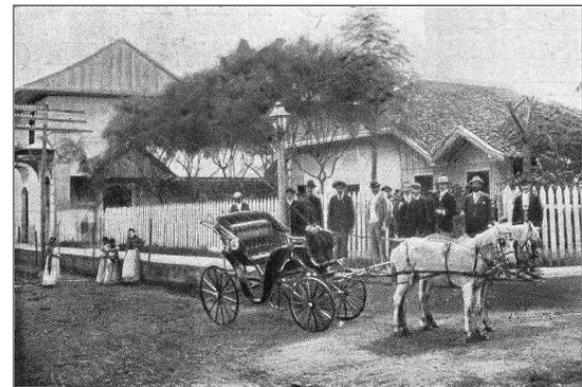
- En 1884 aparecen los primeros coches tirados por caballos como parte del transporte público (anteriormente ya se observan carretas en los reportes de Squier), y se menciona la existencia de muchas tiendas o comercios en la calle del Aluvión<sup>46</sup>.

<sup>46</sup> 1era calle norte Barrio San Antonio, conocida así posterior al evento de 1876.

- En 1885 sucede un temblor que ocasiona muchos daños, incluyendo a los templos de San Miguel y la parroquia. En esta fecha se construyen los primeros pozos y se deja de tomar agua del lago. La migración a Managua fue una constante, del exterior al interior del país.
- En 1887 hay dos colegios de niñas, y en 1888 se inaugura una fábrica de hielo, así mismo ya existe un sistema de agua domiciliar con distribución por gravedad, desde unas pilas ubicadas en la parte baja de la laguna de Tiscapa.
- En 1889 inicia la construcción de la Penitenciaría Nacional (antes casa cuartel y prisión Ojoche junto a donde luego se ubica Obelisco del Centenario), y se construye uno de los más importantes hoteles de la antigua Managua, el Gran Hotel Lupone.

**Figura 46 y Figura 47**

*El Gran Hotel Lupone, posiblemente inicios de siglo XX*



**Nota.** El Gran Hotel Lupone, conocido así por su propietario el italiano José Lupone, se ubicó en la Avenida Central de Managua. En la figura de la derecha se observan: las calles aún sin pavimento, el tradicional coche de caballo, el contraste entre una vivienda sencilla y la edificación de doble altura del hotel, separadas por un patio o jardín. El alumbrado público a mitad de la calle, pero también un farol de gas en la esquina, confirma que se trata de imagen de inicios del S. XX. Fuente: Archivo Historia de Managua (2021, 23 de febrero).

- El triunfo liberal en la región y los cambios en las políticas de comercialización, facilitan que en 1893 llegue al poder el representante liberal originario de Managua José Santos Zelaya, quien gobierna tomando distancia de la iglesia y emprende diferentes acciones de progreso en un ambiente de protección militar. En ese momento el país se encontraba en una situación económica favorable, debido a la acumulación de capital por la exportación de café (primer producto exportable).

Bajo las órdenes de Zelaya, finalizando el siglo XIX, se construyó en el límite sur de la ciudad un campo militar que se denominó Campo Marte<sup>47</sup> (ver **Figura 48**). El sitio ha mantenido su uso en el tiempo con ocupantes de diferentes ideologías. Entre 1912 y 1933, fue ocupado por los marines norteamericanos, posteriormente por la Guardia Nacional, hasta finalmente ser el asiento central del ejército de Nicaragua.

**Figura 48**

*Vista Aérea de Campo de Marte, inicios del S.XX*



**Nota.** El sitio ha sufrido muchos cambios en el tiempo, producto de incendios y de sismos. Fuente: *Archivo de Managua clásica & Nacionalista* (2020, 30 de junio a).

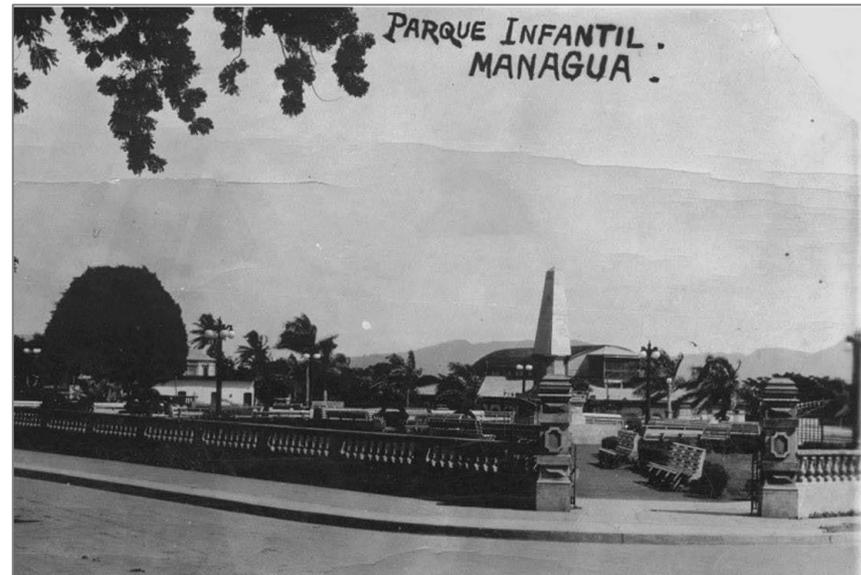
<sup>47</sup> Encargado por el presidente Zelaya al arquitecto de origen italiano Napoleón Re.

Otro dato que se suma a la construcción histórica del sitio, tiene que ver con el nombre de diferentes hitos, puntos de referencia y calles del CH. La Calle del Triunfo (6ta calle noroeste) , por ejemplo, es nombrada así a partir de 1893 cuando el general José Santos Zelaya ingresa a Managua tras su triunfo y ascenso a la presidencia.

Parte de las obras brevemente registradas en esta época, son la construcción del Parque Central de Managua<sup>48</sup> y la del Obelisco del Centenario de Managua en 1899, ambos colindantes. En la **Figura 49** se muestra la imagen dentro del Parque del Darío o del Obelisco, posiblemente construido posterior al monumento.

#### Figura 49

*Obelisco del Centenario colocado en 1899*



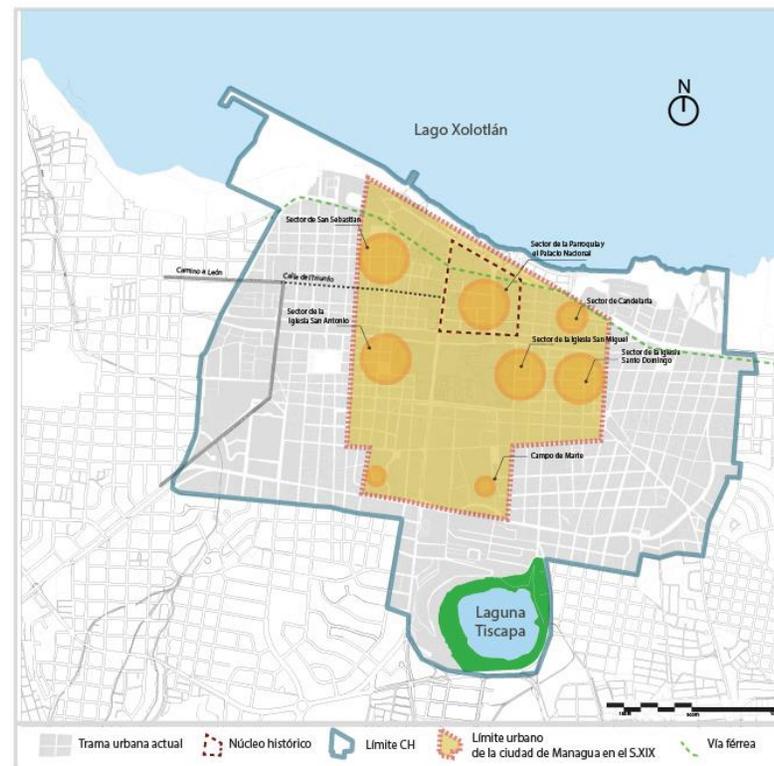
**Nota.** Ubicado en el mismo sitio donde se emplazó la iglesia Veracruz y también donde se describe se encontraba la prisión el Ojoche. Luego fue Parque Infantil o Parque del Obelisco, después se nombró como parque Rubén Darío. Fuente: Archivo de Managua clásica & Nacionalista (2019,20 de febrero).

<sup>48</sup> Los planos fueron elaborados por Monsieur Louis Lairac.

Aunque no es posible conocer la organización de la trama de la ciudad de Managua durante este período por la falta de documentación gráfica en la **Figura 50** se esquematizan sus límites y siete zonas que corresponden a espacios poblados en la zona inmediata a las parroquias: la zona núcleo donde se ubicó y se ubica la iglesia principal (posteriormente reemplazada y elevada a catedral); al este de ella, tres pequeños áreas integradas por las iglesias Candelaria, San Miguel y Santo Domingo. Por su parte, al oeste se muestran las zonas de San Sebastián y San Antonio, también constituidas a partir de parroquias; y al sur, Campo de Marte y el cementerio San Pablo.

### Figura 50

*Limite Urbano de la Ciudad de Managua en el S.XIX.*



**Nota.** Elaborada por la autora (2023).

La Managua del siglo XIX representa aproximadamente el 32.5% del área total del actual centro histórico. Las imágenes muestran que su trazado se fue consolidando a partir de un patrón ortogonal irregular. Las diferencias del tamaño de las manzanas seguramente son producto de su función agrícola inicial.

El arquitecto S. Solís (comunicación personal, 22 de noviembre de 2022) sostenía que la ciudad hasta 1990 era un asentamiento semi disperso, además de destacar la herencia indígena de la ciudad en dos aspectos: 1) el trazado de algunas de sus calles, que siguen el camino prehispánico por ribera del lago Xolotlán y 2) su destacada forma de orientación en función de los elementos naturales. En Managua “El Lago” indica el norte, “arriba” el este (por la salida del sol), “abajo” al oeste (por la puesta del sol) y el sur es indicativo de las sierras de la ciudad.

**Figura 51**

*Vista panorámica de Managua, 1895*



**Nota.** Incluida en El 19 digital (2021, 31 de marzo).

▪ Inicio de las tradiciones religiosas de La Sangre de Cristo y Santo Domingo de Guzmán, patrimonio inmaterial del CH y la ciudad de Managua

En la segunda mitad del S.XIX surgen las celebraciones y la devoción cristiana a las imágenes de la Sangre de Cristo y Santo Domingo de Guzmán<sup>49</sup>, parte del patrimonio inmaterial de mayor importancia en la ciudad y el CH.

La veneración a la Sangre de Cristo (imagen traída desde Guatemala en 1638) se atribuye a un milagro realizado, a unos músicos que corrían riesgo de naufragio en el lago de Managua. Esta venerada imagen permaneció en el Templo de Veracruz narrada por Morel de Santa Cruz, siendo después trasladada a la Iglesia San Miguel. Posteriormente se ubicó en la iglesia San Antonio (ver **Figura 52**) donde permaneció hasta el terremoto de 1931 para luego llevarse al templo de San Sebastián<sup>50</sup>.

**Figura 52**

*Iglesia San Antonio, antes del terremoto de 1931*



**Nota.** Recuperada de Managua clásica & Nacionalista (2020, 30 de marzo).

<sup>49</sup> Más celebrado, venerado y conocido que el patrono oficialmente nombrado, Santiago apóstol.

<sup>50</sup> Sus traslados no terminaron, ya que 1973 se lleva a Monte Tabor, en 1985 a la parroquia San Pío X, hasta ubicarse desde 1993 en la Catedral de Managua.

Por su parte, las fiestas y creencias a Santo Domingo de Guzmán se originaron entre 1853 y 1885, cuando un campesino de las sierras de Managua encontró una imagen en un leño y la llevó a una ermita ubicada en la ciudad de Managua, para contarle al párroco lo ocurrido. De forma inexplicable la imagen se regresó a las sierras y desde ese momento, todos los años se realiza una romería de promesantes y tradicionalistas que traslada al pequeño santo.

Los alrededores de la antigua parroquia, son hoy el barrio de Santo Domingo. Aquí se encuentra una iglesia del mismo nombre en cuyo interior hay un mural en alto relieve que se califica como una de las obras del arte religioso nicaragüense más significativas<sup>51</sup>. Este templo se inició a construir en 1966, posterior a la iglesia edificada pasado el terremoto de 1931 (ver **Figura 53**). Frente a su atrio, en un pequeño parque, se realizan los festejos de las fiestas patronales de la ciudad.

La devoción por Santo Domingo, aparentemente fue sustituyendo las celebraciones en honor a Santiago Apóstol en los barrios San Antonio y San Sebastián, con diferentes actividades populares y religiosas. También existía la fiesta a Nuestra Señora de Candelaria que involucraba una celebración popular (Halftermeyer , 1946, pp.89-90).

### **Figura 53**

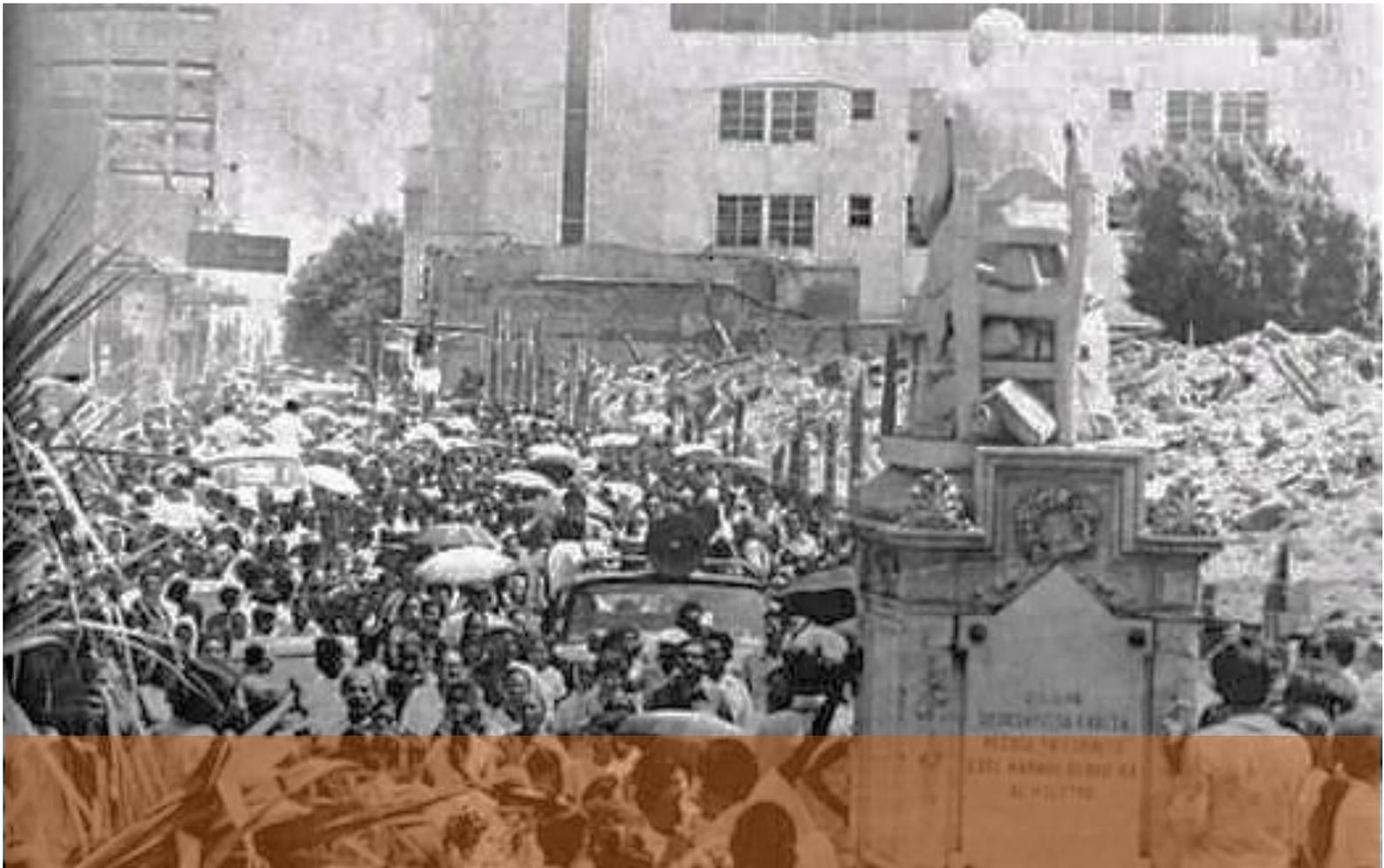
*Parque e Iglesia Santo Domingo, años cuarenta*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua en La Historia (2016, 6 de junio a).

---

<sup>51</sup> Diseñada por el pintor nicaragüense Rodrigo Peñalba y realizada por el escultor Francisco Saravia.



*Procesión a la Sangre de Cristo posterior al terremoto de 1972. En primer plano la imagen del Maestro Gabriel, barrio San Antonio.  
Fuente: Grupo Nicaragüense Años 60, 15 de agosto, 2019.*

▪ El Ferrocarril y Managua: un importante desarrollo de la época

El ferrocarril del Pacífico de Nicaragua se inició a planificar en 1860, abriendo la primera línea en 1882<sup>52</sup>. La intención era conectar los puertos y ciudades más importantes del país. La capital se comunicaba con puerto Momotombo<sup>53</sup> por el lago Xolotlán, por medio de barcos de vapor. Aquí finaliza la ruta de occidente en 1884. Por el oriente se continuó la línea férrea hasta Masaya y Granada, entre 1883 y 1887.

Internamente en la ciudad de Managua, bordeando el lago se prolongó la línea del muelle hasta los talleres del ferrocarril (al oeste), de igual forma un vagón trasladaba materiales desde la zona sur de la ciudad (La Cuesta del Plomo). Managua tenía tres vapores y contaba con una estación principal frente al cuartel (ver **Figura 54**). Es hasta inicios del siglo XX, cuando se funda la línea férrea de 58 km que une Puerto Momotombo con Managua<sup>54</sup>.

**Figura 54**

*Ruta del ferrocarril de Nicaragua*



**Nota.** Elaborada por la autora (2022).

<sup>52</sup> La primera estación fue construida ingeniero Theodoro E. Hoecke entre 1884 y 1886.

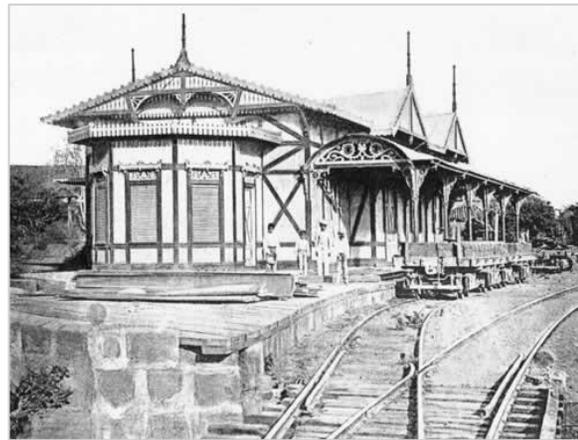
<sup>53</sup> Puerto ubicado al noreste del Lago Xolotlán, en la zona donde se encuentran las ruinas de la primera ciudad de León.

<sup>54</sup> El último riel se ubicó en 1903. Con este nuevo trayecto se paraliza la ruta por el lago Xolotlán en barcos de vapor.

En las siguientes figuras se muestran las estaciones del ferrocarril que existieron a orillas del gran lago de la ciudad de Managua, así como la afluencia de personas y carretas en los sitios. La primera construcción que muestra en **Figura 55 y Figura 56** es más pequeña que las posteriores, pero mucho más elaborada y acabada.

**Figura 55 y Figura 56**

*Primera Estación del Ferrocarril de Managua*



**Nota.** Esta que fue la primera estación del ferrocarril de Managua, fue destruida en 1902 a causa de un incendio. Fuente: Incluida en nicaragua railroad history. (s.f).

*Segunda Estación del Ferrocarril de Managua, 1909*



**Nota.** Recuperada del Instituto de Historia de Nicaragua y Centroamérica [postales de Nicaragua], en Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).

**Figura 57**

*Estación del Ferrocarril de Managua, 1917*



**Nota.** En la figura se muestra el acceso en carretas a la modesta Estación del Ferrocarril. Fuente: Morales-Alonso, L. (2022).

▪ **1.3.6 Managua Ciudad Moderna, siglo XX**

En el S.XX la ciudad experimenta diferentes momentos y situaciones destacadas, como el creciente desarrollo económico e inmobiliario las invasiones y dos terremotos significativos. Uno de ellos, el de 1972, que cambió drásticamente la forma de organización de la ciudad. Además es un período de guerra con fuertes consecuencias sociales y económicas para el país en general.

Managua desde finales del S.XIX y durante la primera mitad del S.XX, inicia su proceso de modernización. Para el arquitecto Nelson Brown (1992) los cambios atribuibles al movimiento moderno mundial en Nicaragua, se conjugan con dos procesos importantes: 1. la Revolución Liberal que modificó las antiguas estructuras administrativas y políticas coloniales, y 2. El desarrollo económico (p.1). Ambas situaciones, así como las demandas propias del crecimiento poblacional, impulsaron acciones de modernización en diferentes sentidos.

Concatenadas con las transformaciones espaciales, se encuentra el funcionamiento político, y las relaciones de apoyo de Estados Unidos al gobierno de Nicaragua, que favorecieron la inversión económica y las modificaciones en la imagen de la ciudad. Por otra parte el país intentaba superar el modelo político colonial, visionando condiciones de progreso que consistieron en establecer nuevas funciones en las ciudades.

Entre los aspectos más visibles en la urbe se identifican por supuesto las nuevas edificaciones. Managua con muy pocas excepciones, era un poblado de viviendas construidas con muros y techos de barro, cualquier propuesta en el sitio era considerada como innovadora, diferente o moderna. Brown (1922) menciona que en la ciudad se dio una imagen moderna con una estilización tardía (p.2), haciendo uso del neoclasicismo en algunos edificios emblemáticos, como son el Palacio del Ayuntamiento y la Catedral de Santiago Apóstol de Managua.

La ciudad moderna de antes del terremoto de 1972 se reconoce por la expresión de las nuevas formas y estéticas adquiridas, sobre todo con la introducción de equipamientos, espacios de recreación, el uso de nuevos materiales, centros y servicios especializados, entre otros. La situación de atraso y desequilibrio que pudo tener Managua como ciudad capital comenzó a superarse. Según Brown (1992) “las construcciones semicoloniales que componían la ciudad a comienzos de siglo, fueron cambiando rápidamente de fisonomía, sin impedimentos” (p.5), a diferencia de Granada y León que procuraban conservar su herencia colonial (p.4).

Según Brown (1992), son propias de este período las siguientes situaciones: la ocupación por las familias principales (pudientes) de los mejores espacios del CH, sobre todo próximos a las avenidas y los parques. El barrio San Sebastián se convirtió en residencia de las familias más adineradas de la ciudad, iniciando a distinguirse por el tipo de edificaciones civiles, comerciales y recreativas de la ciudad. También sucede, que aparecen algunos edificios emblemáticos creando tipificaciones constructivas aisladas. En la ciudad, la arteria principal es la Avenida Central.

En lo que concierne a la arquitectura, se repiten modelos externos y se comienza a buscar un lenguaje propio. Principalmente se da que, a través de los materiales se retoma el carácter utilitario de la función, hay expresiones eclécticas y también Art Decó, ocurren cambios en las fachadas de las viviendas agregando algunos acabados, se crea la Oficina de Urbanismo (1954), y aparecen nuevos barrios al sur del CH. A inicios de los años cincuenta se manifiesta con mayor claridad el racionalismo en la arquitectura (Brown, 1992, pp.6-14).

#### ▪ **1900-1931. Principales obras y acontecimientos**

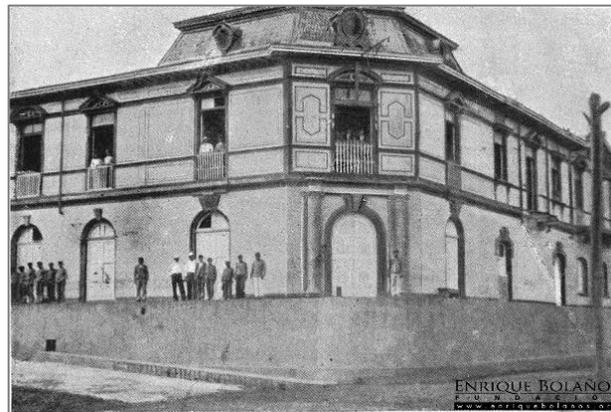
Durante los primeros 31 años del siglo XX, es notoria la dotación de una serie de equipamiento de importancia, al igual que la organización de los barrios, y la aparición de espacios recreativos, sin embargo, también corresponde a un espacio temporal de muchísimas variantes administrativas, guerras internas por el poder, invasiones extranjeras y por supuesto la ocurrencia de un terremoto que marcó un antes y un después en la historia de la capital.

Halftermeyer (1946) señala como principales obras y acontecimientos ocurridos en Managua, los siguientes:

- 1902. Ocorre una explosión del cuartel de artillería ubicado frente a la Estación Central del Ferrocarril, ocasionando graves afectaciones y destrucción en sus alrededores. Se instala la luz eléctrica y aparece el primer automóvil particular (p.75). Durante este acontecimiento quedó destruida la primera estación del ferrocarril.

### Figura 58 y Figura 59

#### *Cuartel Principal y de Artillería, 1902*



**Nota.** Este cuartel fue aprobado para su construcción en 1896. Fuente: Fundación Enrique Bolaños citado en archivo, Historia de Managua (2020, 27 de noviembre).



**Nota.** Obsérvese a la derecha del Cuartel de Artillería, la antigua Estación Central del Ferrocarril, destruida durante la explosión de 1902. Fuente: Morales-Alonso, L. (2022).

- 1904. Construcción de un nuevo matadero en las cercanías del cementerio San Pedro. (p.81)
- 1905. Se construyen las salas de operaciones en el hospital de la capital. (p.81)

**Figura 60**

*Hospital de Managua, 1920*



**Nota.** Ubicado a orillas del lago Xolotlán, cercano al actual emplazamiento del Teatro Nacional, Rubén Darío. Fuente: en archivo, Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 31 de marzo).

- 1907. Los managuas reciben con gran algarabía al ilustre poeta Rubén Darío. Producto de las disputas territoriales se dieron invasiones por el país vecino de Honduras, en cuya lucha se perdieron muchas vidas en la capital. En 1906, la Mosquitia territorio ubicado al este de Nicaragua y de Honduras, es reconocido por Inglaterra como soberano, terminando su proceso de incorporación al territorio nicaragüense<sup>55</sup>. (p.82)
- 1908. Empezó la construcción del mercado San Miguel, ubicado donde antes estaba la iglesia del mismo nombre. Este equipamiento sucumbió durante el terremoto de 1931. Durante este mismo año inició la construcción del cauce occidental. (p.100)

<sup>55</sup> Este territorio se encontraba bajo el protectorado de la Corona Británica, y desde 1894 había sido incorporado oficialmente a Nicaragua.

- 1909. Se funda un nuevo barrio llamado San Jacinto, este surgió debido al crecimiento en dirección oeste de la ciudad. En este sitio se construyó la Iglesia Cristo del Rosario y el cine el Triunfo. A pesar que la única referencia gráfica sobre este barrio lo ubica en las cercanías del cementerio occidental, la descripción indica que este estaba en dirección norte. (P.101)
- 1911-1912. Se autoriza la construcción del parque San Sebastián, y también se construye el parque del Obelisco, en donde está el Obelisco del Centenario (ver **Figura 49**) y el parque Darío, por dedicar un monumento al poeta. En estas fechas se inicia la construcción del nuevo cementerio al occidente de la ciudad. (p.104).
- 1913. El Papa Pío X crea el arzobispado de Managua, y la antigua parroquia es elevada a catedral. Este mismo año se establecen en Managua las primeras comunidades de centros educativos cristianos, iniciando con el colegio Pedagógico la Salle (Pedagógico de Varones). Este primero fue una escuela normal, y ya para 1917 obtiene el permiso para formar bachilleres.

### Figura 61 y Figura 62

#### *Vista del Colegio Pedagógico*

**Nota.** Vista de la 5ta calle sur-este. A la derecha se observa la Academia Militar y a la izquierda el Instituto Pedagógico. Al contrastar esta imagen con fotografía de los años cuarenta, se puede notar el reemplazo de la edificación de la esquina, señalada en la figura. Fuente: en Nicaragua En La Historia (2016, 31 de mayo b).



- 1914. Se instala una parte de la red de agua potable con abastecimiento desde la laguna de Asososca. El ciudadano Zacarías Guerra donó tras su muerte, el terreno inicial del hogar de niños que hoy tiene su nombre. (p.108)
- 1914-1916. Construcción del Teatro Variedades en el costado Norte de la Parroquia<sup>56</sup>.
- 1917. Se funda el barrio Buenos Aires al este del Campo de Marte, integrándose y dando continuidad a la retícula actual, e introduciendo calles amplias de muy buena calidad. Aquí se construyeron los colegios Rubén Darío y Bautista, este último aún existente. (p.113)

**Figura 63**

*Colegio Bautista, 1917*



**Nota.** Recuperada de Convención Bautista de Nicaragua (2016, 27 de febrero).

- 1918. Construcción del edificio del Banco Nacional. La institución bancaria existe en el país desde 1912.

---

<sup>56</sup> Construido por Francisco Brockman.

**Figura 64**

*Banco Nacional, antes de 1931*



**Nota.** Primer Banco Nacional, edificación neoclásica de dos plantas localizado entre la Avenida Bolívar y la 4ta calle sudeste. Fuente: Cruz, E. (2019, 11 de marzo).

- 1925. El presidente de la República y alcalde de la ciudad - Dr. Carlos Solórzano-, dispone pavimentar Managua. La primera calle revestida fue la Avenida del Porvenir, después nombrada como Avenida Bolívar. En este año también se construyó el Palacio del Ayuntamiento, en el terreno dónde estuvo el Cuartel Principal o de Artillería (p.122). Para estas fechas se data la construcción del Club Social de Managua<sup>57</sup>.

<sup>57</sup> Ubicado al norte de la Plaza Central, fue construido por Francisco Aranda.

**Figura 65**

*Vista este del Parque Darío, el Club Social y la construcción de la Catedral, 1930*



**Nota.** En primer plano el parque Rubén Darío, luego se observa el antiguo Club Social de Managua de estilo neoclásico y el tercer plano a la derecha la estructura de la Catedral del Managua. Fuente: Cuerpo de Marines de los Estados Unidos [USMC], como se citó en archivo, Historia de Managua (2021, 07 de marzo).

**Figura 66**

*Proyecto de alcantarillado en Managua, 1927*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2016, 24 de junio).

- 1928. Se construye el Palacio de Comunicaciones con piedras. Este fue destruido tres años después en el terremoto de 1931. (p.126)

**Figura 67**

*Primer Palacio de Comunicaciones, 1928*



**Nota.** Incluida en El 19 digital (2016, 31 de marzo).

- 1929. Se estableció el Ministerio de Sanidad y se construyó el Instituto de Higiene y Laboratorios, así mismo, se inauguraron rutas aéreas con Guatemala y México<sup>58</sup>, y se declaró a Managua Distrito Nacional estableciendo un gobierno municipal. (p.128)

**Figura 68**

*Ministerio e Instituto de higiene, 1930*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua en la Historia (2017, 22 de junio a).

<sup>58</sup> Inicialmente la pista de aterrizaje se ubicaba en Campo de Marte, posteriormente se acondicionó el campo de aviación Xolotlán.

**Figura 69 y Figura 70**

*Campo de Aviación Xolotlán, 1930*

**Nota.** En la figura se muestra la caseta de espera para el abordaje en el Campo de Aviación Xolotlán. Fuente: en Nicaragua en la Historia (2019, 13 de enero).



**Nota.** Pista de 2 km construida por ingenieros nicaragüenses y estadounidenses al oeste de la ciudad. Fuente: en la Figura se muestra un hidroplano. En Nicaragua En La Historia (2018, 19 de febrero).



- 1928-1929. El presidente José María Moncada dona un terreno al suroeste de la ciudad para la conformación de un nuevo barrio, el Barrio Moncada o Campo Bruce como popularmente se le

nombro, que representa uno de los primeros asentamientos formales ubicados en los límites exteriores del CH. (p.129)

- 1929-1931. Se construye la casa presidencial en la ladera noreste de la laguna de Tiscapa<sup>59</sup>. (p.128)
- 1928. Inicia la construcción de la Catedral de Managua a cargo del Ing. Pablo Dambach. En 1931 al momento del terremoto, solo existía su estructura de acero traída desde Bélgica.

Durante este período se estima una población entre 40,000 y 60,000 habitantes, que habitaban una ciudad en desarrollo, perfectamente organizada en manzanas rectangulares. En general predominaban las viviendas de una planta, con fachadas y accesos paralelo a las avenidas y calles. En las fotografías captadas después del terremoto de 1931, se observa el uso del barro en las paredes, con diferentes variantes según su composición y estructura (adobe, taquezal albardeado, bajareque, entre otras), y en la cubierta, el uso de la teja de barro.

Los límites de la ciudad estaban bien definidos, pero como toda ciudad en conformación se ven zonas de expansión principalmente hacia el sudeste y noroeste. Los barrios mejor equipados eran: San Sebastián, San Antonio, Candelaria, y Santo Domingo. Managua poseía zonas y sectores con comercio y desarrollo económico, sobre las avenidas El Porvenir (hoy Avenida Bolívar), Avenida Central y las calles cercanas a los mercados.

En el siguiente mapa se representan los límites urbanos, los principales inmuebles construidos en las primeras tres décadas del S.XX (sobre los que se encontró evidencia), y la estructura vial de Managua. En ese momento la ciudad consolidada era apenas un poco más del 60% del actual CH, sin embargo, contaba con diferentes instituciones administrativas, equipamientos públicos, educativos, recreativos, entre otros.

---

<sup>59</sup> Construida por el arquitecto italiano Mario Favilli (de la firma Luisi & Ferracuti ubicada en Granada) en un sitio privilegiado y estratégico, muy cercano al Campo de Marte. Este monumental edificio que sobrevivió al terremoto de 1931, pero no al de 1972, fue símbolo de poderío de 13 mandatarios del país. Anteriormente se ubicó la Fortaleza de la Loma de Tiscapa (1894).

Crecimiento urbano y principales edificios, Managua 1931

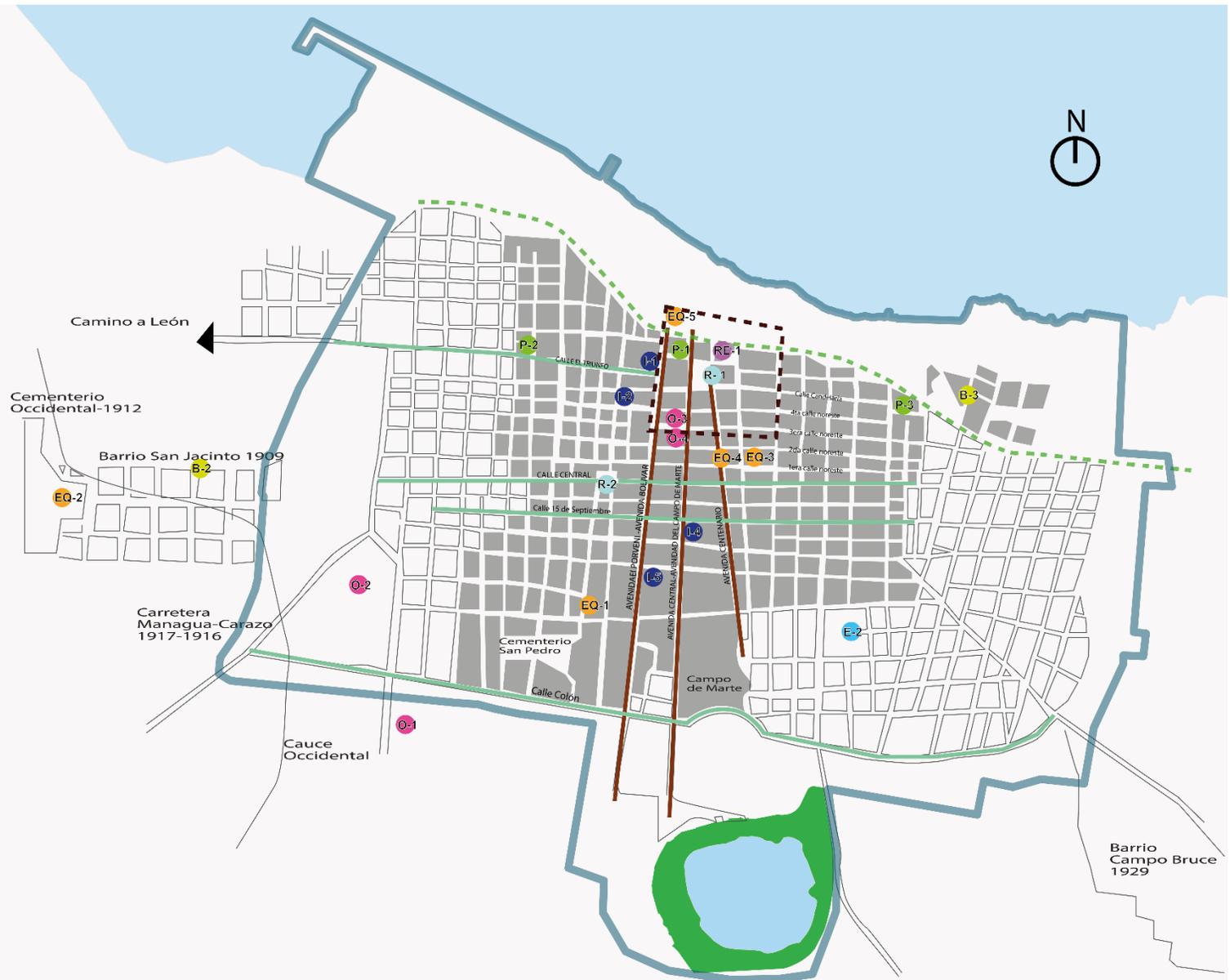
**PATRIMONIO URBANO 1931**

EDIFICIOS Y ESPACIOS MÁS IMPORTANTES

- RELIGIOSO
  - I-1. Parroquia/Catedral (1929)
  - I-2. Iglesia San Antonio (1927)
- EDUCATIVO
  - E-1. Instituto Pedagógico (1913)
  - E-2. Colegio Bautista (1917)
- INSTITUCIONAL
  - I-1. Palacio del Ayuntamiento (1925)
  - I-2. Palacio de Comunicaciones (1928)
  - I-3. Casa Presidencial (1929-1931)
  - I-4. Casa Presidencial -Casa Número uno (-1906)
  - I-5. Banco Nacional (1918)
- EQUIPAMIENTO
  - EQ-1. Matadero Público(1904)
  - EQ-2. Cementerio nuevo (1912)
  - EQ-3. Mercado San Miguel (1908)
  - EQ-4. Mercado Central (1877-78)
  - EQ-5. Hospital del Ferrocarril
- RECREATIVO
  - RE-1. Teatro Variedades (1914)
- PARQUES
  - P-1. Parque del Obelisco o 11 de octubre (1911)
  - P-2. Parque San Sebastián (1911-1912)
  - P-3. Parque Candelaria (1922)
- BARRIOS
  - B-1. Barrio Buenos Aires (1917)
  - B-2. Barrio San Jacinto (1909)
  - B-3. Barrio los pescadores (inicios de 1920)
- OTRO
  - O-1 Hospicio para niños Zacarías Guerra
  - O-2 Penitenciaría
  - O-3 Gran Hotel Lupone
  - O-4 Club Internacional

- BASE CARTOGRÁFICA**
- Lago y laguna
  - Trama consolidada 1930
  - Trama en consolidación
  - ┆ Núcleo fundacional
  - Limite CH
  - Vía Férrea
  - Calles principales
  - Avenidas principales

ESCALA GRÁFICA  
1:10000



**Nota.** Elaborada por la autora (2023), con base cartográfica de referencia en físico facilitada por S. Solís (comunicación personal, 22 de noviembre de 2022).

Parte fundamental de la ciudad en la década de los treinta, fueron las edificaciones comerciales. Estas se asentaron en las principales avenidas y barrios de la ciudad, iniciando a introducir y adaptar una tipología arquitectónica de edificios en alturas, grandes puertas y ventanales, propicias para su uso.

**Figura 72 y Figura 73**

*Almacén Comercial Dreyfus*



**Nota.** Este edificio se ubicó en el 1era calle noroeste, y fue uno de los primeros almacenes de la ciudad. Su dueño era de origen francés. Fuente: en Nicaragua en La Historia (2017, 22 de junio c).

*Botica Internacional, 1900*



**Nota.** Botica del Dr. Lembke, ubicado en la Avenida Bolívar. Su dueño era de origen francés. Fuente: en Nicaragua En La Historia (2018, 25 de mayo).

**Figura 74 y Figura 75**

*Bazar Frances*



**Nota.** Este edificio se identifica en una postal de 1920 en la Calle de Comercio de Managua. Fuente: En Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).

*Tienda variada, Managua años 30*



**Nota.** En la imagen se muestra una calle de Managua en 1931, destaca la Yanta de Bueyes y dos anuncios de comercio de una casa alta. Fuente: En Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 31 de marzo).

En esta etapa de Managua prevaleció una arquitectura desarrollada por extranjeros con influencia italiana y francesa, comenzaban a predominar las edificaciones monumentales, y los espacios públicos. Aparecen nuevas formas de diversión, que incorporaban la vida nocturna, con espacios de recreación en las orillas del lago, además de teatros y clubes.

**Figura 76**

*Vista Panorámica, antes de 1931(posiblemente 1928-1929)*

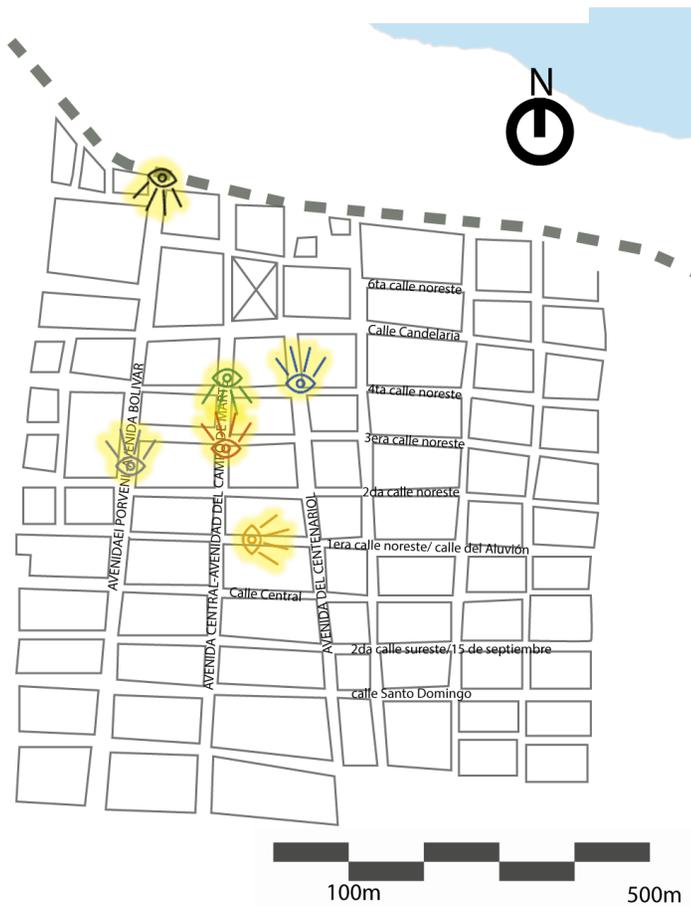


**Nota.** La vista de este a oeste de la ciudad, muestra en primer plano el caserío del barrio los pescadores, seguido por la estación del ferrocarril y las torres de la Iglesia Candelaria en el barrio del mismo nombre. Fuente: Cuerpo de Marines de los Estados Unidos [USMC], como se citó en archivo, Historia de Managua (2021, 28 de julio).

Las siguientes figuras muestran algunas vistas en las inmediaciones del núcleo fundacional de Managua antes de 1931, con el propósito de identificar inmuebles, usos y dinámicas. En la **Figura 77 y Figura 78** se indican las visuales y ángulos de las seis fotos sucesivas.

### Figura 77 y Figura 78

Segmento de trama urbana del CH



Nota. Elaborado por la autora (2023).

Vista 1er calle noreste, 1927



Nota. La primera edificación a la derecha es la casa alemana Munkel Muller &CO, seguido al mismo lado, por los mercados Central y San Miguel. Fuente: U.S. Marine Corps, durante la segunda ocupación militar norteamericana, como se citó en Grupo Nicaragua los Años 60 (2020,21 de febrero).

**Figura 79**

*Vista 1er Avenida este o del Centenario*



**Nota.** A la izquierda se ubica el Palacio Nacional de Nicaragua y al tope la primera catedral de la ciudad. Fuente: En Historia de Managua (2021, 07 de febrero).



**Figura 80**

*Vista Avenida Central, en intersección con la 4ta calle*



**Nota.** A la derecha el Gran Hotel Lupone. nótese el sistema de alcantarillado en la avenida pavimentada. Fuente: en Historia de Managua (2020, 24 de abril).



**Figura 81**

*Avenida Bolívar, 1932*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2018, 14 de diciembre).

**Figura 82**

*Vista Avenida Central, sur-norte*



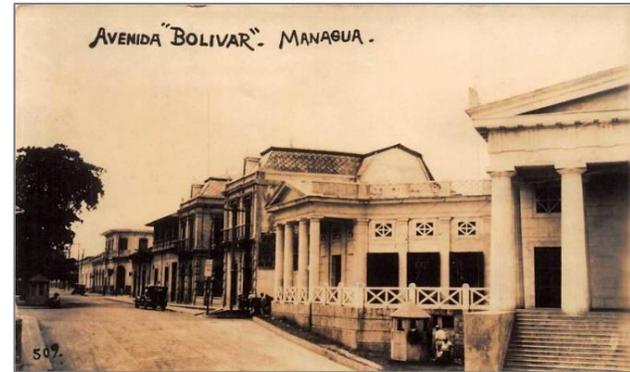
**Nota.** En primer plano propaganda de las elecciones de 1928. Fuente: en Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).

**Figura 83**

*Avenida Bolívar*



**Nota.** En primer Plano el Palacio del Ayuntamiento de Managua. Fuente: Foto Cisneros, en Nicaragua en la Historia (2019, 23 de mayo).



**Figura 84**

*Calle de Managua, 1912*

**Nota.** El sitio en donde se realizó la toma fotográfica no se identificó. Fuente: G.Alaníz, en Morales-Alonso, L. (2022).



**Figura 85 y Figura 86**

*Calle de Comercio, 1912*



**Nota.** Recuperada de Morales-Alonso, L. (2022).

*Calle de Comercio, 1915*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2019, 18 de junio).

**Figura 87 y Figura 88**

*Calle de Managua, 1908*



**Nota.** Recuperada de Morales-Alonso, L. (2022).

*Calle del Mercado, 1912*



**Nota.** Recuperada de Morales-Alonso, L. (2022).

Managua se fue construyendo por el reemplazo de edificaciones, la necesidad del creciente Estado y de su población, así como su participación en la economía regional, que incentivaron la fundación de muchas instituciones públicas, entidades bancarias, embajadas, entre otros inmuebles, cuya primera ocupación son casonas altas con paredes y techos de barro. En algunos pocos casos se ubican edificaciones con jardines frontales, balcones y elementos neoclásicos.

A continuación, se muestran parte de los inmuebles principales de la capital, dejando ver la simpleza y características constructivas de los inmuebles, sus usuarios, parte de su imagen urbana y la introducción de nuevos estilos, como se observa en el edificio de la Dirección General de Sanidad.

### Figura 89 y Figura 90

*Sede Nacional del Partido Conservador, 1928*



**Nota.** Incluida en Nicaragua En La Historia (2017, 26 de mayo).

*Sede Nacional del Partido Liberal, 1928*



**Nota.** Incluida en Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).

**Figura 91 y Figura 92**

*Embajada americana ,1909*



**Nota.** Incluida en Nicaragua En La Historia (2018, 1 de marzo).

*Legación de los Estado Unidos,1931*



**Nota.** Incluida en Nicaragua En La Historia (2016, 31 de mayo a).

**Figura 93**

*Casa del General Chamorro, 1928*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).

**Figura 94 y Figura 95**

*Empresa de electricidad, American Power Corporation antes y después del terremoto de 1931*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2017, 26 de mayo).



**Nota.** Inmediaciones de los Mercados San Miguel y Central. Fuente: Foto Cisneros como se citó en Nicaragua En La Historia (2017, 26 de mayo).

**Figura 96 y Figura 97**

*Compañía Nacional de Seguros*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).

*Dirección General de Sanidad*



**Nota.** Algunas fuentes ubican este inmueble en la intersección de la Avenida Central y la 4ta calle sur. Fuente: en Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).



↑ Monumento a Rubén Darío, ← Templo de la música, → Monumento a Roosevelt/Soldado desconocido (Suárez, B., 2023).

▪ **Desarrollo y modernidad, 1931-1972**

La narrativa sobre la evolución de la historia de Managua en el siglo XX, posterior a 1931, se realizará como un antes, un durante y un después de 1972, al ser este acontecimiento un parteaguas extremadamente importante que permite dimensionar al CH de Managua, entre lo que fue, es y, quizás pudo ser.

Antes de que sucediera la siguiente catástrofe en 1972, Managua alcanzó un desarrollo urbano transcendental, inigualable a cualquier otra época, la ciudad se sentía y apreciaba como tal. El auge económico de los años cincuenta, por el cultivo del algodón y otros rubros agrícolas, potenció la inversión pública y privada en la capital como nunca antes. Entre sus antiguos pobladores circula el rumor que era la capital más desarrollada de Centroamérica.

Pasado el terremoto de 1931, Managua fue reconstruida casi en su totalidad. Hasta 1933 continuaron las obras de reparación y muchos foráneos se instaló en la capital para trabajar en la recuperación. Halftermeyer (1946) menciona como aspectos apreciables de este período:

- Fundación del Banco Hipotecario y el Monte de Piedad, como medida para apoyar la crisis económica después del terremoto. (p.148)
- Reconstrucción de las calles de Managua, abriendo algunas vías que antes tenían tope.
- 1932. Se funda el Barrio Larreynaga al este del CH.
- 1933. Se retira el cuerpo de Infantería de Marina y Fuerza de los Estados Unidos. Se producen inundaciones en el barrio Miralagos (en la zona de la estación del ferrocarril), aquí se habían asentado muchas familias de escasos recursos que quedaron sin viviendas después del terremoto. Don Antonio Silva, filántropo, dona unos terrenos para reubicar a las familias al oeste del campo de aviación, dando origen al barrio de Silva. Este mismo año se erige en el parque Darío un monumento al poeta Rubén Darío y se establece en Managua el radio teléfono con Estados Unidos y otros países de Latinoamérica (pp.148-154).

**Figura 98**

*Monumento a Rubén Darío, 1933*



**Nota.** Develación del monumento de mármol blanco esculpido en Italia y ensamblado en el parque Darío de Managua, en honor a Rubén Darío. Diseñado por el italiano Mario Favilli. Fuente: en Historia de Managua (2020, 18 de enero).

- Quedó prohibido construir en Managua con piedra cantera y se comenzó a priorizar las construcciones de concreto armado en edificaciones comerciales e institucionales.
- 1935. Inició la construcción del nuevo Palacio Nacional, encargado por la administración del Dr. Juan Bautista Sacasa a la firma Dambach-Gautier. El edificio de estilo neoclásico se culminó y fue inaugurado por Anastasio Somoza García en 1942.

**Figura 99**

*Boceto del Palacio Nacional, ahora Palacio de Cultura*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüenses Años 60 (2021, 06 de mayo).

- 1934. Inauguración de la oficina o gerencia del ferrocarril del Pacífico de Nicaragua, en dónde fuera el antiguo hospital del ferrocarril, frente a las costas del lago de Managua.

**Figura 100**

*Gerencia del Ferrocarril*



**Nota.** Justo López Rivera, en Grupo Nicaragua los Años 60 (2020,21 de febrero).

- 1932-1940. Se construye el hotel Lido Palace, colegio de Varones Pedagógico la Salle, colegio Rubén Darío, Banco Nacional, y reconstrucción del mercado Central.

### Figura 101

#### *Colegio Rubén Darío, años cuarenta*

**Nota.** El colegio se ubicó al sur de la Iglesia del Perpetuo Socorro, en la intersección de la 6ta calle sureste y la 4ta avenida sureste, en el antiguo barrio Sajonia. Este colegio funcionó como escuela desde 1928. Como colegio se funda en 1932 y la construcción del edificio inicia en 1937. Fuente: en Grupo Nicaragua los Años 60 (2022, 31 de octubre).



### Figura 102 y Figura 103

#### *Colegio La Salle de Varones años 40*



**Nota.** Vista de la intersección Avenida Central, 5ta Calle sur-este. Fuente: en Nicaragua en la Historia (2020, 26 de enero).



**Nota.** Capilla del Colegio la Salle, utilizada en la actualidad como salón de un centro de convenciones. El colegio fue residencia arzobispal hasta 1938. Fuente: en Nicaragua en la Historia (2020, 26 de enero).

- 1942. Se realiza la construcción del Palacio de Comunicaciones<sup>60</sup>. Se dice que este edificio fue inaugurado en 1945 y es de los primeros inmuebles de concreto armado.

**Figura 104**

*Palacio de Comunicaciones, 1959*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua en la Historia (2019, 11 de septiembre).

- 1943. Ocurre la inauguración del Boulevard Somoza (prolongación de la Calle Colón, 9 calle sureste) y junto a este, la Tribuna Monumental<sup>61</sup>. Esta Tribuna está compuesta por espacios de graderías y una zona de palcos. Aquí alcanzaban 700 personas, que junto al presidente Somoza, disfrutaban de desfiles cívicos y militares.

<sup>60</sup> Diseñado por el arquitecto Julio Cardenal Arguello y el Ingeniero Pablo Dambach.

<sup>61</sup> Diseñada por el arquitecto Víctor Sabater y construida por el Ingeniero Roberto Lacayo Fiallos.

**Figura 105**

*Tribuna Monumental*

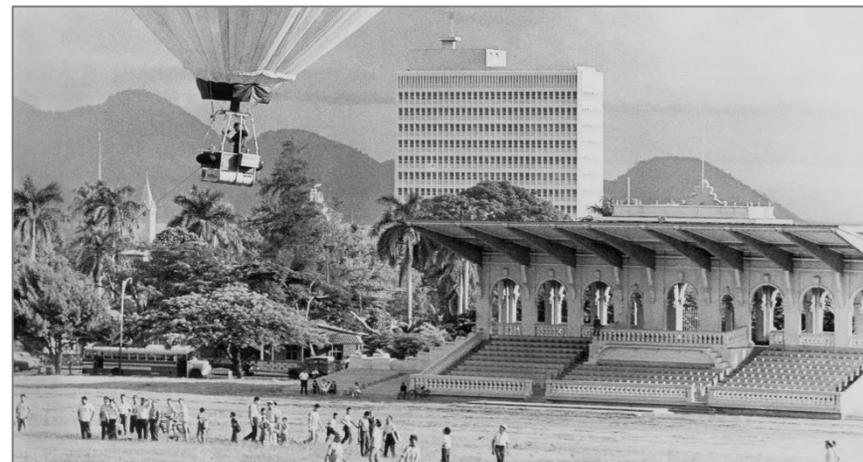
**Nota.** En la Figura se observa la fachada norte de la Tribuna, frente al Boulevard Somoza. Fuente: en Nicaragua en la Historia (2020,14 de febrero).



**Figura 106**

*Tribuna Monumental*

**Nota.** En la Figura se muestra la fachada sur de la Tribuna Monumental, zona por la que desfilaban y se apreciaban los principales eventos oficiales de la época. En primer plano se observa la elevación de un globo aerostáticos y al fondo el edificio del Banco Central de Nicaragua. Fuente: Entre Líneas no oficial (2023, 1 de enero).

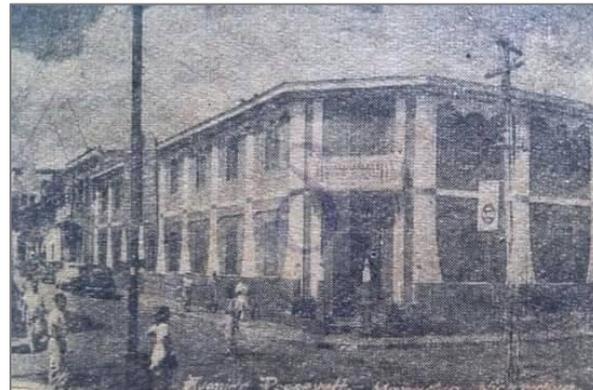


- 1946. Durante esta fecha se encontraban en construcción los edificios: Ministerio de Higiene, Iglesia San José contiguo al colegio Divino Pastor, iglesia San Antonio, Gran Hotel, barrio de las Residencia de chalets y palacetes -entre el Campo de Marte y el cementerio San Pedro-, Colonia Somoza, Instituto Ramírez Goyena y Escuela Normal. También se menciona la Colonia González (frente al Caimito), Casa Dreyfus y múltiples edificaciones de particulares como el Palacio de Constantino Pereira, el palacio del Dr. Salvador Guerrero, entre otros. (p.157)
- A finales de los cincuenta se fundaron diversos colegios y escuelas como: Divina Pastora, República de Argentina, República de Chile, República de México, República de Panamá, República de El Salvador, República de Guatemala, República de Honduras, República de Costa Rica, Escuela José Madriz, Rafaela Herrera y Maestro Gabriel, entre otros.

Las siguientes imágenes muestran las fotografías de los colegios principales, construidos en estos años:

**Figura 107 y Figura 108**

*Colegio La inmaculada, década de los cuarenta.*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2021, 23 de mayo).

*Colegio la Asunción*

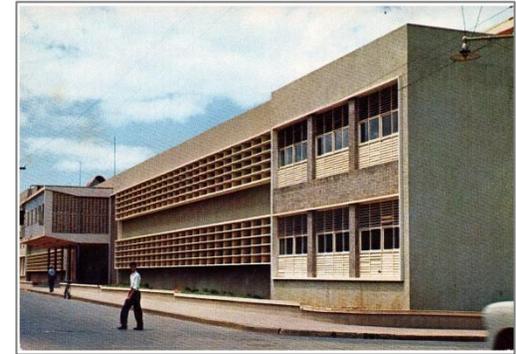


**Nota.** Ubicada frente al lago de Managua al finalizar la 4ta Avenida noreste. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 08 de marzo).

**Figura 109**

*Colegio Ramírez Goyena*

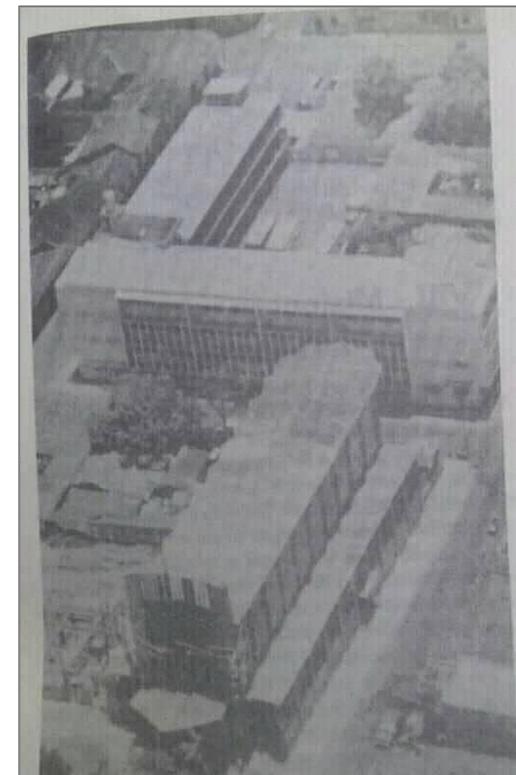
**Nota.** Se inició a construir en el barrio el Caimito en 1947 y se inauguró en 1954. Edificio de 4 pisos con capacidad para 1500 estudiantes, 500 de ellos internos. Poseía gimnasio, piscina, biblioteca, talleres de oficios entre otros. Fuente: Historia de Managua (2020, 22 de noviembre).



**Figura 110 y Figura 111**

*Colegio Calasanz*

**Nota.** En primer plano la Iglesia San Sebastián, luego al fondo el Colegio Calasanz, ambos ubicados en el barrio San Sebastián. Este singular edificio de 4 plantas en forma de "L" con un patio central, se inauguró en los años 50 y permaneció en pie hasta el terremoto de 1972. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 15 de julio a).



**Figura 112 y Figura 113**

*Escuela y Colegio Loyola*



**Nota.** Inicia como una pequeña escuela en 1966. Para 1952 funcionaba en dos turnos como escuela de varones y escuela mixta. Por su amplia demanda se construye un nuevo edificio en 1971, al costado norte de la iglesia Santo Domingo. Fuente: Cruz, J., Chang,T., Palma, K., Talavera, V.,y Vargas, E.( 2008, 25 de septiembre).

**Figura 114**

*Colegio Divida Pastora*



**Nota.** Recuperada de Instituto de Historia de Nicaragua y Centroamérica, Observatorio Urbano (2012).

En esta época dorada para la ciudad, las inversiones eran notables en todos los sentidos, aparece una ola de arquitectura moderna importante, que coincide con el arribo de arquitectos nicaragüenses formados en el extranjero. Las diferencias de clases en la Managua de los años cincuenta se expresaban de diversas formas; los residentes de los barrios del centro eran los más pudientes y comenzaban a crearse pequeños residenciales en su interior y exterior. Para 1946 la ciudad poseía espacios de encuentros privados, como fueron el Club Social, Terraza, de Obreros, Casa del Obrero, el Club Internacional, el Casino Militar, el Club Árabe, el Club de Ajedrez, y el Club Nejapa.

Otros de los emblemáticos edificios de estos años fueron: la escuela nacional de Bellas Artes, la inmobiliaria, la empresa nacional de Luz y Fuerza (ENALUF), la lotería, los edificios Zacarías Guerra, Pereira y otros.

**Figura 115 y Figura 116**

*Primera escuela nacional de Bellas Artes*



**Nota.** Incluida en La Nicaragua de Hoy (2018, 27 de diciembre).

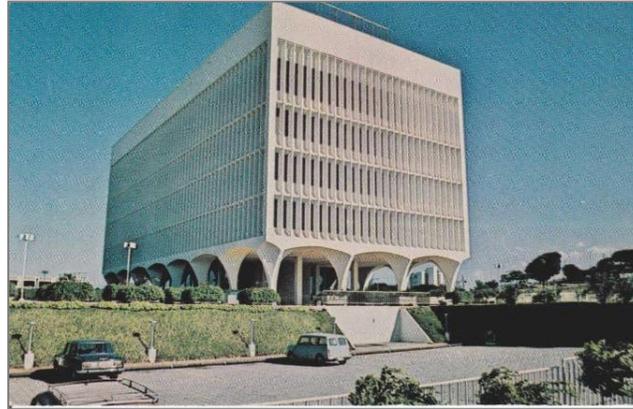
*Edificio de la Inmobiliaria o edificio Dorado*



**Nota.** Este edificio se localizó en la calle Momotombo, costado sur del Gran Hotel. Hoy es un área verde, parte de la Dupla Norte de la ciudad. Fuente: En Grupo Nicaragüenses Años 60 (2021, 06 de enero).

**Figura 117 y Figura 118**

*Empresa Nacional de Luz y Fuerza ,1970<sup>62</sup>*



**Nota.** Edificio de concreto armado de seis niveles, con sótano y planta baja libre conformada por un sistema de arcos. Fue construido entre 1969 y 1970, y se ubica en el barrio Sajonia. Actualmente es ocupado por el Ministerio de Gobernación. Fuente: Historia de Managua (2020, 16 de julio a).

*Edificio de la Lotería o de la Suerte*



**Nota.** Inaugurado en 1940 en la intersección de la 4ta calle noreste y la 4ta avenida noreste, este edificio fue diseñado por el arquitecto Assad Zogaib de origen libanés. Fuente: Nicolás López Maltez, como se citó en Historia de Managua (2020, 08 de octubre). Managua (2020, 16 de julio a).

<sup>62</sup> Construido por el consorcio Cardenal Lacayo Fiallos, Néstor y Armando Pereira. El edificio fue diseñado por el arquitecto José Francisco Terán Callejas.

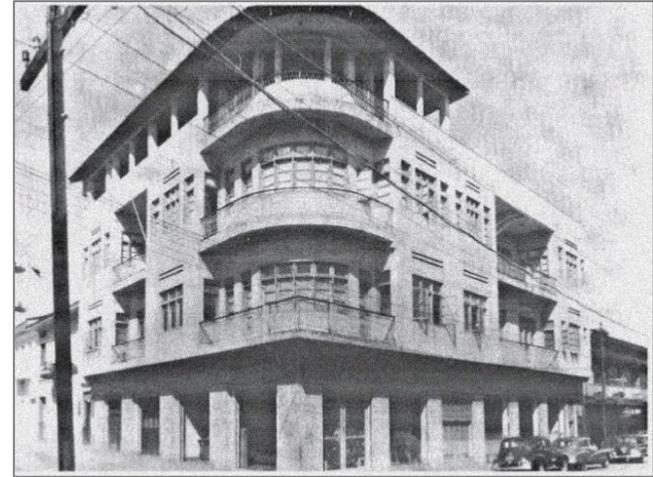
**Figura 119 y Figura 120**

*Edificio Zacarías Guerra*



**Nota.** Edificio de apartamento de seis pisos, construido en 1965-1966 por la junta directiva del hospicio Zacarías Guerra. Fuente: En Historia de Managua (2020, 07 de julio).

*Edificio Pereira*



**Nota.** Inaugurado en 1941 y ubicado entre la 1era calle sur y la avenida del Centenario, fue un imponente edificio (residencia y comercio) para el época. Fuente: Tünnermann, C. (2016).

De igual forma en 1965 se edificó el Instituto Nacional de Seguridad Social o edificio del seguro al oeste del cementerio San Pedro. Este inmueble de 9 plantas y un sótano fue construido por la firma Arquitectos Ingenieros, S.A (AISA), siendo diseñado por los arquitectos, Alfredo Osorio Peters y José Francisco Terán. Durante el terremoto de 1972 sufrió daños que lo mantuvieron en el abandono, hasta su rehabilitación en los años noventa. Actualmente son las oficinas centrales del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (Ver **Figura 121**).

**Figura 121**

*Edificio del Seguro Social*



**Nota.**Incluida en Grupo Nicaragüense Años 60 (2020, 21 de mayo b).

Muy cercano al edificio del Seguro Social se ubicó el hospital del Seguro Social y junto a este, estaba el Hospital General, en el costado norte del parque 11 de Julio. Este luego fue trasladado fuera del CH. El Hospital General o Hospital el Retiro fue construido entre 1947 y 1962 con 858 camas y 183 médicos.

**Figura 122**

*Hospital General*



**Nota.** Alcaldía de Managua (s.f).

**Figura 123**

*Cuartel de Bombero*



**Nota.** Al sur este del CH se ubicó el cuartel de bomberos, este quedó destruido después de 1972. Fuente: Grupo Nicaragüenses Años 60 (2019, 06 de enero).

Uno de los edificios más interesantes y monumentales localizado al oeste del CH, en la cercanía del Estadio Nacional de Béisbol, intersección entre la calle 15 de Septiembre y la avenida Monumental, fue el Palacio de Justicia construido a mediados de la década de los años sesenta. Fue un inmueble de apariencia cúbica de cinco pisos revestidos de mármol y ventanales de vidrio. Posterior al terremoto se abandonó y saqueó, quedando únicamente una estructura de concreto armado que se demolió en los años noventa.

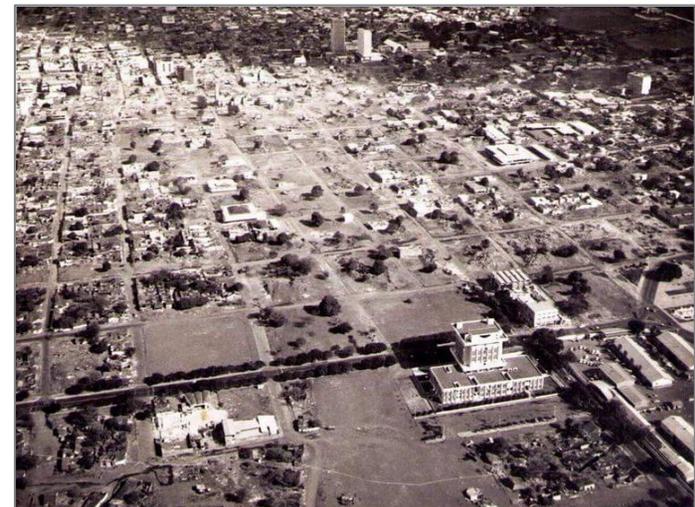
**Figura 124 y Figura 125**

*Palacio de Justicia*



**Nota.** Recuperada de Del Muro, L. (s.f).

*Sector del Palacio de Justicia, Barrio San José*



**Nota.** En la esquina inferior izquierda destaca el Palacio de Justicia, a su derecha el Cuartel o Departamento de Carreteras. Fuente: En Grupo Nicaragüense los Años 60 (2018, 08 de octubre).

Son muchos los edificios que se construyeron en los años sesenta del siglo XX en Managua, y que se recuerdan por ser hitos o referencias en la ciudad, propias funciones, y de su arquitectura. Muchos

de ellos diferentes a las tradicionales casas de taquezal y a los suntuosos edificios neoclásicos. Surgieron inmuebles de dos o más plantas, con fachadas sencillas, cubiertas ocultas, uso del vidrio, formas puras y racionales.

La arquitectura comercial tipo almacén, son parte de los edificios más recordados en las avenidas Bolívar, Roosevelt y Centenario. Entre los inmuebles de esta tipología se encuentran la ferretería Lang en la avenida Bolívar y el edificio Carlos Cardenal construido en 1947(antes se ubicó en el sitio el almacén Min Sun Lon, en la avenida Roosevelt). Este inmueble es recordado por poseer las primeras escaleras eléctricas del país en 1954.

la ferretería Lang del alemán Eugenio Lang se inauguró en 1908, sin embargo, el edificio original se destruyó en 1931. Este se reconstruyó en la esquina suroeste de la intersección de la avenida Bolívar con la 1ra calle suroeste. Posteriormente, en 1956, se le adiciona un segundo edificio de seis pisos.

#### Figura 126 y Figura 127

*Ferretería Lang, 1964*



**Nota.** Recuperada de Instituto de Historia de Nicaragua y Centroamérica, como se citó en Historia de Managua (2020, 23 de febrero).

*Almacén Carlos Cardenal*



**Nota.** Incluida en Nicaragua en la Historia (2019, 12 de octubre a).

Un importante edificio ubicado en la zona de los bancos de la avenida Roosevelt es la Casa Pellas de la familia Pellas, sobreviviente del terremoto de 1931 y ligeramente modificada en los años cincuenta. Fue ocupada por el Club Azotea o Club Terraza hasta 1972.

**Figura 128**

*Casa Pellas*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2018, 05 de octubre).

En un intento por reconstruir los valores urbanos históricos del sitio, este trabajo engloba diferentes atributos que tuvo el CH, como son sus barrios, sistema de calles y avenidas, edificios notables según tipología y uso, entre otros aspectos. Estos elementos delimitan sus valores tangibles e intangibles.

Es de destacar que la mayoría de fotos de inicios del siglo XX aquí registradas, corresponden a una recopilación de los fotógrafos de la época: Guillermo Alaníz Callejas, José Santos Cisneros (considerado el padre de la fotografía nicaragüense), y Adán Díaz, también a las fotografías del Cuerpo de Marines de los Estados Unidos. Las copias de las fotos han sido publicadas en diversos medios de difusión histórica, muchas de ellas facilitadas por historiadores independientes.



*Barrio San Sebastián (Suárez, B., 2023).*

### ▪ Los barrios tradicionales de Managua

La delimitación espacial de los barrios tradicionales hasta 1972 es imprecisa. En una ciudad en crecimiento las viviendas se fueron sectorizando con el paso del tiempo alrededor de pequeñas parroquias que fueron reemplazadas hasta cuatro veces. El espacio urbano a inicios del S.XX ya se nombraba y se reconocía como: San Sebastián, San Antonio, Candelaria y Santo Domingo, dividido de norte sur por la avenida Bolívar y de este a oeste por la 2da calle norte.

Halftermeyer (1949) indica que ya para 1849 existían los barrios San Antonio al oeste (sus habitantes eran los toñeños), y Santo Domingo (los vecinos eran conocidos como santodomingüeños), al este. Los pobladores de ambos sitios poseían una rivalidad sin explicación aparente.

#### **Barrio San Sebastián**

Localizado al oeste de la plaza central de Managua, el barrio San Sebastián fue hasta 1972, uno de los espacios habitacionales más importantes de la ciudad de Managua.

San Sebastián estaba entre los barrios Cristo del Rosario y La Cruz al oeste, barrio San Antonio al sur, el lago de Managua al norte y la avenida Bolívar al este. Actualmente su delimitación es otra, los cambios de uso y propuestas urbanas redujeron su espacio vecinal. En este popular barrio vivieron las principalmente familias conservadora, siendo una zona residencial de la clase pudiente de la Managua del S. XX.

Al norte del barrio, pasaba el ferrocarril y en su centro se encontraba la calle El Triunfo, que conectaba la vía del occidente del país con el Parque Central de la ciudad. Entre los principales edificios y espacios del sitio figuran: Iglesia San Sebastián, parque San Sebastián, Escuela de Bellas Artes, Palacio de Comunicaciones, hotel Lido Palace, Parque Frixione, Casa del Águila, La Prensa, Colegio Calazans, el Cine El Triunfo, después llamado Cine Blanco, los dormitorios públicos, el edificio de Julio Martínez, el edificio del Seguro (Zacarías Guerra), las oficinas de la línea aérea la Nica, entre otros. Aquí vivieron los expresidentes conservadores Carlos José Solórzano y Emiliano Chamorro, el músico Luis Delgadillo, el pintor Omar Lacayo Estrada (conocido como Omar D León), Pedro Joaquín Chamorro y

su esposa Violeta Barrios de Chamorro (presidenta de Nicaragua 1990-1997) y una serie de familias reconocidas como influyentes por su poderío económico.

San Sebastián fue escenario de las tradicionales carreras de cinta, picada de trompo y diferentes actividades religiosas. Como es común en la dinámica de todo centro de ciudad, esta zona para 1972 comenzaba a desempeñar más funciones comerciales y de servicio, reemplazando el uso habitacional.

Durante el terremoto de 1972, el sitio quedó prácticamente destruido, muy pocas viviendas sobrevivieron al sismo. Debido a las circunstancias de abandono este lugar se fue repoblando con habitantes de escasos recursos, que construyeron edificaciones precarias. Posteriormente en dos períodos diferentes, se han realizado proyectos de viviendas de interés social (VIS).

Figura 129

Vista área del Barrio San Sebastián, aproximadamente años 50



**Nota.** En la figura el centro del barrio San Sebastián, una de las zonas más importantes de la ciudad, dotado de escuelas, edificios de gobierno, cines e iglesia. Fuente: adaptado de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 15 de julio b).

### **Barrio San Antonio**

El barrio San Antonio al suroeste del CH de Managua, tenía como límites el barrio San Sebastián al norte, al este la avenida Bolívar, al oeste el barrio San José (nombrado también como Bóer), y al sur parte del barrio Bóer. Según Mejía-Baltodano (2009) el límite sur era la calle 27 de Mayo. Desde muy temprano este vecindario fue hacedero de pequeños comercios, sobre todo en la calle del Aluvión y en lo que luego sería la famosa calle 15 de Septiembre.

Las principales edificaciones parte de esta comunidad fueron: Hospital General (ahora del barrio Bóer), Ferretería Lang (sobre la Avenida Bolívar), Cine América, Ministerio del Trabajo, los juzgados de Managua, las Bicicletas Philips, Camas Lunas, Casa del Maestro, Foto Lumington, Foto Estudio Meléndez, y el estudio fotográfico Molina. De igual forma se encontraban los Laboratorios Castillo, Zúñiga, Rojas, y también diferentes clínicas de médicos reconocidos, zapaterías, lavanderías, establecimientos funerarios, y otros.

Los establecimientos educativos del barrio fueron: Escuela San Antonio, Colegio Divina Pastora, Escuela de Comercio, las escuelitas de primaria de la profesora Lilliam Álvarez y Melú Arce, también la Biblioteca Centroamericana de Don Gratus Helftermeyer, el Instituto Maestro Gabriel, la Escuela República de Guatemala y la Escuela de Contabilidad. Su emplazamiento estratégico con conexión a las principales avenidas, a los mercados Central y Bóer, y al Estadio Nacional de Béisbol, hacían que el sitio fuera muy visitado.

El barrio es recordado y asociado con la iglesia San Antonio, estableciendo vínculos y anécdotas con ella y con un pequeño parque semicircular en su costado norte, conocido como el parque de los Poetas. En 1934 se reconstruyó un monumento en honor al Maestro Gabriel Morales Largaespada<sup>63</sup>, que permanecía en el cementerio San Pedro y sufrió daños durante el terremoto. En el 2004 el monumento regresó a su sitio original. Según Helftermeyer (1946), frente a la iglesia existió un arco de piedra de siete metros que fue destruido en 1899 para ampliar la calle (p.72).

---

<sup>63</sup> Se considera el fundador de la educación gratuita en Nicaragua.

**Figura 130**

*Barrio San Antonio, década de los sesenta*



**Nota.** En primer plano se observa una avenida del barrio San Antonio, teniendo como fondo el parque de los Poetas y el monumento al Maestro Gabriel. Posteriormente se ve la fachada de la Iglesia San Antonio. Fuente: Grupo Nicaragua los Años 60 (2019, 4 de enero).

En este popular barrio se realizaban las tradicionales fiestas (25 de julio) de Santiago Apóstol, patrono de Managua, en una mezcla de procesiones religiosas de gran algarabía como es común en el país. En una capilla de la iglesia San Antonio permaneció hasta 1972 la imagen de la Sangre de Cristo. Son muchas las actividades religiosas en su honor que forman parte de los recuerdos de la vecindad.

### **Barrio Candelaria**

El barrio Candelaria emplazado al noreste del CH, limita al norte con las playas del lago Xolotlán, al este con el barrio los Pescadores, al sur con el barrio Santo Domingo y al oeste con el barrio la Bolsa y el núcleo fundacional. A pesar de ocupar unas pocas manzanas del conjunto, su importancia radicaba en la localización de una parroquia del mismo nombre con un pequeño parque al frente, esta a tan solo cinco cuadras de la catedral. Como parte del asentamiento se ubica el parque Bartolomé de las Casas, un mercadito, la estación del Ferrocarril, la estación de bomberos, el Colegio la Asunción, la Capitanía del Puerto, entre otros. Dentro del barrio en una manzana de la costa del lago, se ubicó la Colonia Dambach.

### **Barrio Santo Domingo**

El barrio Santo Domingo ubicado al este del CH, tuvo como límite norte el barrio Candelaria, al este el barrio Los Ángeles, al oeste el barrio San Antonio y al sur, parte de la zona de expansión de la ciudad, que incluía barrios como Buenos Aires, Caimito, el Mercado Oriental, entre otros.

Algunos historiadores ubican la fundación del barrio en 1927, aunque hay evidencias del caserío ubicado alrededor de la pequeña parroquia mucho antes. Después del terremoto de 1931, el vecindario se reconstruyó nuevamente alrededor de la iglesia y de su parque ubicado al centro del vecindario. Las casas eran de todo tipo: adobe, talquezal y ladrillo de barro, con la particularidad de ocupar terrenos amplios.

Entre las principales construcciones del barrio destaca la Casa del Catecismo, posteriormente Instituto Loyola, los mercados San Miguel y Central. Parte del barrio albergó la mayor parte de los comercios de las avenidas Roosevelt y Centenario, la 5ta avenida este y la calle 15 de septiembre, por tal razón son muchos los establecimientos que se asocian con el sitio, incluyendo los cines: Ruiz, Palace, Fénix, y Luciérnaga, los hoteles Nicaragua y Reisel. También se recuerda la radio Continental, la Voz de la Victoria y otras. Igualmente destacan las escuelas de enseñanza pública: Escuela Superior

República de Argentina, República de Chile, Escuela Francisco Huezco, República de Brasil, República de El Salvador, y demás.

De las principales tradiciones realizadas en el lugar está la mayor fiesta popular de Managua, la fiesta a Santo Domingo de Guzmán, que es considerado el legítimo patrón de la ciudad. El santito es traído de las sierras de Managua y pasa en la iglesia del barrio Santo Domingo diez días. En los alrededores de la iglesia y en los barrios cercanos se realizan diferentes festividades en su honor.

**Figura 131**

*Barrio Santo Domingo*



**Nota.** En la figura en primer plano la iglesia Santo Domingo y su parque. Fuente: Del Muro, L.(s.f b ).

Otros barrios fueron surgiendo y reconociéndose como parte del CH, algunos sectores aledaños a los barrios tradicionales, en su momento, también fueron adicionándose a estos sitios.

En el caso del sector sureste del CH, ubicado al sur del barrio Santo Domingo, se conformaron varios barrios: 1) El Caimito, con un pequeño sector que más o menos abarcado entre la 3era y 5ta calle; 2) Sajonia, también identificado como barrio Jesús de la Suspensión, por el cristo que se ubicó en la Iglesia el Redentor; 3) el barrio del Perpetuo Socorro, localizado junto a Sajonia, al parecer a partir de la 3er avenida sur hacia el oeste; y 4) barrio buenos Aires, al costado este del barrio Sajonia.

Hacia el este de Santo Domingo el barrio que existió y persiste es los Ángeles, hoy en día ocupado mayormente por el Mercado Oriental, y hacia el este del barrio Candelaria se le conoció como Barrio de los Pescadores.

En lo que respecta al sector noroeste y suroeste de la ciudad, también se formaron nuevos barrios. Al este de San Sebastián se le denominó como Cristo del Rosario, y al espacio norte de este, como barrio la Cruz. El sector suroeste de San Antonio adquirió el nombre de barrio Bóer, y algunas zonas junto a la iglesia San José, hacia el suroeste del CH, eran identificadas como barrio San José.

Posterior al terremoto de 1931, se instauraron en Managua los primeros espacios residenciales diseñados y organizados en serie. Dentro del CH se ubicó la Colonia Somoza, realizada por el Banco Hipotecario al sureste del Estadio Nacional de Béisbol. Se organizó en cuatro pequeñas manzanas con chaflanes en sus equinas (que resultaron de la subdivisión del sitio), en las que se construyeron alrededor de doce viviendas con patio interno.

**Figura 132**

*Colonia Somoza*



**Nota.** En primer plano la vista aérea de las manzanas de la Colonia Somoza. Fuente: Kroon (2009,6 de marzo b).

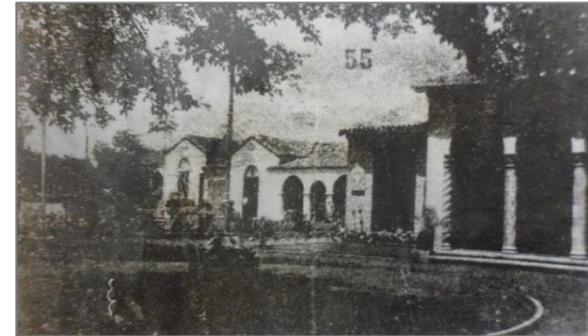
Otro proyecto es la Colonia Dambach, especie de condómino privado de quince casas ostentosas, construida por el señor Pablo Dambach de origen suizo. Aquí se encontraba la casa de habitación del embajador de Francia, con una localización privilegiada a orillas del lago Xolotlán, en el extremo norte del parque del barrio Candelaria.

**Figura 133 y Figura 134**

*Colonia Dambach*



**Nota.** En la figura se muestra el acceso a las residencias.  
Fuente: Santos Rivera, como se citó en Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 12 de octubre).

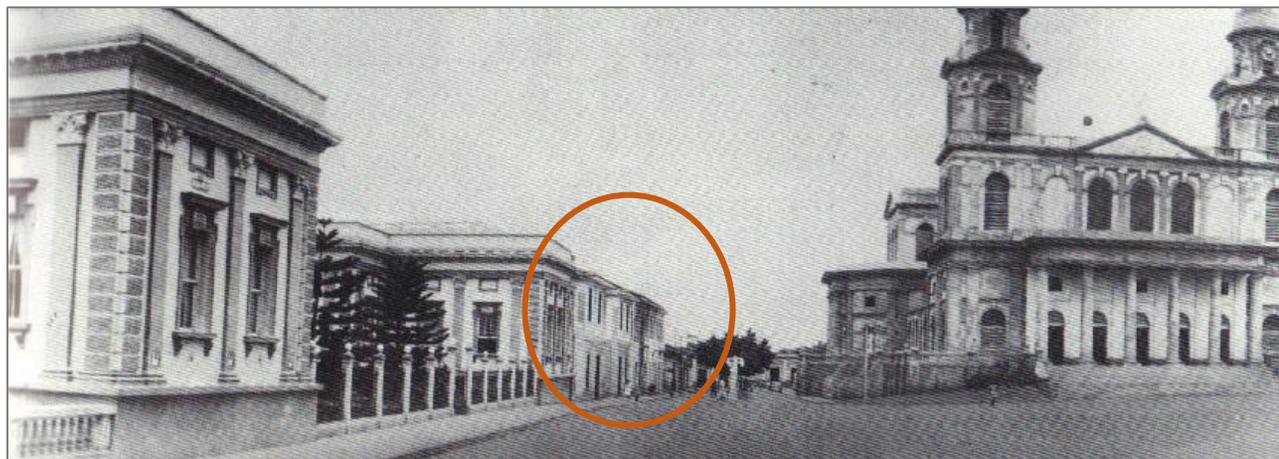


**Nota.** Residencias de la Colonia Dambach, muchas de ellas en pie. Fuente: Santos Rivera, como se citó en Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 12 de octubre).

La bibliografía también menciona un barrio de preciosos chalets entre Campo Marte y el cementerio San Pedro, conocido como barrio de la Residencia (Halftermeyer, 1946, p.157). Otros de los asentamientos citados es la Colonia Lang, también descritos como Francisco Lugo, localizadas en el costado norte de la catedral Santiago de Managua y el barrio la Bolsa, ubicado al noroeste de Candelaria.

**Figura 135**

*Colonia Francisco Lugo*



**Nota.** En la figura se muestran los edificios de dos pisos que conformaban la pequeña Colonia Francisco Lugo, también nombrada como Lang. Figura: adaptada de López- Maltez, N. (1997).

Figura 136

Aproximación de los límites físicos de los barrios de Managua, 1972



**Nota.** Elaborada por la autora (2023), a partir de comunicación personal con Gutiérrez, Augusto (2023).



*Costado Sur Iglesia Santo Domingo, barrio Santo Domingo (Suárez, B., 2023).*

- **Avenidas y calles**

El sistema vial de la ciudad de Managua es parte fundamental de su historia, a pesar de contar con una nomenclatura oficial que deriva de la Calle Central (ya conocida con ese nombre en el S.XX), y de la Avenida Central, en dirección norte-Sur. Las vías han sido nombradas en honor a algún personaje o fecha histórica, perdurando muchos de sus adjetivos con el paso del tiempo.

José Constantino Pereira presidente del distrito en 1931, dio el nombre de personalidades a las vías de Managua, pero luego esto fue sustituido por números, quedando únicamente algunas avenidas y calles como: la Avenida Roosevelt, la Avenida Bolívar, la Calle Colón, la Calle 15 de septiembre, la Calle Rigoberto Cabezas, la Calle Largaespada, también existieron las calles de Martínez, por el presidente Tomás Martínez, Zavala, Guzmán y Zamora, entre otras (Halftermeyer, 1946, p.144).

#### **Avenida Central**

La Avenida Central con extremo sur en la zona del cuartel militar y límite norte en el club social de Managua, se ha llamado de diferentes formas: Avenida del Campo de Marte, Avenida Martínez (en honor al presidente Tomás Martínez), Avenida del Comercio, Calle del Rastro (para comunicar al rastro o matadero de la ciudad), luego como Avenida Roosevelt (30 de enero de 1942), y finalmente Avenida Sandino.

Halftermeyer (1946) describe la Avenida Central, como una vía que fue cobrando importancia. Inicialmente era muy sencilla, con andenes en mal estado y escasamente tres casas de dos pisos, que cambiaron su uso de habitacional por funciones comerciales y educativas (una de los casos es el Colegio Pedagógico de Varones).

En el extremo sur de esta calzada estaba el Campo de Marte, había un beneficio de café y un matadero público, en donde luego se construyó la cárcel el Hormiguero. Acercándose al extremo norte enfrente del hotel Lupone se encontraba el cuartel de la condilería donde se encargaban de encender los faroles para alumbrar la ciudad. Este sitio fue ocupado luego como Museo Nacional y

años más tarde como Club Internacional, el cual fue destruido por el terremoto de 1931 (pp.141-142).

Posterior al terremoto de 1931 esta avenida fue tomando mayor importancia, iniciaba en el costado oeste de la plaza central y culminaba en calle que conducía a la casa presidencial. Curiosamente los primeros segmentos de esta vía, en las cercanías de la plaza central, fueron ocupados por establecimientos comerciales. Hacia el sur se emplazaban servicios bancarios (Banco Nacional y Banco de Londres), y centros económicos.

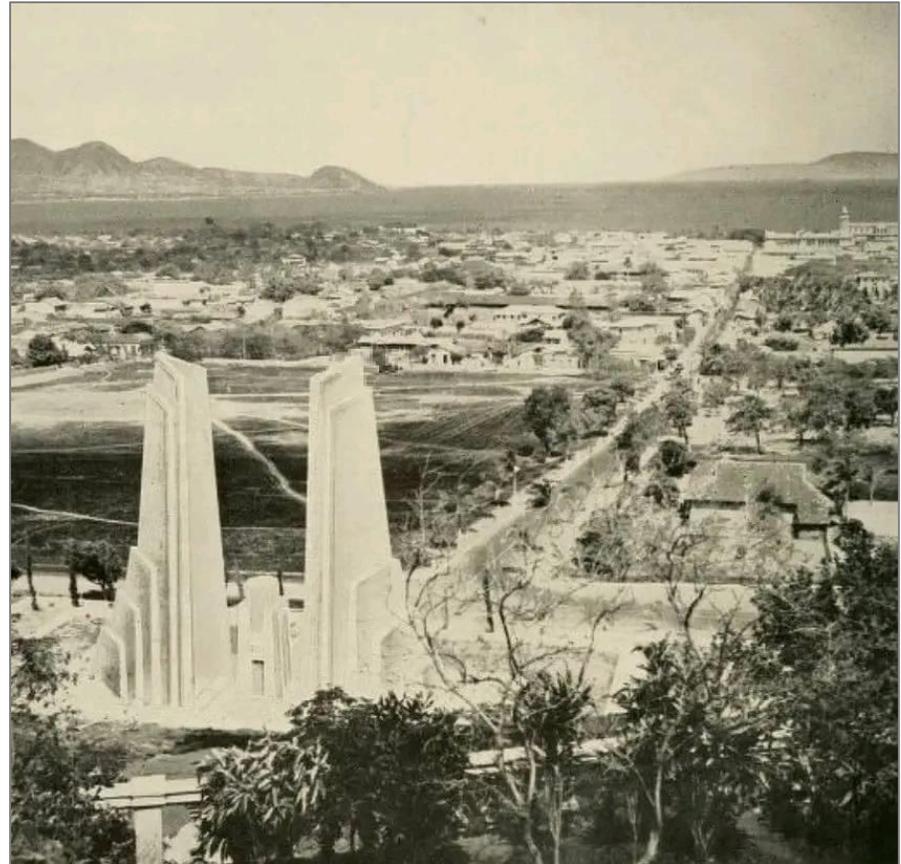
Es curioso el cambio en la topografía que separa la costa del lago con la trama de la ciudad. Antes de 1972 la Avenida Central culminaba en un barranco, actualmente al término de la costa, es donde se observa el cambio de nivel.

Esta avenida es recordada como una de las más dinámicas y transitadas de Managua en las décadas de los sesenta y setenta, con edificios altos y las instituciones financieras más importantes, convirtiéndose en una vía peatonal desde los años 80. La reconfiguración de la trama urbana y el cambio de uso en las manzanas baldías aledañas a esta avenida, provocaron que parte de ella quedará inmersa dentro del parque Luis Alfonso Velázquez, oficinas de la presidencia, Asamblea Nacional y otras, teniendo acceso restringido en algunos tramos.

**Figura 137**

*Avenida Roosevelt, década de los años cuarenta*

**Nota.** Vista con dirección sur-norte de la Avenida Central o Roosevelt. En primer plano el monumento a Franklin D. Roosevelt, a su izquierda el campo de deporte. De frente el lago de Managua y a la izquierda el volcán Momotombo. Este singular bien patrimonial fue diseñado por el arquitecto Basilio Marín y construido por la firma Cardenal Lacayo Fiallos. Inicialmente en 1941, se previó que estaría dedicado a Anastasio Somoza y luego el mismo lo dedico al presidente estadounidense. El monumento se compone por dos estructuras de 18 metros que simulan las alas de un águila. Este sufrió modificaciones tras el cambio de gobierno en 1979, y se renombró como el monumento al Soldado de la Patria. Fuente: En Grupo Nicaragüense los Años 60 (2022, 25 de septiembre)



### Avenida del Centenario

La primera avenida nor y sur este<sup>64</sup> se bautizó como Avenida del Centenario en 1946, conmemorando el centenario de la declaratoria de Managua como ciudad (24 de julio de 1846). Condujo hacia el sur con la Loma de Tiscapa, y hacia el norte con la Plaza Central, parte de la fachada sur de la Catedral, pasando por el palacio arzobispal y la fachada este del Palacio Nacional.

Esta era una de las arterias principales de Managua, comunicaba con el Mercado Central de Managua, zona que se popularizó antes de 1972, por la cantidad de comercio formal e informal presente en el sitio. Actualmente de esta avenida solo queda en el recuerdo, los proyectos realizados no consideraron ni su proyección funcional ni simbólica.

### Figura 138

#### *Avenida el Centenario*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2019, 23 de julio).

<sup>64</sup> Noreste de la calle central hacia el norte y sureste de la calle central hacia el sur.

### **Avenida Bolívar**

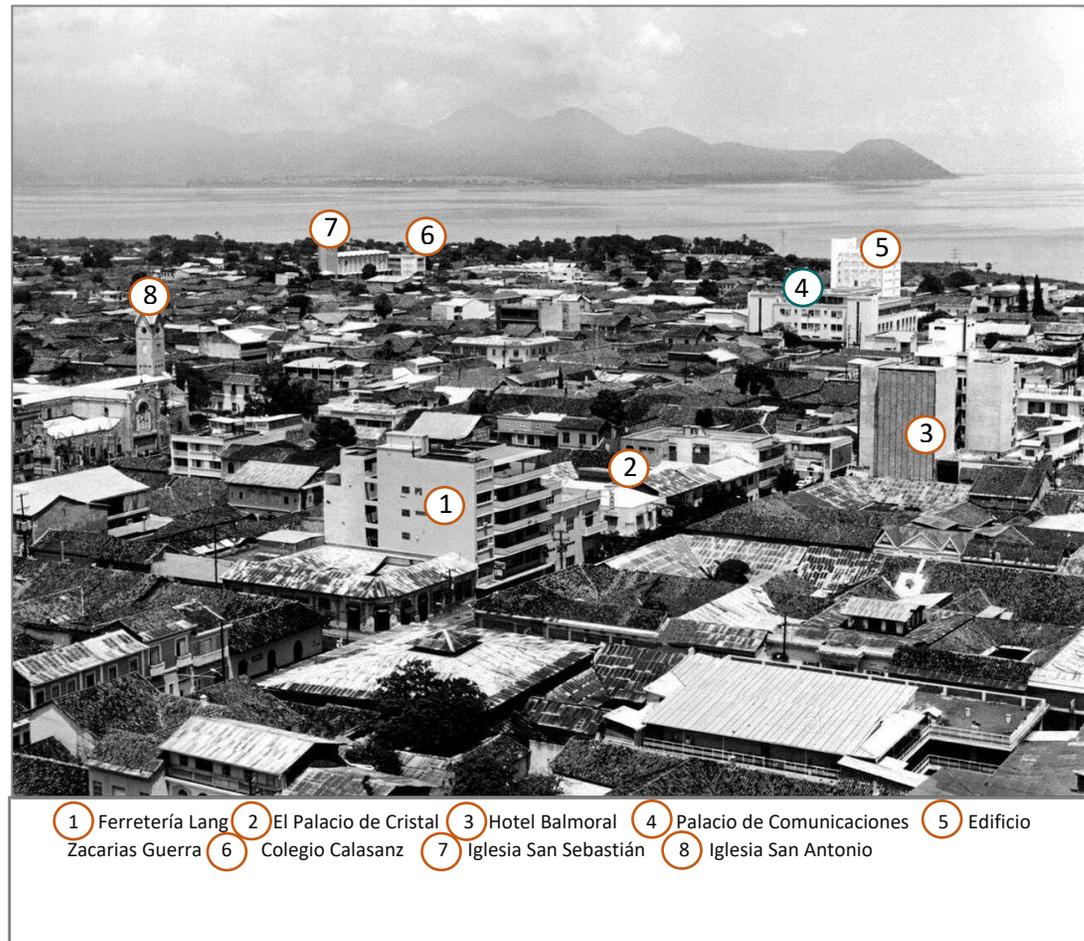
Hasta 1926 la primera avenida noroeste era conocida como la avenida del Porvenir, aparentemente porque conducía a la estación del ferrocarril, desde entonces hasta la fecha se la nombró oficialmente como Avenida Bolívar. Esta vía fue la primera en pavimentarse, justo un año antes de su cambio de nombre en 1925.

La Avenida Bolívar establece una conexión vital entre el lago de Managua y la zona de expansión sur de la ciudad. En sus orígenes, en 1972, ya contaba con un equipamiento significativo de servicios y comercios, aunque no se consideraba la avenida de circulación principal. Sin embargo, el proceso de reconstrucción después del terremoto cambió su estatus y percepción, modificando tanto sus dimensiones como su tratamiento urbanístico (en algún momento incluyendo una arboleda en el centro).

En la actualidad la Avenida Bolívar se ha convertido en una de las zonas de mayor atractivo turístico, destacando por sus exposiciones tradicionales que tienen lugar en ciertas época del año.

Figura 139

Vista área Avenida Bolívar, barrio San Antonio y Barrio San Sebastián



Nota. Recuperada de Historia de Managua (2020, 02 de octubre).

### Avenida Monumental

Su nombre se relaciona con el monumento erigido al presidente Somoza en el área verde de acceso al estadio Nacional Béisbol. Con la construcción de este equipamiento deportivo y otros inmuebles de importancia como el Palacio de Justicia, la 12 avenida norte y sur se modificó, pasando a ser una de las vías con mayor ancho del CH. Su vínculo al norte con la calle del Triunfo y la carretera Sur, apuntaba a consolidarla como una de las vías al oeste del CH de mayor importancia.

#### Figura 140

*Avenida Monumental vista norte sur*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 04 de octubre a).

### **La calle Central y sus vías aledañas**

La Calle Central atraviesa en dirección este-oeste el CH, pasando en su momento, por el área principal del barrio San Antonio y su iglesia, y por el Mercado San Miguel. La 1era calle norte (paralela a la Calle Central en dirección norte) es la Calle del Aluvión (por el suceso de 1876) antes mencionada y nombrada como Calle Honda. En lo que respecta a la 1era calle sur en el sentido este, se le denominaba como Calle Santo Domingo, ya que conducía hacia al parque e iglesia del mismo nombre.

La Calle Central actualmente pasa desapercibida, la relevancia que tuvo se perdió con la transformación del tejido urbano, y el debilitamiento funcional de los barrios San Sebastián y San Antonio. En su momento los nodos generados por la intersección de las principales calles y avenidas, coincidían con la localización de los principales servicios y comercios de la ciudad.

### **Calle 15 de Septiembre (2da calle sureste y oeste)**

Conocida primeramente como la Calle del Pati6n, fue considerada la calle m6s larga de Managua culminado al este con el cementerio Central u Occidental. Son recordados los desfiles f6nebres de diversas personalidades que transitaron por aqu6. Su paisaje era propio de una v6a principal de circulaci6n en un sentido, con ocupaci6n comercial en la mayor6a de los inmuebles, frecuencia de tr6nsito vehicular y peatonal, as6 como la concentraci6n y mezcla de r6tulos de diferentes tipos y tama6os con el alumbrado p6blico.

**Figura 141**

*Calle 15 de Septiembre, sector Hotel Reisel y Calzado California*



**Nota.** En la figura se puede notar la cantidad de establecimientos comerciales en esta calle, sobresaliendo a la derecha la tienda Emelina y luego el Hotel Raisel. A la izquierda la Farmacia 15 de septiembre y el Calzado California. Fuente: Grupo Nicaragüenses Años 60 (2020, 02 de septiembre b).

La cantidad de puntos de referencia de esta conocida calle son innumerables siendo algunos: Sala Evangélica, Cine Fénix, Casa de las Carteras, Calzado Arceyut , La Casa del Lagarto (Lagarto Store's), hacia el oeste el Jardín Cervecerero o Central, Colegio la Inmaculada, Tienda Alicia, Librería Universal, Galería del Arte y otros. A la fecha la calle 15 de Septiembre se ve interrumpida por los complejos deportivos situados junto a la Avenida Bolívar.

### Calle Momotombo

La 3era calle norte se identificaba en los años cincuenta como la Calle Momotombo, con rodamiento en una dirección (oeste-este). Posteriormente se convirtió en parte de la Dupla Norte (planeada desde 1978), en una de las principales arterias de la ciudad con categoría de distribuidora primaria y vinculación hacia el norte y occidente del país.

### Figura 142 y Figura 143

*Calle Momotombo o 3era avenida norte*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense Años 60 (2020,21 de mayo a).

*Calle Momotombo , vista oeste este*



**Nota.** En primer plano a la izquierda se ve el muro del Club Internacional, seguido por el Cine González. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2016, 13 de marzo).

La visual de esta calle en la actualidad es totalmente diferente a la que se tenía antes de 1972, a ambos lados de esta se encontraban edificaciones de dos plantas o más, era una calle con comercios y servicios. Hoy en día las manzanas al sur de la vía son ocupadas como área verde.

### **Calle del Triunfo (calle San Sebastián o 6ta calle noroeste) y calle Candelaria**

En la plaza central iniciaban dos calles relevantes: hacia el este, la calle Candelaria; y hacia el oeste, la calle del Triunfo.

Esta calle era conocida así por la entrada del General Zelaya el 14 de julio de 1893, posterior al triunfo del partido Liberal. Esta vía atraviesa el barrio San Sebastián y conecta directamente al parque central de la ciudad. A lo largo de esta calle se encontraban las familias más adineradas de la época, y se asocia en las narrativas de la época con las actividades tradicionales de carreras de cintas.

Por su parte, la Calle Candelaria une el núcleo fundacional del CH, con el parque y plaza de la iglesia del barrio Candelaria, pasando por el barrio la Bolsa.

#### **Figura 144**

*Calle Candelaria*



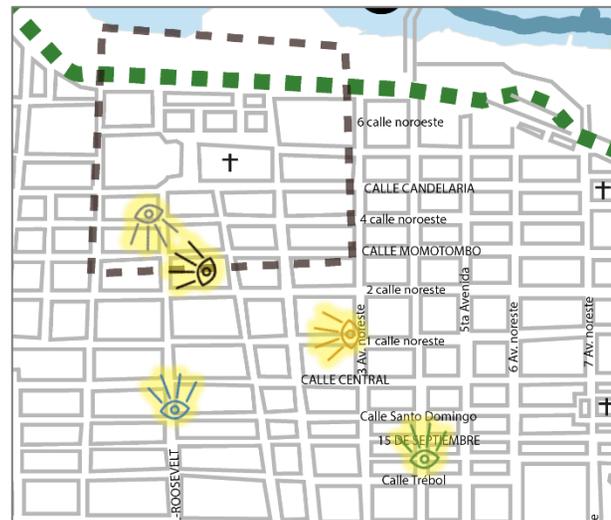
**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 28 de septiembre).

### Vista de algunas calles y avenidas de la ciudad de Managua en los años 50,60 y 70

Algunas imágenes fotografías de la ciudad a mediados del S.XX dejan ver una ciudad poblada, con una fuerte actividad comercial, al igual que edificios y calles en muy buen estado. Nótese en las siguientes figuras el ambiente urbano de ese tiempo.

#### Figura 145 y Figura 146

*Sección urbana en las inmediaciones de la plaza central*



**Nota.** Elaborado por la autora (2023).

*Intersección avenida Roosevelt y la calle Momotombo*



**Nota.** De frente el Gran Hotel, en la esquina inferior derecha un estacionamiento donde luego se construyó el edificio Baltodano. En la esquina inferior izquierda de la imagen se ubicaba la popular carne asada del Gran Hotel. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2021, 26 de enero).

**Figura 147 y Figura 148**

*Avenida Roosevelt vista norte-sur*



**Nota.** La foto fue tomada desde el segundo piso del Gran Hotel. Fuente: Grupo Nicaragüenses Años 60 (2021, 24 de abril c).

*Avenida Roosevelt vista sur-norte*



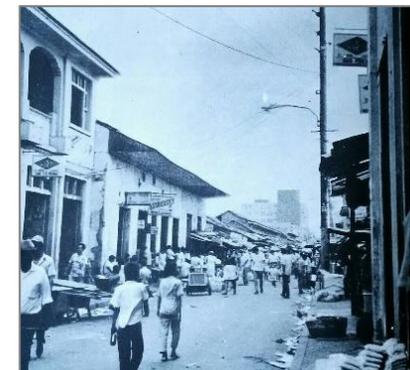
**Nota.** Vista de edificaciones entre la 1era calle sureste y la calle central. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 26 de agosto).

**Figura 149 y Figura 150**

*Intersección 4 avenida sureste y calle 15 de Septiembre*



**Nota.** Barrio Santo Domingo. Fuente: López-Maltez, N. Como se citó en Grupo Nicaragüenses Años 60 (2021, 24 de abril c).



**Nota.** Inmediaciones del Mercado San Miguel. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 14 de diciembre).

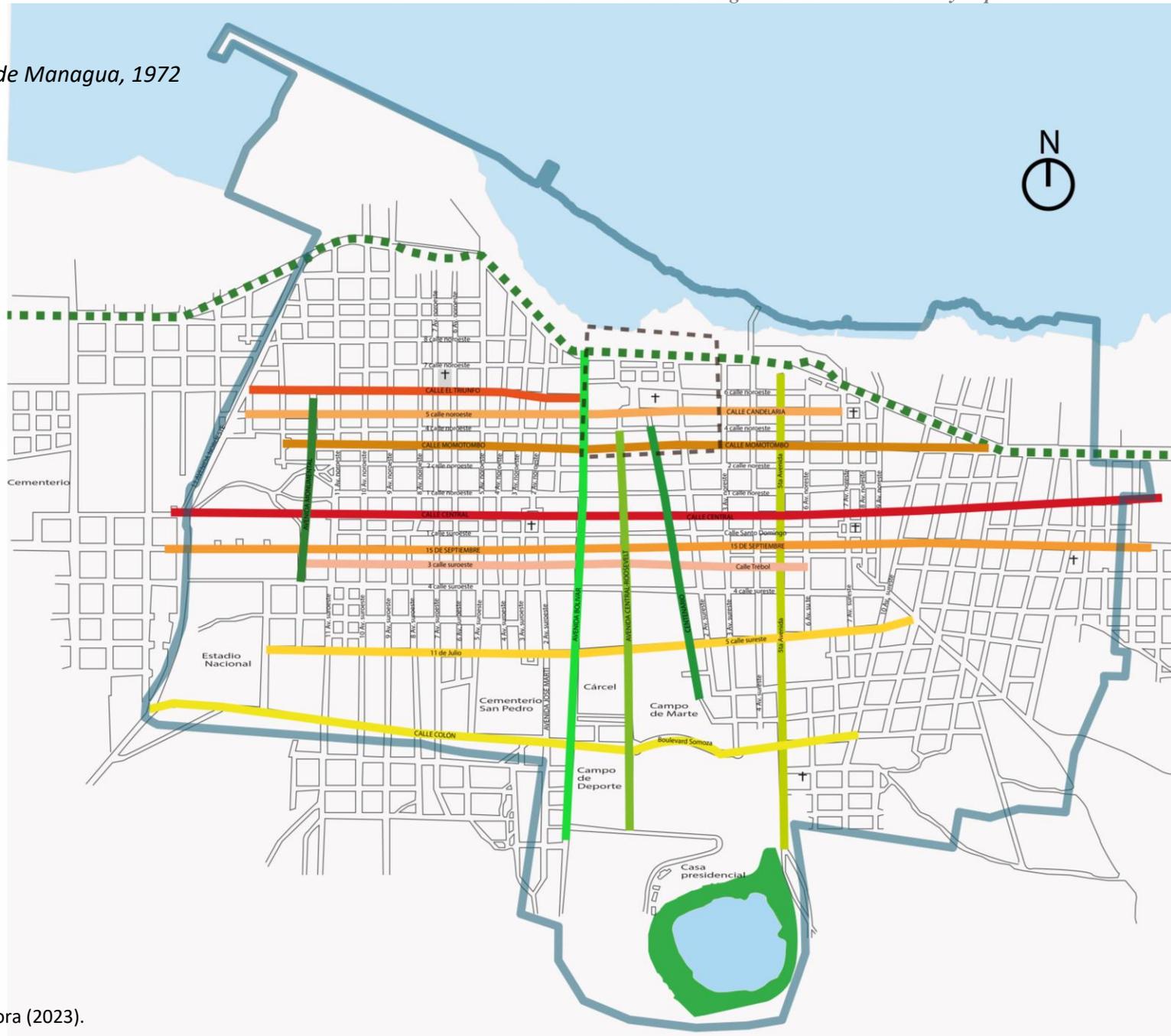
Figura 151

Principales calles y avenidas de Managua, 1972

AVENIDAS Y CALLES DEL CH-1972

- AVENIDAS
- Monumental
- Bolívar
- Avenida Central-Roosevelt
- Centenario
- 5ta Avenida este
- CALLES
- Central
- 15 de Septiembre
- Trébol
- 11 de Julio
- Colón
- Momotombo
- Candelaria
- El Triunfo
- BASE CARTOGRÁFICA
- Lago y laguna
- Manzanas
- Núcleo fundacional
- Limite CH
- Vía Férrea

ESCALA GRÁFICA  
1:10000



Nota. Elaborado por la autora (2023).



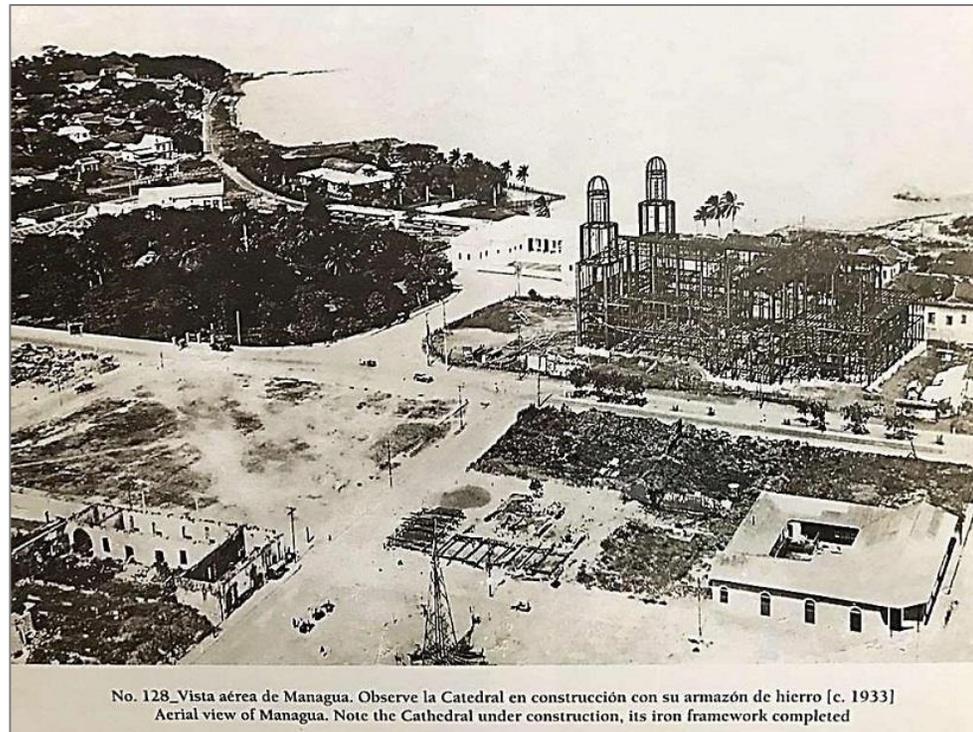
*Intersección Avenida Bolívar y 3era cale Sureste, (Suárez, B., 2023).*

### ■ Arquitectura Religiosa

Posterior al terremoto de 1931, todos los templos son reconstruidos en el mismo sitio de las parroquias originales, en la mayoría de los casos con mayor monumentalidad e incorporando nuevas propuestas de diseño. En el momento que ocurre la tragedia, la catedral de Managua se encontraba en construcción, su armazón de hierro se mantuvo en pie sin sufrir daños mayores (ver **Figura 152**).

**Figura 152**

*Armazón de la Catedral de Managua, después del terremoto de 1931*



**Nota.** En la figura se muestra la estructura de la edificación después del terremoto de 1931. Su construcción, a cargo del ingeniero de origen Suizo Pablo Dambach, concluyó en 1938 y fue consagrada en 1946. Este inmueble sufrió daños severos después del terremoto de 1972. Fuente: El 19 digital (2021, 31 de marzo).

En los barrios tradicionales el diseño de las parroquias se tornó un poco más austero, simple y moderno, mostrando los acabados de concreto y con una propuesta diferente del campanario. La iglesia Santo Domingo posterior a 1972 se construyó dos veces, en 1940 y luego en 1969, siendo la que perdura hasta la actualidad.

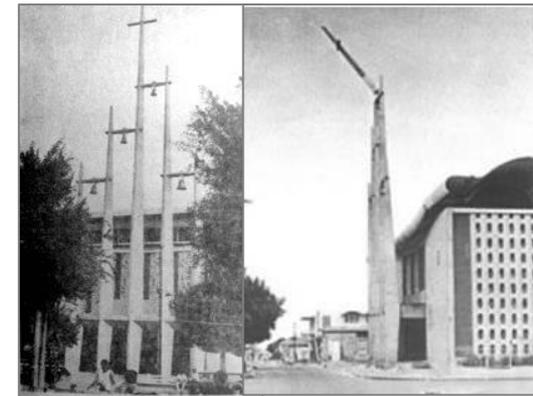
**Figura 153 y Figura 154**

*Iglesia y Parque Santo Domingo, 1940*



**Nota.** Iglesia construida posterior al terremoto de 1931. Fuente: Nicaragua En La Historia (2017, 22 de junio d).

*Iglesia Santo Domingo, 1969 y 1972*



**Nota.** Iglesia inaugurada en 1969, mucho más sencilla y racionalista que la anterior. Fue la única que no sufrió mayores daños en el terremoto de 1972, exceptuando por la caída de la cruz en la aguja del campanario central. Fuente: Iglesia Santo Domingo (2011,4 de enero).

En las iglesias de Santo Domingo, San Sebastián, San José, el Redentor y El Carmen, se observan interesantes propuestas de concreto, algunas de ellas con cubiertas plegadas y onduladas, al igual que elementos de bloques decorativos en las fachadas y altos ventanales.

**Figura 155 y Figura 156**

*Iglesia San Sebastián, posterior a 1931*



**Nota.** Recuperada de Barrio Cristo del Rosario (2013, 28 de junio).

*Iglesia San José, década de los sesenta*



**Nota.** Esta iglesia se ubicó sobre la calle 15 de septiembre, junto al colegio Divina Pastora. La iglesia estaba recién construida cuando fue destruida por el terremoto de 1972. Fuente: Managua clásica & Nacionalista (2019, 24 de marzo).

### Figura 157

#### *Iglesia el Redentor, 1970*

**Nota.** La iglesia el Redentor construida en 1961, hereda al Santo Jesús de la Suspensión de la antigua iglesia del mismo nombre ubicada a 150 metros de esta. En 1967 se finaliza un altorrelieve escultórico de hormigón de 11 metros de alto que fue destruidos en 1984. Fuente: Nicolás López Maltez, como se citó en Historia de Managua (2020, 24 de mayo).



### Figura 158

#### *Iglesia el Carmen*

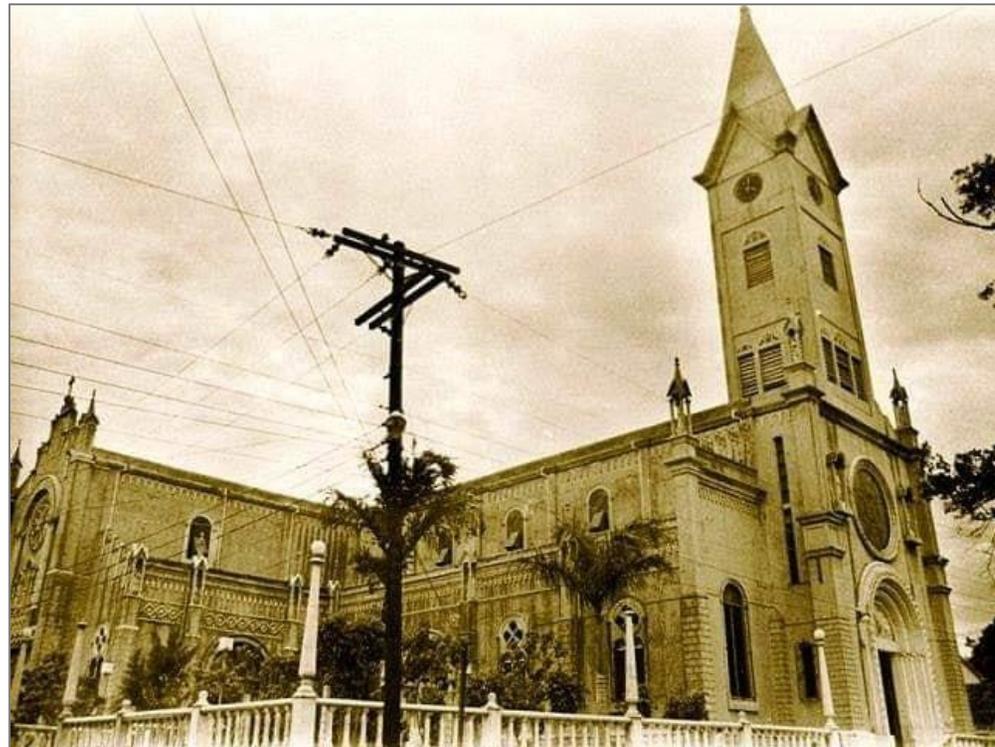
**Nota.** Iglesia El Carmen ubicada sobre la Calle Colón en el límite suroeste del CH. Colapso durante el terremoto de 1972. Actualmente en el mismo sitio permanece hay un templo del mismo nombre. Fuente: Nicolás López Maltez, como se citó en Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 4 de agosto).



La iglesia San Antonio junto con la Catedral, fueron los templos que optaron por diseños más monumentales del CH. Reconstruida posterior a 1931, la iglesia San Antonio fue una de las iglesias más suntuosas de la vieja Managua, con planta en forma de cruz latina, tres naves y un acceso con elementos neogóticos (ver **Figura 159**).

**Figura 159**

*Iglesia San Antonio*



**Nota.** Dos tradiciones eran parte del inmueble: la adoración a la Sangre de Cristo que albergó desde 1913 y la de San Antonio, ya que fue construida luego de la supuesta aparición del santo en 1630. Fuente: Managua clásica & Nacionalista (2019,19 de febrero).

Los templos evangélicos de la época eran: la Sala Evangélica y la Primera Iglesia Bautista. La primera un hito o lugar de referencia, ubicada sobre la calle 15 de Septiembre, construida con taquezal y tejas de barro.

**Figura 160**

*Sala Evangélica*



**Nota.** Recuperada de Torres-Mayorga, T. (2013).

**Figura 161**

*Primera Iglesia Bautista de Nicaragua, 1957-1972*



**Nota.** Iglesia evangélica localizada entre la 4ta calle sureste y la 3era avenida sureste. Fuente: en Primera Iglesia Bautista de Managua- PIBM (2023, 17 de marzo).

- **Espacios públicos: parques, zonas naturales y malecón**

En la Managua antes de 1972 existían once parques principales, eran espacios públicos por excelencia que se encontraban distribuidos en las áreas centrales de los barrios. Estas zonas de esparcimiento estaban conformadas por áreas de circulación, bancas, ornatos, monumentos y algunos casos un pequeño quiosco.

**Figura 162**

*Plaza Central o Plaza de la República, 1963*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua en la Historia (2016, 07 de junio).

En el centro del núcleo fundacional se ubica el parque Central de Managua, localizado en el costado oeste de la Plaza de la República, frente a la catedral, siendo un caso atípico si se compara con otras ciudades de la época, en donde el parque se encuentra en el centro del conjunto. En las figuras **Figura 163 y Figura 164**, se puede observar la vegetación del sitio, su primer templete, mobiliario y arco que orientaba uno de sus accesos.

**Figura 163 y Figura 164**

*Parque Central*



**Nota.** Parque Central, nombrado inicialmente como Parque General Irineo Estrada Morales (alcalde de Managua). Fue inaugurado en 1899 por el presidente Zelaya. Aquí anteriormente, existía una arboleda de mangos. Fuente: en Nicaragua En La Historia (2016, 18 de junio b).



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 15 de noviembre).

**Figura 165 y Figura 166**

*Vista noreste de la plaza central, década de los cincuenta*



**Nota.** En la figura se observa en primer plano, a la derecha la catedral Santiago Apóstol de Managua, y a la izquierda el Club Social. En esta misma línea en dirección este, se pueden ver las casas de dos pisos de la Colonia Lang que se derrumbaron en el terremoto de 1972. Destaca el bulevar en la 6ta calle noreste. Fuente: Nicaragua en la Historia (2018,10 de julio).

*Vista sureste de la plaza central, década de los cincuenta*

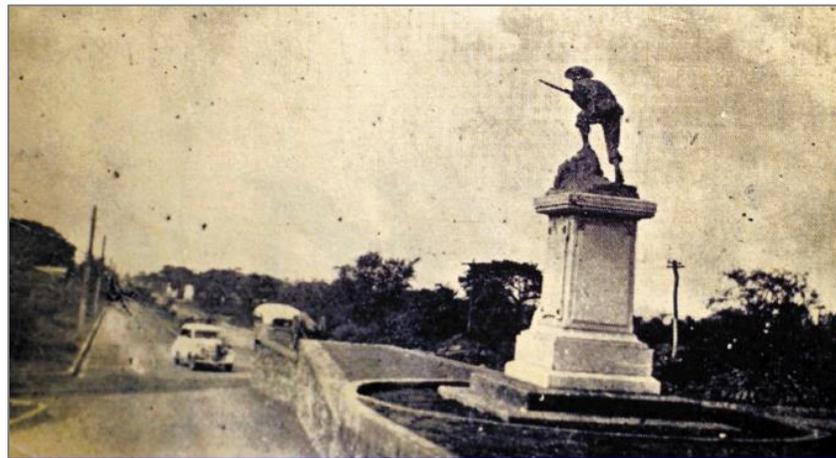


**Nota.** A la derecha de la fotografía se observa el Palacio nacional, y a la izquierda la Catedral Santiago de Managua. De frente el Bulevar o 5ta calle noreste. Es interesante los dos bulevares en los costados norte y sur de la catedral, esto se perdió y reconfiguró con el terremoto de 1972. Fuente: Alcaldía de Managua (s.f).

En el parque central se construyeron dos importantes monumentos: la estatua de Montoya y el busto de Fulgencio Vega. El primero se inauguró en 1901, siendo un monumento de bronce en honor al niño Ramón Montoya de 14 años, quien participó en una batalla durante la guerra contra Honduras y El Salvador. El destino de esta estatua cambió en algún momento de Managua a Granada, regresando a su sitio de origen (la plaza central) en 1944, y luego trasladada a la intersección entre la 7ma calle suroeste (calle 27 de mayo), y a la Avenida del Ejército (paralela al límite oeste del CH). Esta estatua es de las más significativas y conocidas de la ciudad.

### Figura 167 y Figura 168

Estatua a Montoya



**Nota.** En la fotografía se muestra la estatua del joven Soldado, y un cañón que se encuentra en la punta del bulevar, en dirección norte a la avenida del Ejército, hoy avenida del Guerrillero. Fuente: en Nicaragua En La Historia (2016, 09 de junio b).

Busto a Fulgencio Vega



**Nota.** Al senador Fulgencio Vega se le atribuye la declaratoria de Managua como ciudad en 1852. En la base del monumento consta una placa de mármol en la que se señala su elaboración en 1952, esto como parte de las actividades conmemorativas del primer centenario de Managua como ciudad. Fuente: en Grupo Nicaragüenses Años 60 (2022, 02

Otro de los elementos importantes del Parque Central es el Templo de la Música<sup>65</sup> decorado con elementos Art Decó. Fue inaugurado en 1939 por el Distrito Nacional, como parte de las acciones del primer Congreso de Municipalidades. Su función era permitir conciertos al aire libre tal como era el caso de las tradicionales presentaciones de la banda musical de la Guardia Nacional todos los domingos.

**Figura 169**

*Templo de la Música del Parque Central, 1981*



**Nota.** En la figura se muestra el monumento circular erigido sobre una base con graderías, de la cual sobresalen una serie de pilastras. En su friso se encuentra una narrativa histórica, comenzando por la época prehispánica, luego incluye: la llegada de Colón, la imagen de Fray Bartolomé de las Casas, la defensa del Castillo de la Inmaculada Concepción, la firma de la independencia entre otros. Fuente: David Schwartz, como se citó en Historia de Managua (2020, 10 de diciembre).

<sup>65</sup> Diseñado y construido por el arquitecto y escultor Víctor Sabater y el escultor Ernesto Brown.



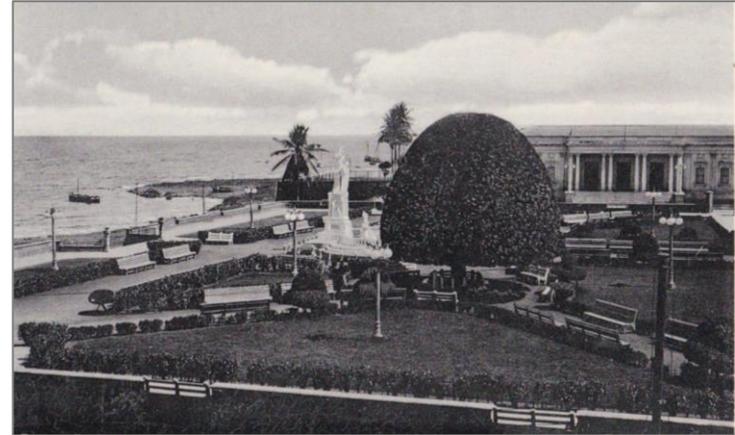
*Parque Central (Suárez, B., 2023).*

En los alrededores de la plaza central también se ubican los Parques Obelisco y Frixione, pequeños espacios contiguos a la zona del malecón, con poca vegetación.

### Figura 170

#### *Parque del Obelisco o parque Darío*

**Nota.** Parque localizado al norte del Parque Central, inaugurado en 1899 y remodelado en 1912, en este momento fue renombrado como Parque 11 de octubre. Posteriormente se le volvió a llamar Parque del Obelisco, y en 1933 como Parque Rubén Darío. En su interior resguarda el Monumento del Centenario de Managua y el Monumento a Rubén Darío. Fuente: Managua clásica & Nacionalista (2020,30 de junio b).



### Figura 171 y Figura 172

#### *Parque Frixione*



**Nota.** Construido a inicios de los años treinta, por iniciativa del ministro del Distrito Nacional, Don Francisco Frixiones Avilés. Este pequeño parque, con un monumento central, era de ocupación infantil. Por su extremo norte pasaba el ferrocarril. Fuente: en Managua clásica & Nacionalista (2020,30 de junio c).



**Nota.** En la figura se ve en primer plano el parque Frixione. A la derecha de la figura se muestra el muro de contención del parque Darío, debido a la diferencia de pendiente con la zona del malecón que actualmente no es perceptible. Fuente: en Managua Clásica & Nacionalista (2019, 3 de julio).

**Figura 173**

*Parque Fray Bartolomé de las Casas*

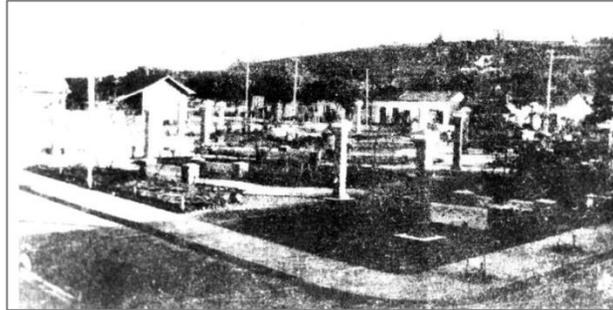
**Nota.** Inaugurado en 1939, al final de la 3era calle noreste en los límites del barrio Santo Domingo. En frente se ubicaban los rieles del ferrocarril. Hoy forma parte del Bulevar de la dupla norte. Fuente: en Grupo Nicaragüenses Años 60 (2021, 24 de abril a).



En la Managua posterior al terremoto de 1931 aparecen nuevos parques en la ciudad: el parque Bolívar, 11 de Julio, el Parque Lilliam (en honor a Lilliam Somoza Debayle). Este último hoy conocido como parque Margarita Calderón se ubica entre la 5ta avenida sureste y 10 calle sureste.

**Figura 174 y Figura 175**

*Parque Bolívar, década de los cincuenta-sesenta*



**Nota.** Localizado al suroeste de la academia militar o Campo de Marte. Fuente: Alcaldía de Managua (s.f).

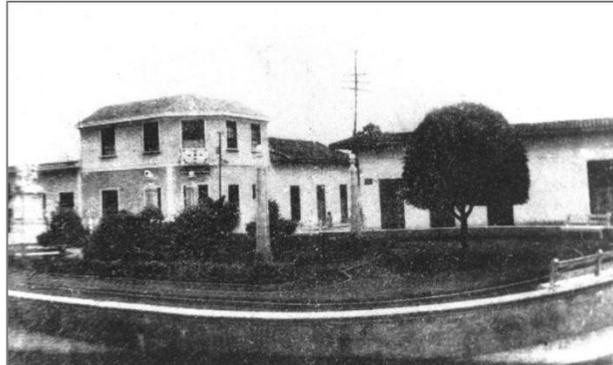
*Parque 11 de Julio*



**Nota.** Localizado junto al antiguo cementerio San Pedro. Fuente: Alcaldía de Managua (s.f).

**Figura 176 y Figura 177**

*Parque de los Poetas*



**Nota.** Fotografía tomada desde la esquina noreste del parque de los Poetas, localizado en el Barrio San Antonio. Fuente: Alcaldía de Managua (s.f).

*Parque Lilliam*



**Nota.** Acceso norte al parque Lilliam, hoy Margarita Calderón. Fuente: N Cruz, E. (2018, 11 de noviembre).

### El malecón de Managua

La zona costera del lago, ha tenido diferentes modificaciones según fenómenos de inundación y sequía. Antes del desbordamiento o crecida del lago, provocado por las lluvias a mediados del S.XX (1954 aproximadamente), se contaba con el añorado malecón o paseo con barandales a la orilla del lago, y una amplia zona costera con diferentes atractivos: un muelle, un hipódromo, zonas de juegos, bares y restaurantes. Parte de los atractivos era el popular Copacabana construido dentro del lago, y diversas casetas de uno y dos niveles con oferta gastronómica.

Frente al conjunto central del CH y en la zona de los edificios del ferrocarril más al oeste, se ubicó parte del equipamiento turístico de la ciudad. En la **Figura 178** se puede ver la barda de madera del hospital del ferrocarril, seguida por la una serie de quioscos y luego un pequeño embarcadero y sus lachas. De fondo el perfil de la cadena volcánica del borde noroeste del lago.

### Figura 178

*Zona del Malecón de Managua, década de los cincuenta*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 16 de septiembre b).

Un poco más al oeste de la imagen anterior, estaba el antiguo muelle. Esta zona permaneció por mucho tiempo sin mayores intervenciones. La **Figura 179 y Figura 180**

es una imagen única del entorno natural del lago Xolotlán, con el muelle de madera y un barco de vapor. La otra figura permite observar juegos dentro del lago, en algún sector de su costa.

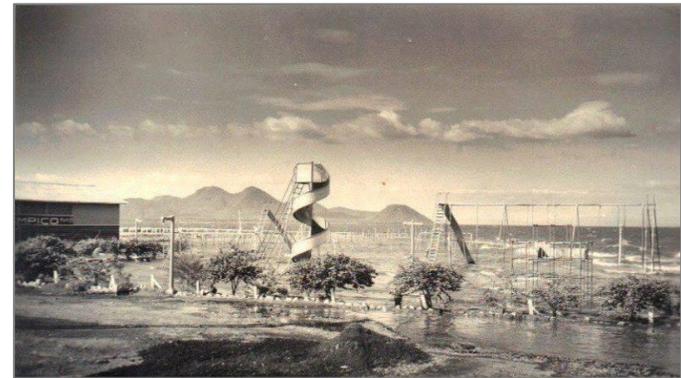
**Figura 179 y Figura 180**

*Zona del Malecón de Managua*



**Nota.** Recuperada de Morales-Alonso, L. (2022).

*Malecón de Managua*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2016, 09 de junio c).

**Figura 181**

*Malecón de Managua, 1952*



**Nota.** Panorámica del malecón de Managua. En primer plano el paso del Ferrocarril, en segundo y tercer plano los bares y establecimientos recreativos ubicados en las orillas del lago, destruidos por la inundación del lago en 1954. Fuente: Nicolás López Maltez como se citó en Nicaragua en La Historia (2016, 6 de junio c).



*Lago Xolotlán (Suárez, B., 2023).*

### **Managua paisajes y vistas**

El lago Xolotlán y la conformación montañosa o cono de la laguna de origen volcánico de Tiscapa, son los elementos del paisaje más valiosos, trascendentales y singulares de la ciudad. Cuando Managua era un centro poblado, la ocupación inicial del lago estaba estrictamente ligada a la supervivencia de sus pobladores, de ahí obtenían comida y agua. A esta función, posteriormente, se sumó el transporte acuático y finalmente su uso se fue dirigiendo más a lo recreativo y contemplativo.

En lo que respecta a la Laguna de Tiscapa, como ya se ha mencionado, diversos vestigios precolombinos demuestran su uso funerario y doméstico, este último se mantuvo durante mucho tiempo. Aquí las personas llegaban a lavar ropa y a disfrutar de sus aguas. Con los años dos aspectos influyeron en su abandono: 1.) la ocupación militar privada de las zonas de acceso por la loma y 2.) la laguna se contaminó al recibir parte de las aguas de los cauces de la ciudad.

### **Figura 182**

*Actividades de lavandería en la Laguna de Tiscapa*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua en la Historia (2018, 14 de

La ladera norte de la Loma de Tiscapa fue hasta mediados del S.XX el límite sur de la ciudad, esta anteriormente se usaba como potreros del que luego fue presidente de Nicaragua, el General José Santos Zelaya, quizás por eso en la **Figura 183** se observa totalmente despalada. Hoy en día es difícil distinguir la silueta de la loma de norte a sur, esta se encuentra cubierta por vegetación, construcciones y muros.

**Figura 183**

*Vista Sur de Managua- Loma de Tiscapa, 1920*



**Nota.** En la figura se muestra el tope sur de una avenida de la ciudad (aparentemente la Avenida Central), con la loma de la laguna de Tiscapa en el borde, en la parte superior se puede ver la fortaleza militar construida por Zelaya. A la derecha lotes baldíos y a la izquierda parte de la infraestructura del Campo de Marte. En la Loma la fortaleza militar. Fuente: Nicaragua En La Historia (2018, 22 de octubre).

Las inmediaciones del lago Xolotlán, en la zona del malecón, fue y es parte del paisaje urbano del CH, es un espacio de transición entre lo natural y lo humanizado. En esta zona se fueron desarrollando algunos espacios verdes, con bancas y equipamientos mínimos que permitían disfrutar de las bondades climáticas del lago.

Desde sus inicios la ciudad se abría y relacionaba con el lago, su núcleo histórico está a escasos 400 metros, en esta área se fueron adicionando importantes edificios y equipamiento que fueron modificando los perfiles y vistas.

**Figura 184**

*Inmediaciones del parque Central y el parque Frixione, junto al lago Xolotlán S.XX*



**Nota.** En la figura se muestran los alrededores del Parque Central, destacando la posición esquinera del Palacio del ayuntamiento (1927), en frente separados por un estacionamiento se ubicaron las oficinas del ferrocarril. El patio interno que se muestra junto al ayuntamiento es el hotel Lido Palace. La pequeña manzana arborizada junto al estacionamiento es el Parque Frixione y en su costado oeste la casa del Águila (construida en 1953, una casa de 7 apartamentos). Fuente: En Managua clásica & Nacionalista (2020 a,09 de julio).

A la izquierda de la **Figura 184** se distingue el borde del malecón de Managua, conectado con la ciudad por la monumental avenida Bolívar en el sentido norte- sur, y por el ferrocarril en dirección oeste- este. Tal como se aprecia, el Palacio del Ayuntamiento ubicaba su fachada principal de frente al lago, teniendo vista a los parques aledaños: Frixione y Central. Las construcciones de doble altura, elementos neoclásicos, sin barreras y con conexión directa a las vías, fueron propias de esta etapa.

En un primer momento de desarrollo de la ciudad, los principales edificios se situaron en esta zona, frente al lago, aquí estaba el Palacio del Ayuntamiento y el antiguo hospital. Después en el mismo sitio las oficinas del ferrocarril, el club social, tres parques, hoteles y otros edificios de importancia.

### **Figura 185**

#### *Antiguo Hospital del Ferrocarril*



**Nota.** En la imagen se muestra el antiguo hospital del ferrocarril, con un parque lineal verde y el ferrocarril transitando a sus orillas. La vegetación que ha prevalecido en la zona han sido las palmeras. Fuente: en Nicaragua En La Historia (2020, 14 de noviembre).

### La Loma de Tiscapa y los edificios gubernamentales

La influencia extranjera en la arquitectura de la época, principalmente la francesa, no es lo único que sobresale en Managua del S.XX, también es inevitable valorar su majestuosidad y su simbolismo. En una ciudad pequeña de viviendas vernáculas, las edificaciones de dos niveles ubicadas en las vías principales, tuvieron notoriedad siendo vanguardistas en ese momento.

El poder político era dominante en relaciones, estatus, mando económico, y se transmitía en el formalismo y jerarquía de sus edificaciones. Las casas presidenciales, embajadas y edificios de gobierno, abandonaron su modestia y se mostraron como parte de las inversiones más grandes y ornamentadas del momento.

**Casas presidenciales:** Casa Número Uno, Casa de la Loma, y el Palacio de la Curva, a como se les nombró en su momento, son muestra de la belleza formal de la arquitectura gubernamental. Las dos últimas mencionadas, se localizaron en las laderas de la Laguna de Tiscapa, en una posición favorable con intención defensiva de los presidentes de este tiempo.

#### Figura 186

*Mansión Presidencial, 1890*

**Nota.** Primera evidencia encontrada de las casas presidenciales, en Campo de Marte. Fuente: en archivo Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).



**Figura 187**

*Casa Presidencial, Managua, conocida como la Casa Número Uno, 1926*

**Nota.** Se desconoce la fecha exacta de su construcción, pero para 1906, el periódico La Estrella de Nicaragua ya se refiere a este edificio. Es construida bajo el mandato del presidente Zelaya con elementos propios de la arquitectura francesa. En ella también habitó el presidente Adolfo Díaz durante su mandato. Fuente: en Managua clásica & Nacionalista (2019,13 de agosto).



WHERE THE UNITED STATES FLAG DOES NOT BELONG  
Número Uno," the Nicaraguan White House, official residence of President Díaz. Contrary to state  
ments made in Congress and in the press, the United States flag never flew over this building.

Las casas presidenciales construidas posteriores a la Casa Número Uno, en Tiscapa (por el presidente Moncada y Somoza), se convirtieron en pequeñas fortalezas, que impidieron en muchos sentidos el acceso y vínculo noroeste con la laguna de Tiscapa, convirtiéndose ésta, en un espacio restringido de ocupación militar.

Es posible que, con la ocupación del Campo de Marte, se marcara la ruta de ocupación estratégica de esta zona. Zelaya fue el primero en construir al final de la Avenida Central una fortaleza militar, en dónde años más tarde se inició el acceso a la casa presidencial del presidente Moncada (ver **Figura 188 y Figura 189** ).

**Figura 188 y Figura 189**

*Primera fortaleza militar de la Loma de Tiscapa (1928), y Casa Presidencial, 1931*



**Nota.** Fortaleza Militar de la Loma de Tiscapa construida durante la administración del presidente Zelaya y destruida en 1929. Fuente: Archivo Historia de Managua (2021, 06 de diciembre).



**Nota.** Palacio Presidencial o Casa de la Loma, ubicada en la ladera noroeste de la Loma de Tiscapa. Destaca su influencia del arte mudéjar, con ventanas ajimezadas, arcos de ranura, y el uso de azulejos en el interior. Fuente: Archivo Historia de Managua (2021, 04 de enero).

Años después a la ocupación de la loma por Zelaya, los Somoza construyeron hacia el este de la Casa Presidencial un nuevo edificio que llamaron la Curva y hacia el oeste, otros inmuebles de uso militar (ver **Figura 190 y Figura 191**).

**Figura 190**

*Vista de la Loma de Tiscapa y las construcciones presidenciales ubicadas en la explanada superior*

**Nota.** Palacio Presidencial, La Curva, residencia del jefe de la Guardia Nacional Anastasio Somoza García en 1934. Fue casa de los presidentes Somoza hasta 1960. Fuente: Archivo Nicaragua en La Historia (2016, 6 de junio b).



**Figura 191**

*Vista de conjunto de la Loma de Tiscapa, década de los sesenta*

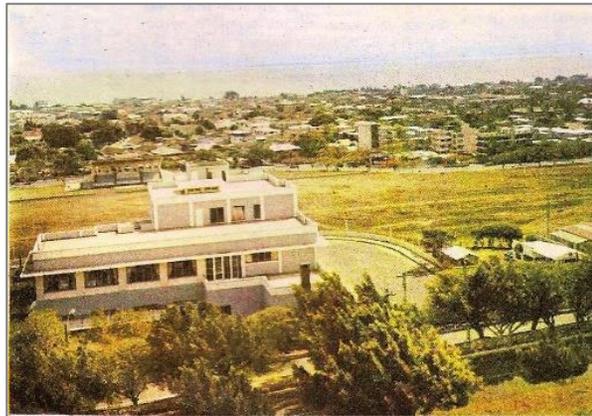
**Nota.** En la figura se muestra las emblemáticas construcciones de la Loma de Tiscapa en los años sesenta, el casino militar a la izquierda, en la parte de debajo de la figura. En la parte baja de la loma, al término de la Avenida Central, se observa el monumento dedicado al presidente Franklin Roosevelt, construido en 1945-1946, inicialmente como una iniciativa de homenaje al liberalismo y a Somoza García. Fuente: Archivo Nicaragua en La Historia (2016, 6 de junio b).



Parte de los inmuebles que también han ocupado el lugar, son el Casino Militar una especie de club social y de juego exclusivo para la guardia de Somoza, y la antigua embajada americana. Ambos edificios permanecen en la actualidad, con algunas variantes en sus funciones y espacios.

**Figura 192 y Figura 193**

*Casino Militar, 1968*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2016, 09 de junio a).

*Embajada de los Estados Unidos de América, 1965*



**Nota.** Localizado en el costado oriental de la Laguna de Tiscapa. Fuente: Nicaragua en la Historia (2016, 07 de junio).



*Instalaciones del antiguo Cine Margot (Suárez, B., 2023).*

### Cines y teatros

Uno de los equipamientos recreativos más representativos de la Managua del S.XX, son sus teatros y sus cines, esta importante historia de proyección inicia con el teatro Castaño, construido entre 1894 y 1896 al costado sur del Palacio Nacional. En él, se realizaron las primeras presentaciones de cine mudo en 1900. Posteriormente entre 1914 y 1916 inicia a funcionar el Teatro Variedades en el costado norte de la parroquia.

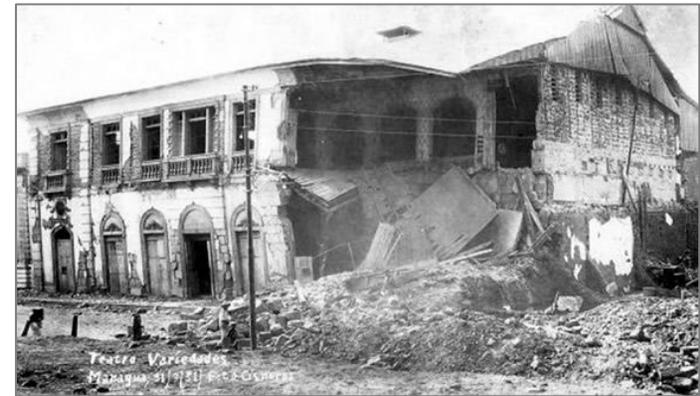
#### Figura 194 y Figura 195

*Teatro Variedades*



**Nota.** Recuperada de David, R. (2015, 31 de marzo).

*Teatro Variedades posterior al terremoto de 1931*



**Nota.** Recuperada de David, R. (2015, 26 de noviembre).

Sebastián Alegrett fue uno de los primeros inversionistas de las salas de cine que también cumplían la función de teatro en el país. Fundó el cine Margot en 1917 -ya anteriormente había adaptado su casa para esta función-, además de otros sitios, como los teatros: Lux en 1919, Trébol en 1920 y el Cine Darío en 1921.

**Figura 196 y Figura 197**

*Primer Cine Margot*



**Nota.** Sus inicios se ubican en la casa Alegrett, ubicada en el barrio San Sebastián en 1910-1911. Posteriormente en 1917 se construyó el edificio que se muestra en la figura, la cual fue destruida en 1931. La primera película con sonido se proyectó en este cine en 1930. Fuente: imagen de Fototeca de Nicaragua como se citó en Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).

*Segundo Cine Margot*



**Nota.** El Teatro y Cine Margot nombrado así por su propietario como un homenaje a su hija, es reconstruido entre 1932-1934. Este cine sufrió un siniestro en 1947. Fuente: imagen en Cuadra, S. (2019 agosto).

El primer Teatro González fue inaugurado en 1934, se dice que dónde estaba el Gran Hotel Lupone sin embargo, la Figura 198 y Figura 199 parecen indicar que siempre estuvo en la misma manzana en la que está actualmente, pero con su fachada en dirección oeste. Este edificio es una de las primeras muestras del estilo Art Decó en el CH, sin embargo, fue reconstruido totalmente en 1953<sup>66</sup>, luego de un incendio.

### Figura 198 y Figura 199

*Primer Cine González*



**Nota.** Este primer inmueble fue reducido a cenizas en 1947, por un incendio originado en sus bodegas. Fuente: El 19 digital (2016, 31 de marzo).

*Segundo Cine González*



**Nota.** Construido en 1953, en el mismo sitio del primer edificio. Este inmueble de un incendio en el 2016. Actualmente está en desuso. Fuente: Del Cid, A. (2016, 10 de octubre).

Los cines Margot y González fueron los más visitados durante los años cuarenta, pero los incendios que los destruyeron totalmente y parcialmente, al igual que su tardía reconstrucción, concedieron fama al cine Salazar. Otros de los cines de la época de los sesenta fueron los cines: Fénix (primero Clamer, en 1920, y después Colón), Victoria, Triunfo (en el Barrio San Sebastián) y el Bóer. Estas eran parte de las salas de cine de la empresa González.

<sup>66</sup> El edificio fue reconstruido por la firma Cardenal Lacayo Fiallo, S.A (CARLAFISA), diseñado por el Arq. Julio Cardenal y decorado por el escultor Fernando Saravia.

Figura 200

*Teatro Fénix*



**Nota.** Sala de Teatro Fénix inaugurado en 1956, antes cine Colón. Construido con madera, este cine se ubicó en el barrio Santo Domingo. Fuente: Grupo Nicaragüenses Años 60 (2021, 24 de abril b).

Los cines ubicados más al sur de la ciudad fueron el Luciérnaga sobre la Calles 15 de septiembre, el América en el barrio San Antonio, el Cine Alameda sobre la calle Colón y el Cine Cabrera (en el extremo sur oeste del CH). También existió el Cine Rosario (en el barrio Cristo del Rosario) y el Palace. La mayoría sucumbieron en el terremoto de 1972.

**Figura 201<sup>67</sup> y Figura 202**

*Teatro Salazar*

**Nota.** Edificio Art Deco construido en 1951, en la intersección entre la segunda avenida noreste y la calle Candelaria. Este cine cambio de nombre a Alcázar. Fuente: En Cuadra, S. (2019 agosto).



*Vista panorámica del núcleo histórico*

**Nota.** Vista panorámica del sector de la Catedral de Managua, en ella se observa al este, o en su fachada posterior el Teatro Salazar. Fuente: en Historia de Managua (2020, 30 de enero).



<sup>67</sup> Fue construido y diseñado por la firma Cardenal Lacayo Fiallos, el Arq. Julio Cardenal y el Ing. Roberto Lacayo Fiallos.

Entre 1966 y 1969 se construye el Teatro Nacional Rubén<sup>68</sup> una de las joyas de la arquitectura moderna del CH muy destacada por su perfeccionamiento en la acústica e isóptica.

**Figura 203**

*Construcción del Teatro Nacional Rubén Darío*



**Nota.** Estructura del sótano del teatro. Particularmente, esta construcción prevé una zona de pilas para drenar el agua, ante las crecidas del Lago Xolotlán, ya que se encuentra en la cota de inundación del mismo. Fuente: en Historia de Managua (2020, 30 de enero).

<sup>68</sup> Diseñado por los arquitectos José Francisco Terán y Eduardo Chamorro Coronel. Fue construido por Cardenal Lacaya y Fiallos.

En las décadas de los cincuenta y sesenta del S.XX se mencionan también los cines: Colón, Palace, América, Gladiador, Triunfo, Victoria, la Voz de la América Central, Alameda, Aguerri, todos ellos funcionaban como salones de espectáculos y proyecciones cinematográficas.

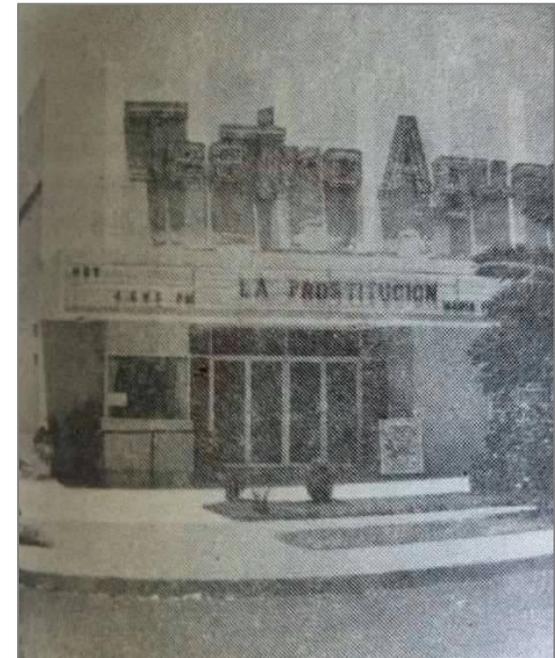
### Figura 204 y Figura 205

*Cine Alameda*



**Nota.** Recuperada de La Nicaragua de Hoy (2018, 27 de diciembre).

*Teatro Aguerri*



**Nota.** Uno de los tetos más modernos de la Managua antes del terremoto de 1972, fue el Teatro Aguerri. Inaugurado en 1968, con modernas sillas, aire acondicionado, con la mejor y más grande pantalla y sonido de la ciudad. Fuente: en Grupo Nicaragüense los Años 60 (2019, 14 de agosto).

## Hoteles

Managua se conformó como una ciudad comercial de tránsito, desde siempre fue propicia para la inversión extranjera. Los hoteles y hospedajes fueron la solución para muchos de los visitantes transitorios y ocasionales que realizaban gestiones y negocios en la capital. Entre los hoteles más destacados se encuentran: Palace, Estrella, Colón, Gran Hotel Germania, Sevilla, España, y otros más accesibles como fueron el Primavera, Michigan y Ayala.

### Figura 206

*Hotel Sevilla, años treinta*



**Nota.** Esta casona con puertas, ventanas y frontón neoclásicos, se ubicó al sur de la ciudad. Posiblemente cayó en 1931, ya que no se ubica en las memorias de los años siguientes. Fuente: Studio Díaz, en Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 31 de marzo).

Los hoteles América y Versalles existieron antes de 1931, ambos localizados en el sector del barrio San Sebastián. Los únicos registros de estos edificios son posteriores al sismo. Otro hotel recordado de este tiempo es el Angloamericano.

### Figura 207 y Figura 208

*Hotel América, terremoto de 1931*



**Nota.** Foto Cisneros, como se citó en Nicaragua En La Historia (2017, 26 de mayo).

*Hotel Versalles, terremoto de 1931*



**Nota.** Foto Cisneros, como se citó en. En Nicaragua En La Historia (2017, 26 de mayo).

### Figura 209

*Hotel Angloamericano*

**Nota.** Muy reconocido y prestigioso, Propiedad de un extranjero italiano y de un inglés, se ubicó en la intersección de la Avenida 15 de septiembre con la Avenida Central. Este edificio luego fue la Librería Americana. Fuente: En Grupo Nicaragüenses Años 60, 2022, 14 de septiembre.



Hasta 1931 todas las edificaciones que funcionaron como hotel, fueron una adaptación de las casas de habitación; luego aparecen inmuebles diseñados de gran tamaño y algunos de varios pisos, con piscinas y restaurantes. Fueron importantes los hoteles: Lido Palace, Estrella, Gran Hotel y Raisel.

### Figura 210

#### *Primer Hotel Palace*

**Nota.** En la imagen se muestra el primer Hotel Palace, que existió en la Managua en los años treinta, mucho más modesto en tamaño que el famoso Lido Palace construido posteriormente. Fuente: en Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes, 2021, 30 de marzo.



### Figura 211

#### *Hotel Lido Palace*

**Nota.** Se consideró uno de los hoteles más lujosos y mejor equipados del país, contaba con restaurante y piscina olímpica. Se ubicó frente al Parque Frixiones al oeste del Ayuntamiento (7ma calle noroeste), en el barrio San Sebastián. Fuente: en Nicaragua en La Historia, 2016, 6 de junio d.



El Hotel Estrella inicia su historia a finales del siglo XVIII en una casa del Barrio Cristo del Rosario o en su momento Barrio la Cruz. A inicios de del Siglo XX ya era un hotel reconocido en la capital. Este sitio ha tenido diferentes ubicaciones, la última en el CH, fue el Barrio Candelaria.

### Figura 212 y Figura 213

*Hotel Estrella, años treinta*



**Nota.** Recuperada en Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).



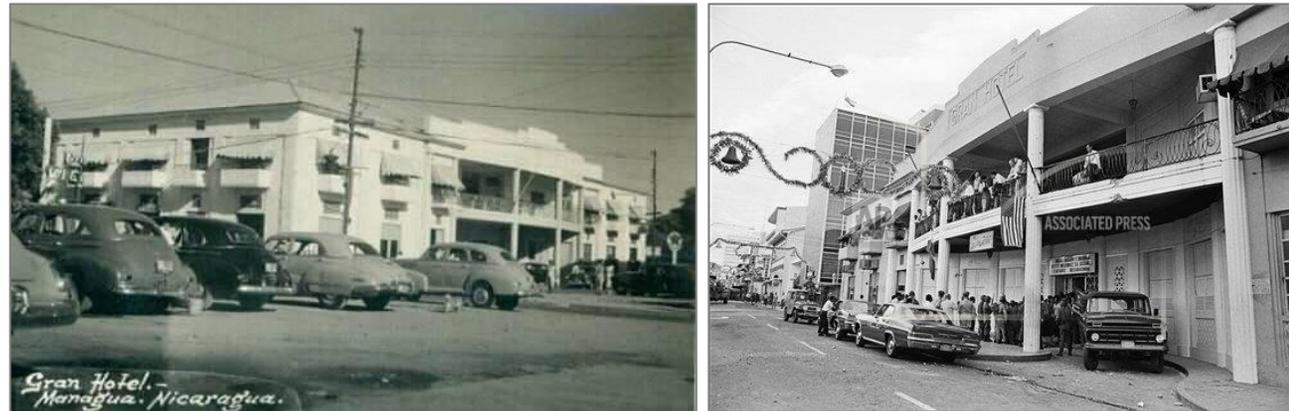
**Nota.** En la imagen destaca el rótulo del Hotel Estrella, después del terremoto de 1972. Se ubicó en la calle Candelaria, frente a la Estación del Ferrocarril. Fuente: en Hotel Estrella (s.f).

El Gran Hotel ubicado donde fue el Gran Hotel Lupone, se construyó después de 1931<sup>69</sup>, en las inmediaciones del Palacio Nacional, funcionó como uno de los hoteles más prestigiosos de la capital hasta el terremoto de 1972. Hospedó a diversas personalidades y artistas que visitaron la capital en los años 50 y 60.

<sup>69</sup> Obra a cargo del Ing.Pablo Dambach.

**Figura 214 y Figura 215**

*Gran Hotel, Managua 1950*

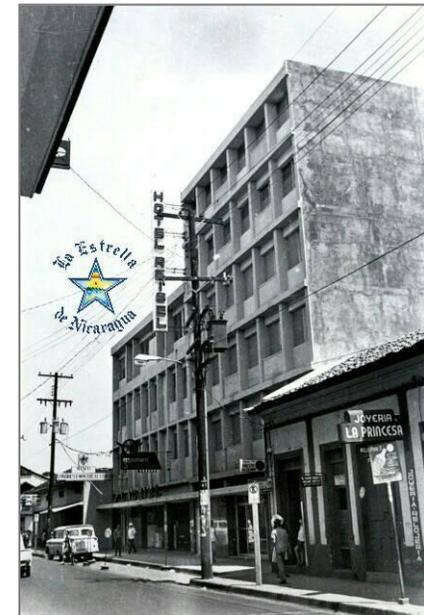


**Nota.** Recuperada de Managua Clásica & Nacionalista (2019, 3 de mayo)

**Figura 216**

*Hotel Raisal*

**Nota.** Foto del hotel después del terremoto de 1972, en la que se puede apreciar el desplome de su primer piso. Ubicado en la calle 15 de Septiembre, fue un edificio de 6 pisos y 1 sótano. En su primer piso se ubicó una sucursal del banco de Londres y Montreal, así como un restaurante. Fuente: Grupo Nicaragua los Años 60 (2019, 22 de junio).



Al momento del sismo de 1972, dos eran los hoteles más grandes e importantes de Managua, el Hotel Intercontinental ubicado bajo la Loma de Tiscapa y el Hotel Balmoral sobre la Avenida Bolívar. Solo el Hotel Intercontinental resistió el terremoto, hoy en día pertenece a la cadena Crowne Plaza.

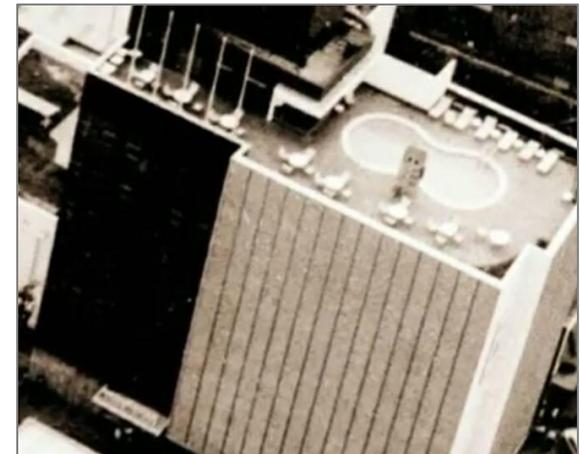
**Figura 217<sup>70</sup> y Figura 218<sup>71</sup>**

*Hotel Intercontinental*



**Nota.** Inaugurado en 1969, con 210 habitaciones, incluida suites, bares, restaurante, piscina. Su interesante diseño retoma el concepto de pirámide. Desde 1992 cambio su nombre a hotel Crown Plaza. Fuente: En Historia de Managua (2020, 13 de mayo).

*Hotel Balmoral*



**Nota.** Como se nota en la figura el edificio de siete pisos y tres sótanos, tenía una piscina en la azotea y un reconocido bar llamado 747. Inauguró en 1969, se ubicó en la esquina noreste, de la intersección de la Avenida Bolívar y la Calle Central. Fuente: imagen en Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 18 de mayo).

<sup>70</sup> Diseñado por el arquitecto Alfredo Osorio Peters y construido por la firma Arquitectos Ingenieros, S.A (AISA).

<sup>71</sup> El Hotel Balmoral fue construido por la empresa Sovipe Ingenieros S.A (Solorzano, Villa, Pereira).



*Antiguo Gran Hotel, hoy Instituto Nicaragüense de Cultura (Suárez, B., 2024).*

## Bancos

Managua agrupó una serie de entidades bancarias, la mayoría de ellas al sur de la Avenida Central, proyectando un sector de carácter financiero que, de no ocurrir el terremoto, se pudo haber consolidado como un centro o distrito especializado. En el país primero operaron instituciones extranjeras como el Banco de Londres, años después en 1911 fue creado el Banco Nacional de Nicaragua con acciones extranjeras mayoritarias (Brown Brothers & Company de Nueva York con el 51% de las acciones). Es hasta 1924 que el gobierno nacionalizó completamente este banco. Hasta que se fundó el Banco Central, esta entidad tuvo las funciones de banco central, comercial, y agrícola.

### Figura 219 y Figura 220

*Banco de Londres, 1900*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2019, 12 de octubre b).

*Primera sede del Banco Nacional de Nicaragua*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua En La Historia (2019, 07 de septiembre).

Según registros fotográficos, el Banco Nacional se localizó en los dos inmuebles que se observan en las siguientes figuras. El edificio de la derecha permanece hasta la actualidad, siendo parte de los edificios de la Asamblea Nacional.

### Figura 221 y Figura 222

Sede del *Banco Nacional de Nicaragua* antes de 1931



**Nota.** Recuperada de Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 30 de marzo).

*Banco Nacional de Desarrollo (BANADES), 1940*



**Nota.** Ubicado en la misma manzana del antiguo Banco Nacional, colindante con la avenida Central. Fuente: en Grupo Nicaragüenses Años 60 (2023, 12 de febrero).

En la esquina suroeste de la Avenida Central o Roosevelt, se construyó el Banco Central de Nicaragua (creado en 1960, pero inicia operaciones en 1961), siendo un acontecimiento relevante ya los otros países de Centroamérica ya tenían el suyo. Este banco y el de América revolucionaron por su altura, elementos racionalistas y modernos.

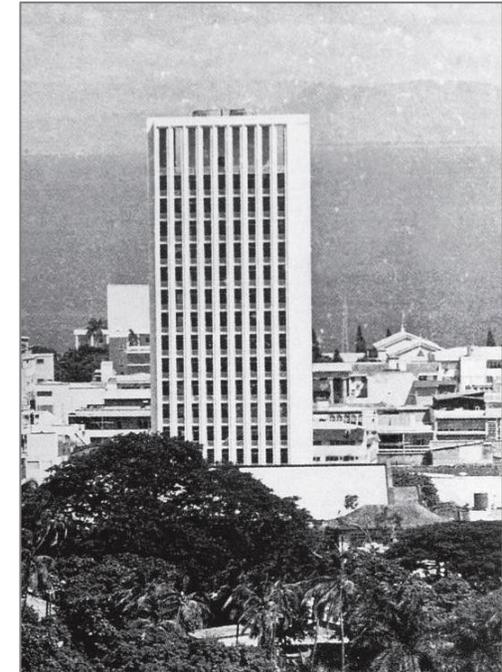
**Figura 223 y Figura 224**

*Banco Central de Nicaragua*



**Nota.** El edificio del Banco Central fue inaugurado en 1964. Este edificio de 15 pisos (el más alto de la ciudad y se dice que de Centroamérica, al momento de su construcción), poseía dos sótanos, y 64 metros de altura. Fue diseñado por la firma de Arquitectos Ingenieros, SA-AISA, en dónde se ubicó la antigua Dirección General de Sanidad. El edificio es considerado moderno e innovador para la época contaba con elevadores, auditorios, biblioteca, sistema de aire acondicionado. Este inmueble de concreto armado sufrió muchos daños durante el terremoto del 1972, demoliéndose los pisos superiores. Fuente: en Historia de Managua (2020, 04 de julio).

*Banco de América*



**Nota.** Este edificio que se convirtió en el más alto de Managua, con 18 pisos y dos sótanos, es obra de los arquitectos Edward Stone, Eduardo Chamorro Coronel y Filadelfo Chamorro. Su construcción estuvo a cargo de Cardenal Lacayo Fiallos, S.A entre 1968 y 1970. Fue banco hasta 1979, luego pasó a ser sede de oficinas del Consejo de Estado y luego parte de las oficinas de la Asamblea Nacional, desde el 2008 se nombró como edificio Benjamín Zeledón. Fuente: Nicaragua en la Historia (2016, 16 de julio a).

**Figura 225**

*Banco Central y Banco de América, Managua- Nicaragua*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragua los Años 60 (2020, 2 de junio).

Fueron parte de las principales entidades bancarias del CH: el Banco de Londres y Montreal, el Bank of America, el First National City Bank, así como dos pequeñas sucursales, la del Banco de América y la del Banco Nicaragüense.

Figura 226 y Figura 227

*Banco de Londres y Montreal Limitado*



**Nota.** Ubicado en la Calle 15 de Septiembre, frente al Colegio la Inmaculada. Fuente: Nicaragua en La Historia (2016, 6 de junio e).

*Bank of America*



**Nota.** En la Figura se muestra el estado del Bank Of América, posterior al terremoto de 1972. Fuente: Briceño, H. (2021, 21 de diciembre).

**Figura 228 y Figura 229**

*Edificio Carlos- First National City Bank<sup>72</sup>*



**Nota.** Construido en la década de los sesenta, este importante edificio corporativo, con paneles de vidrio y siete pisos, se ubicó en la Avenida Roosevelt. Su planta baja era rentaba al First National City Bank. Fuente: La Prensa (1922), como se citó en Historia de Managua (2020, 21 de enero).

*Sucursal del Banco de América, Managua- Nicaragua*



**Nota.** Sucursal del Banco de América en el Barrio Santo Domingo, costado oeste del Colegio Loyola. Fuente: Kroon (2009,6 de marzo).

**Figura 230**

*Sucursal del BANIC sucursal Sajonia*



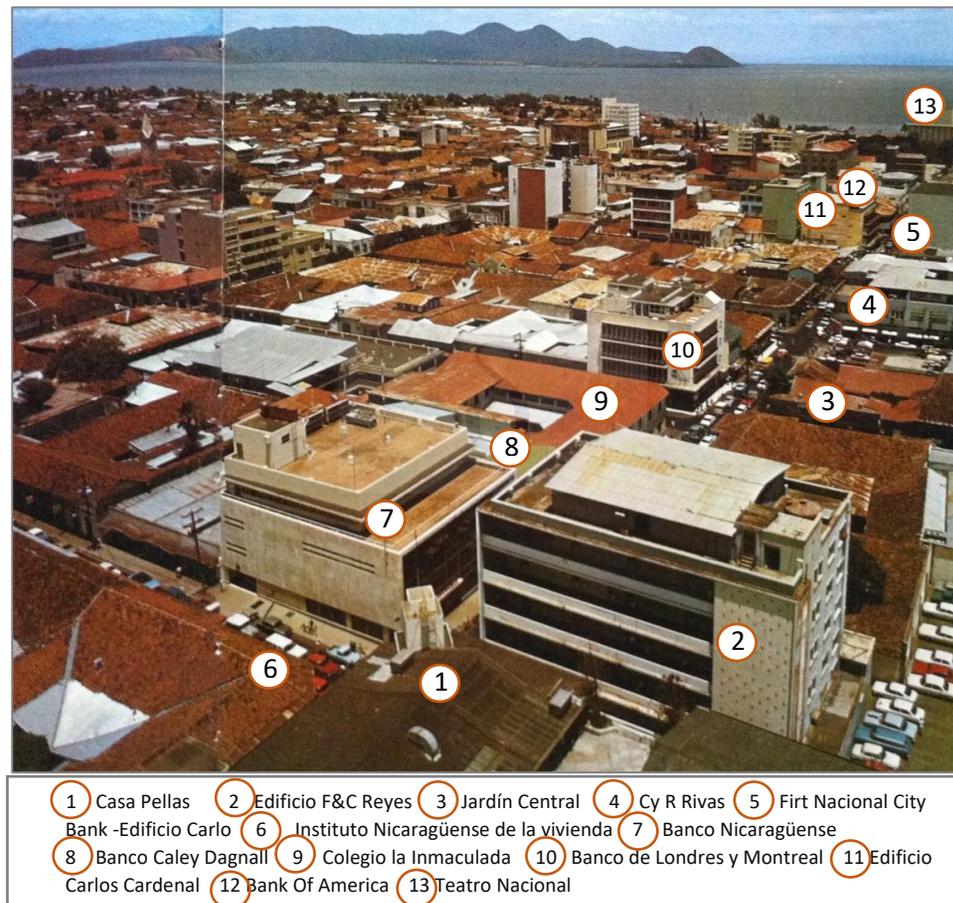
**Nota.** Recuperada de Jona the Great (2012, 1 de agosto).

<sup>72</sup> Diseñado por la firma Santos y Heilemann, y construido por la compañía SOVIPE.

En la siguiente figura se identifican los bancos y principales edificios de la Avenida Central.

**Figura 231**

*Vista área desde el Banco de América*



**Nota.** Vista aérea de la Avenida Roosevelt de sur a norte. Fuente: Historia de Managua (2020, 3 de mayo).

## Otros equipamientos

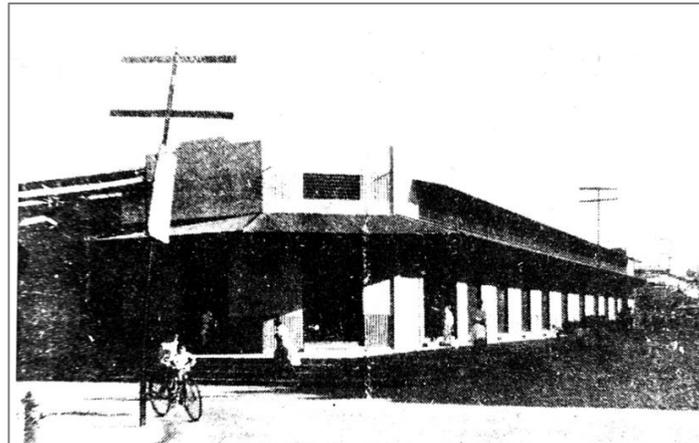
### Los Mercados de Managua

En la managua de las décadas de los años 50 y 60 en el CH se ubicaban cuatro mercados y algunos establecimientos informales con la misma función. Los antiguos mercados Central y San Miguel destruidos por el terremoto de 1931, fueron reconstruidos en los mismos sitios conservando sus esquinas achaflanadas, pero con elementos arquitectónicos mucho más modestos que los anteriores.

Estos dos mercados del tamaño de una manzana completa, localizados sobre la 1era calle noreste, con fachadas que comunicaban con la 2da avenida este, abastecían los barrios tradicionales y fueron catalizadores para que los alrededores se convirtieran en la zona comercial por excelencia del CH. En esta área se concentraban una variedad de establecimientos de todo tipo, tales como almacenes de importancia para la época, viviendas con propósito mixto y comercios informales.

### Figura 232 y Figura 233

#### *Mercado Central de Managua, década de los 60*



**Nota.** Alcaldía de Managua (s.f).



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 16 de septiembre a).

Otro importante centro de abasto de la ciudad fue el mercado Bóer, localizado en el barrio del mismo nombre. Este mercado era un centro de comercio que, por su orientación hacia el oeste de la ciudad, tenía mayores vínculos con las actividades económicas y productivas del oriente, acopiando mariscos, granos básicos y otros productos. Este equipamiento de dos plantas de la firma Cardenal Lacayo y Fiallos, se construyó para descongestionar los mercados Central y San Miguel.

**Figura 234 y Figura 235**

*Mercado Bóer*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020,27 de abril).

Los mercados Central y San Miguel sufrieron los efectos del sismo de 1972 y lo que no se derrumbó fue incendiado. Posterior a esta masiva destrucción, no se volvieron a reconstruir, por lo que la mayoría de los comerciantes y actividades que se desarrollaban en ellos fueron adsorbidas por el Mercado Oriental, que, hasta ese momento, había sido un pequeño sitio de compras que se ubicó en un predio vacío fuera de la ciudad (después de 1931). Al sitio concurrían campesinos con sus cosechas traídas de los pueblos y localidades aledañas a Managua.

El Mercado Oriental que ahora se califica como uno de los mercados más grandes de Centroamérica, en los años cuarenta era un establecimiento pequeño, con un patio y un molino al lado. Su crecimiento y diversificación se fue propiciando con el desarrollo habitacional al este de la ciudad. Por las narraciones de Rivera, I. (2013, pp.14-15), el Mercado Oriental era un sitio mucho más popular que los mercados Central y San Miguel, rodeado de bares y sitios nocturnos.

La localización del mercado, cercana a la línea férrea que comunicaba con Masaya, Granada y Carazo facilitaba su aprovisionamiento utilizando carretones. Con la construcción de la Carretera a Masaya a mediados de los años cincuenta, las rutas de camiones y buses llegaban al mercado a abastecer. Según Rivera, I. (2013) desde antes del terremoto de 1972, se había destinado como zona de descarga, un caserío aledaño al mercado conocido como el chiquero, siendo aquí en donde se comenzaron a construir pequeños tramos improvisados.

El terremoto de 1972 abre nuevos espacios de crecimiento a este mercado, la cantidad de lotes baldíos y la situación de inhabitabilidad del sector, permitieron una mezcla de comercios y servicios de dimensiones inimaginable. Los barrios Los Ángeles y Ciudad Jardín fueron adsorbidos como parte del comercio.

El Mercado Oriental es un tema que siempre se ha evadido en los diferentes estudios aplicados al sector, es descrita como una zona especial pendiente de ampliar y profundizar. Su morfología cambiante, condiciones de hacinamiento, falta de estadísticas precisas sobre el sitio, las condiciones de ilegalidad e intereses económicos del lugar, son parte de las razones que dificultan su análisis y ordenamiento.

### **El Estadio Nacional**

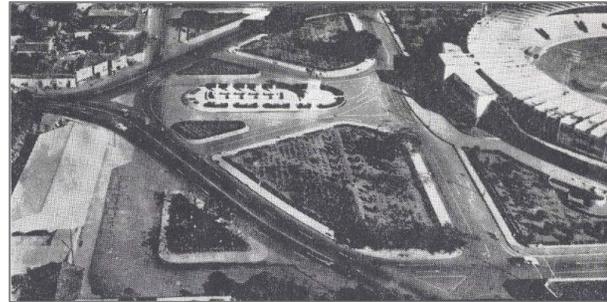
La zona del antiguo Estadio Nacional de Béisbol forma parte del límite suroeste del CH, en este sitio se ubicó la antigua cárcel de la ciudad antes de 1931. La ocupación y expansión urbana del espacio se dio en los años veinte. El complejo ojival del estadio se localiza en una macro manzana rectangular con acceso principal hacia el norte, en la 4ta calle sur de la ciudad. En su vista posterior limita con la reconocida calle Colón.

El sector se conformó y jerarquizó, con un área de aparcamiento triangular que rompió con el diseño ortogonal de las manzanas. Tal como se muestra en las figuras posteriores, este espacio luego se convirtió en áreas verdes. La diagonal oeste que conforma el conjunto, conecta al CH con la antigua vía conocida como carretera sur (para conectar con las ciudades del sur del país).

En 1954 se instaló en el bulevar central una estatua al general Anastasio Somoza montado a caballo, por un tiempo fue conocido como el caballo de Somoza. Con el triunfo de la Revolución Popular Sandinista y la salida de Somoza del país, el caballo fue derribado, esto como una acción simbólica de triunfo y libertad. En el 2008 se colocó en el mismo sitio la estatua del General Augusto C. Sandino, montando su burro.

**Figura 236 y Figura 237**

*Inmediaciones del Estadio Nacional de Béisbol*



**Nota.** El Estadio Nacional de Béisbol sufrió daños severos posterior al terremoto de 1972, comprobándose una falla sísmica -la Falla del Estadio- que provocó que desde entonces su uso fuera parcial. En la figura se observa la zona de acceso al estadio, en primer plano la vía diagonal sur. Fuente: En Managua clásica & Nacionalista (2020,09 de julio b).

*Estadio Nacional de Béisbol*



**Nota.** El Estadio Nacional de Béisbol se inauguró en 1948. Fuente: Instituto de Historia de Nicaragua y Centroamérica, como se citó en Molina, D. (2017,17 de octubre).

En la figura siguiente se procuró localizar los más importantes inmuebles de este momento, basados en narrativa, descripciones, algunas imágenes, comunicaciones personales y algunos pocos mapas existentes.

Figura 238

CH y principales edificios, Managua 1972

PATRIMONIO URBANO 1972

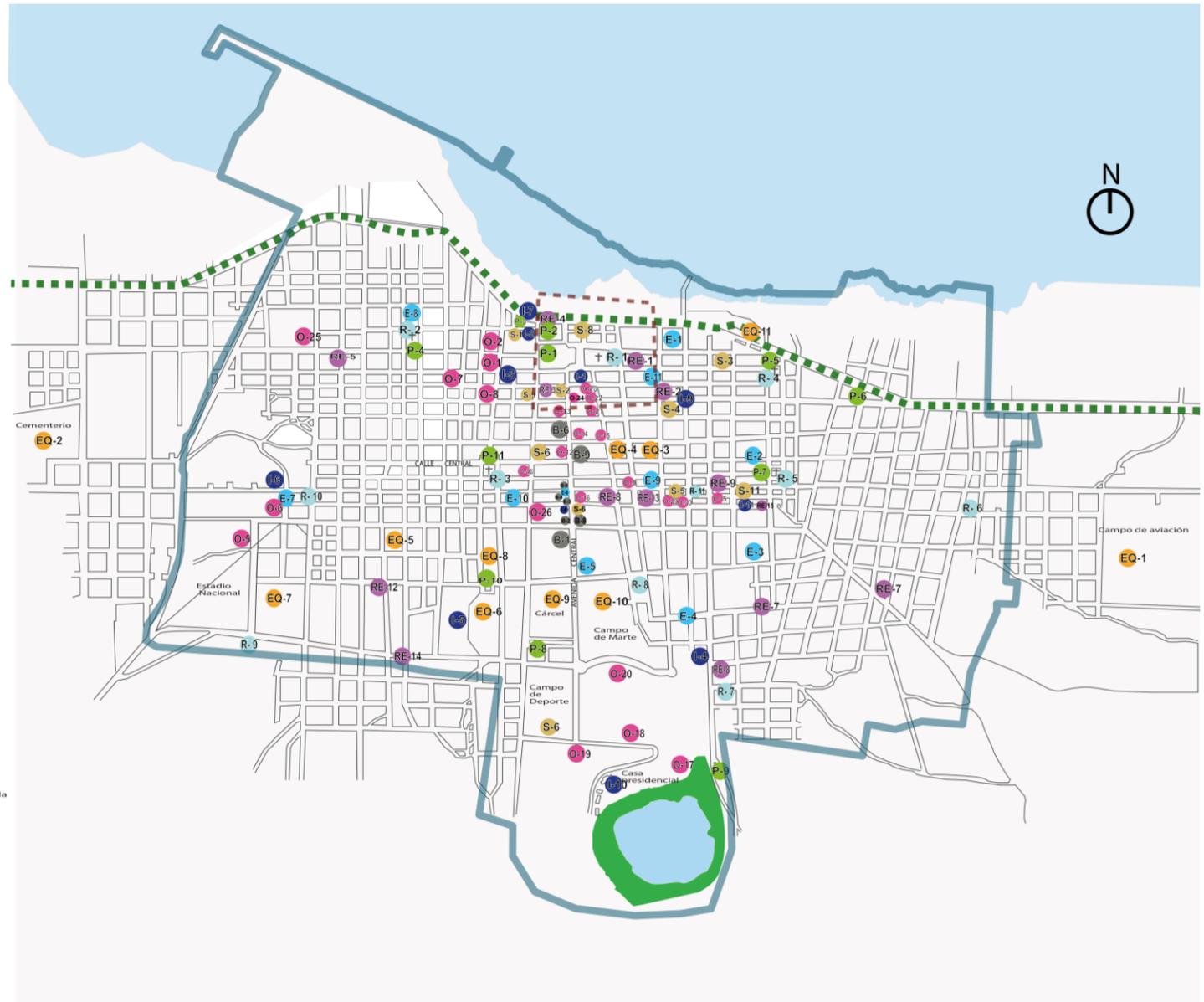
EDIFICIOS Y ESPACIOS MÁS IMPORTANTES

- RELIGIOSO
  - I-1. Catedral
  - I-2. Iglesia San Sebastián
  - I-3. Iglesia San Antonio
  - I-4. Iglesia Candelaria
  - I-5. Iglesia Santo Domingo
  - I-6. Iglesia el Calvario
  - I-7. Iglesia el Redentor
  - I-8. Iglesia El Perpetuo Socorro
  - I-9. Iglesia el Carmen
  - I-10. Iglesia San José
  - I-11. Primera Sala Evangélica
  - I-12. Primer Templo Bautista
- PARQUES
  - P-1. Parque Central
  - P-2. Parque del Obelisco
  - P-3. Parque Frisoneo
  - P-4. Parque San Sebastián
  - P-5. Parque Candelaria
  - P-6. Parque Fray Bartolomé de las Casas
  - P-7. Parque Santo Domingo
  - P-8. Parque Bolívar
  - P-9. Parque Lilliam
  - P-10. Parque 11 de Julio
  - P-11. Parque de los Poetas
- EDUCATIVO
  - E-1. Colegio la Asunción
  - E-2. Colegio Loyola
  - E-3. Instituto Ramírez Goyena
  - E-4. Colegio Rubén Darío
  - E-5. Colegio Pedagógico La Salle
  - E-6. Instituto Ramírez Goyena
  - E-7. Colegio Divina Pastora
  - E-8. Colegio Calasanz
  - E-9. Escuela de Comercio Americana
  - E-10. Universidad Central
  - E-11. Universidad Centroamericana
- EQUIPAMIENTO
  - EQ-1. Aeropuerto Xolotlán
  - EQ-2. Cementerio Occidental
  - EQ-3. Mercado San Miguel
  - EQ-4. Mercado Central
  - EQ-5. Mercado Boer
  - EQ-6. Cementerio San Pedro
  - EQ-7. Estadio de Béisbol
  - EQ-8. Hospital del Seguro
  - EQ-9. Cárcel
  - EQ-10. Campo de Marte
  - EQ-11. Estación del Ferrocarril
- RECREATIVO
  - RE-1. Teatro Salazar-Alcázar
  - RE-2. Teatro Margot
  - RE-3. Teatro González
  - RE-4. Teatro Rubén Darío
  - RE-5. Cine Blanco- El Triunfo
  - RE-6. Teatro Aguerri
  - RE-7. Cine México
  - RE-8. Cine Darío
  - RE-9. Cine Colón-Fénix
  - RE-10. Cine América
  - RE-11. El Cinito
  - RE-12. Cine Boer
  - RE-13. Cine Tropical-El Palco
  - RE-14. Cine Alameda
  - RE-14. Cine Trébol
- OTRO
  - O-1. Edificio Zacarías Guerra
  - O-2. La Prensa
  - O-3. Gran Hotel Lupone
  - O-4. Club Internacional
  - O-5. Central o Cuartel de Bomberos
  - O-6. Cuartel de carreteras
  - O-7. Alianza Francesa
  - O-8. Edificio Terán
  - O-9. Tienda Alicia
  - O-10. Librería Universal
  - O-11. Galería de Arte
  - O-12. Carlos Cardenal
  - O-13. Edificio de la Inmobiliaria
  - O-14. Edificio Adela
  - O-15. Edificio Pereira
  - O-16. Ferreteria Lang
  - O-17. Palacio la Curva
  - O-18. Casino Militar
  - O-19. Monumento a Roosevelt
  - O-20. Tribuna Monumental
  - O-21. Edificio Sofía
  - O-22. Centro Cultural Nicaragüense
  - O-23. Edificio Benard
  - O-24. Edificio Baltodano
  - O-25. Centro Destilatorio
  - O-26. Camas Lunas
  - O-27. Jardín Central
  - O-28. calzado panamá
  - O-29. Ferreteria Angulo
  - O-30. Tienda Ly
- SERVICIOS HOTELEROS Y CLUBS
  - S-1. Hotel Lido Palace
  - S-2. Gran Hotel
  - S-3. Hotel Estrella
  - S-4. Hotel Colón
  - S-5. Hotel Raisal
  - S-6. Hotel Balmoral
  - S-7. Hotel Intercontinental
  - S-8. Club Social Managua
  - S-9. Club Internacional
  - S-10. Club Terraza-Casa Pellas
  - S-11. Servicentro Calderal
- Bancos
  - B-1. Banco Central
  - B-2. Banco Nacional de Nicaragua
  - B-3. Banco Nicaragüense
  - B-4. Banco Caley Dagnal
  - B-5. Banco de Londres y Montreal
  - B-6. Bank of America
  - B-7. Monte Piedad
  - B-8. Banco de América
  - B-9. First National City Bank-Edificio Carlos
- INSTITUCIONAL
  - I-1. Palacio Nacional
  - I-2. Distrito Nacional- Ayuntamiento
  - I-3. Palacio de Comunicaciones
  - I-4. ENSALUF
  - I-5. Edificio del Seguro Social
  - I-6. Palacio de Justicia
  - I-7. Oficina del Ferrocarril del Pacifico de Nicaragua
  - I-8. Instituto Nicaragüense de la Vivienda
  - I-9. Lotería Nacional
  - I-10. Palacio Presidencial
  - I-11. Juzgado

BASE CARTOGRÁFICA

- Lago y laguna
- Manzanas
- Núcleo fundacional
- Limite CH
- Via Férrea

ESCALA GRÁFICA  
1:10000



Nota. Elaborada por la autora (2023).



*Avenida Bolívar, al fondo el Teatro Nacional Rubén Darío (Suárez, B., 2023).*

#### **1.4 El Centro Histórico de Managua: de ciudad a centro histórico**

Los límites del CH son temporales, organizacionales y funcionales, estos prácticamente obedecen al entorno natural y construido que encerraba las funciones principales hasta 1972. En términos de significado, para los pobladores de la época este espacio lo era todo y su no reconstrucción significó de alguna forma la muerte de la ciudad. Por tal razón, es preciso conocer cuánto realmente era este espacio físico para la ciudad. Basado en la realidad observada, Managua en 1972 era una ciudad proyectada que iniciaba a conformarse, y su CH ya realizaba las funciones de centro.

Posterior al terremoto de 1931 la ciudad se reasentó sobre la trama urbana original, pero también se inició un proceso de crecimiento fuera del área histórica. La demanda de espacio residencial sobrepasaba la zona habitacional existente, fundamentalmente por: la baja densidad habitacional, el reemplazo del uso habitacional en vías principales y edificios, las construcciones en altura se comenzaron a utilizar para funciones de comercio y servicio, en las avenidas principales hubo un desplazamiento de uso, y los centros económicos de mayor rentabilidad económica se asentaron en las zonas privilegiadas, sobre todo por condiciones de accesibilidad y centralidad.

A pesar de que nunca se sabrá qué dimensiones en términos urbanos podría haber alcanzado el CH, hay algunas tendencias que se pueden citar: 1.) se comenzaba a conformar como un centro de comercio y servicios especializados, 2.) las viviendas y edificios en altura tomaban preponderancia, 3.) la red de espacios públicos era rica, variada y diversa, 4.) la relación de la ciudad con el lago y la laguna de Tiscapa se conseguía por la conexión vial, infraestructura recreativa, presencia de edificaciones importantes, y 5.) la arquitectura y las nuevas construcción se apegaron en diseño a las tendencias internacionales del momento, siendo más racionales y funcionales.

En **Figura 241** se puede observar que antes de 1972 ya el crecimiento hacia la zona oeste y suroeste de la ciudad era amplio. El tejido que crecía en dirección sur, se orientaba a partir de las redes principales de Carretera a Masaya, antiguo camino a Masaya, carretera a Tipitapa, y Carretera Sur.

La implantación de nuevas áreas residenciales en las periferias era un hecho, siendo impulsada por el crecimiento poblacional, olas migratorias que buscaban un sitio para asentarse, y la localización privilegiada de las personas de mayores ingresos en las zonas más altas de la ciudad (hacia el sur). Es así que desde los años cuarenta y cincuenta la ciudad se expande de una forma atomizada y dispersa, ocupando antiguas fincas o pequeñas comarcas para fundar nuevos barrios.

En la década del cincuenta Managua era un lugar atractivo, receptor de grandes cantidades de población que venía a la ciudad buscando nuevas oportunidades, también albergó mucha población que se desplazaba a Managua a trabajar en las fincas algodoneras que se encontraban en los alrededores, al oeste del CH. Ya a finales del siglo XIX e inicios del XX el cultivo de café había provocado un fenómeno migratorio similar masivo en la ciudad (Dirección de Patrimonio Histórico Municipal, 2009, pp. 9-10).

Parte de las circunstancias que favoreció el incremento expansivo de la ciudad, primero hacia el suroeste de la ciudad por las condiciones de infraestructura favorables, fue el desarrollo estatal con el fortalecimiento del Departamento de Carreteras, la creación del Instituto de Fomento Nacional, el Instituto de la Vivienda y la Empresa Nacional de Luz y Fuerza (Pedro Belli, como se citó en Dirección de Patrimonio Histórico Municipal, 2009, p.10)

A mediados del S.XX se crean varios barrios espontáneos y proyectos habitacionales, también varias zonas residenciales de clase media alta aledañas al CH, como son: Sajonia, Bolonia, la Colonia Mántica, Las Palmas, Reparto el Carmen, Largaespada. Hacia el oeste aparece como una lotificación independiente el barrio San Judas en la antigua finca Santa Rosa, Torres Molina Sur, la Colonia Francisco Morazán (525 casas construidas entre 1954-1959). Ya existía el viejo barrio Monseñor Lezcano (lentamente poblado posterior al terremoto de 1931) y parte de Altagracia (1940, también conocido como el Barrio Zamora), Campo Bruce (creado después del terremoto de 1931), el Barrio la Luz (después 14 de junio), y el Barrio El Rigüero (1942).

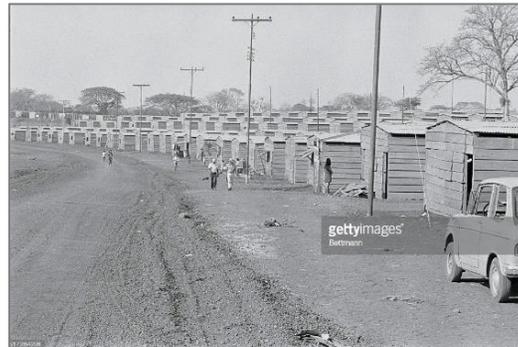
En dirección este, se desarrollaron las colonias: 14 de septiembre (1965), Nicarao, Managua, Tenderí, entre otras. Luego nacen otros proyectos habitacionales como la Centroamérica (1964), Ciudad

Jardín, Bello Horizonte (1970), Las Mercedes, Unidad de Propósito, Altamira, y la Colonia Luis Somoza (ahora 10 de junio).

De igual forma se construyen Las Brisas, Linda Vista (al oeste), Colonia Colombia, Las Américas (al este). Esto último como respuesta directa a los damnificados del terremoto de 1972. En los años siguientes se crean nuevos asentamientos de clase alta como son: los Robles, Villa Fontana, y Las Colinas, que se localizaron en el extremo sur de la ciudad.

**Figura 239 y Figura 240**

*Casas prefabricadas de Colonia las Américas, posterior a 1972*



**Nota.** Casas prefabricadas de madera y zinc, construidas posterior al terremoto de 1972 en sentido este del CH. Fuente: Nicaragua en la Historia (2016, 16 de julio b).

*Colonia Colombia*



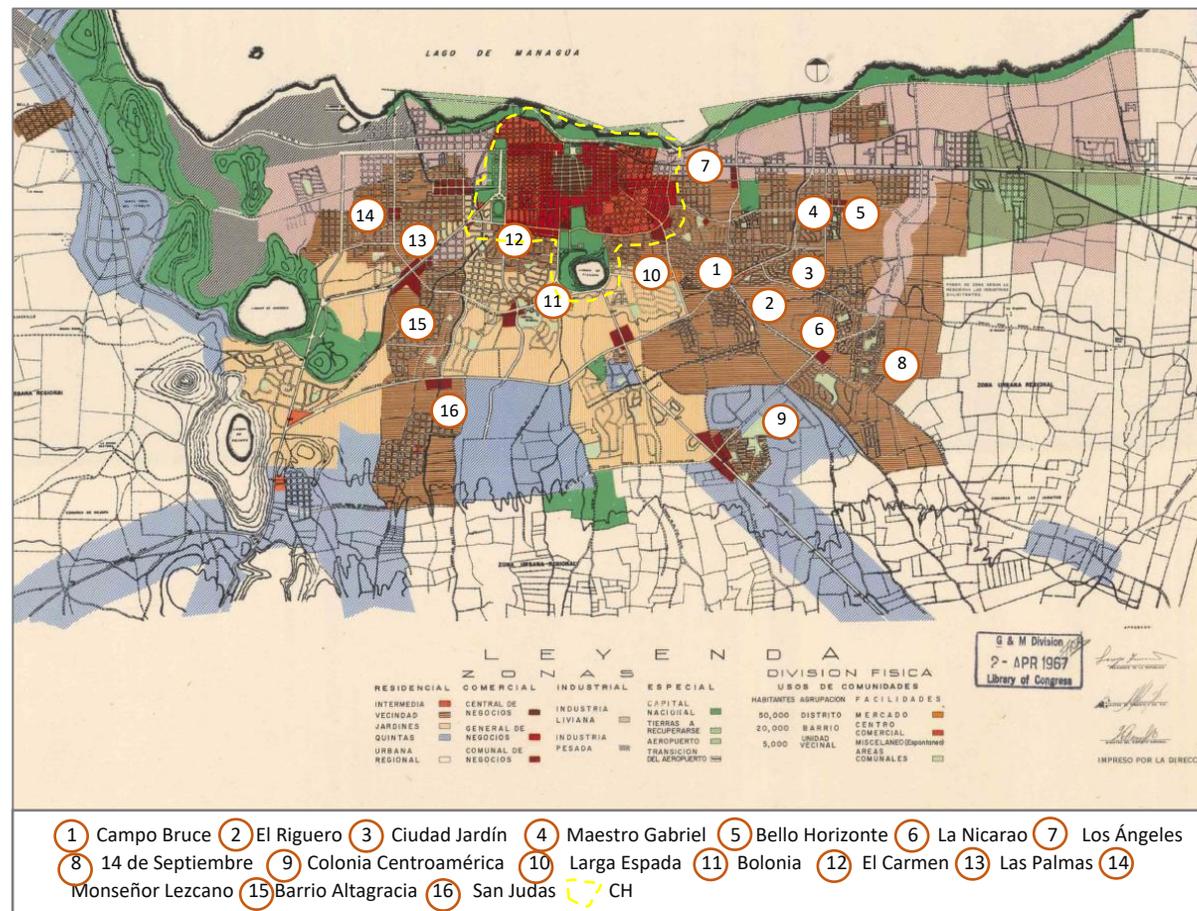
**Nota.** Casas prefabricadas de concreto, con paredes compartidas se construyeron en dirección sureste del CH, posterior al terremoto. Fuente: Nicaragua en la Historia (2017, 17 de mayo).

Un caso particular de expansión que dio paso a la constitución de un nuevo municipio es el actual Ciudad Sandino, localizada al extremo oeste de la ciudad. En 1969 tras las inundaciones producidas en el lago de Managua, se trasladaron algunos asentamientos localizados en zonas de riesgo (La Tejera, Miralagos, Quinta Nina, Achualinca), a lo que entonces eran zonas aldoneras,

constituyendo el Plan de Organización Permanente de Emergencia Nacional OPEN-3, inicialmente nombrado como Reparto Santa María. Con el terremoto de 1972 muchas familias fueron reubicadas en el sitio, y con el nuevo gobierno en los años ochenta, se nombró como Ciudad Sandino. Este sitio primero fue barrio, luego distrito, hasta convertirse en municipio.

Figura 241

Mapa de Managua y sus barrios fuera del CH, 1966



**Nota.** Este plano parte del Plan Regulador de Managua de 1968, muestras el Plan de Uso de Tierra Urbana y el límite de zonas en 1966. Fuente: imagen en Aguirre -Sacasa, F. (2002).

En el plano anterior se indican algunos barrios, colonias y repartos existentes fuera del CH en 1966, es decir 6 años antes del terremoto de 1972, las áreas de crecimiento ya se hacían notar, y según la clasificación de zonas, ya se orientaba el uso del CH para actividades comerciales que clasifican como: Central de Negocios para la zona núcleo de la ciudad, y General de Negocios para las manzanas siguientes a la zona núcleo, y en las áreas aledañas a las principales calles y avenidas. También se define un uso residencial intermedio en los barrios tradicionales. Los nuevos barrios fuera del CH son clasificados como residenciales vecindad (ver leyendas incluidas en el plano).

La cantidad de desarrollos habitacionales existentes antes del terremoto del 72, solo confirman que la ciudad ya tenía su rumbo marcado hacia el crecimiento expansivo. El sismo fue la excusa perfecta para continuar con el negocio de desarrollos habitacionales fuera del CH.

De igual forma es interesante observar en esta **Figura 241** (en verde según la leyenda) las zonas especiales denominadas como capital nacional, que involucran la costa del lago Xolotlán, las áreas de protección de las lagunas y la zona del Estadio Nacional del CH. Lo que en ese momento no era considerado como residencial (fuera del CH) se define como jardines y quintas, y es que así es descrita Managua. Fuera del CH, los habitantes de la época explican que lo que existían eran grandes extensiones de fincas y áreas verdes atravesadas por vías principales que comunicaban con nuevos asentamientos.

- **Los límites del CH**

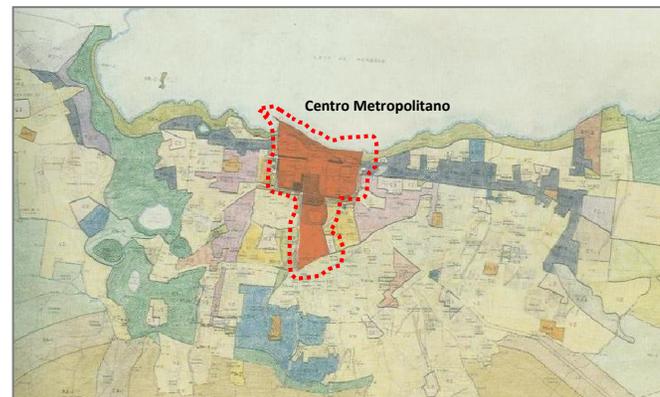
Hasta los años treinta, pese a sobrepasar sus límites en términos físicos, la ciudad de Managua era lo que hoy es el CH. En lo que respecta a lo funcional se puede afirmar que esta área siguió siendo la ciudad durante mucho tiempo más, esto basado en dos razones: 1.) las nuevas construcciones en la zona periférica (residenciales, algunos centros educativos y el hospital de Managua), eran emplazamientos discontinuos a la traza urbana, y 2.) en esta zona estaban todas las funciones urbanas.

El centro histórico de Managua espacialmente fue, es y será el centro de la ciudad, experimentando tres momentos, el primero sucede cuando era el centro urbano y tenía la condición de centralidad, el segundo se da cuando se pierde la centralidad y la ciudad en su totalidad es construida en las afueras. Sigue un patrón de crecimiento que lo bordea y mantiene esta zona como núcleo central. Casi inmediato a este suceso se da el tercer proceso, que sucede basado en la importancia del lugar y su significado. El área comienza a traducirse en la nueva dinámica como centro histórico, cuya centralidad pertenece al pasado, pero las condiciones de tiempo y patrimonio descritas por Carrión (2000, pp.11-14) son innegables.

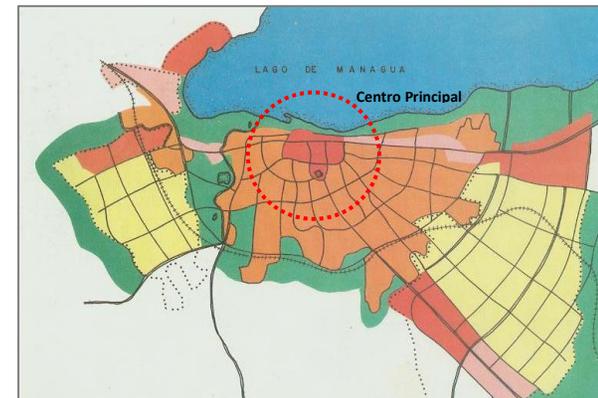
La delimitación del espacio histórico central y su función es intencionada en el Plan Regulador de Managua de 1968 (ver **Figura 241**), y ratificada por el Plan Regulador de Managua de 1982, y el Esquema de Desarrollo Urbano de Managua de 1987. En el Plan de 1982, este espacio central es extendido hacia el sur de Tiscapa, visualizando su importancia como centro metropolitano de Managua, y como centro principal en el Plan de 1987.

### Figura 242 y Figura 243

*Centro Metropolitano, localizado en el Área Central*      *Esquema de desarrollo urbano de Managua*



**Nota.** Adaptado de Plan Regulador de 1982, como se citó en Alcaldía de Managua (1994).



**Nota.** Adaptado de Esquema de Desarrollo Urbano de Managua 1987, como se citó en Alcaldía de Managua (1994).

En 1994 se diseña el Plan Maestro para el Área Central de Managua, denominando al sector, tal como lo indica el nombre de este instrumento: Área Central. En el país el término de centro histórico se comienza a utilizar años después, con los proyectos de revitalización promovidos por la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo en Granada y León.

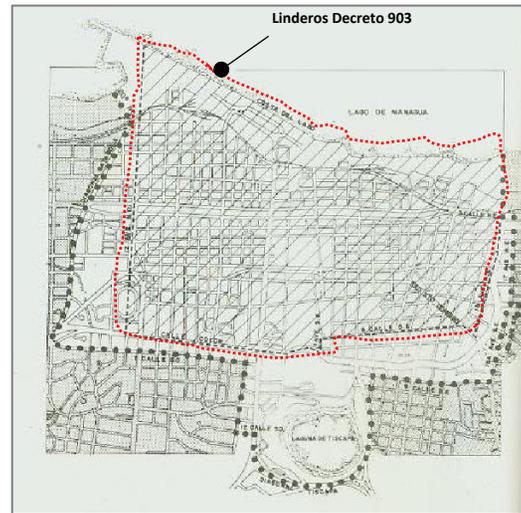
El perímetro y extensión que abarca el sitio de 590 hectáreas, se concretó a partir de los planes mencionados anteriormente y de los estudios realizados por el Vice-Ministerio de Planificación Urbana. Los límites determinados para el Área Central de Managua coinciden con la evolución histórica de la ciudad hasta 1931 (con algunas zonas aún en crecimiento y consolidación), y también incluyen la zona de aplicación del Decreto-Ley No.903. Este instrumento declara de utilidad pública y de interés social el desarrollo del Casco Urbano Central de la Ciudad de Managua y la expropiación de los predios baldíos ubicados entre la 6ta.Calle al sur, la costa del lago Xolotlán al norte, la 16 Avenida al oriente y la 12 Avenida al occidente (artículo.1).

El Plan Maestro para el Área Central de Managua (1994) comprende zonas urbanizadas y urbanizables, y zonas con restricciones físicas naturales como son el área de fallas geológicas, y declara los propósitos de regresar las funciones políticas, administrativas, comerciales, culturales y recreativas del sitio, a un nivel de centro metropolitano, integrando el elemento físico naturales y fomentando el uso habitacional (p.21).

Los linderos de este Plan se extienden ligeramente respecto a los del Decreto-Ley No.903, adicionando el Estadio y sectores al oeste, la laguna de Tiscapa al sur, el puerto tradicional en la zona costera norte y el total de los barrios tradicionales al este. Esta demarcación también rescata algunos inmuebles valiosos ubicados en el perímetro del lugar y sobre las principales vías.

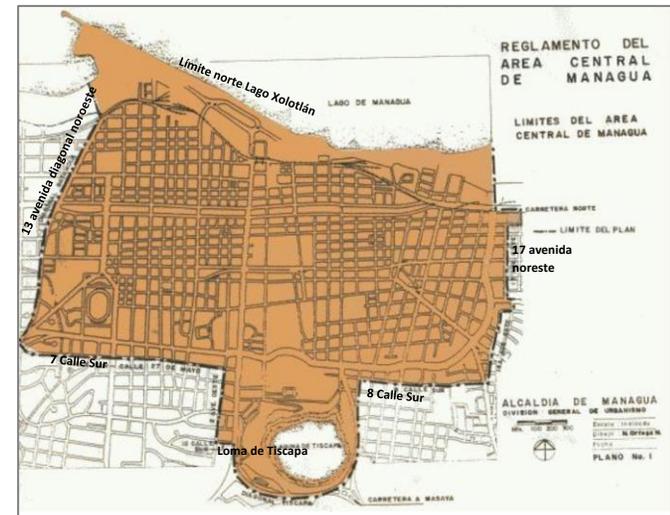
Figura 244 y Figura 245

Límite del Área Central y de la zona de aplicación del decreto 903



**Nota.** Retomado de Alcaldía de Managua (1994).

Límite del Área Central, 1995



**Nota.** Retomado de Leonardo, I. y Zavaleta, L. (1995).

▪ **Delimitación funcional y física del CH en la actualidad**

La última propuesta de recuperación del CH es el Plan Integral de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (Alcaldía de Managua, 2017 a), respeta la delimitación física del Plan de 1994 y cambia el concepto de Área Central por Centro Tradicional y Patrimonial, que según parece, busca acentuar y diferenciar su importancia en el contexto actual.

En este Plan además de proponer recuperar la centralidad plena del sitio, escala a una visión integradora del lugar con las dinámicas, ámbitos y contextos próximos. Es su objetivo reforzar y potenciar el Centro Tradicional y Patrimonial de Managua como CH, y como centro de negocios y financiero, esto según las propuestas del Plan maestro para Desarrollo Urbano del Municipio de Managua (PDUM, 2017), de potenciar cinco centralidades en el municipio.

Las funciones establecidas para el centro son propias de sus características. Los objetivos proponen que el lugar retome el protagonismo perdido, siendo un modelo metropolitano con una jerarquía superior entre las centralidades, referente simbólico de Nicaragua, contrapeso de la tendencia de crecimiento disperso, pieza de la movilidad sostenible, guía de la inversión pública, espacio de cohesión social y desarrollo cultural. Un sitio con una centralidad efectiva, densa en población, edificaciones y actividades, con una oferta de vivienda para diversos sectores y un casco histórico que conserva y recupera los hitos de su paisaje tradicional (ALMA, 2017 a, p.40).

En la actualidad los límites físicos del sitio al recorrerlo y observarlo, se mimetiza con los sitios aledaños por la pérdida del patrimonio arquitectónico, complicando la interpretación del lugar. Los elementos más distintivo de la zona son la Laguna de Tiscapa, el lago Xolotlán y la zona núcleo, donde se ubica la antigua Catedral de Managua, el Palacio Nacional y otras edificaciones circundantes que la población frecuenta y asume como históricas.

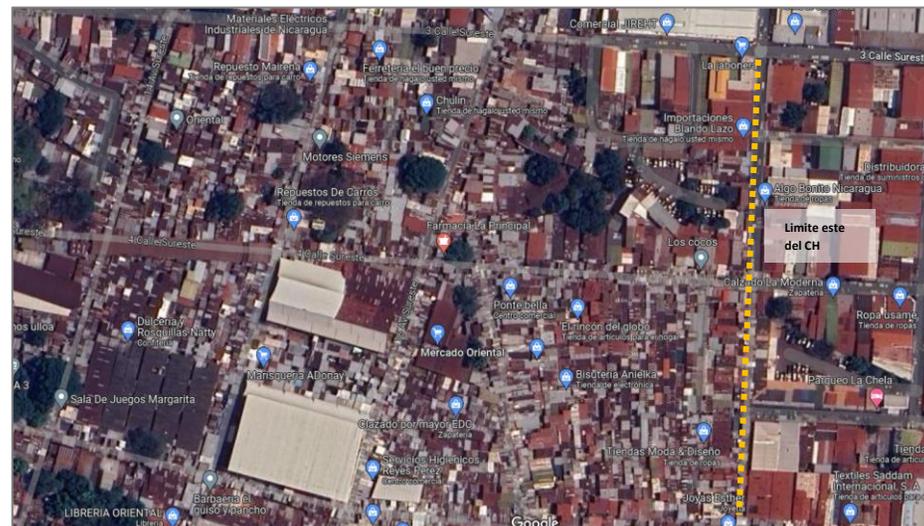
La trama urbana con una retícula ortogonal es otro de los elementos que físicamente limitan al sitio, el tamaño de las calles y avenidas es mayor a otros sectores. En este espacio histórico hay algunos

elementos característicos que dividen, por realidad y contraste, al resto de la ciudad, estos son: la presencia de monumentos, casas de interés social de proyectos emblemáticos, grandes franjas verdes, algunos baldíos, la presencia de instituciones públicas, los proyectos turísticos en la zona del malecón, los espacios recreativos y deportivos junto a la Avenida Bolívar, la presencia del ejército de Nicaragua, entre otros.

En el caso del límite este del CH, el desbordamiento del Mercado Oriental ha ocasionado una nueva organización e invasión de zonas residenciales, reconocer aquí los valores y atributos originales, es muy complicado. Hacia el oeste, también resulta difícil identificar físicamente diferencias entre los barrios, sobre todo porque en este sector la mayor riqueza histórica la conformaban las residencias tradicionales, las cuales se derrumbaron después del terremoto de 1972.

**Figura 246**

*Vista aérea del límite del CH en el sector del mercado Oriental*



**Nota.** Adaptado de Google Maps (Airbus, CNES, 2023). Todos los derechos reservados 2023, por Google.

En relación a la delimitación funcional se pueden mencionar algunos propósitos relevantes que provienen de los planes que ha tenido y tiene el Estado para el lugar, y otros que han formado parte de su condición histórica. Aquí se concentran buena parte de las instituciones estatales y el poder legislativo, también permanece la institución militar y se desarrollan los actos oficiales del gobierno, lo que lo convierte en un núcleo político y administrativo.

En este sector y las áreas de intervención costera sucede la mayor parte de la agenda cultural de la ciudad. Sumado a que el patrimonio existente es el más antiguo de la ciudad, en el CH se concentran diversos equipamientos recreativos y espacios públicos, consolidado la zona como un espacio de atractivos turísticos, históricos y culturales de escala nacional.

Otra de las funciones que demarcan al CH es la conexión física y social que tiene el lugar con los elementos naturales y la memoria histórica. Los proyectos en ejecución demuestran que hay una fuerte intención por devolver la centralidad económica y social al lugar, principalmente mejorando sus condiciones de accesibilidad, incentivando el uso habitacional y naturalizando el lugar con más espacios públicos abiertos.

#### ▪ 1.4.1 Aspectos generales del CH actual, transformaciones urbanas- arquitectónicas

Las transformaciones del CH, posteriores al drástico cambio que este experimentó tras el terremoto de 1972, han estado acompañadas por diversas iniciativas de reconstrucción del sitio. En realidad, la idea de construir lo dañado, es un ideal que se abandonó hace mucho tiempo, las restricciones sísmicas condicionaron y marginaron muchos de los usos predominantes, sobre todo el comercial y habitacional. Todo cuanto se ha hecho corresponde a nuevos proyectos urbanos, algunos encaminados a la regeneración urbana.

Las transformaciones han sido totales, únicamente prevalece en algunas áreas la trama urbana, los elementos naturales y algunos edificios patrimoniales. En relación a la retícula original, hay dos sectores en los que se ha modificado casi totalmente, esto es en la franja central que coincide con el

núcleo original, y en la laguna de Tiscapa. De oeste a este, entre la 2da Avenida oeste y la 3ra Avenida este, desde la década de los ochenta se inició a desarrollar una serie de espacios abiertos que reconfiguró el sistema de calles y avenidas, y la dimensión de las manzanas.

**Figura 247 , Figura 248 y Figura 249**

*Fotomapa CH, 1955*



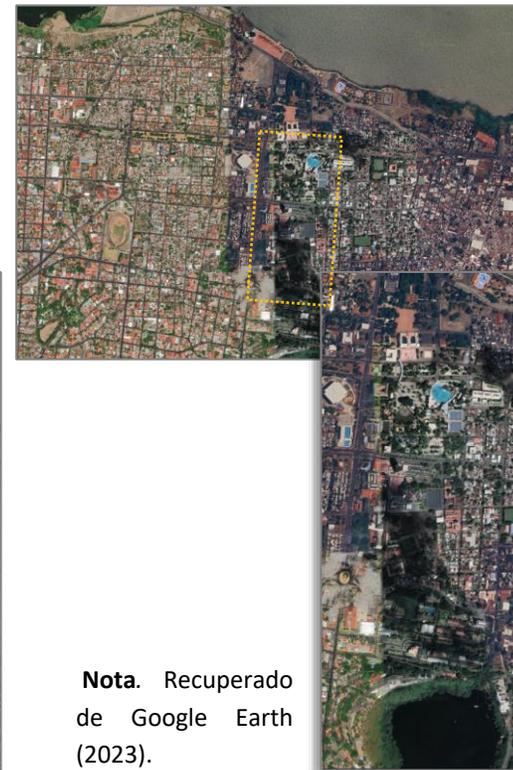
**Nota.** Adaptado de Oficina de Geodesia, como se citó en Aguirre-Sacasa, F. (2002).

*Fotografía aérea CH, 1994*



**Nota.** Recuperado de Alcaldía de Managua (1994).

*Fotografía aérea CH, 2003*



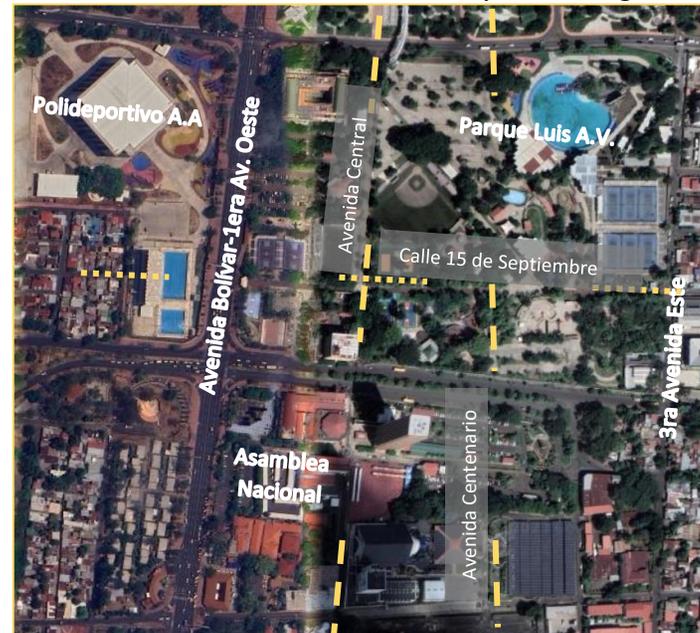
**Nota.** Recuperado de Google Earth (2023).

En las figuras anteriores se logra ver el cambio en la trama y la reestructuración del espacio en aproximadamente 40 manzanas, creando dos macro espacios que absorbieron el tejido original, estos son: el parque Luis Alfonso Velásquez Flores y el sector de la Asamblea Nacional de Nicaragua. En 1972 en la zona, ya se estaba desplazando el uso habitacional por el comercial, pero se conservaba el entramado. Como se puede notar de 1994 a la fecha, se han realizado obras de diseño y equipamiento que han sectorizado el lugar, siendo mucho más visible la continuidad de las áreas verdes.

Las modificaciones del espacio, ocasionaron una discontinuidad vial en el sentido norte-sur, incorporando como recorrido simbólico y peatonal, la antigua Avenida Central (hoy Avenida peatonal Gral. Augusto C. Sandino), eliminando la Avenida Centenario y parte de la Calle 15 de Septiembre. Frente a la Avenida Bolívar también se agrega un complejo deportivo que cambió totalmente las manzanas.

#### Figura 250

Fotografía aérea CH, 1994, localizando el sistema de avenidas y calles originales



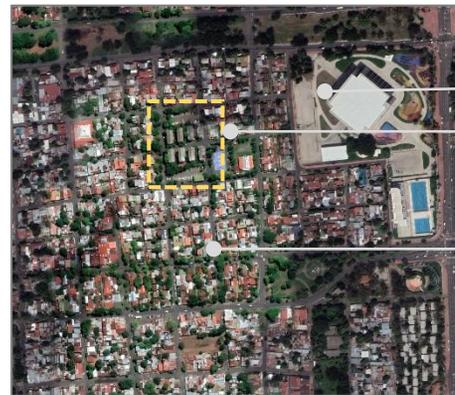
Nota. Adaptado de Google Earth (2023).

Otros casos de cambios en la trama urbana original, son en el ya mencionado mercado Oriental y en algunos sectores de los barrios San Sebastián, San Antonio y Bóer. Parte de los mayores cambios, corresponden también a la distribución interna de los lotes en cada una de las manzanas de las áreas residenciales. Con el abandono del lugar tras el sismo y la demolición de las edificaciones existentes, los barrios se han ido repoblando con ocupaciones inicialmente espontáneas que alteraron radicalmente la densidad y tipología de las viviendas.

Nótese en las imágenes siguientes la diferencia en la irregularidad de las casas entre los barrios San Antonio y Candelaria, en el primero el uso se debió a la implantación planificada de diversos proyectos, entre ellos viviendas multifamiliares en altura. En el caso de Candelaria la ocupación ilegal ha prevalecido, invadiendo algunos tramos viales. En estos dos sitios se reubicó la zona original de parque e iglesia.

**Figura 251 y Figura 252**

*Barrio San Antonio, 2022*



**Nota.** Adaptado de Google Earth (2022).

*Barrio Candelaria, 2022*



**Nota.** Adaptado de Google Earth (2022).

Las transformaciones más grandes del CH son las construcciones en la zona costera. En toda la historia del sitio, el lugar nunca había ocupado totalmente como se ha hecho ahora, creándose diversos espacios recreativos, la mayor parte ellos cerrados, con una vía costera entre el tejido urbano y el lago, que sigue el curso del antiguo ferrocarril a su paso por el CH.

**Figura 253**

*Intervención al noreste de la costa del lago Xolotlán y el CH, 2022*



**Nota.** Recuperado de Google Earth (2022).

El sistema vial igualmente se modificó, principalmente en lo que respecta a jerarquía vial. Aparecieron las Duplas Norte y Sur como colectoras primarias, la Avenida Bolívar con una rotonda al sur, se volvió la vía principal del sitio, y su núcleo original. La Avenida y Calle Central perdieron totalmente preponderancia, al igual que sucedió con la Calle Candelaria, Calle 15 de Septiembre, El Triunfo, entre otras. Más allá del protagonismo del sistema vial, en cuanto a dimensiones, orientaciones y flujos, destacan las reducidas posibilidades de movilización segura para el peatón.

La imagen del CH Managua y sus elementos distintivos propios de la legibilidad de un espacio urbano han variado notablemente, dado que los elementos que lo condicionan también se modificaron. Al esquematizar en los gráficos siguientes la forma visual o paisaje urbano del CH, empleando los recursos que utilizó Kevin Lynch en 1960 (Lynch, 1998), se nota que la organización y conformación que agrupa el sitio permanece en esencia.

Al comparar ambos escenarios el de 1972 y el 2023 se aprecia que los elementos constituyentes que bordean el sitio son principalmente el lago Xolotlán, la laguna de Tiscapa, y las vías principales al oriente y occidente. El borde oeste actual se representa por una senda, pero se distingue en el recorrido el caos espacial, visual y sonoro del Mercado Oriental.

Sus sendas lineales en dirección norte-sur y este-oeste cambiaron en importancia, pero no en forma. Ahora el espacio se conecta y configura por las duplas Norte y Sur, y por la Avenida Bolívar, la ausencia de otras sendas de importancia deja clara la inactividad en el sector, y lo poco que se recorre peatonalmente. Hasta 1972, la ciudad se une internamente con sus principales subcentros y barrios a través de la Avenida Central y Candelaria, la Calle Central, 15 de Septiembre y El Triunfo, hoy las vías transversales tienen una función de enlace externo, no se camina, ni presenta alternativas que favorezcan su recorrido.

La estructura principal del CH en 1972 era el recorrido de la Avenida Central y los mercados, aquí confluían las funciones y actividades principales, los nodos actuales son característicos de intersecciones viales y del tráfico. En relación a los hitos, muchos desaparecieron con el sismo, otros tienen valor por su carácter histórico y por ser puntos de referencia. Los más destacables son la antigua Catedral, el Palacio Nacional, el Gran Hotel, el Teatro Nacional, y nuevos complejos como son el Parque Luis Alfonso Velázquez, el mismo Mercado Oriental, entre otros.

A los distritos de 1972 se añade toda la zona costera y el Mercado Oriental, al sobrepasar por mucho los edificios y espacios originales. La franja central que une el núcleo central con la laguna se unifica

para uso, pero carece de conectividad y secuencia, ya que la mayoría de los espacios se encuentran cerrados.

Figura 254 y Figura 255

Elementos estructurantes del Paisaje Urbano, Managua 1972



Nota. Elaborada por la autora (2023).

Elementos estructurantes del Paisaje Urbano, Managua 2023



Nota. Elaborada por la autora (2023).

La división del espacio residencial o de los barrios es otro de los ámbitos que han variado, esto debido a la desaparición de la organización original y la localización espontánea de una serie de asentamientos. El repoblamiento en etapas en los terrenos de los antiguos barrios tradicionales, también dio paso a la creación de nuevas zonas residenciales.

Antes de 1972 se lograron situar 22 barrios, en 1990 hay una disminución, se identifican 13 barrios con una mayor densificación y localización en el perímetro del CH (ALMA,1994, p.30). Esto por las restricciones de uso en el lugar, sobre todo en la zona de fallas sísmicas. La mayor cantidad de familias se ubican en los edificios en ruinas. Al 2016 se contabilizaban más de 40 barrios en los sectores del CH.

**Tabla 4**

*Variantes por barrios en Managua por sectores, antes de 1972, en 1994, 2005 y 2006*

Sectores	Antes de 1972	1994	2005	2016	
<b>Sector Noroeste</b>	San Sebastián	San	Manchester	Casas para el Pueblo	
	Cristo del Rosario	Sebastián	Julio Buitrago	Cristo del Rosario	
	San Antonio	Cristo del	Cristo del Rosario	Ferrocarril	
	San José	Rosario	San José Bóer	Jorge Navarro	
	Barrio Maldito	San Antonio	San Sebastián	San Sebastián	Julio Buitrago
			Julio Buitrago	Ferrocarril	La Cruz
			La Cruz	La Cruz	Plaza la Fe
			San Antonio	San Antonio	San Antonio
					San Antonio II
					San José
		San Sebastián	San Sebastián		
			Sector Malecón de Managua		

				Sector Occidental del Lago Xolotlán
				Sector Oeste Dupla Norte
<b>Sector Suroeste</b>	Bóer Colonia Somoza El Carmen Sector del Estadio Sector del Cementerio San Pedro	Bóer La Reforma El Carmen	El Carmen La Reforma Martha Quezada El Bóer William Díaz Romero Polo Sur	Complejo Camilo Ortega El Bóer El Carmen La Reforma Martha Quezada San Pedro Sector El Bóer William Díaz Romero Sector Oeste Dupla Sur
<b>Sector Noreste</b>	Candelaria La Bolsa Colonia Dambach Pescadores San Domingo Los Ángeles Parte del Caimito Parte del Calvario	Candelaria Santo Domingo Los Ángeles	Santo Domingo Santo Domingo Este Candelaria El Calvario Sector Costero del Lago Las Estación/Gaspar García Anexo Ciudad Jardín Carlos Reyna (Los Pescadores) Los Angeles	Antigua Estación de Ferrocarril La Estación (Gaspar García Laviana) Candelaria (Rubén Darío) Carlos Reyna (Los Pescadores) Los Angeles Santo Domingo Santo Domingo Este Sector Este Dupla Norte Sector Este Dupla Sur

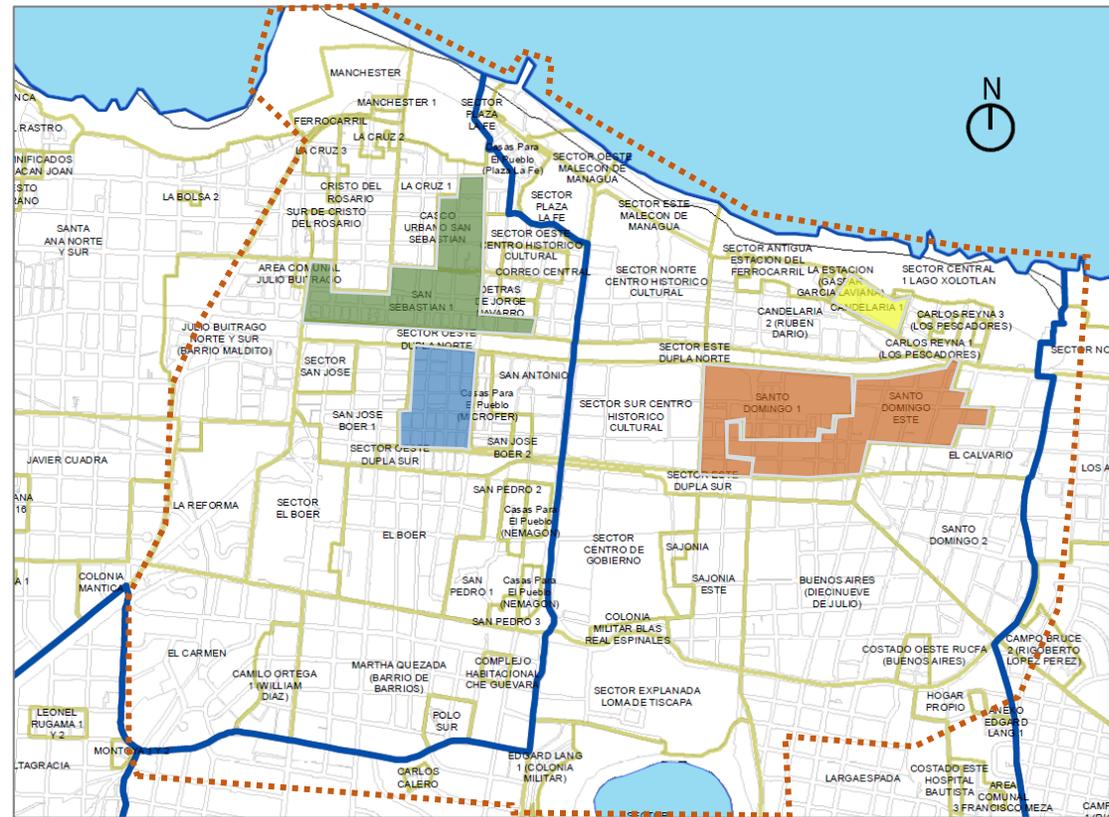
				Centro Histórico Cultural	Norte Centro Sur Histórico Cultural
<b>Sector Suereste</b>	El Caimito	Sajonia	Edgar Lang (Sector de la Laguna de Tiscapa)	Buenos Aires (19 de Julio)	
	Sajonia	Buenos Aires	Sajonia	Colonia Militar Balas Espinales	
	Buenos Aires	El Redentor	Sajonia Este	Costado RUCFA	Oeste
	El Redentor		Buenos Aires (19 de Julio)	Edgar Lang (Colonia Militar)	
	El Perpetuo Socorro		Largaespada	Hogar Propio	
	Parte del Calvario		Costa Oeste RUCFA	Sajonia Este	
			Hogar Propio	Sector Centro de Gobierno	
				Sector Explanada Loma de Tiscapa	
				Sajonia	
				Sector Laguna de Tiscapa	

**Nota.** Elaborado por la autora (2023), basado en Alcaldía de Managua (2017 a) y datos censales 2005.

De 1994 a la actualidad, los barrios centrales se han vuelto a repoblar. Los límites de San Sebastián disminuyeron, Cristo del Rosario y La Cruz ocupan la mayor parte del sector oeste de este barrio. San José acaparó algunas manzanas del barrio San Antonio, Rubén Darío es ahora casi toda Candelaria, y Santo Domingo se expandió hacia la antigua zona comercial de los antiguos mercados. Obsérvese en la **Figura 256** la nueva conformación de los barrios tradicionales, y su eminente reducción.

**Figura 256**

*División barrial, Managua en las últimas décadas*



**Nota.** La línea azul indica la división entre los distritos I y II. Fuente: adaptado a partir de Alcaldía de Managua (s.f).

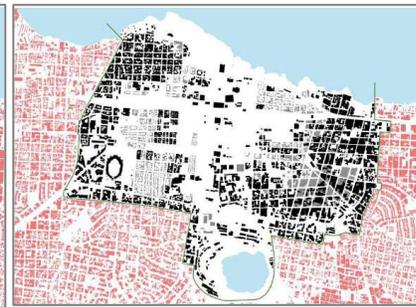
La densidad y ocupación posterior al despoblamiento total del sitio ha incrementado, sobre todo en los últimos años. Pasado el terremoto el uso residencial se anuló, los edificios que quedaron eran escasos, unos pocos se fueron aprovechando para uso público. Con el traslado de la ciudad fuera del CH y el Decreto-Ley No.903, la inversión privada se dificultó. El Estado ha venido reforzando el uso institucional y las viviendas unifamiliares comenzaron a surgir, legalizando su condición paulatinamente. Nótese el incremento en el uso del espacio en las gráficas que continúan.

**Figura 257, Figura 258 y Figura 259**

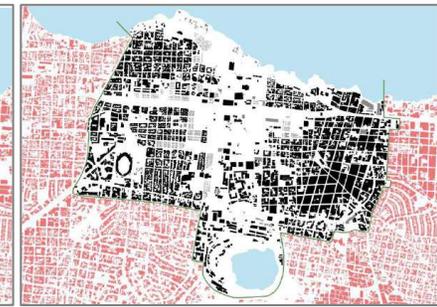
*Ocupación del CH, Inicios de 1990*



*Ocupación del CH, principios del 2000*



*Huella urbana en el CH, década presente*



**Nota.** Recuperado de Alcaldía de Managua (2017 a, p.12).

1.4.2 Ocupación del suelo urbano

El Plan Maestro para el Área Central reporta en 1994, un porcentaje del 46 % del uso del suelo distribuido entre baldíos (23%), zona costera (7%), áreas verdes y vialidad principal (16 %), es decir un poco menos de la mitad del CH no era ocupado y solo el 23% era habitado (p.28), ahora, dicha situación se ha revertido, el Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (PRCTyP, 2017), afirma que menos del 2% son los terrenos baldíos (ver **Tabla 5**).

En relación a los otros usos, en ellos años 90 predominó el uso habitacional (23.2%), servicio y comercio (19.2%) y el uso institucional (10.2%).

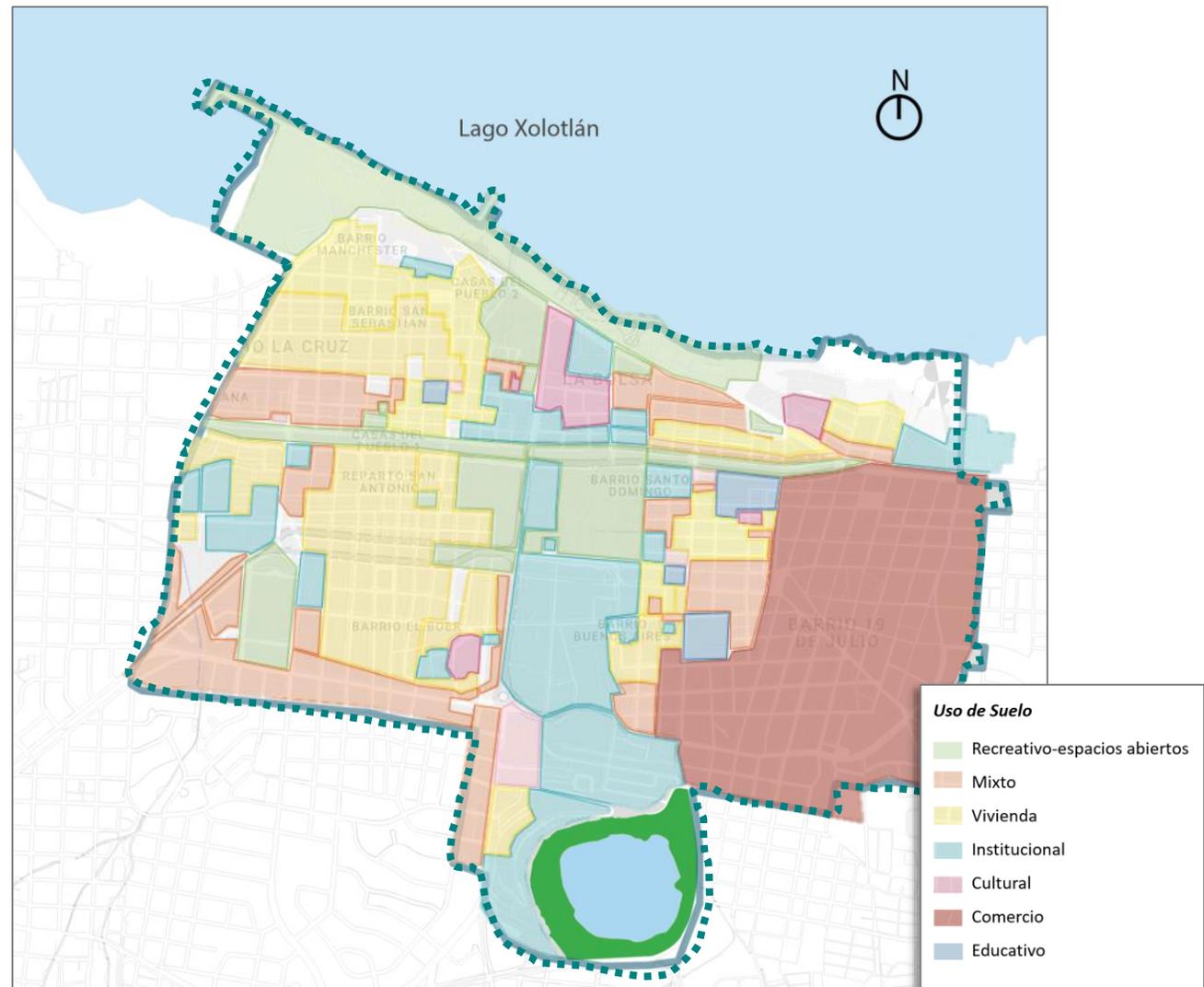
**Tabla 5**

*Uso de suelo CH de Managua*

Uso	PMAC 1994		Referencias levantamiento de uso de suelo 2016
	Hectáreas	% de ocupación	Observaciones
Baldíos	138	23.3	Disminuye al 2%
Costa	39	6.7	
Vivienda	137	23.2	Aumenta en los años 90 por el uso ilegal, y disminuye en el 2016 por reubicación. Uso mixto disperso.
Institucional (81.6% uso militar)	60	10.2	
Servicio y comercio	113	19.2	Aumenta por el Mercado Oriental
Industria	7	1.2	
Áreas verdes (23% laguna)	69	11.7	
Vialidad	26	4.5	
<b>Total</b>	<b>589</b>	<b>100</b>	

**Nota.** Elaborada por la autora a partir de datos de Alcaldía de Managua (1994, p.28) y Alcaldía de Managua (2017 a, p.10)

**Figura 260**  
*Uso del Suelo en el CH,2023*

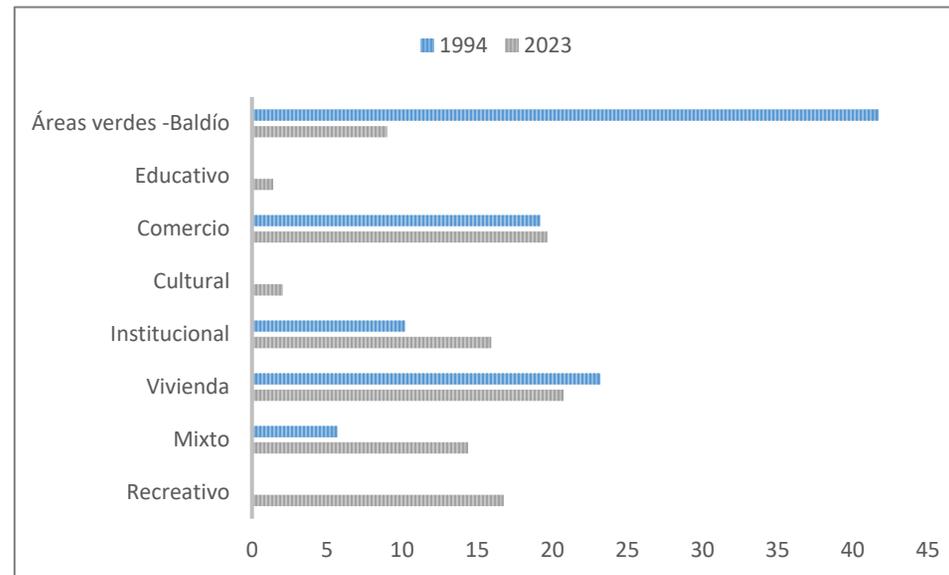


**Nota.** Elaborada por la autora a partir de Google Maps (2023)

La tendencia en el uso de suelo urbano divide al CH en tres zonas: al oeste, predominan el uso habitacional y combinando usos con comercio y servicio; al centro, se focalizan las funciones institucionales y recreativas extendidas al espacio costero; y en dirección este, predomina el uso comercial (ver **Figura 260**). En el presente hay una transición importante del uso habitacional y de los baldíos a usos mixtos (vivienda comercio o vivienda servicio), así como un aumento de equipamiento recreativo, disminuyendo las zonas costeras sin uso, y otras zonas que estaban ociosas. El uso institucional ha incrementado y se pueden notar otras funciones importantes relativas a cultura y educación.

**Figura 261**

*Porcentajes de uso del suelo 2023 y 1994*



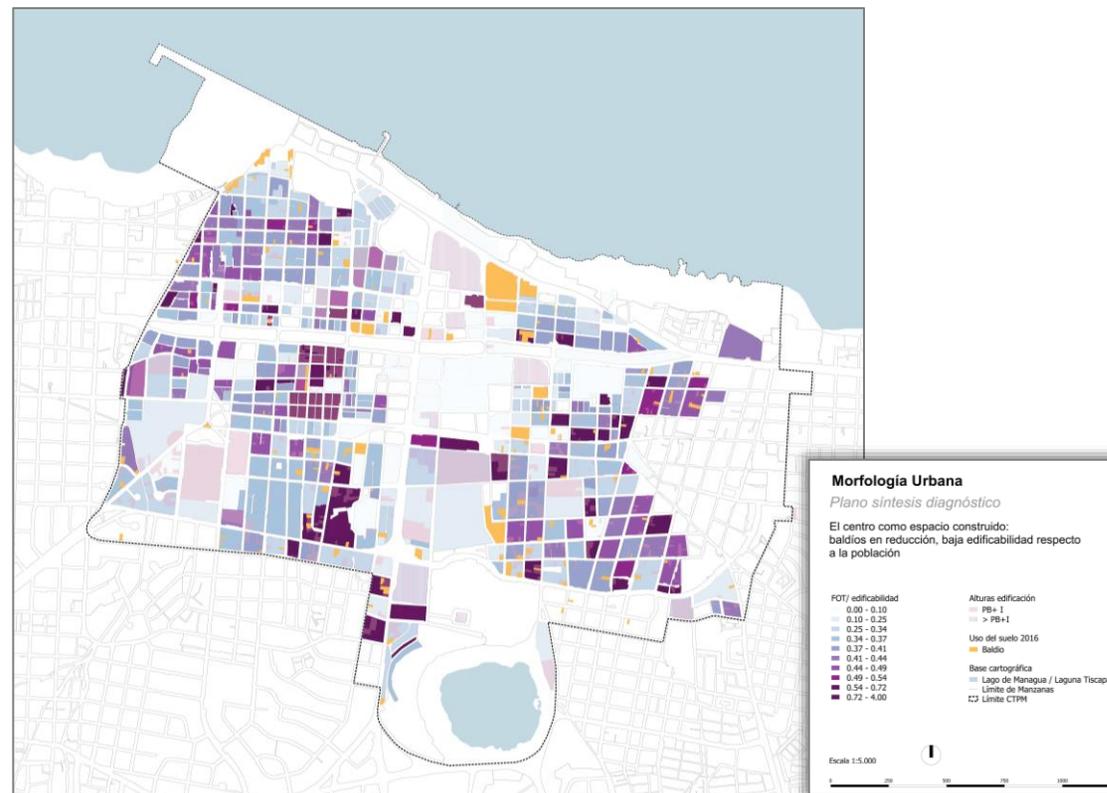
**Nota.** Elaborada por la autora a partir de mapeo de área realizado utilizando Google Maps (2023) y PMAC (1994).

La baja edificabilidad del suelo respecto a la población ocupante, es presentada como un hallazgo en el PRCTyP (2017), manifestando la poca rentabilidad de los terrenos y las condiciones de

hacinamiento en que viven las familias. En el CH de Managua existe una relación de 17 m<sup>2</sup> por personas residentes, frente a valores mayores a 100m<sup>2</sup> en otros centros históricos (ALMA, 2017 a, p.10). El Factor de Ocupación Total (FOT) global es de 0.19, bastante bajo considerando que el PMAC (1994) establece como valores mínimos 0.35 para viviendas. Son oportunidades para el lugar potenciar el valor de uso según las cualidades del sector, y la densificación.

### Figura 262

FOT en el CH, 2017



**Nota.** Adaptada de Alcaldía de Managua (2017 a, plano 77).

### ▪ 1.4.3 Residentes y vivienda del CH

A pesar de que los datos de población son escasos, los documentos oficiales revelan algunos números, el PMAC (1994) menciona un aproximado de 22,000 habitantes en 3,560 viviendas con una localización del 25% en zonas de fallas (p.30), y el PRCTyP (2017) estima 69,036<sup>73</sup> personas en el centro tradicional. Al relacionar esta información se obtiene que a pesar de que los proyectos habitacionales en el sitio han sido escasos, en 22 años la población se triplicó.

La información demográfica del último censo oficial en el 2005 y sus proyecciones en el 2016, son difíciles de comparar ya que la delimitación de los barrios ha cambiado, y en muchos casos estos superan el perímetro del CH. El Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua divide el CH en cuatro sectores, concluyendo que en un período de 11 años la población aumentó en un 50%. Aunque no existen más datos demográficos, la tendencia en el CH ha sido el aumento de población y por tanto de la vivienda.

El centro histórico es ocupado por residentes, visitantes ocasionales que asisten al sitio por turismo o para realizar gestiones institucionales, también hay presencia trabajadores del sector público. El tipo de trabajador es diverso, hay trabajadores civiles que laboran en las oficinas de gobierno y militares del ejército y policía nacional, también hay muchos negocios que ofrecen servicios por cuenta propia, trabajadores ambulantes que venden productos en las arterias principales (sector de la Dupla Norte), y los trabajadores del Mercado Oriental, que pueden ser comerciantes, dependientes, carretoneros, cargadores, entre otros.

En este estudio se identifican al menos tres tipos de habitantes en el CH, siendo estos: los habitantes de la zona costera, que tienen niveles de pobreza significativos (la mayoría migraron al sitio en condiciones de ilegalidad); la población o clase trabajadora que vive en los barrios populares y proyectos Casas para el Pueblo, corresponde a un sector de la población que fue parte de algún plan habitacional, muchas personas fueron o son trabajadores del Estado. Por último, está el grupo de

---

<sup>73</sup> Datos ajustados por el PRCTyP (2017), a partir de INIDE 2016

habitantes cuya estancia en el sitio es parte de su sobrevivencia, trabajan en o para el Mercado Oriental. La población original es una rareza, aun cuando algunas viviendas sobrevivieron el sismo, muchas personas vendieron y se fueron del sitio, los pobladores más antiguos pueden ser los del proyecto habitacional de San Antonio en los años 80.

En lugar no hay grupos de habitantes pudientes o de clase económica alta, de hecho, por mucho tiempo la población ocupante eran grupos marginales que se asentaron en edificios en ruinas. Como opuesto a esta situación, en un espacio de inmensas contradicciones como es el Mercado Oriental, se encuentran los mayores inversionistas del país, que se han establecido como comerciantes mayoristas. En sus alrededores se asientan tiendas de varios niveles y acabados de centros comerciales. En los últimos años el porcentaje de comerciantes asiáticos es significativo.

El PRCTyP (2017) afirma que hoy en día el CH tiene más viviendas que en 1972, pero omitiendo algunos pocos casos, la mayoría son viviendas unifamiliares muy sencillas y básicas. Para el 2016 el total de viviendas en el CH era de 11,000 viviendas, con altos grados de hacinamiento, en una misma vivienda residen hasta 5 familias (p.19). Las viviendas y el entorno urbano, sobre todo en los barrios ubicados al norte, carecen de buenas condiciones, sobre todo en el sector de La Cruz, Cristo del Rosario, y Julio Buitrago. Algunas zonas del Barrio Candelaria, el Barrio Los Pescadores, tienen características de asentamientos informales, con alteraciones al tejido original, acceso ilegal de servicios públicos y un déficit cualitativo de la vivienda.

Los barrios tradicionales de San Sebastián y Candelaria perdieron totalmente su imponencia, la vivienda carece de atractivos, sin embargo, el ancho de sus calles y la actividad popular caracterizan positivamente el lugar. San Antonio es de los sitios más tradicionales y con mejores condiciones, la presencia de un proyecto multifamiliar, equipamientos sociales, espacios públicos, así como la población residente, hacen que el sitio sea seguro y agradable.

San Antonio posee viviendas en regular estado, pero en un entorno modificado por la invasión comercial del mercado. En el área permanece mucho indigente y muchos de sus habitantes se

dedican a la recolección de desechos u ofrecen servicios de reparación de vehículos. Sajonia y Buenos Aires conservan algunos edificios de interés arquitectónico, sin embargo, hay muy poca vida urbana por el tráfico vehicular y porque muchas de las viviendas se han modificado como comercio.

Según el PIRCTyP (2017) en el sitio hay cinco tipologías residenciales, estas son las siguientes:

**Tabla 6**

*Tipología habitacional por barrio, y datos de vivienda*

Tipología habitacional	Barrio	Área de lote	Estado	Vivienda	Población	Viv/ha
<b>Residencial en serie</b>	La Reforma	200 m2	Arquitectura y construcciones buenas.	121	666	7
<b>Popular en serie A</b>	Casa para El Pueblo	120-200 m2	Programas de vivienda, buenas cualidades constructivas, susceptibles a ampliación.	497	2734	138
	Colonia Militar Blas Real E. Edgard Lang1			22	188	16
	San Antonio			58	481	16
	Santo Domingo			640	3200	34
	Sector Oeste Dupla Norte			110	550	8
<b>Tradicional</b>	Cristo del Rosario	250-300 m2	Sobrevivientes del terremoto, estado regular.	604	3431	18
	San Sebastián			2284	11420	108
	Santo Domingo			822	7313	21
<b>Urbanización Progresiva</b>	Los Pescadores -Carlos Reyna	100-120m2	Programa habitacional de 1980, contempla acciones planificadas y legalización de asentamientos.	210	2007	36
	Julio Buitrago			1036	5123	32
	La Cruz			440	2850	48
<b>Asentamientos espontáneos</b>	Buenos Aires (Diecinueve de Julio)	Diversos y estrechos	Tomas ilegales, viviendas reducidas	1255	12245	32
	Candelaria (Rubén Darío)			698	4183	44

Costado Oeste RUCFA (Buenos Aires)	74	736	42
El Bóer	1491	6009	57
Jorge Navarro	51	281	3
La Estación (Gaspar, García L.)	12	90	15
Sajonia	10	74	1
San José	579	4166	40
San Pedro	170	935	15
Santo Domingo Este	15	147	1

**Nota.** Elaborada por la autora a partir de Alcaldía de Managua (2007a, p.28) con datos del 2016.

Los retos entorno a la vivienda están ligados a la mejora de condiciones para 2,282 familias, que tienen algún tipo de afectación por las condiciones de los materiales en sus viviendas. Por otra parte, solo un 63% de las casas están localizadas fuera de la afectación por fallas o inundaciones, pero de este porcentaje casi dos tercios necesitan mejorar sus viviendas (p.22), por tales razones una de las alternativas que se visualiza es la densificación en altura.

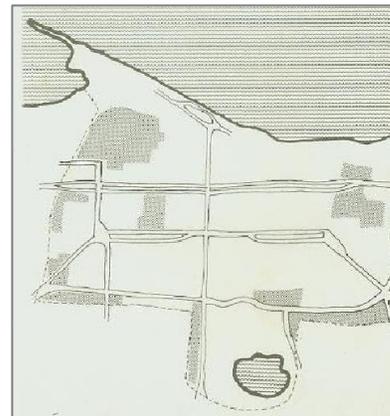
Con las figuras que siguen se persigue mostrar la evolución de la ocupación habitacional en el CH.

Figura 263, Figura 264 y Figura 265

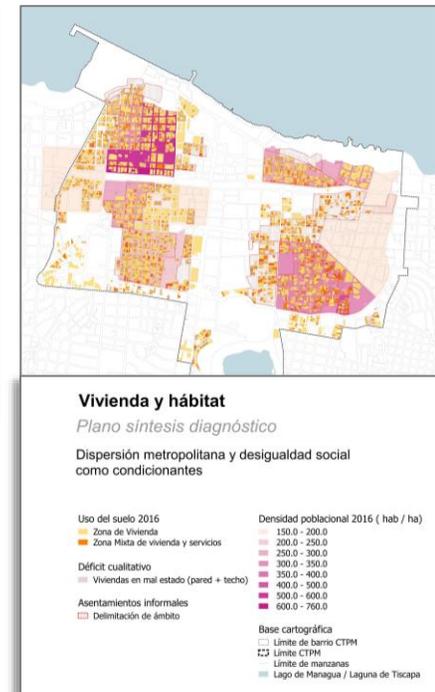
Distribución de las zonas habitadas, Managua 1984, 1994 y 2017



**Nota.** En amarillo los sectores sin uso. Fuente: Dirección de Geodesia, Cartografía e Hidrografía, del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, y el Instituto Nicaragüense de Turismo, como se citó en Aguirre -Sacasa, F. (2002).



**Nota.** En gris las zonas de vivienda. Fuente: Alcaldía de Managua (1994, p.30)



**Nota.** Recuperado de Alcaldía de Managua (2017 a, plano 80)



↑ *Viviendas B. San Sebastián* ← *Vivienda Barrio Rubén Darío* → *Multifamiliar B. San Antonio* (Suárez, B., 2023).

#### ▪ 1.4.4 Principales actividades económicas

El CH de Managua por mucho tiempo concentró un sin número de actividades económicas. En sus inicios su actividad principal era la pesca y la agricultura, posteriormente esta varió y se introdujo la actividad primaria ganadera. Con el desarrollo del transporte y el desarrollo agroindustrial en el país, Managua se convirtió en un sitio de abasto de enseres y víveres, con una oferta hotelera importante.

La ciudad a mediados del S. XX contaba con diferentes mercados, que se habían expandido a las zonas aledañas. Al recorrer las principales vías y avenidas, se tenía acceso a una oferta de productos y servicios de todo tipo, predominaban los negocios gastronómicos, las tiendas con productos importados, algunos servicios como litografías, estudios fotográficos, medios de comunicación escrita y radial, entre otros. Una de las actividades tradicionales notorias fue la talabartería, en la Calle 15 de Septiembre se encontraban un sin número de tiendas donde se vendían zapatos, fajas, bolsos y otros artículos de cuero.

Las actividades tradicionales se perdieron en su totalidad, también lo hizo la inversión privada y las sedes bancarias. Los oficios actuales son propios del comercio de productos industriales y gastronómicos. En la zona de la Dupla Norte, junto al Barrio Candelaria se instalaron diversas ebanisterías y más hacia el sur hay mucha oferta de talleres mecánicos. En los barrios los negocios se limitan a pequeñas ventas instalados en las viviendas.

Hoy en día, los ámbitos que pueden describir la economía local, son los siguientes: el comercio formal e informal del Mercado Oriental, la dinámica económica generada por el equipamiento turístico, los vendedores ambulantes e informales, los servicios institucionales, los pequeños negocios particulares, algunos negocios como restaurantes hoteles, centros de convenciones, centros comerciales y otros.

El Mercado Oriental cuenta con 9,643 establecimientos comerciales y 17,933 trabajadores (Banco Central de Nicaragua, 2017), aquí operan comerciantes menores e importadores, la mayoría de

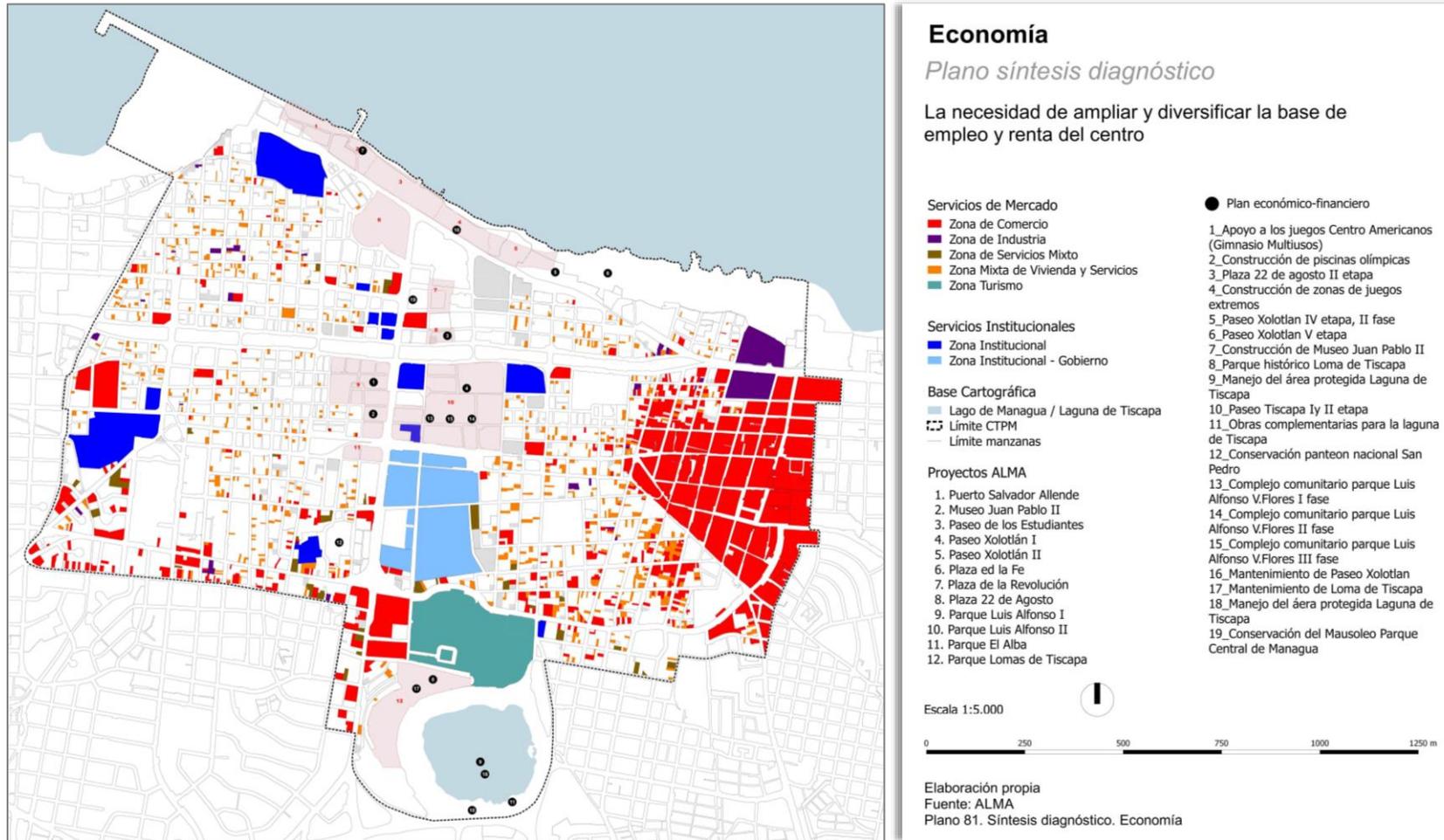
productos que se distribuyen en la ciudad y el país salen de ahí. Dentro y fuera del mercado, en las zonas aledañas, se generan actividades que dependen de este centro de compras, sobre todo en lo que refiere a bodegas, medios de transporte, embalaje, carga y descarga, entre otros.

El turismo que se da en el lugar es de consumo, esto en tres niveles: los pequeños negocios informales que aprovechan cualquier actividad en el lugar para vender sus productos, los diversos emprendedores que se suman a los tiangués de economía creativa que oferta el gobierno, y los diversos negocios formales, principalmente restaurantes, que se ubican sobre la Avenida Bolívar, el Paseo Xolotlán y el Salvador Allende.

El comercio informal y vendedores ambulantes son significativos y permanecen próximos a establecimientos institucionales, redes viales, plazas y parques. En los barrios de Santo Domingo, Bóer, San Sebastián es común la venta de verduras y frutas en carretones, después de abastecerse en el Mercado Oriental.

Figura 266

Zonas económicas, 2017



Nota. Recuperada de Alcaldía de Managua (2017 a).

## 1.5 Consideraciones finales Capítulo 1

Destacan como hallazgos del capítulo 1 los siguientes:

- Managua, capital de Nicaragua, desempeña un papel fundamental como centro administrativo del Estado, siendo además impulsor del desarrollo económico y comercial del país. Destacan como elementos claves propios de su historia urbana y dinámica, la concentración de casi el 25% de la población del país, su considerable aporte al PIB nacional (36%), la presencia de un entorno natural único que enriquece el paisaje urbano, su papel como centro de conexión regional, su condición de destino atractivo y atrayente de residentes y visitantes, y su peculiar historia marcada por episodios de destrucción y aislamiento. Managua tiene un carácter único y multifacético, es un centro de vital importancia en el panorama nacional y regional.
- El CH de Managua, es resultado de diferentes episodios de desastre, así como del total abandono por el redireccionamiento de la ciudad hacia el sur del sitio, tras el devastador sismo de 1972. Anteriormente en 1931 ya había ocurrido un terremoto que arrasó el área. Managua ubicada en la costa del segundo lago más grande del país, el Xolotlán, es asentamiento desde tiempos precolombinos, evolucionando posteriormente a centro poblado durante la Colonia. Se nombró como ciudad en 1846 y luego capital en 1852, sin embargo, carecía de relevancia para el país frente a León y Granada, fue hasta entrado el S.XX que se invirtió en organización y equipamiento, conformando una ciudad de trama regular con funciones y arquitectura importantes. Desde los años 30 del S. XX, ya se registra una ciudad eminentemente comercial, con un fuerte potencial para la inversión pública y privada.
- El CH de Managua desde su ocupación inicial hasta la actualidad ha tenido diferentes funciones ligadas a los intereses de sus ocupantes. Inicialmente las motivaciones del cacicazgo indígena se basaron en el aprovechamiento de los recursos naturales, luego durante la Colonia el sitio como parcialidad a cargo de un encomendero, desempeñó funciones secundarias con actividades agrícolas y ganaderas. Posterior a la independencia, siendo ya Managua capital del Estado, se convierte en asiento de la jerarquía política, funciones productivas, sitios de negocios e inversiones, con una ubicación favorable que une al occidente y sur del país.

- Managua en la primera mitad del S.XX se organiza por sectores económicos, manteniendo un rol estratégico. Es una ciudad por excelencia, con funciones recreativas, educativas, financieras, militares y una vida muy dinámica, sede de bancos, establecimientos comerciales, hoteles, cines, espacios públicos y otros. Después de 1972 el espacio se marginaliza y vacía funcional y físicamente. Paulatinamente se han ido recuperando las funciones institucionales estatales, el uso de los espacios públicos y recreativos, no obstante, la mancha urbana se convierte en segmentos de atractivos y usos, según la ocupación espontánea y acciones institucionales. Claramente se observa: una franja recreativa, barrios con densidad habitacional baja, sectores comerciales producto de la expansión del Mercado Oriental (de 120 manzanas), zona militar, núcleo histórico, espacios en consolidación entre otros.
- La historia urbana de Managua es reciente, sus barrios tradicionales se organizaron entorno a iglesias y a partir de un núcleo principal ubicado muy cercano a las playas del lago. Fueron impulsores de su economía la construcción y paso del Ferrocarril del Pacífico de Nicaragua (1882-1900), el desarrollo de la economía agrícola a nivel internacional y la Revolución Liberal en el país. Todas estas situaciones fueron detonantes de la modernización, al inicio con la implantación de un neoclasicismo tardío y luego con nuevas formas materiales y estéticas, que aportaban carácter a los centros institucionales y de servicios. La reconstrucción e interpretación del espacio antes de 1931 delata una retícula delimitada hacia el sur por la laguna de Tiscapa, y con no más de ocho manzanas a cada lado de la avenida central. La Managua después de 1931 es una urbe de mucho desarrollo, actividades, edificaciones y opulencia, y con marcadas diferencias entre clases sociales, esta inició a especializarse en funciones, expulsando población por cambios de uso, poder adquisitivo y demanda. En 1972 el CH se dividía en más o menos veintidós barrios o sectores conectados de norte a sur por las avenidas: Central, Bolívar, Candelaria, Monumental, y de este a oeste por las calles: El Triunfo y Candelaria, Central, 15 de septiembre, y Colón.
- El CH en la ciudad actual se conformó en torno a los hitos y funciones principales hasta 1972. Para el momento del terremoto, el área ya había rebasado su capacidad y estaba cumpliendo las funciones de centro urbano, mientras que las nuevas áreas residenciales se dispersaron y ubicaron siguiendo la traza de algunas vías principales. Aunque el espacio perdió relevancia funcional aún conserva un fuerte valor simbólico. La franja central de este sitio, que abarca el espacio entre la loma de Tiscapa hasta las inversiones, es claramente reconocida como histórica, lo demás es difícil de identificar debido a la pérdida de elementos constructivos. Perduran en el sitio su trama, tamaño de las calles y avenidas, relaciones espaciales con los elementos naturales, algunos monumentos y proyectos emblemáticos actuales.

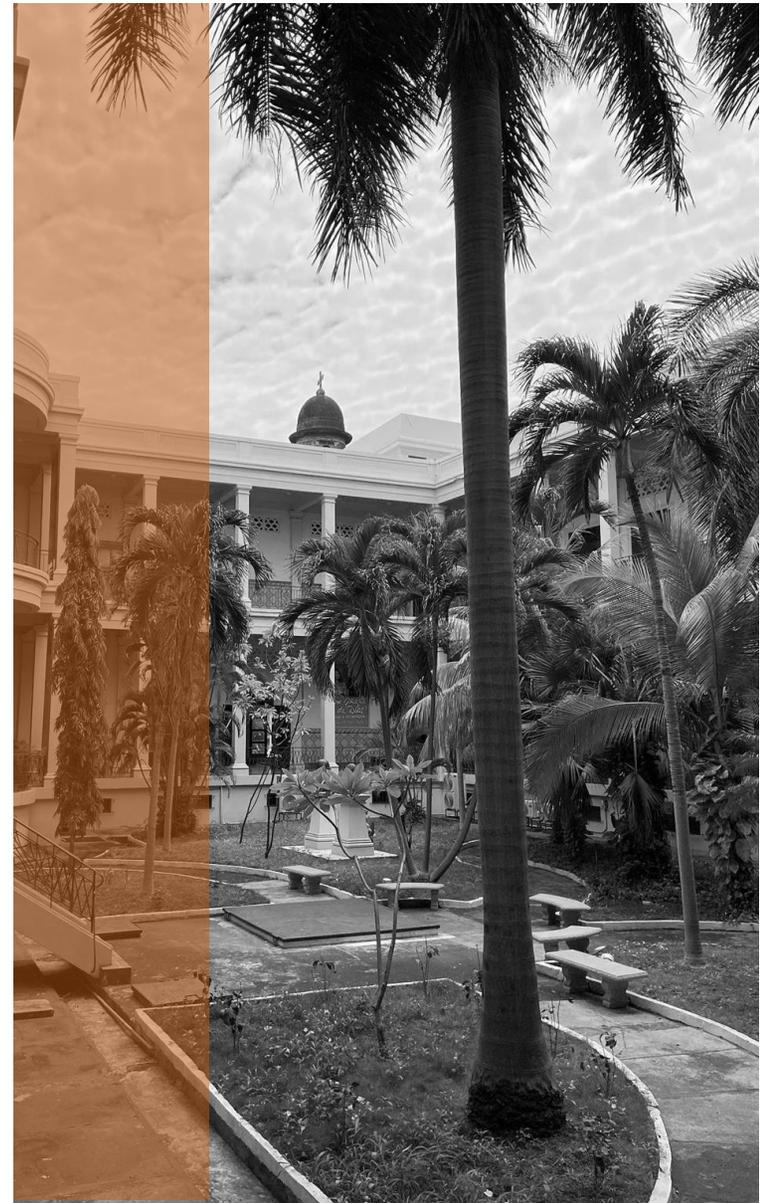
- En el CH se desarrollan proyectos urbanos sobre todo recreativos de alta calidad. Desde las primeras intervenciones se renunció a la idea de reconstruir lo destruido. El Mercado Oriental y su desbordamiento se convirtieron en un borde social y espacial que reconfigura drásticamente el tejido urbano. La estructura y tamaño de los barrios también sufrieron cambios, modificando su división, ocupantes, propuestas habitacionales y actividades económicas. La presencia de baldíos ha disminuido, pero la densidad ocupacional sigue siendo limitada por la ausencia de edificaciones en altura. El porcentaje de uso del suelo residencial y comercial es casi equiparable en peso, aunque existe muy poca mixtura de uso. Las condiciones de los barrios han mejorado, pero persisten deficiencias en la calidad de las viviendas y se nota muy poca diversificación de los usuarios.

---

CAPÍTULO 2.

**TEORÍA Y EXPERIENCIAS;  
PATRIMONIO CULTURAL  
URBANO, CENTROS  
HISTÓRICOS Y DESARROLLO  
URBANO**

---



## 2.1 Evolución conceptual y valorativa del patrimonio cultural urbano (PCU)

La presente investigación se enmarca dentro de las líneas: gestión y conservación del patrimonio cultural urbano, análisis de centros históricos y desarrollo urbano. Este trabajo tiene en cuenta: la importancia de la reconstrucción histórica, la memoria, las necesidades y tendencias actuales en materia de conservación patrimonial en los CH. Interesa conocer los problemas que interfieren con el logro de la sostenibilidad, las complejidades y carencias socio-espaciales, las posibilidades de la gestión integrada, así como directrices relacionadas con la mejora de vida de los individuos.

Reconociendo la variabilidad de los fenómenos y los contextos las perspectivas y experiencias abordadas derivan principalmente de la práctica latinoamericana, con especial énfasis en la realidad nicaragüense.

### ▪ 2.1.1 Construcción del patrimonio cultural urbano. Del monumento aislado al patrimonio común

El patrimonio adquiere importancia y reconocimiento, a partir del valor que le atribuye la sociedad. Al igual que otros constructos sociales, el patrimonio y su importancia han experimentado, y seguramente lo seguirá haciendo, constantes cambios, en función de: procurar su conservación y delimitar los objetos o bienes materiales e inmateriales que lo integran.

|Evolución y  
significados del  
PC|

Al identificar la evolución conceptual del término patrimonio, más allá de definir un concepto o término socialmente aceptado, se pretende lograr un acercamiento a las connotaciones y variables contemporáneas, que aportan nuevo conocimiento. Esto no solo se limita a aspectos asociados con la documentación histórica y preservación de bienes, para la transmisión a generaciones futuras, sino que también se extiende a su rol actual.

Simplificando, el reconocimiento del patrimonio comienza con el interés de preservar los monumentos de la antigüedad, en algunos casos estableciendo medidas de cuidado extremas que impedirían su uso en la actualidad. Con el tiempo han surgido nuevas posturas sobre qué conservar

y sobre las medidas más adecuadas. Recientemente se debatió sobre su incorporación como factor de desarrollo. Existen fuentes importantes que muestran la evolución progresiva del patrimonio cultural, como son: los acuerdos y normativas internacionales, los aportes de los teóricos de la conservación, y por supuesto las normativas nacionales, que recogen la postura institucionalizada de los países en materia de cuidado del patrimonio.

▪ **Breve conceptualización del patrimonio cultural urbano (PCU), su origen y evolución**

Al revisar la problematización conceptual del patrimonio, para identificar los hitos que le atañen significado sociocultural, sirve acotar el trabajo de Françoise Choay (primera edición, 1992) en su obra *Alegoría del Patrimonio*, en donde caracteriza el patrimonio urbano (PU) según los significados que este ha tenido en los últimos cinco siglos, concluyendo que el sentido que se le da, se relaciona con las motivaciones de las sociedades (Jori, 2008 p.147).

| Monumentos y  
monumentos  
históricos |

Choay (2007) ubican los orígenes del patrimonio durante el S.XV en occidente, con las conmociones de antigüedad, remembranza y significado que se les imputó a los monumentos (p.12). Durante el Renacimiento se pasó de dar importancia exclusiva a la función memorial y se inició a otorgar significado a los valores estéticos. Posteriormente y de manera diferenciada, según cada país, se otorgan intereses a la función de los objetos materiales e inmateriales.

Por otra parte, la aparición del concepto de monumento histórico, se les asocia a los procesos de industrialización ocurridos en Europa en el S.XIX, producto de los cambios y el sentimiento de pérdida ocasionado por las crisis políticas (Choay, 2007, pp.17-18). El monumento histórico relaciona la memoria con la necesidad de preservarlo o mantenerlo.

Es con la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO], 1972, del 17 de octubre al 21 de noviembre), que se comienza a guiar e institucionalizar las categorías de protección del patrimonio cultural, restructurándose y reinterpretándose en el tiempo, incluyendo nuevas cualidades que retoman la diversidad cultural.

| Patrimonio  
cultural |

Para la UNESCO (2014 b), el patrimonio cultural es:

(...) en su más amplio sentido es a la vez un producto y un proceso que suministra a las sociedades un caudal de recursos que se heredan del pasado, se crean en el presente y se transmiten a las generaciones futuras para su beneficio. Es importante reconocer que abarca no sólo el patrimonio material, sino también el patrimonio natural e inmaterial. Como se señala en nuestra diversidad creativa estos recursos son una “riqueza frágil”, y como tal requieren políticas y modelos de desarrollo que preserven y respeten su diversidad y su singularidad, ya que una vez perdidos no son recuperables. (p.132)

Para concretar una postura sobre lo patrimonial, conviene rescatar la cultura del patrimonio, señalada por Ortega-Valcárcel (1998) como: “una cultura que incorpora la preservación del pasado como signo de su propia modernidad” (p.33), en el intento por recuperar y reinterpretar los signos y símbolos del pasado y de su desarrollo cultural.

En resumen, las visiones sobre el patrimonio cultural del S.XX y XXI, atribuyen un carácter dinámico y plural al patrimonio, que deja atrás la visión restrictiva, singular, monumental y artística del patrimonio, añadiendo el concepto de valor cultural, a todos aquellos aspectos materiales e inmateriales que dan significado y testifican sobre la cultura de un lugar.

#### **Patrimonio cultural urbano (PCU)**

El desarrollo de ideas sobre el monumento específico y la ciudad, acompaña nuevas categorías y delimitaciones para el patrimonio cultural. Como ocurrió con los monumentos y su potencial desaparición, a raíz de la creación de las ciudades modernas, motivada por un sentimiento de pérdida y añoranza, surge un interés renovado por las ciudades antiguas. Este interés se centró en preservar su diversidad y reconocerlas como objeto de arraigo cultural.

El enfoque en su momento en la historicidad memorial, histórica e historia de la ciudad antigua, fortalece la preocupación por las viejas ciudades, que posteriormente fue reforzada - con diferentes

matices e intenciones-, por las posturas de John Ruskin (1819-1900), Camillo Sitte (1843-1903) y el mismo Gustavo Giovannoni (1873-1947).

En palabras de Choay (2007), John Ruskin (1819-1900) es quien establece el giro hacia la valoración de la ciudad, la cual puede ser entendida como monumento, por su entramado, estructura topográfica, paisaje, sus edificios menores y mayores (p.126). A Gustavo Giovannoni (1873-1947), se le atribuye el término de patrimonio urbano a inicios del S.XX, cuando atañe a un espacio antiguo, valores artísticos, históricos, memoriales, y como vanguardia, identifica su valor de uso para la vida presente (Jori, 2008, p.143).

Los valores atribuidos por Giovannoni en el S.XX, han sido quizás, desde las visiones patrimoniales, los aspectos más defendidos y asumidos. Los nuevos aportes de mediados del S.XXI (a través de las medidas institucionalizadas e iniciadas con la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la UNESCO,1972) fueron motivados por la dinámica contradictoria que adquirió el patrimonio, frente a modelos que priorizan el desarrollo comercial e inmobiliario en la ciudad.

Según Fariña-Tojo (2000) este vuelco en la forma de concebir el patrimonio y asociarlo con el contexto urbano, se puede relacionar con las expectativas del movimiento moderno, despuntando con el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM), celebrado entre julio y agosto de 1933, al ser uno de los primeros espacios en donde se abordó el tema de la ciudad funcional. También aparece la Carta de Atenas (1943), como uno de los acuerdos iniciales en los que se señala -entre otros aspectos-, la salvaguarda de los conjuntos urbanos (pp. 17-18).

Desde la opinión de Delgadillo (2016), hay diversos puntos que aclarar sobre al concepto de patrimonio urbano o patrimonio cultural urbano (PCU). Sobre su origen, lo sitúa como una categoría del patrimonio cultural, con raíces en la visión del siglo XIX que se tenía sobre el patrimonio monumental conmemorativo, siendo este heredado, no construido o patrimonializado (p.25). En

relación a sus fines, desempeña funciones sociales, aunque esta condición no forme parte de sus propósitos de origen.

El PCU por su tipo o categoría puede ser: mueble o inmueble, tangible o intangible. El patrimonio inmueble puede estar en uso o desuso, ser de diferentes épocas, con diferentes condiciones de deterioro y régimen de propiedad (Delgadillo, 2016, p.27).

| Patrimonio  
cultural urbano |

“El patrimonio urbano alude a los grupos de edificios, plazas, calles, centros históricos o ciudades enteras, producidas en el pasado, remoto o reciente, consideradas como tales (...) por sus valores colectivos asignados a ellos: históricos, estéticos, simbólicos, sociales, etc.” (p.25). En cuanto a sus valores simbólicos tiende a ser un poderoso instrumento de cohesión, identidad colectiva, memoria social y persuasión (Delgadillo, 2016, p.28), permaneciendo en el imaginario colectivo y desafiando su connotación espacial.

Sobre lo urbano Delgadillo (2016) advierte que existe una contradicción en el término patrimonio cultural urbano, ya que todo lo urbano es un producto cultural, y lo cultural representa una dimensión urbana (p.26). En realidad, no se trata de describir una zona, un conjunto, un espacio dentro de la ciudad con ciertos atributos, es valorar un lugar por lo que tiene y ha acumulado en el tiempo, como producto humano e histórico (pp.11-29).

Las Recomendaciones sobre el Paisaje Urbano Histórico (UNESCO, 2011, 10 de noviembre), abordan al patrimonio urbano como los recursos materiales e inmateriales (p.20) “capital social, cultural y económico” (p.19), resultado de diferentes etapas, sucesos, experiencias, capaz de fomentar el desarrollo (pp.19-20).

El patrimonio urbano se divide en tres categorías: 1) patrimonio monumental de valor excepcional, 2) elementos del patrimonio que no son excepcionales pero que están presentes, y 3) nuevos elementos urbanos tales como, la configuración urbanística, los espacios abiertos y la infraestructura (Unión Europea, Informe de Investigación nº 16, 2004, incluido en Recomendaciones sobre el Paisaje Urbano Histórico, 2011, 10 de noviembre, p.24).

Desde la funcionalidad el patrimonio urbano es un detonante de valores e intereses de los habitantes de un lugar. Su aporte para fortalecer identidades locales, la participación y apropiación de las personas es fundamental. Para Herrera et al. (2021) con la propuesta de Jane Jacobs (Estados Unidos 1916- 2006) a mediados de los años cincuenta y sus planteamientos sobre el nuevo urbanismo, se reivindica el poder de los elementos materiales y el patrimonio físico, ya que se impulsa la relación entre residentes en los barrios y la apropiación del diseño del espacio, para contribuir a crear sentido de pertenencia y comunidad (p.251).

Por tal razón este trabajo asume el patrimonio urbano como un tratado de funcionalidad de los conjuntos urbanos, como la nueva manera de concebir y hacer ciudad, relegando su connotación como definición simple y llana.

- **Cartas, convenciones y acuerdos internacionales del Patrimonio**

Seguidamente se realiza una revisión de las normativas y documentos de concertación internacional más relevantes, hurgando en lo que históricamente se ha arrogado, como directrices para la identificación y conservación de los objetos patrimoniales, y como mecanismos que omiten o incluyen el patrimonio cultural urbano.

Su revisión es un compromiso necesario, ante la carencia de recursos normativos nacionales. De igual manera, se rescata su crítica y función, como parte de la evolución del pensamiento patrimonial y su internacionalización.

**Carta de Atenas (1931): Carta de Restauración de Monumentos Históricos**

Se enfoca en la conservación de los monumentos artísticos e históricos, reconociendo la importancia de salvaguardar lo que cita como: “obras maestras, en las cuales la civilización ha encontrado su más alta expresión” (Primer Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos en Monumentos Históricos,1931).

Esta Carta, recomienda acciones de restauración para la preservación de edificios antiguos, siendo su propósito principal el objeto e incorporando vagamente la importancia de la preservación del

entorno. Enfatiza sobre el interés de respetar la fisonomía de la ciudad y el ambiente cercano a los monumentos antiguos.

#### **Carta del Restauero (1932), Roma**

Aborda normas para regir la restauración de monumentos, incluyendo como criterio principal: el espíritu de la ciudad y los sentimientos de sus ciudadanos como aspectos de identidad del espacio. Así mismo aconseja el respeto de los monumentos y de las condiciones ambientales: “las cuales no deben ser alteradas por aislamientos inoportunos, por construcciones de nuevas fábricas invasoras por su masa, color o estilo” (Consejo Superior de Antigüedades y Bellas Artes, 1932).

#### **Carta de Venecia (1964): Carta Internacional sobre la Conservación y Restauración de los Monumentos y los Sitios Históricos-Artísticos**

Incluye como parte de los monumentos históricos: “tanto las creaciones arquitectónicas aisladas, como el ambiente urbano o paisajístico que constituya el testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico” (Segundo Congreso Internacional de Arquitectos y técnicos de Monumentos, 1964, art.1). La propuesta de conservación se enfoca en los monumentos y los ambientes monumentales.

#### **Carta del Restauero (1972)**

Considera una obra de arte que merece salvaguardia y restauración a los conjuntos de edificios de interés monumental, histórico o ambiental, especialmente los centros históricos, los monumentos arquitectónicos, pinturas, esculturas, hallazgos arqueológicos y expresiones figurativas, además de establecer una serie de tutelas para los centros históricos, los cuales define como:

(...) no sólo los antiguos centros urbanos tradicionalmente entendidos como tales, sino, más en general, todos los asentamientos humanos cuyas estructuras, unitarias o fragmentarias - incluso si se han transformado parcialmente a lo largo del tiempo-se hayan constituido en el

pasado o en lo sucesivo, y tengan particular valor de testimonio histórico, arquitectónico o urbanístico. (Ministerio de Instrucción Pública, 1972, anexo D)

En esta carta se enfatiza la relevancia de las conexiones entre los centros históricos, los contextos urbanos y territoriales más amplios, sus relaciones y futuros desarrollos, a través de la planificación adecuada. Insiste en la permanencia de todos los valores, y en la conservación sustancial que implica al conjunto completo, así como en la salvaguardia y la recuperación del CH a partir del exterior de la ciudad.

Entre los tipos de intervención a nivel urbanístico, se encuentran: la restauración urbanística, la reordenación vial, la revisión del mobiliario urbano, el saneamiento estético e higiénico de los edificios, y la renovación funcional de los órganos internos.

Esta Carta además de registrar los centros históricos como objeto de conservación, propone cuidar los valores funcionales y las características formales de los bienes a preservar. Así mismo conecta directamente a los sitios, con su contexto, instrumentos de planificación y con el desarrollo.

#### **Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (1972)**

Aborda el patrimonio cultural y el patrimonio natural, y establece dentro de las definiciones de patrimonio cultural a:

Los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales; elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.

Los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia. (Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, 1972 del 17 de octubre al 21 de noviembre, artículo 1)

Aumenta las posibilidades de preservación del patrimonio : identificar, proteger, conservar, revalorizar y rehabilitar el patrimonio, señalando que estas pueden variar según las posibilidades de cada país (medidas jurídicas, científicas, técnicas, administrativas y financieras).

**Declaración de Ámsterdam (1975): Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico**

Importante acuerdo europeo que muestra como parte del patrimonio arquitectónico: “no solo los edificios aislados de un valor excepcional y su marco, sino también los conjuntos, los barrios de ciudades y las ciudades que presentan un interés histórico o cultural” (Comité de ministros del Consejo de Europa, 1975, 21-25 de octubre, II declaración, inciso b).

Dentro de sus propuestas están: tratar la conservación del patrimonio arquitectónico como el principal objetivo de la planificación urbana, y beneficiar a todos los estratos de la sociedad con la rehabilitación de barrios antiguos. La sobrevivencia del patrimonio depende del grado de aprecio de las personas y de las nuevas generaciones, al igual que el aseguramiento de la arquitectura contemporánea.

Tiene en cuenta la urgente protección de barrios urbanos antiguos, desde una visión de protección global que contemple la protección puntual, haciendo uso de un nuevo urbanismo que trata de rescatar la escala humana, la interpretación de funciones, la contribución con la economía, entre otras cosas.

Es uno de los primeros documentos que relaciona de forma objetiva y sistémica al patrimonio arquitectónico y la planificación urbana, más allá de instrumentalizar el patrimonio como objeto de protección, y de limitar las acciones urbanas a mecanismos retóricos de defensa. En este caso la conservación del patrimonio arquitectónico es escalada a uno de los objetivos fundamentales de la planificación urbana, estableciendo el tratamiento integral de los sitios.

### Carta de México (1976): Carta de México en defensa del Patrimonio Cultural

Se pronuncia a favor de la diversidad cultural, indicando que el patrimonio cultural humano comprende: “tanto las creaciones heredadas del pasado, que deben ser identificadas, defendidas, preservadas, y también principalmente la protección de la herencia viva de técnicas tradicionales, habilidades artísticas, de sensibilidades estéticas, de creencias y comprensiones a través de las cuales los pueblos actuales se expresan” (“Carta de México”, 1976).

### Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea (1976).

Como parte de las recomendaciones se encuentra la definición de conjuntos históricos o tradicionales, descrita como:

| Conjuntos  
históricos  
tradicionales |

o

Todo grupo de construcciones, y de espacios, inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural. (Conferencia General de la UNESCO, 1976, 30 de noviembre, inciso I. Definiciones)

Ve como parte de los conjuntos históricos, a las ciudades históricas y a los barrios antiguos. Y como parte del medio, el contexto construido y natural que influye en la forma en que se identifican los conjuntos.

Parte de los aspectos constitutivos de los conjuntos históricos son los inmuebles, actividades y vida colectiva, estructuras espaciales y las zonas aledañas. (Conferencia General de la UNESCO, 1976, 30 de noviembre, inciso II. Principios Generales).

Estas recomendaciones disponen recursos, no solo conceptuales, que amplían la tutela de protección patrimonial, también disposiciones de salvaguardia a nivel de conjuntos históricos, con un nivel de

integración importante, retomando datos urbanísticos, económicos, sociales, arquitectónicos, patrimoniales, entre otras cosas.

#### **Normas de Quito (1977)**

Reúne pautas para la revalorización de los bienes patrimoniales en función del desarrollo económico y social, como relación vital para su adecuada conservación. El patrimonio y su mantenimiento es visto más allá del monumento (sin excluirlo), introduciendo el contexto urbano, el ámbito natural y todo aquello que requiera ser protegido (UNESCO-,1977,11 de marzo, inciso II, numeral 1).

El patrimonio objeto de análisis en la Normas de Quito (1977), a pesar de explicarse como parte de los planes y desarrollos urbanos, siguen siendo los monumentos de interés arqueológico, histórico y artístico (UNESCO,1977, 11 de marzo, inciso V, numeral 1). En estas normas, aún no se categoriza al patrimonio urbano como tal, a pesar de abarcar políticas de conservación de los centros históricos.

#### **Carta de Toledo (1986) y Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades Históricas y Carta de Washington (1987)**

Forman parte de los documentos específicos para la conservación de ciudades históricas, que al igual que las Normas de Quito (1977), la declaración Ámsterdam (1975), y otros acuerdos internacionales posteriores a la Carta de Venecia (1964), divulgan la preservación de otros recursos además de los monumentos.

#### **Declaración de San Antonio (1996)**

Discute sobre la autenticidad del patrimonio arquitectónico urbanístico (incluyendo los centros urbanos históricos), arqueológico, el paisaje cultural y su preservación en las Américas. Describe los valores importantes de los sitios a partir de la reflexión del valor real que se le asigna. Esto es entendido como una condición propia de su creación, que refleja totalmente su importancia histórica, la integridad (cuánto se mantiene y cuánto se ha perdido), el contexto y/o entorno, la identificación de la población local con el sitio, los patrones de uso tradicionales, y su función

(Comités Nacionales del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios [ICOMOS] en las Américas, 1996, Recomendaciones generales, inciso c.).

En sus recomendaciones expone que los distritos urbanos y pueblos históricos son un tipo de paisaje cultural (Comités Nacionales de ICOMOS en las Américas, 1996, Recomendaciones del grupo de arquitectura y urbanismo, inciso e.), incrementando la apuesta valorativa del patrimonio urbano, y afirmando que la conservación de su autenticidad puede priorizar el carácter general y las tradiciones (patrones, formas, uso de la tierra y valores espirituales), sobre los aspectos materiales y de diseño de los sitios (Comités Nacionales de ICOMOS en las Américas, 1996, Recomendaciones del grupo de Paisajes Culturales, inciso g.).

Este tipo de declaraciones dejan atrás la discusión sobre qué recursos son objeto de protección, al tomar en cuenta cualidades inherentes al patrimonio cultural. Se apega a una visión conservacionista más integradora que, promueve proteger la autenticidad de los legados materiales del patrimonio cultural diverso (Comités Nacionales de ICOMOS en las Américas, 1996, Recomendaciones generales, inciso b.).

#### **Carta de Cracovia (2000): Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido**

Teniendo propósitos en la conservación del patrimonio edificado, en entornos urbanos y rurales, hace referencia explícita al patrimonio arquitectónico y también al urbano y paisajístico. Como parte del patrimonio universal identifica las ciudades y los pueblos históricos, así como los paisajes, reconociendo las ciudades a través de sus estructuras, espacios y factores humanos.

La intención de conservación son las áreas históricas con dimensiones particulares, y características técnicas espaciales, decorativas y cromáticas irremplazables (Participantes de la Conferencia Internacional sobre Conservación Cracovia, 2000, inciso 8.).

|Valoración del patrimonio urbano|

Siendo la Carta de Cracovia un instrumento enfocado a la conservación del patrimonio edificado, valoriza al patrimonio urbano, y a los edificios de la estructura urbana, según dos funciones: “a) los elementos que definen la ciudad dentro de su forma urbana y, b) los valores espaciales internos que

son una parte esencial del edificio” (Participantes de la Conferencia Internacional sobre Conservación Cracovia, 2000, inciso 8.). Desde este planteamiento se puede decir que hay una doble valoración del patrimonio urbano edificado, según lo que aporta y recibe del entorno, y basada en sus características intrínsecas.

#### **Declaración de Xi'an sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales (2005)**

Como declaración orientada a la conservación del entorno de estructuras, sitios y áreas patrimoniales, centra su interés en el significado de los elementos patrimoniales. Es decir, adiciona los valores del entorno: sociales, espirituales, históricos, artísticos, estéticos, naturales, científicos u otros, como parte fundamental del significado y carácter distintivo de los monumentos, sitios y áreas.

En este sentido, más que un aporte a la evolución del concepto patrimonial propiamente dicho, la declaración de Xi'an (2005), da nuevas ideas sobre como apreciar, comprender y documentar el patrimonio cultural, desde el reconocimiento y gestión de su entorno.

Aunque se declara la importancia que tiene el entorno para el bien cultural (como condicionante y aporte al carácter distintivo patrimonial), se opta por una gestión disociada -al menos en lo que respecta a establecer instrumentos de planificación y prácticas para conservar y gestionar el entorno-, sin instituir mecanismos integrales para gestionar los valores y significación cultural del patrimonio como un todo.

#### **Declaraciones sobre Nuevas Aproximaciones a la Conservación Urbana (4 al 6 de junio de 2006)**

Sugiere acciones sobre la gestión y conservación de los paisajes históricos urbanos y sus componentes, teniendo en cuenta el contexto global de crecimiento urbano, el turismo inadecuado, la explotación del patrimonio y las ventajas de incluirlo en los procesos de desarrollo (Red Académica de Trabajo Propuesta por UNESCO, 2006, del 4 al 6 de junio).

| Paisaje histórico urbano |

### **Principios de La Valeta para la salvaguardia y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas (2011)**

Advierte importantes reflexiones sobre la conservación urbana según las nuevas demandas, destacando los análisis materiales, el carácter del patrimonio histórico en el contexto territorial, sin limitaciones sectoriales. Del estudio inmaterial refiere: la continuidad en el tiempo, la identidad, los usos tradicionales, el papel del espacio público como sitio de interacción, y demás.

Concibe el patrimonio como un recurso que forma parte del ecosistema urbano, natural o antrópico, en el que se encuentran áreas históricas con elementos materiales (estructura urbana, elementos arquitectónicos, vistas, perfiles, perspectivas y los hitos urbanos), e inmateriales (actividades, usos simbólicos e históricos, prácticas culturales, tradiciones, testigos de la memoria y la cultura), que siendo parte de un todo, expresan la evolución de una sociedad y de su cultura (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios- Comité Internacional de Ciudades y Poblaciones históricas [ICOMOS-CIVVIH], 2011, 28 de noviembre, definiciones, inciso a- Poblaciones y áreas urbanas históricas).

| Paisaje urbano  
histórico |

El patrimonio urbano histórico es entendido como el “medio”, haciendo alusión a los contextos naturales y construidos que son evidencias concretas del pasado, que influyen de manera estática o dinámica en la forma que se vive e interpreta el espacio. Estos están ligados desde los aspectos sociales, económicos o culturales (ICOMOS-CIVVIH, 2011, 28 de noviembre, definiciones, inciso c- Medio).

Aunque estos principios se enfocan en el patrimonio urbano, lo hacen específicamente para los espacios designados como áreas históricas, refiriéndose también a las zonas urbanas protegidas que representan un período histórico, incluyendo los monumentos y el entramado original.

En la tabla siguiente (**Tabla 7**), se sintetizan los propósitos de conservación contenidos en la normativa internacional, y el tipo de valoración que tiene el patrimonio urbano.

**Tabla 7**

*Valoración del patrimonio urbano en Cartas convenciones y acuerdos internacionales del patrimonio*

<b>Acuerdo/normativa</b>	<b>Año</b>	<b>Propósito de conservación</b>	<b>Tratamiento del patrimonio cultural urbano</b>
Carta de Atenas	1931	Monumentos.	Se limita a la conservación de elementos ambientales (ornamentación, anuncios, ruido, cables, etc.).
Carta del Restauo	1932	Monumentos.	Reconoce la integración ambiental de los edificios con el entorno inmediato.
Carta de Venecia	1964	Obras arquitectónicas aisladas, ambientes urbanos y paisajístico.	Ambientes monumentales.
Carta del Restauo	1972	Toda obra de arte, incluyendo monumentos, conjuntos de edificios y centros históricos.	Introduce el reconocimiento de conjuntos urbanísticos y la conservación de aspectos formales, expresiones arquitectónicas o ambientales. Señala diferentes tipos de intervención, a nivel urbanístico y a nivel de edificios.
Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural	1972	Monumentos, conjuntos y lugares.	Se incorpora dentro de la preservación a los conjuntos, aunque se preserva la visión de equivalencia entre valor y excepcionalidad.
Declaración de Ámsterdam	1975	Edificios aislados, conjuntos, barrios de ciudades y ciudades de interés.	Advierte la integralidad entre patrimonio arquitectónico y planificación urbana, sin declarar el patrimonio urbano propiamente dicho.
Carta de México	1976	La diversidad cultural.	No especifica el PCU, pero incorpora todos los productos de la creatividad humana.
Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea	1976	Conjuntos históricos o tradicionales.	Incluye los conjuntos históricos, como parte del patrimonio urbano de los sitios.
Normas de Quito	1977	Patrimonio monumental y artístico y los centros históricos.	Reconoce los centros históricos.
Carta de Toledo y Carta de Washington	1986-1987	Ciudades históricas.	Los núcleos urbanos: ciudades, cascos, centros, barrios, barriadas, arrabales u otros espacios históricos de la

Acuerdo/normativa	Año	Propósito de conservación	Tratamiento del patrimonio cultural urbano
			ciudad, son parte del patrimonio que ha de ser conservado y aprovechado para el desarrollo coherente.
Declaración de San Antonio	1996	La autenticidad del patrimonio arquitectónico, urbanístico, incluyendo los centros urbanos históricos y los paisajes culturales.	Menciona a los distritos urbanos y pueblos históricos, como un tipo de paisaje natural.
Carta de Cracovia	2000	Patrimonio edificado. Patrimonio arquitectónico, urbano y paisajístico.	Como parte del patrimonio urbano, se encuentran los edificios históricos y monumentos, las ciudades históricas y los pueblos y los paisajes.
Declaración de Xi'an	2005	Los entornos de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales.	Vinculación natural y valorativa de los entornos en diferentes escalas.
Declaraciones sobre Nuevas Aproximaciones a la Conservación Urbana	2006	Los paisajes urbanos históricos (PUH).33	Abarca el patrimonio urbano, particularmente el paisaje urbano histórico.
Principios de La Valeta	2011	Poblaciones y áreas urbanas históricas.	El patrimonio urbano es concerniente a áreas históricas.

**Nota.** Tablas elaborada por la autora, 2021.

Después de analizar las diferentes convenciones y acuerdos internacionales, se concretan posturas sobre los diferentes tipos de patrimonio (material e inmaterial), que engloba el PCU circunscrito al entorno urbano. Aunque las intenciones y finalidades dispuestas son claras, los medios para la comprensión del espacio patrimonial, su resguardo y posibilidades como motor de desarrollo, apenas se han delimitado, dejando numerosos desafíos por resolver en el ámbito operativo.

Como tal, la definición de patrimonio urbano y más específicamente de patrimonio urbano arquitectónico, no se encuentra tácitamente en las normativas y acuerdos internacionales, su entendimiento y construcción deviene de diferentes planteamientos, disciplina y porque no reconocerlo, de los saberes y constructos sociales.

▪ 2.1.2 Construcción social del PCU

Este fragmento aborda las valoraciones del patrimonio urbano de la esfera física espacial a la dimensión social, con el objetivo de aproximarse a la determinación de lo que verdaderamente construye y resignifica el patrimonio.

|El espacio como  
capital social |

Desde la perspectiva social el patrimonio urbano es parte del capital social, capaz de cohesionar y dirigir un grupo a trabajar por un objetivo común. Henry Lefebvre (2020) establece que el espacio es un producto social que se consume y se utiliza, siendo diferente a otros objetos producidos socialmente, ya que el mismo -el espacio- interviene en la producción (p.14).

Este autor entiende lo urbano como proceso y como práctica y tipifica diferentes clases de espacio: el percibido, el concebido y el vivido, siendo el espacio percibido fruto de la experiencia material que se vincula con la realidad cotidiana y la realidad urbana, englobando la producción y reproducción social (p.15).

|Patrimonialización|

Hernández-Ramírez y Ruiz-Ballesteros (2017) indagan sobre la naturaleza procesual del patrimonio (ajustándose a la idea de comprender el patrimonio como un proceso en sí mismo), a partir de los alcances que tienen los sucesos de patrimonialización, de tal manera que esto, es asumida por ellos como: “la interacción de distintos agentes sociales que propician un conjunto de intervenciones con las que se significa especialmente un elemento o conjunto de elementos” (p.143). Esta afirmación es traída a esta investigación para anclar las diferentes valoraciones entorno al patrimonio urbano arquitectónico y poderlas ligar con los hechos sociales.

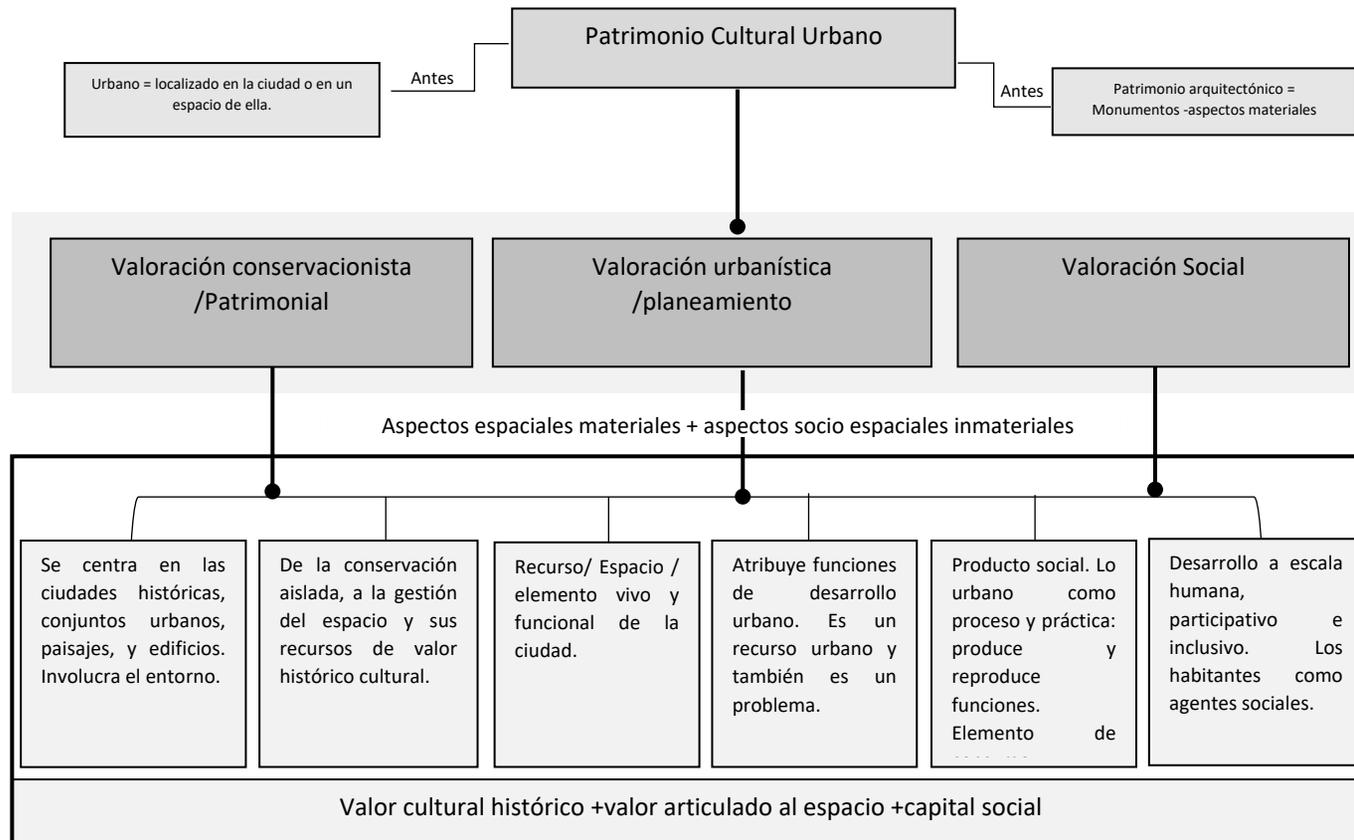
La función que desempeña el patrimonio cultural urbano es otorgada por las personas y grupos sociales. Según Hernández-Ramírez y Ruiz-Ballesteros (2017), el patrimonio se presenta como un acto de consumo individual y colectivo en que surgen diferentes tipos de relaciones, y en dónde se hace inherente su estado procesual: “el patrimonio se conforma realmente en tanto se consume” (p.144), para ellos “el consumo del patrimonio en su heterogeneidad, variabilidad y dinámica” (p.148), encierra la esencia de la patrimonialización.

La conversión, entendimiento y apropiación de un espacio a patrimonio, o de un conjunto urbano a patrimonio urbano arquitectónico es contextualizada por estos pensadores, como parte de la complejidad que supone relacionar al espacio y sus individuos. Entre sus casos de estudio, destacan los significados que enmarcan estos procesos en función de: la transformación radical en la forma de entender y comprender un sitio, el posicionamiento comunitario, posibles cambios en la forma de vida, oportunidades de aprovechamiento a través del turismo, el fomento a la identidad, entre otros elementos (Hernández-Ramírez y Ruiz-Ballesteros, 2017, p.146).

La siguiente figura es una sinopsis del significado del PCU, construido a partir de los valores, representaciones y alcances que este puede tener, en las esferas patrimonial, urbana y en las ciencias sociales.

Figura 267

Definición y valoración del patrimonio cultural urbano



Nota. Elaborada por la autora, 2021.

▪ **Patrimonio cultural urbano arquitectónico**

En lo que respecta al patrimonio cultural inmueble, con el afán de aproximarse un poco más al concepto de patrimonio urbano arquitectónico, es visto como un elemento material del patrimonio cultural urbano. La Comisión Nacional de la UNESCO (Informe General de 1977-82, México), citada por el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (2008), explica que el término bienes patrimoniales inmuebles (PCI), que también se conoce como patrimonio cultural edificado se refiere a:

(...) una manifestación material, imposible de ser movida o trasladada, la cual puede reflejarse en obras de la arquitectura civil, religiosa, militar, doméstica, industrial, como así también sitios históricos, zonas u objetos arqueológicos, calles, puentes, viaductos, entre otros. Esta categoría además incorpora a los vitrales, los murales, las esculturas, el amueblamiento que, como parte integral del patrimonio cultural inmueble, deben ser preservados en relación a las estructuras y medio ambiente para los que fueron diseñados. (p.1)

Así mismo, el Seminario sobre Patrimonio Cultural celebrado en Santiago de Chile (1998) y auspiciado por el Consejo de Monumentos Nacionales (DIBAM), señalado por Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico (2008), dice que: “el patrimonio inmueble está constituido por los lugares, sitios, edificaciones, obras de ingeniería, centros industriales, conjuntos arquitectónicos, y monumentos de interés o valor relevante desde el punto de vista arquitectónico, arqueológico, etnológico, histórico, artístico o científico, reconocidos y registrados como tales” (p.1).

Si se reflexiona sobre el alcance indicado en las definiciones de patrimonio cultural inmueble, se puede comprender por qué razón resulta inevitable, relacionar lo urbano y lo patrimonial. El patrimonio urbano arquitectónico es para este estudio, todas las formas de representación material inmueble en la ciudad, portadora de valores reconocidos, que cumple una función social, y que responde a un conjunto de necesidades.

Como parte del patrimonio cultural inmueble se encuentran los conjuntos históricos o tradicionales, que para la UNESCO (1976, 30 de noviembre) son: “todo grupo de construcciones, y de espacios,

inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural” (Inciso a, definiciones).

Según Garré (2001):

En el marco del valor testimonial, el patrimonio arquitectónico urbano, como parte del patrimonio cultural, forma parte del paisaje cultural, producido por el accionar conjunto del hombre y la naturaleza y constituido por la morfología del territorio y el accionar humano (el hombre como productor de cultura) sobre dicha morfología. (p.6)

### **2.1.3 El Patrimonio cultural urbano como problema urbano**

Al valorar al patrimonio cultural urbano como recurso conformador y conformado de la dinámica urbana, no se da por cerrada la función activa que representa para los modos de desarrollo en la ciudad, por el contrario, se cree que esta condición de no aislamiento lo ancla a los problemas urbanos. Reconocer esta situación, no procura mayor controversia, sino encontrar soluciones estructurales, en y para la ciudad.

Con el abordaje del PCU como parte de la ciudad contemporánea y por ende como problema urbano, se desea trascender los efectos negativos producidos sobre los bienes y recursos patrimoniales, como son: la musealización de centros históricos, la destrucción de tejidos antiguos o los impactos ocasionados por el turismo masivo (Jori, 2008, p.147). Al igual que otros elementos urbanos -como son la vivienda, el transporte, los espacios públicos-, el PCU es parte del problema urbano.

Se ha insistido en que la sucesión conceptual del patrimonio es larga, pasando del monumento histórico como objeto material para preservar, al patrimonio cultural, en dónde las categorías y criterios de protección son mucho más diversos. Con la crisis ambiental y el crecimiento exponencial

de las ciudades, se valida el PC, como un activo o factor de desarrollo, que tiene potencial para ser parte de la solución, pero también se suma a los muchos problemas de las urbes.

Posiblemente estamos en un momento de la historia, en donde el sentido que se da al patrimonio y más específicamente al patrimonio cultural urbano, se mimetiza con su valor, importancia y nuevos roles en la ciudad, siendo así, que las condiciones tradicionales que encapsulan su importancia, se ven rebasadas.

Resulta complejo definir un momento o referente único sobre el abordaje del patrimonio urbano como parte de los conflictos en la ciudad, ya que depende en gran medida, de los cambios estructurales que han experimentado las ciudades como espacios en donde convergen diversas situaciones políticas, económicas y sociales.

#### **Problemas urbanos del PCU**

Los cambios de paradigma sobre la construcción social del PCU en la sociedad contemporánea cuestionan su función, apropiación, usos, lo que reafirma que al igual que cualquier otro aspecto involucrado en la conformación de la vida urbana, también impacta negativamente en términos de distinción, imposición y exclusión social. No hay que olvidar que convertir algo en patrimonio, significa otorgarle cierto valor y poder, lo que genera ciertas tensiones.

García Canclini (1999), recuerda que, en la complejidad de la sociedad contemporánea las desigualdades que surgen de la formación y apropiación del patrimonio, requieren estudiarlo como un espacio de lucha material y simbólica entre clases sociales, grupos y etnias (p.18). “El patrimonio cultural sirve, así, como recurso para reproducir las diferencias entre los grupos sociales y la hegemonía de quienes logran un acceso preferente a la producción y distribución de los bienes” (p.18).

Se ubican como problemas notables del PCU en la ciudad, las situaciones que desencadenan su apropiación, relación identitaria, acceso y disfrute, directamente enlazadas con prácticas de desigualdad social (Armenta, 2009, p.7). Poner en valor un espacio, un bien o recurso patrimonial,

concretamente significa designar recursos, y esfuerzos como objetivo de desarrollo para la ciudad, en ocasiones descartando las prioridades de los habitantes, y los efectos que esto provocará.

Armenta (2009), piensa que las prácticas de recuperación lamentablemente se ven empañadas por una serie de contradicciones, que se tipifican por: el despoblamiento de los centros históricos, la profundización de la segregación socio espacial entre sectores que se degradan y son elegidos para ser recuperados, aburguesados o gentrificados, el desalojo de las poblaciones residentes que no cuentan con los ingresos para subsidiar el nuevo costo de vivir en estos sitios, y por supuesto está la sobreexplotación del turismo (p.8).

Entre otros aspectos identificados por la autora está el marketing político, que utiliza el prestigio simbólico y el uso elitista del patrimonio, en un escenario altamente contradictorio, ya que por definición su uso y disfrute- el patrimonio- debería de ser de usos colectivo (Armenta, 2009, p.9).

Es así, que, en la lógica social, todo a lo que se le asigne valor se convierte en un atractivo, una moda o tendencia, a la que solo pueden ostentar los más pudientes, como un bien de disfrute, ego y consumo. García Canclini (1999) es muy asertivo al mencionar que: “a medida que descendemos en la escala económica y educacional, disminuye la capacidad de apropiarse del capital cultural” (p.17).

Las problemáticas sociales en los sitios, omitidas o relegadas, por enfocarse en la recuperación de la obra física, tienden a agudizarse por la falta de una gestión holística y descentralizada de los sitios. Otra amenaza que surge, es el lucro del patrimonio por proyectos privados, que restringen las funciones de los bienes (muchas veces a uso habitacional), perdiéndose la heterogeneidad de uso, ocasionando menoscabo del espacio público, entre otros sucesos (Armenta, 2009, p.9).

Se suma y concreta García Canclini (1999) al creer que el problema más desafiante que se tiene en cuanto al patrimonio, son sus usos sociales (p.22). Hay que considerar las necesidades de los habitantes, los cambios que se requieran para cubrir las demandas actuales, la participación democrática, la diversidad cultural, y demás.

▪ 2.1.4 El valor del patrimonio cultural urbano

Además de comprender la compleja y diversa evolución conceptual de los términos, es crucial para esta investigación reflexionar sobre su progreso en términos de valoración. Desde el enfoque patrimonial, estos avances tienen que ver con pasar de enfocarse en el objeto arquitectónico aislado, a reconocer el entorno urbano y sus conjuntos como parte integral. Desde la óptica urbana también hay nuevos aportes, al retomar el patrimonio como parte de la integralidad y funcionalidad del entorno natural y construido, así como apreciar otros aspectos como son el paisaje cultural.

La definición de “valor” del patrimonio, es difícil de precisar si se tienen presentes las diferentes posturas sobre el tema. Ballart-Hernández, et al. (1996) aborda el valor como la estimación que se le da a un objeto según su utilidad y mérito, por tanto, esta es una cualidad añadida por las personas, que puede o no existir según: el contexto, referencias culturales, psicológicas, e históricas de las personas (p.215).

Con los cambios conceptuales del patrimonio, también se han modificado y ampliado los valores a conservar; estos actualmente no se limitan únicamente a aspectos estéticos. Ortega-Valcárcel (1998) supone que pasar del monumento al territorio ha conllevado a un progreso en dos sentidos: 1) cambiar de la percepción cultural estética, hacia dimensiones de tipo ético, científico, social y pedagógico; y 2) cambiar de la identificación de lo singular y excepcional, hacia una mirada más integral y abierta (p.35).

En una primera etapa, la Carta de Burra (ICOMOS/Australia, 1979, 19 de agosto) dimensiona el valor cultural, como: “valor estético, histórico, científico o social para las generaciones pasadas, presentes y futuras” (Artículo 1, numeral 1.2). En este caso se define el valor desde las cualidades esenciales, que hacen que, a un edificio, grupo de edificios, u obras en conjunto – como elementos jerárquicos – se le conceda significación y validez.

La valoración cultural, aunque pareciera ser inherente al bien o recurso, depende del reconocimiento e identificación social que se le otorgue, esto estará en función de su trascendencia histórica,

estética, antropológica, medioambiental, grado de conservación, entre otros aspectos. Tales cualidades lo convierten en patrimonio, dando posibilidades de estimarlo como recurso simbólico y económico.

▪ **2.1.5 Nuevos valores y estrategias para el patrimonio cultural urbano**

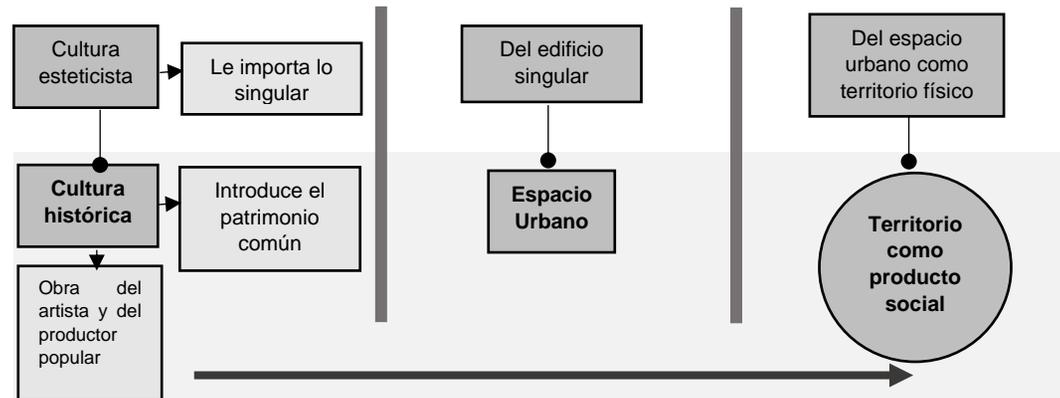
Así como el movimiento “Heimat Bewegung” alemán, pivotó en la valoración del patrimonio, al integrar más allá del componente estético elementos comunes y cotidianos como parte del patrimonio (Ortega-Valcárcel, 1998, p.33), las polémicas en Italia suscitadas por las políticas conservacionistas del fascismo, en el segundo cuarto del S.XX, condujeron al reconocimiento de los conjuntos histórico, transitando del edificio aislado al espacio urbano, y demás apreciaciones de orden territorial (Ortega-Valcárcel, 1998, p.34).

|Tres rupturas |

Nuevamente los acontecimientos sociales, razonablemente, se ubican como parteaguas en el entendimiento y apropiación del PC. Para acotar los nuevos valores atribuibles al patrimonio, interesa indagar tres grandes rupturas: 1) de concebir el edificio singular a identificar el patrimonio común, 2) del edificio singular al espacio urbano, y 3) del lugar urbano en su dimensión física, al espacio como producto social. Todas estas posturas han permitido migrar a estimar el territorio como un recurso cultural, que se supedita al grado de desarrollo cultural de la sociedad, y también a su valor contable, por posibles usos y por su valor de cambio (ver **Figura 268**).

**Figura 268**

*Rupturas y posturas sobre la valoración del patrimonio*



**Nota.** Figura elaborada por la autora (2022), con base en Ortega-Valcárcel (1998, pp. 35-41).

Los elementos anteriores han sido las pautas más importantes para saber cómo se ha valorado, categorizado y arrojado el PC. Ballart-Hernández, et al. (1996) dispone, desde la solución epistemológica, la siguiente clasificación sobre el valor del patrimonio: el valor de uso, el valor formal y el valor simbólico (p.2016).

### El valor de uso

El valor de uso corresponde al sentido de uso, a su capacidad de satisfacer una necesidad de orden material (Ballart-Hernández, et al., 1996, p.216), el uso puede ser material, o meramente contemplativo de carácter simbólico. Este investigador llama a esta utilidad intangible, objeto de conocimiento y análisis científico-técnico, que sirve para aumentar la consciencia humana, y que también tiene una dimensión económica (p.217).

Como parte del valor de uso, está la valoración económica del patrimonio, siendo importante de analizar la posición que este tiene, para influir en su propia sobrevivencia. Ortega-Valcárcel (1998)

dice que: “El territorio de valor patrimonial es residual en la medida que el uso activo del territorio conlleva una natural transformación del mismo que provoca la desaparición o desnaturalización de la construcción territorial precedente” (p.44).

Un paso conceptual relevante en la valoración del patrimonio, se ubica en las propias declaraciones, que pasaron de rehabilitar y restaurar a poner en valor. El término de puesta en valor es el mecanismo de gestión y conservación que permite el óptimo aprovechamiento de los bienes históricos y artísticos.

Hay visiones de la puesta en valor, más de orden economicista. Las Normas de Quito (UNESCO, 1977, 11 de marzo) explican que se trata de: “incorporar a un potencial económico un valor actual: de poner en productividad una riqueza inexplorada (...) lejos de mermar su significación puramente histórica o artística, la acrecienta, pasándola del dominio exclusivo de minorías eruditas al conocimiento y disfrute de mayorías populares” (inciso VI).

Estas directrices reflexionan sobre la valoración económica de los monumentos, como un medio directo para favorecer el desarrollo económico de los países. Enfatizan en que la preservación adecuada no solo guarda relación con los planes de desarrollo, sino que debe formar parte de los mismos.

Las acciones de puesta en valor no reducen los beneficios al monumento, los aumentan al contexto inmediato, en donde este se ubica, gestionando beneficios para la zona y sus pobladores. Interesante también que la puesta en valor trabaje para dinamizar los sitios y trabajar en función de aprovechar las diferentes dinámicas que nacen en los territorios, siendo un caso concreto el del turismo.

| Uso ideológico |

En otro orden de ideas, existe también el valor de uso ideológico del patrimonio y la ciudad, vinculado con la relación de poder (para algunos objetos de lo simbólico). En la ciudad el uso del patrimonio encierra relaciones de dominio sobre el espacio, logrando la privatización de espacios públicos y anulando derechos básicos de las poblaciones sobre la propiedad y la libre circulación. Así mismo, el discurso patrimonial es utilizado para fomentar la sensibilidad y solidaridad ciudadana. En un plano

más positivo, el uso ideológico del patrimonio, puede potenciarse como elemento innovador de la ciudad (Viladevall - i Guasch, 2015, pp.79-81).

### **El valor formal**

El valor formal son las virtudes y cualidades que despiertan interés en las personas, es la versión material tangible del patrimonio. La valoración formal da cierta independencia a los objetos y a lo largo de la historia ha propiciado su aislamiento. Esto depende de las preferencias estéticas, contexto social, artístico y cultural, que influyen en la determinación del gusto y de criterios formales de los bienes patrimoniales (Ballart-Hernández, et al., 1996, p.218-2019).

### **El valor simbólico**

El valor simbólico, es el valor de signos o capacidad de comunicar o transmitir un hecho o una idea (Ballart-Hernández, et al., 1996, p.216). La declaración de Quebec (Participantes de la 16a Asamblea General de ICOMOS, 2008, del 29 de septiembre al 4 de octubre), concede importancia al patrimonio intangible y espiritual de los lugares, sin oponerlo al bien material, identificando la estrecha relación que existe entre ellos (retroalimentación entre lo material e inmaterial).

De esta manera el espíritu del lugar está conformado por elementos materiales, tales como: los sitios, paisajes, edificios y objetos; y también por aspectos inmateriales, como son las memorias, relatos, ritos, conocimientos, entre otros. Todos estos elementos sirven para dar espíritu, valor, sentido, significado, emoción a un lugar. Se declara que el patrimonio inmaterial es el que aporta más significado al patrimonio (Participantes de la 16a Asamblea General de ICOMOS, 2008, del 29 de septiembre al 4 de octubre, Nuevos conceptos para considerar el espíritu del lugar, inciso 1.).

El Espíritu del Lugar es un valor urbano a conservar, teniendo en cuenta que puede reflejarse de diferente manera y en diferentes elementos del lugar.

La Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas, Carta de Toledo (ICOMOS, 1986) y Washington respectivamente (ICOMOS, 1987), expresa que los

elementos a guardar en los conjuntos históricos son precisamente: el carácter histórico de la ciudad o conjunto, así como el conjunto de elementos materiales y espirituales que conforman su imagen (Principios y objetivos 2). Siendo los valores que comprometen la autenticidad de la ciudad histórica:

- a) La forma urbana definida por la trama y el parcelario.
- b) La relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres.
- c) La forma y aspecto de los edificios (interiores y exteriores) definidos a través de su estructura y volumen, estilo, escala, materiales, colores y decoración.
- d) Las relaciones entre la ciudad y su entorno, bien sean naturales o creadas por el hombre.
- e) Las diversas funciones de la ciudad, adquiridas en el curso de la historia. (ICOMOS, 1987, Principios y objetivos 2)

Los Principios de Valeta (ICOMOS-CIVVIH , 2011, 28 de noviembre) enuncian como elementos a ser preservados adicionales a los señalados en la carta de Washington: las diferentes funciones que la ciudad ha incorporado a lo largo de su historia, las tradiciones culturales, todo aquello que da identidad a un lugar, las relaciones existentes entre el sitio y el contexto, el entramado social y la diversidad cultural, y los materiales no renovables (Propuestas y estrategias, inciso a- Elementos que han de ser preservados).

Ante lo planteado, vale la pena recapacitar sobre lo siguiente: ¿existe un valor en el patrimonio que no necesite de reconocimiento?, ¿basta con la existencia misma del elemento material o inmaterial para tener valor?. A pesar de que la respuesta a esta interrogante puede ser imprecisa, deberá explorarse las diversas situaciones ocurridas en el sitio de estudio.

En el caso de un estudio de catalogación-valoración, la respuesta a la pregunta anterior, efectivamente podría ser negativa, ya que de alguna manera se necesitaría contar con la apropiación del grupo sobre ciertos valores y atributos del bien, para poder establecer su grado de importancia. Sin embargo, hay otras realidades, en donde hay un valor en lo social, que, aunque no se declare, se ve legitimado a través de su uso y funciones sociales.

Parte de este valor “oculto” o no declarado, son todos aquellos aspectos que desempeñan una función, facilitando las interacciones entre los individuos, pudiendo ser: el valor que este- el PCU- tiene para aportar al mejoramiento de la habitabilidad de un espacio urbano, recuperar zonas degradadas, fortalecer los procesos de gobernanza y otros.

#### ▪ 2.1.6 Construcción del patrimonio urbano en Nicaragua

Analizar cualquier aspecto asociado al patrimonio, requiere de su comprensión en los ámbitos sociales, políticos e institucionales, influencia directa del significado atribuido, de su construcción o patrimonialización. Dormaels (2011) lo estudia como un “marcador de la identidad colectiva de un grupo” (p.10). “Para llegar a entender la ciudad patrimonial, se necesita (...) además del estudio de la ciudad misma y de su forma, entender su proceso de patrimonialización” (p.10).

La construcción sobre la importancia del patrimonio cultural surge en la valoración popular, fundamentada en las vivencias y experiencias. Uno de los primeros valores que rescatan y reconocen las culturas, es el histórico. En Nicaragua como en la mayoría de los casos, con el sentido de pérdida, lo común cobra importancia.

Las diferentes interpretaciones y valores atribuidos al patrimonio se reflejan en diversas situaciones. Un ejemplo ocasional, es cuando las familias encuentran bienes arqueológicos al momento de realizar construcción en sus patios, antes de llamar a las autoridades competentes, hay un reconocimiento de su significancia basado en su antigüedad, apego a la historia de las culturas indígenas y otras. También suele suceder que prevalezca el valor económico y las piezas se intentan vender a coleccionistas o traficantes de objetos patrimoniales. Esta situación ha demostrado que el patrimonio arqueológico tiene un reconocimiento del pueblo nicaragüense.

Los bienes arqueológicos, numismáticos, religiosos, utilitarios, que son los que se exponen en los museos desde finales del S. XIX (el Museo Nacional se crea en 1897), se percibe generalmente como parte del patrimonio heredado y siendo asumido sin mayores cuestionamientos por las personas. En

contraste, los inmuebles, espacios públicos, los paisajes y las mismas ciudades, tienden a ser comprendidos más como un recurso para el consumo y la vida diaria.

Esta situación cambia en la medida que el espacio se combina con la memoria, los recuerdos, y los sentimientos, el patrimonio urbano se construye no a través de una normativa o instrumento, el patrimonio urbano se construye en la valoración social.

Parte de los acontecimientos que aportaron a que los nicaragüenses resignificaran algunos elementos, son los movimientos políticos. Con el movimiento independentista, se enaltecen los símbolos, edificios y monumentos nacionales, luego con el movimiento defensor de la identidad popular. Hasta la segunda mitad del S.XX lo monumental, bello y pulcro fue lo más valorado. En los años 80 hay una apertura hacia las diferentes expresiones patrimoniales.

Las primeras declaratorias de bienes inmuebles de importancia patrimonial se registran a mediados del S.XX, siendo la mayoría nombramientos de iglesias. En los años 80 posterior a la creación de la Ley de Patrimonio se declararon varias ciudades y monumentos relacionados con el movimiento revolucionario. El Casco Urbano de la Ciudad de León- Centro Histórico, y en especial 70 bienes inmuebles, es declarado como Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación, tomando en cuenta lo siguiente: 1. Uno de los objetivos de la revolución es el rescate de la identidad nacional, promoviendo la conservación y defensa del patrimonio cultural, 2. León constituye una de las ciudades más antiguas y relevantes de Nicaragua, expresando su unidad urbana y su tipología arquitectónica auténticos valores, 3. Que León se ha caracterizado a lo largo de la historia por el alto espíritu combativo de sus habitantes contra las formas de dominación. 4. León fue declarada en 1981 como Primera Capital de la Revolución. 5. Existen en la ciudad de León sitios de gran trascendencia para la cultura y política de nuestro país (Decreto Ejecutivo 07 de julio de 1983, Consideraciones I, II, III y IV).

El fenómeno de incorporación de valores sociales al PCU de Managua será examinado posteriormente, en este apartado se indaga sobre las normas y acciones de protección establecidas

por el Estado. Con poca o nula información sobre este tema, se recurre a definir algunos hitos relevantes por períodos<sup>74</sup>, expresión de los alcances e importancia que ha tenido el patrimonio:

#### **1941-1982**

Primera iniciativa estatal con la Ley que decreta la Pertenencia del Estado de Los Monumentos Arqueológicos, Históricos o Artísticos, en 1941 (Cámara de Diputados, Poder Ejecutivo de Nicaragua). Basado en los acuerdos existentes, los hechos amparados en esta ley se limitaron a la declaración de monumentos, principalmente templos, ruinas, yacimientos arqueológicos, plazas, y áreas dónde ocurrieron hechos históricos. Durante esta etapa las ciudades de mayor jerarquía de Nicaragua eran Managua, Granada, y León, con un incipiente desarrollo urbano, construcciones vernáculas y un patrimonio edilicio heredado de la Colonia, que tenía poco reconocimiento y valoración.

#### **1982-1990**

Aprobación de la Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación (Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional de la República de Nicaragua, 1982, 29 de septiembre), en la que se especifican como bienes culturales protegidos, el patrimonio paleontológico y arqueológico y como bienes a ser declarados por la Dirección de Patrimonio Cultural, los bienes: históricos, artísticos y los conjuntos urbanos o rurales de interés cultural (Artículo 1).

El carácter de la ley es general, omitiendo clasificaciones, atributos o significados particulares para emprender medidas de registro y conservación. A partir de este instrumento legal, con vigencia actual (con reformas menores en 1983, y derogaciones en 2020), se inició a reconocer los conjuntos históricos de las ciudades de León, Masaya, Granada y Rivas (ubicadas en el Pacífico de Nicaragua). En estos años igualmente, surgieron otras iniciativas que valorizan el patrimonio inmaterial, y proponen desmontar la hegemónica visión de los monumentos.

---

<sup>74</sup> Los períodos se definen basados en las evidencias, mayormente normativas, sobre la administración y regulación del patrimonio, las cuales coinciden con los drásticos cambios y rupturas político- ideológicas, que han marcado el rumbo del país.

La Ley de Patrimonio cultural de la Nación establece dentro de sus disposiciones generales como bienes culturales a los paleontológicos, arqueológicos, históricos ( bienes inmuebles o muebles parte de ellos que estén vinculados con la historia política, económica y social de Nicaragua), artísticos ( bienes u objetos que como producto de la actividad humana, constituyan verdaderos valores de las Bellas Artes o del Arete Nacional, sean plásticos, literarios, arquitectónicos, etc.), conjuntos urbanos o rurales considerados de interés cultural (Decreto No 1142, 25 de junio de 2020, artículo 1).

### **1990-2012**

Instaurado el Programa Patrimonio para el Desarrollo de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) en 1991 y con más de veinte años de permanencia, se llevaron a cabo acciones de revitalización de centros históricos (León, Granada y León), espacios públicos, inmuebles patrimoniales, que por la escasez de herramientas y mecanismos de actuación, trabajó para: identificar, valorar, normar en los ámbitos municipales ( a través de ordenanzas), incluir, comunicar y difundir todo lo relacionado con la gestión y conservación del patrimonio.

Es durante esta época que se materializa la idea del patrimonio cultural -no de monumento-, en su sentido más amplio, incorporando significados y expresiones populares, nuevas dimensiones, actores y utilidades. Lejos de evaluar los impactos y éxitos del trabajo realizado, se reconoce que en este período se construyen: metodologías, catálogos, inventarios (primer Inventario Nacional de Bienes culturales, en el Pacífico del País), procedimientos de intervención y protección enlazados con el desarrollo local (Programa Patrimonio para el Desarrollo, 2011, pp.1-15), sin remplazo o mejora hasta hoy.

### **Primer inventario nacional de bienes culturales**

Se realizó en los departamentos de Masaya, Granada, Rivas, Carazo, León y Chinandega, logrando identificar por primera vez el patrimonio mueble, inmueble e intangible según criterios de clasificación, registro y valoración. Con el inventario se catalogaron una serie de bienes, sobre todo arquitectura vernácula y utilitaria que hasta el momento no habían sido reconocidas como tales.

### **2012-actualidad**

Finalizadas las acciones de la AECID, la situación se caracteriza por una desvinculación entre sectores, inversiones y ejes de desarrollo, que dificulta la participación del PC para afrontar los desafíos de las ciudades. En el ámbito nacional, fuera de los esfuerzos y estudios académicos, el patrimonio es parte de los atractivos culturales y turísticos, y como mecanismo para incentivar la llamada economía naranja.

Desde las acciones normativas institucionales estatales, el régimen patrimonial es un reto, con resultados variables según la importancia que se ha asignado a los sitios. El mayor argumento para la construcción social del patrimonio urbano, se sustenta en la identificación de bienes por su relevancia histórica artística, aún con condiciones de conservación museística.



*Plaza Central o de la Revolución (Suárez, B., 2022).*

## **2.2 Centros históricos y patrimonio cultural urbano: atributos y procesos de análisis**

Existen muchas definiciones y actuaciones sobre los centros históricos (CH), que lo vinculan con el patrimonio. Durante el Coloquio sobre la Preservación de los Centros Históricos ante el Crecimiento de las Ciudades Contemporáneas (UNESCO, 1977, 11 de marzo) se limita como centros históricos a “todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocida como representativos de la evolución de un pueblo” (p.11).

Posteriormente, la Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas, conceptualiza a los centros históricos como núcleos urbanos de carácter histórico con entornos naturales y construidos que expresan los valores de la civilización urbana tradicional (ICOMOS, 1987, preámbulo y definiciones). Estas definiciones eminentemente patrimoniales, han marcado su interpretación y actuación, convirtiéndolos- mayoritariamente- en contenedores socioespaciales de recursos patrimoniales.

Actualmente el CH, es objeto de diferentes debates, principalmente por su carácter espacial urbano y por sus función. También influye su condición de patrimonio y características históricas. Chateloin (2008) dice que la definición de CH forma parte del urbanismo histórico y de sus cualidades como monumento (p.10), indicando importantes hitos para su comprensión actual:

- Nacimiento de la urbanística. El urbanismo histórico surge en el S. XIX, posterior a la Revolución Industrial (1830-1850), era ajeno a la protección de zonas antiguas, ya que su finalidad era dar solución a los problemas de concentración de población, saneamiento, nuevas actividades económicas, clases sociales, entre otros (p.10).
- Desarrollo de planes urbanos dirigidos al ordenamiento y crecimiento de la ciudad. Predominó la demolición, transformación, o simplemente la omisión de la ciudad vieja (p.11).

- Posturas conservacionistas y desarrollistas. A finales del S.XIX, ya existe una postura clara sobre la protección de los monumentos arquitectónicos, basada en los criterios de Viollet le Duc (1863-1914), Ruskin (1819-1900) y Camilo Boito (1863-1914), pero se adolece de planteamientos sobre la rehabilitación de áreas urbanas históricas. En este sentido fue Camilo Sitte (1843-1903) quien se interesó por los valores ambientales de la ciudad antigua (p.11).
- El urbanismo contemporáneo. Con la rehabilitación urbana ligada a la restauración de monumentos arquitectónicos en el S.XX (años 60 y 70), se realizan importantes intervenciones en áreas históricas, definen el urbanismo patrimonial, así como la manera de abordar su protección (p.11).

A partir de los señalamientos anteriores de Chateloin (2008), se pudo examinar la construcción objetiva de los CH, como parte de la evolución del urbanismo y su interpretación para las intervenciones históricas. Se pueden extraer principalmente dos conclusiones: 1) las motivaciones de la intervención urbana patrimonial en los centros históricos se basaron en el conocimiento, la preservación, inclusive el apego y la identidad, a pesar de ello, el CH no fue retomado como un criterio de desarrollo y 2) Las posturas conservacionistas y desarrollistas, se reflejan en ejercicios urbanos que se han esforzado en diferenciar y segregar lo antiguo de lo contemporáneo, aislando y condicionando los espacios históricos.

#### ▪ 2.2.1 Los CH Latinoamericanos

Con la Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios (Venecia, 1964) se da importante paso a la valoración del entorno ligada a los monumentos, sin embargo, el término de CH se oficializa en Latinoamérica con las Normas de Quito en 1967, apelando a la revalorización de los bienes patrimoniales como un factor de desarrollo económico y social, inseparable a su entorno. Basado en la problemática de segregación, abandono, obsolescencia física y funcional de los inmuebles, incompatibilidad de usos y otras realidades, sobre todo identificados

en la Región Andina, se propone una política de conservación integral de los CH, que considera el rescate del patrimonio histórico cultural, proyectos de rehabilitación de vivienda, infraestructura y equipamiento, reordenamiento de la tenencia y uso del suelo, entre otros aspectos.

Anteriormente, luego de la Carta de Atenas de 1931, ya algunos países legislaban y creaban espacios de atención al patrimonio. Se reconoce a Guatemala como el país centroamericano pionero en materia de conservación y valoración patrimonial, sobre todo por la creación del Parque Nacional Tikal en 1955 y de la Comisión Nacional para la Antigua Guatemala en 1969. En términos de intervención patrimonial los antecedentes registrados son del S.XIX y tienen que ver con el patrimonio prehispánico.

Algunos casos como el proceso de restauración de edificios en Cusco Perú posterior al terremoto de 1950, dejan en evidencia la conciencia por conservar los monumentos, pero también por mantener el sentido de funcionalidad y vecindad del lugar.

En la práctica la valorización del CH en Latinoamérica como un espacio social y cultural dinámico, en el que confluyen diversas realidades y condiciones, y con una importancia que trasciende a los monumentos, ha tenido diferentes expresiones y momentos. Medianamente las etapas transcurriendo en diferentes circunstancias en estos sitios son las siguientes:

- Primera etapa: el CH es la ciudad colonial impuesta, equipada y concentrada, con un núcleo central donde confluyen los principales poderes: político y religioso.
- Segunda etapa: las ciudades se expanden en territorio y ocupaciones, comenzando a desaparecer las funciones habitacionales y principales de los CH.
- Tercer momento: la ciudad tiene pluricentralidad. Las calles y casas del antiguo centro ya no son adecuadas para las nuevas actividades de la ciudad. Los CH se marginalizan y segregan. Esto se evidencia con mayor énfasis en las ciudades más grandes. Los CH conservan sus usos y funciones en los sitios más pequeños, con menos inversiones.

- Cuarto momento: a partir de 1970 algunos CH se revalorizan como espacios de gran importancia histórica, en algunos casos alcanzando categorías de patrimonio mundial. El CH de Quito fue el primer sitio latinoamericano declarado como Patrimonio de la Humanidad en 1978, seguido por la Habana Vieja en 1982.

**Tabla 8**

*Centros Históricos Latinoamericanos con declaración de Patrimonio Mundial*

<b>Centro histórico con declaración de patrimonio mundial</b>	<b>País</b>	<b>Año</b>
Barrio Histórico de Valparaíso	Chile	2003
CH de Santa Cruz de Mompox	Colombia	1995
Centro Histórico de Camagüey	Cuba	2008
Centro histórico urbano de Cienfuegos		2005
Ciudad vieja de la Habana y su Sistema de Fortificaciones		1982
Santa Ana de los Ríos de Cuenca	Ecuador	1999
CH de Quito (Ciudad)	Ecuador	<b>1978</b>
Centro Histórico de Oaxaca y zona arqueológica de Monte Albán	México	1987
Centro Histórico de Querétaro		1996
Casco histórico de San Francisco de Campeche (ciudad histórica)		1999

<b>Centro histórico con declaración de patrimonio mundial</b>	<b>País</b>	<b>Año</b>
Centro Histórico de San Luis Potosí y CH de Durango (parte del Camino Real de Tierra Adentro)		2010
Centro Histórico de Morelia		1991
Centro histórico de la Ciudad de México y Xochimilco		1987
CH de Puebla		1987
CH de Zacatecas		1993
Casco Antiguo de Panamá	Panamá	1997
CH de Lima	Perú	1988
CH de Cusco		1983
CH de Arequipa		2000
Centro Histórico de Diamantina	Brasil	1999
Centro Histórico de Goiás		2001
Centro Histórico de Olinda		1982
Centro Histórico de Salvador de Bahía		1985
Centro Histórico de São Luís		1997

---

Centro histórico con declaración de patrimonio mundial	País	Año
Colonia de Sacramento (Barrio histórico)	Uruguay	1995

---

**Nota.** Elaborada por la autora (2024) a partir de información de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (s.f).

- Quinto Momento: los CH son espacios atractivos para desarrolladores urbanos, en algunos casos los sitios se revitalizan recuperando condiciones de centralidad, en otros son absorbidos como espacios de consumo y turismo gentrificando a las poblaciones locales.

### Características de los CH

Los centros históricos son huella tangible de la agrupación de funciones, mezcla de época, centralidad y fundación de las ciudades.

Entre los atributos fundamentales imputados a los centros históricos se encuentran: 1) su condición de centralidad encerrando las funciones principales, en lo real o simbólico (no tiene que ver con su localización relativa), 2) historicidad trascendiendo en el tiempo como un espacio único que agrupa diferentes testimonios del pasado y hereda características al resto de la ciudad ( Melé, 2006, p.12), 3) expresa antes que una forma, un contenido (Martínez, 2001, p.89), 4) memoria colectiva de las personas a través de su patrimonio edificado (p.89), 5) significación social que desborda su tamaño y condición (p.89), y 6) producto histórico- cultural que excepcionaliza un paisaje urbano (Troitiño-Vinuesa,2003,p.132).

Los centros históricos pueden caracterizarse a partir de tres criterios diferenciadores en la ciudad: 1) morfológico; 2) tipológico, por su tipología constructiva rica, diversa, diferente y muchas veces yuxtapuesta; y 3) heterogeneidad, en cuanto a usos y ocupantes (Martínez, 2001, p.90).

De igual forma han aparecido otros rasgos negativos que se vinculan con los CH, estos son: despoblamiento, descenso demográfico, envejecimiento, deterioro paisajístico y ambiental,

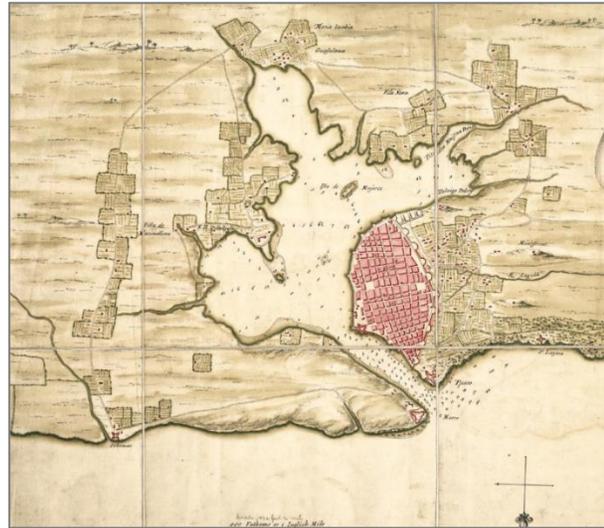
desplazamiento de la población, tercerización del espacio, turistificación, precariedad, obsoleto técnico (p.91) y otros.

Mutal (2001) considera que las características comunes de los CH de América Latina y el Caribe tienen que ver con que albergan actividades financieras y bancarias de la ciudad, además suelen estar densamente poblados y edificados. En estos sitios se ubican las edificaciones e instituciones culturales principales, y áreas de interés histórico y artístico, mantienen la mayor afluencia turística. Su trazado se ha vuelto complejo con discontinuidades verticales y horizontales, alto valor del suelo, deficiencia con parte de la infraestructura, entre otras (pp.116-117).

Los CH latinoamericanos son la expresión física de la ciudad americana colonial que a pesar de las condiciones propias de los territorios tienen como características principales: “la tradición europea de la cuadrícula, el principio de orden como canon de belleza, con calles rectas delimitadas por fachadas continuas, con casas apareadas medianeras, teniendo detrás un espacio semi-rural” (Scovazzi, ,1996, p.140).

**Figura 269 y Figura 270**

*Ciudad y Puerto de la Habana 1740*



**Nota.** Recuperada de Norman B. Leventhal Map & Education Center at the Boston Public Library, como se citó en Brown Hunt (2023, p.68).

*Ciudad de Panamá, remitido por la audiencia de Panamá en 1673*



**Nota.** Recuperada de Archivo General de Indias de Sevilla, como se citó en De Tomás-Medina (2017, p.149).

Es natural que muchas de las características espaciales de los CH latinoamericanos mantengan similitudes en el trazado y disposición por su origen, sin embargo desde su implantación, diferentes situaciones y adaptaciones de los territorios, han impactado en su condición original. Así por ejemplo hay ciudades que han logrado mantener un uso continuo y la localización de las funciones principales, otros han sido destinados como distritos turísticos-culturales, y finalmente hay lugares en donde se lucha por superar problemas de marginalidad y decadencia.

### **Situaciones y etapas para la comprensión y el análisis de los CH**

Entre los antecedentes fundamentales, que han conducido a la valoración y el tratamiento de los CH y de su patrimonio se encuentra:

- Su propia naturaleza y la auténtica función de los centros históricos, que forman parte del origen, formación y evolución de las ciudades.

En la mayoría de los casos latinoamericano, las ciudades son herencia del proceso de implantación urbana, parte del control espacial de la colonización española. Tanto la trama urbana reticular, la distribución y organización a partir de una plaza central, como las funciones otorgadas a los edificios, son parte del modelo urbano colonial, en el cual se definen los actuales centros históricos.

De acuerdo con Melé (2006), el modelo clásico durante la Colonia española es un modelo particular de ciudad, que consiste en un plano de cuadrícula regular establecido alrededor de una plaza central. Este es un modelo de centralidad que proporciona homogeneidad a las ciudades latinoamericanas. Lo original de la plaza iberoamericana no reside en su función ni localización, sino en su inscripción dentro de la concepción misma de la ciudad, como un espacio urbano específico que da sentido a las ciudades (pp. 24-26).

Este esquema de centralidad que estructura el espacio urbano a un nivel social, fue y sigue siendo para muchas ciudades, la génesis de su centralidad, albergando las funciones básicas de las urbes con una localización privilegiada y ciertamente central.

- Diversidad urbana y desvalorización del espacio central. Ocasionado por diferentes causas, en diferentes épocas, y en diferentes magnitudes, desde las fuertes demandas socioespaciales que provocó la Revolución Industrial, hasta la actual revolución tecnológica que deslocaliza a las personas. Las áreas históricas ya no son la ciudad, sino un espacio de ella, no necesariamente prioritario.

Con el crecimiento urbano y la reestructuración de las ciudades, se han producido (con diferentes matices), cambios en las funciones, dinámicas del centro y origen de las ciudades, ocasionando diferencias espaciales entre el centro y la periferia (trabajadas y acentuadas en los modelos de Robert Park [1864-1944]). Tales circunstancias han dado paso a nuevos espacios de centralidad; de tal manera que lo que en su momento fue la urbe completa se transformó en el centro histórico de las ciudades.

Martínez (2001) califica a los CH, como centros urbanos preindustriales, es decir son las ciudades anteriores a la urbanización (p.88). El reconocimiento del valor histórico es equivalente a aceptar sus valores patrimoniales. El interés inicial por los CH es monumental, la ciudad extendida deja una urbanización irregular en forma y función. “Por la dialéctica reforma- extensión, y en la urbanística moderna, al efectuarse la reforma urbana se priorizan los elementos simbólicos de las ciudades” (Soto-Cortés, 2015, p.31).

- Las políticas urbanas- patrimoniales focalizadas en los centros históricos. Inicialmente basadas en acciones de renovación urbana de todo tipo, algunas con preceptos de transformación y adaptación radicales. El Plan Haussmann en París (1852-1870), es un claro ejemplo de estas medidas, apoyada en la modernización de la ciudad.

A partir del Convenio de Gubbio (1960) se dieron otras experiencias de revitalización centradas en la denominada “cultura de la recuperación” (Martínez, 2001, p.99), con renombradas prácticas en: Venecia, Nápoles, Boloña, Assini y Urbino, admitiendo la utilidad de la revalorización, protección y regeneración de las áreas urbanas históricas (Chateloin 2008, pp.11-13).

Es en este punto que los centros históricos- como y con su patrimonio-, se mimetizan como “parte de la trama social, económica y cultural del problema urbano (...) (colocando), la cuestión del desarrollo del área histórica dentro de los problemas del desarrollo de la ciudad” (p.15).

Luego aparecen otras acciones urbano-patrimoniales de orden parcial y sectorial, que a pesar del escaso número de acuerdos internacionales, sobreponen en importancia e inversión un aspecto más que el otro. También están presentes las renovaciones espontáneas, que se limitan a un inmueble o a un conjunto significativo (Martínez, 2001, p.97).

- Adicionalmente, hay otras situaciones que han marcado el curso de los CH y su patrimonio, tales como : los actores involucrados, las agendas públicas y privadas, los recursos, la producción parcializada de la ciudad, cambios sociopolíticos y ambientales, condiciones de emergencia entre otros.
- **2.2.2 Condicionantes claves de los CH Latinoamericanos**

Con la idea de focalizar enfoques en torno a la hipótesis que la valoración del patrimonio es factible en el marco del desarrollo de los centros históricos, se pueden identificar acciones que han afectado su condición, siendo una de las más debatidas la recuperación de la centralidad funcional de estos espacios.

#### **Pérdida de la centralidad**

Obedece a diversas causas, siendo algunas de ellas el traslado de sus funciones, la priorización de la recuperación monumental, o de estrategias opuestas a su conservación, como pueden ser proyectos de desarrollo inmobiliario. Otras situaciones tienen que ver con la gentrificación y el turismo, que suele provocar desplazamientos de uso, la disminución de las inversiones y la proliferación de la ocupación marginal. También se da la reducción de la accesibilidad y articulación con la ciudad, producto de la implementación de políticas urbanas inadecuadas. En ocasiones los centros históricos se han transformado en barrios (Carrión, 2005, pp.91-92).

Troitiño-Vinuesa (2003) menciona cuatro situaciones a partir de su realidad funcional: 1) los CH que conservan su centralidad simbólica y cultural, pero no su poderío económico, 2) los CH en dónde lo histórico y funcional mantienen diversos niveles de imbricación, preservando su condición de

centralidad, 3) los CH que permanecen como el centro de la ciudad actual, y 4) los CH cuya identidad urbana ha desaparecido (p.134).

#### **Uso exclusivo**

En definitiva, se asume que el contexto de cambio, con pluralidad en las demandas, formas de vida, integración, órdenes económicos, políticos, y otras variantes que influyen sobre el medio local y global, y tomando en cuenta los recurrentes desaciertos en la intervención de los centros históricos, no es adecuado insistir en su tratamiento exclusivamente histórico y monumental. Su uso deberá de ser un proceso que “sume valor histórico a la centralidad” (Carrión, 2005, p.94), y no el responsable de su estancamiento.

#### **Políticas conservacionistas**

Según Carrión (2005) no cabe plantear políticas de conservación y preservación, lo ideal es establecer políticas de transformación, desarrollo y sustentabilidad (p.94). El fortalecimiento del CH como proyecto urbano posible, implica devolver sus cualidades de espacio público urbano e histórico, que organice la vida en la ciudad, a niveles simbióticos (pp.95-96).

#### **Desintegración urbana y social**

Hablar del CH como espacio vivo en la ciudad, no es más que regresar a su función, y a su verdadero propósito como sitio estratégico, integrante y estructurante de la ciudad y sus habitantes (Carrión, 2005, p.97). Insertar este sitio en el contexto urbano, es valorarlo como parte de la solución y los problemas. “La ciudad histórica es parte de la ciudad actual y en su problemática global ha de articularse a su análisis” (Martínez, 2001, p.90).

Los Principios de La Valeta para la Salvaguardia y Gestión de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas (2011, 28 de noviembre) exponen que los espacios históricos forman parte de la vida cotidiana de los habitantes, distinguiendo la importancia de integrarlos en la sociedad

contemporánea, sin aislarlos y segregarlos (ICOMOS-CIVVIH, definiciones, inciso a-Poblaciones y áreas urbanas históricas).

- **2.2.3 De centro histórico monumental a espacio vivo en la ciudad: nuevas categorías y valores, nuevos agentes y actores sociales**

Visiones contemporáneas sobre los centros históricos como las de Carrión (2005), incorporan otras dimensiones a su definición, creyéndolo “un espacio público por excelencia, y, por tanto, un elemento articulador de la ciudad” (p.89). Al menos, y tal como lo interpreta este autor, así debería de ser, conservando una visión optimista sobre las oportunidades propias de las ciudades, su revalorización histórica y urbana.

El CH desde sus orígenes fue un sitio pensado, para orientar y dirigir el crecimiento, organización y practicidad de la ciudad. Plenamente conscientes del debate urbano actual, se puede afirmar esta situación ha variado, dejando reflexiones que rondan alrededor de: ¿qué ha cambiado en el tiempo?, ¿qué ha ocasionado su deterioro?, ¿qué se puede hacer para mejorar sus condiciones de menoscabo y olvido?, y otras.

En principio al momento de adentrarse al estudio de los CH, es fundamental mantener una postura conciliadora entre el peso socio-histórico que registran estos espacios, el curso natural de las urbes, y las posibilidades de carga y gestión actuales. Martínez (2001) hace dos importantes aclaraciones que conciernen al estudio de los centros históricos, muy pertinentes para mediar la situación actual:

Lo primero tiene que ver con su localización y utilidad, respecto al contexto físico general. El carácter externo, tipología en función de la envergadura, naturaleza y desarrollo urbano global, planteando como alternativas los CH en áreas metropolitanas, los CH en ciudades medias, y los CH en ciudades deprimidas. El segundo concierne a sus estados y condiciones de deterioro: sector en equilibrio social y físico, sector en proceso de ajuste, sectores en expectativa y sectores en crisis (p. 92 y 93).

### **El CH como espacio vivo en las ciudades de Latinoamérica**

Las acciones que aproximan al centro histórico a la idealización de un espacio renovado y vivo, no son iguales en todos los casos, hay algunas coincidencias entre autores, siendo válido rescatar las siguientes:

- Troitiño-Vinuesa (2003) dice que la revitalización funcional y sobrevivencia de los CH, están llamadas a valorar múltiples dimensiones: aspectos históricos, culturales, morfológicos, económicos, sociales y simbólicos, también mantener su carácter multifuncional y realidades vivas sociales. Para evitar la fosilización del sitio es vital la reutilización funcional del patrimonio cultural cuidando de su protección. Por otra parte, la función residencial es garantía de la diversidad social (p.132-133).
- Efectuar reformas en las políticas patrimoniales, de manera que sean complementarias y vinculantes con las nuevas acciones urbanas, al igual que eficaces, ajustándose a las características físicas y funcionales de los centros (Troitiño-Vinuesa, 2003, p.139).
- Aprovechar las oportunidades que vienen de la educación, la cultura, el ocio y el turismo. El patrimonio arquitectónico y urbanístico, sin detrimento de sus atributos, puede convertirse en recurso cultural o estratégico (Troitiño-Vinuesa, 2003, p.145).
- El centro histórico como espacio público con fuerte contenido simbólico, lugar de encuentro, diverso y significativo, estructurante de la ciudad y plataforma de innovación (Carrión, 2005, pp.95-97).
- El CH como Gran Proyecto Urbano (GPU) que toma y orienta al futuro deseado de la ciudad. Este sitio tiene que conformarse en el ideal de los individuos, en las perspectivas de cambio y mejora de la urbe (Carrión, 2005, pp.97-99).

- Cambiar los instrumentos teóricos y metodológicos con los que se modifican y entienden los CH, en función de las nuevas concepciones sobre ciudad, patrimonio, fenómenos urbanos. El cambio de paradigma físico-espacial hacia la visión integral (Carrión, 2000, pp.9-10).
- Comprender la realidad histórica del CH en América Latina y darle la importancia al sentido social que merecen (Carrión, 2000, p.10).
- Sin olvidar sus múltiples valores, como son: lo espacial, explicado y producido a través de la estructura social. La ciudad pluritemporal portadora de procesos históricos en constante transformación, integrante del pasado y del futuro deseado; y lo patrimonial como parte de la construcción sustentable de los CH, incluyendo todo lo que suma valor en tiempo (Carrión, 2000, pp.10-14).
- Vincula los CH con sus diversas funciones, internas y externas (Carrión, 2000, p.15).
- Integrar condiciones culturales y sociales como la vivienda, el comercio callejero, el apego y uso de los espacios, las formas de vida adoptadas y heredadas, las condiciones de seguridad ciudadana, entre otros (Carrión, 2000, pp.20-23).
- Democratizar el patrimonio implica su apropiación e incentivar el reconocimiento de actores, según sea su parte en el proceso de producción y reproducción de los CH: su ámbito e incidencia (local, nacional, regional, etc.), origen público, privado o comunitario, y su función (comercial, de servicio, institucional- administrativo). Entre los sujetos patrimoniales a tomar en cuenta, están: los de nivel estatal, los que se construyen desde la sociedad civil (empresas privadas, organismos nacionales e internacionales, asociaciones, entre otros), los sujetos endógenos (residentes, comerciantes y trabajadores), y los exógenos o eventuales (Carrión, 2000, pp. 36-37).
- Hacer del CH un espacio público especialmente socio-cultural, en dónde los ciudadanos tienen derecho a disfrutar, expresarse, decidir e involucrarse en las acciones que se realicen (Carrión, 2000, pp. 36-37). Las personas son vistas en este modelo, como agentes que pueden y deben

ejercer ciudadanía, a las que se tendrá que garantizar el pleno acceso a los bienes materiales e intangibles para todas las personas (Rodríguez, 2013, p.13).

- Las escalas de rehabilitación se caracterizan por ser multidimensionales, multiescalares y multiactorales, enfocadas en la gobernabilidad (como factor incluyente), sostenibilidad cultural, ambiental, económica y social (Rodríguez, 2013, p.14).
- Fortalecer las tendencias públicas que tienen los CH, manejando relaciones cautelosas entre lo público y lo privado (Carrión, 2000, p. 39).

Si bien muchos planteamientos entorno al patrimonio vivo orbitan en torno a la productividad, creatividad y desarrollo, en este trabajo un CH vivo se simplificará a la idea de ser adecuado para la vida humana. En ciudades en donde la marginalidad, la pobreza y la expansión periférica, fueron cambiando el sentido de los CH y de la ciudad, retomar el sentido funcional de los lugares, acorde a las necesidades y condiciones de los locales, y para su propio disfrute y bienestar es totalmente legítimo.

Boscán (2023) analiza cómo las prácticas de gestión de los CH han respondido a las teorías del desarrollo.

Post guerra hasta los 60, el hito referencial lo constituye la Administración para el Desarrollo; luego la aparición de la Nueva Gestión Pública se asocia al modelo neoliberal en los años 80 y 90; y en una nueva transición epocal a partir de los 90 (Guerra, 2015), se percibe un nuevo paradigma emergente, que comienza a irradiar hacia las demás ciencias incluyendo la gestión de los CH, como es la sostenibilidad. (p.7)

De tal forma que desde la sostenibilidad y la integralidad de las acciones forma parte del “tránsito de la gestión urbana hacia un sistema relacional de respuesta al contexto, con la evidencia de una relación adecuada entre lo global y lo específico, (...) y la participación de los actores claves (...) (o sujetos patrimoniales” (Boscán, 2023, p.9).

▪ **2.2.4 Gestión de los centros históricos y de su PCU**

Aunque puede ser impreciso situar el punto de inflexión, que marca cambios en las tendencias de gestión de los CH y el PC, esta investigación toma en cuenta dos momentos (difícil de datar por diferir según los países), que han estado o estarán presentes en las acciones de protección del patrimonio: 1) cuando se reconocen todos los valores del patrimonio- intrínseco y extrínseco, 2) cuando se gestiona para el bien común y no solamente para la preservación de cualidades de los edificios y monumentos.

Los cambios en las estrategias de gestión, son respuestas necesarias de adaptación, a las transformaciones del medio y de los seres humanos. UNESCO (2014 a), enlista mayores exigencias, de y para la gestión del patrimonio, como objetivos comunes y obligaciones que cada vez se vuelven más importantes, entre ellas se tiene: desempeño de funciones sociales y económicas del patrimonio, vínculo estrecho entre el patrimonio y la sociedad, necesidad de conservar el pasado común, promover la diversidad cultural, natural, activos materiales e inmateriales, e incentivar vitalidad en las comunidades entre otros (p.25).

Las estrategias conservacionistas o de enfoque convencional-tradicional, “es la metodología que adoptaron los profesionales de la conservación cuando apareció el movimiento moderno de la conservación en el mundo occidental” (UNESCO,2014 a, p.26), su objetivo es mantener la integridad de los materiales o del tejido físico, dando como resultado una serie de tratados sobre qué y cómo proteger. Se inicia definiendo o identificándose, luego se documenta, se evalúan las condiciones y finalmente se planifican las actividades de conservación (p.26).

Con la Carta de Burra (ICOMOS, 1979, 19 de agosto) y la evaluación de la significación cultural por todos los interesados, se plantea un enfoque de conservación y gestión basado en valores, entonces pasa a tener importancia no solo el significado implícito del patrimonio, sino los valores que atribuye la sociedad (UNESCO, 2014 a, p.26). Radica en compilar información, evaluar condiciones y significado (valores y atributos), planificar para la conservación y la gestión.

Las estrategias cambian según los propósitos, hoy importa conservar y administrar. Gestionar los cambios no frenarlos u omitirlos, incluir y organizar a todos los involucrados, diversificar los sistemas de gestión, garantizar la relación entre los lugares y el patrimonio, apreciar los beneficios del patrimonio.

Habitualmente las acciones de gestión en los CH se han canalizado a través de proyectos de revitalización de los edificios, la trama, funciones y usos, hoy se exige un enfoque de planeamiento diferente, que sea parte de los planes directores de desarrollo urbano y territorial. “Las acciones sobre los centros históricos deben fundamentarse en un especial reordenamiento de la tenencia y uso del suelo, con miras a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes (...) manteniendo una pluralidad funcional sin menoscabo de la habitacional” (UNESCO, 1977, 11 de marzo conclusiones, inciso 3).

El centro histórico como bien patrimonial se traduce a la escala de derechos ciudadanos. Como recurso social puede y debe ser, utilizado, gozado, conservado y transmitido, siendo primacía política de carácter socio-económico orientado hacia el colectivo (ICOMOS, 1992, inciso 3. Deberes y derechos).

#### **Problemas en los centros históricos**

Por su parte, el centro histórico desde la mirada del PCU, añade otros desafíos como parte de la ciudad y de su patrimonio. Para el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS,1992), el centro histórico tiene los mismos problemas que cualquier otro conjunto urbano, relacionados con empleo, vivienda, salud, educación, ocio y recreación, entre otros, adicionando la responsabilidad de preservar su excepcionalidad y su carácter simbólico de centro de ciudad (inciso 4. La actuación política frente al centro histórico).

De esta misma fuente se extrae un planteamiento tácito que responde a una de las necesidades básicas que surgen de la gestión del PCU, específicamente de los centros históricos. Este planteamiento se relaciona con el involucramiento y la responsabilidad de financiación de todos los

organismos relacionados con el desarrollo humano y social de las personas del lugar, abandonando la idea de que estos espacios deben ser administrados desde las instituciones de cultura.

Por su parte las propuestas y estrategias de los Principios de Valeta (ICOMOS-CIVVIH, 2011, 28 de noviembre), declaran una serie de aspectos como parte de los principales retos que conlleva la gestión de las áreas históricas en entornos urbanos de gran dinamismo, tales como: la compatibilidad de las nuevas funciones, la introducción de arquitectura contemporánea, el equilibrio entre las nuevas funciones y el acondicionamiento adecuado de los espacios públicos. Además, menciona la instalación de nuevos equipamientos y el acondicionamiento urbano, la movilidad regulada y respetuosa, el turismo, la eficiencia y ahorro energético, la inclusión y participación ciudadana (propuestas y estrategias).

Todos estos componentes permiten comprender lo dinámico y complejo que resulta la administración del PCU en sectores con características heterogéneas, puede resultar ser un sitio mucho más delicado de administrar que cualquier otro sector de la ciudad, al contener dos condicionantes principales: 1) la importancia de preservar su singularidad cultural, sin menoscabo de seguir desempeñando las funciones para las que fue concebido, y 2) hacer del espacio un lugar sostenible para las nuevas y futuras generaciones.



*Sector costero-Paseo Xolotlán (Suárez, B., 2023).*

▪ **2.2.5 De las estrategias conservacionistas a la gestión integrada (GI)**

Para UNESCO (2014 a) el enfoque integrado proviene de la gestión del patrimonio natural en Australia, pero estima que su aplicación es oportuna, para la gestión del patrimonio cultural en general (p.17). La gestión integrada del patrimonio se presenta de tres maneras, como: filosofía o principios, proceso y producto.

Como principio tiende a agrupar condensar y optimizar recursos humanos, técnicos y económicos. Posee un enfoque cooperativo en cuanto a organización, actitudes, manejo de fuentes de información, entre otros (p.18).

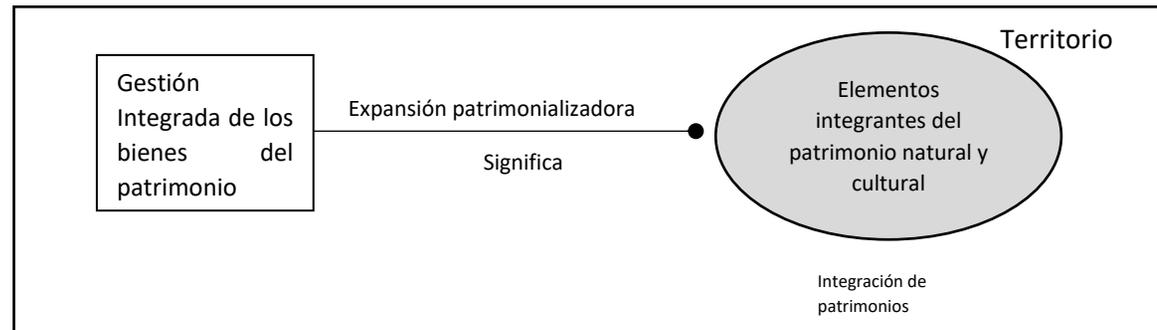
Como proceso la gestión integrada es flexible para integrar agencias, consultas, manejar coordinaciones entre grupos de interés y priorizar la consulta. En cuanto a los productos, la gestión integrada es innovadora creando instrumentos complementarios, integrando legislaciones, formas de monitoreo, entre otros (UNESCO, 2014 a, p.18).

El abordaje que expone UNESCO (2014 a) dimensiona una estrategia integradora hacia el bien patrimonial, es decir, el patrimonio reúne en su gestión mejores prácticas, relaciones, situaciones del medio físico y social, sin embargo, existen otras modalidades de gestión que integran el patrimonio a la gestión del territorio. Como se mencionó anteriormente la Declaración de Ámsterdam de 1975 (Comité de Ministros del Consejo de Europa), es uno de los primeros antecedentes legales que retoma este tipo de gestión integrada: patrimonio y planificación urbana.

En la próxima gráfica (Figura 9) se interpreta la integración entre patrimonio, desde la gestión conjunta de los recursos patrimoniales que forman parte de un territorio. En este caso el territorio, es el elemento común o de confluencia. Obviamente esta postura representa un encuentro entre lo natural, lo cultural, lo social, el medio geográfico y las personas, pero siempre centra sus objetivos en la protección del patrimonio.

**Figura 271**

*Gestión Integrada del patrimonio en el territorio*



**Nota.** Elaborada por la autora (2022).

**Enfoque incluyente o integrado de UNESCO**

El enfoque incluyente o integrado como lo trabaja UNESCO (2014 a), es más amplio y más participativo. En la **Tabla 9** que se muestra a continuación, se trabaja para cada tema de la gestión, el enfoque incluyente para las áreas protegidas, que, si bien no corresponde exclusivamente a la tipología de bienes patrimoniales abordada en este estudio, es perfectamente atribuible a los casos de gestión de centros históricos.

**Tabla 9**

*Práctica tradicional y enfoque incluyente para la gestión de sitios de interés*

<b>Tema</b>	<b>Cómo se gestionaban los sitios de valor</b>	<b>Cómo se empieza a gestionar los sitios de valor</b>
<b>Objetivos</b>	-Su fin era la conservación y la protección. -Gestión enfocada en los visitantes y turistas.	-Sus fines son también sociales y económicos. -Se valora por su importancia cultural, científica y económica. -También busca la restauración y rehabilitación.
<b>Gobernanza</b>	-Gobierno central.	-Administración y participación de gran variedad de interesados.
<b>Población local</b>	-No tomaba en cuenta a la población.	-Se gestiona para, y en algunos casos por la población local. -Su gestión atiende las necesidades de los locales.
<b>Contexto más amplio</b>	-Se gestionaban como islas.	-Su planificación es sistémica, con participación nacional, regional e internacional. -Son desarrolladas como redes, según su vinculación con otras áreas.
<b>Percepciones</b>	-Vistas como bienes nacionales.	- Vista como un bien comunitario. -También se valoran en el plano internacional.
<b>Técnicas de gestión</b>	-Gestión a corto plazo y de manera tecnocrática.	-Gestión adaptativa en una perspectiva a largo plazo. -Miramientos políticos.
<b>Finanzas</b>	-Pago de los contribuyentes.	-Muchas fuentes.
<b>Aptitudes de gestión</b>	-Gestión por científicos y expertos.	-Participan personas con múltiples aptitudes. -Aprovechamiento de los conocimientos locales.

**Nota.** Elaborada por la autora (2022), adaptado de A. Phillips (2003) citado en UNESCO (2014 a, p.17).

En la tabla anterior se muestran dos formas de realizar la gestión de sitios: digamos que una representa la forma antigua de gestión y otra las nuevas formas de gestión. Sus objetivos son muy diferentes, ya que los nuevos paradigmas tienen finalidades más amplias con perspectivas basadas en el bienestar social y económico.

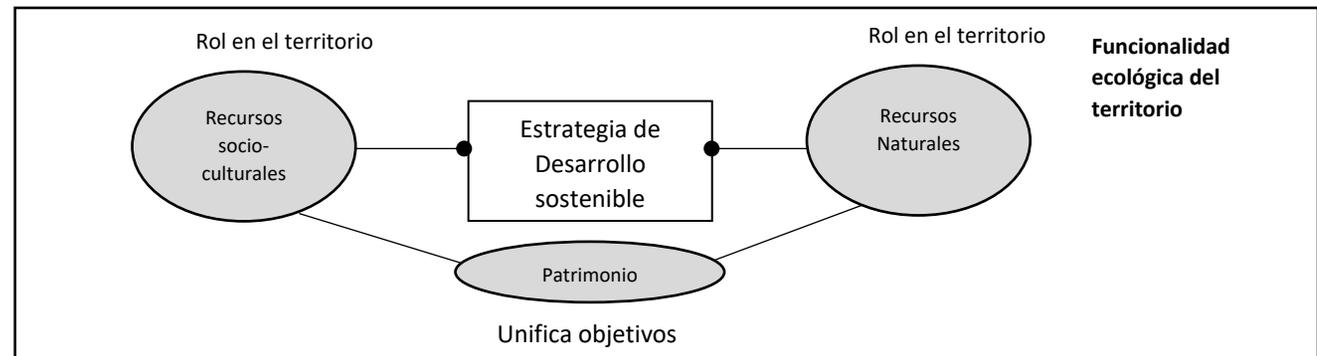
La dimensión global está presente en las percepciones, técnicas de gestión, contexto y aptitudes de gestión, el patrimonio es visto como un bien común que influye y es influenciado por su entorno. El tema gobernanza horizontal es igualmente fundamental.

### Integración de valores patrimoniales

La visión que persigue esta investigación consiste en evolucionar hacia la integración de los valores patrimoniales, migrando del énfasis de protección a la puesta en valor, en correspondencia con el funcionamiento sostenible de los recursos del territorio (Feria- Toribio, 2010, p.132). En otras palabras, promueve que todos los recursos territoriales para el logro de la sostenibilidad, teniendo el patrimonio un “carácter esencialmente multifuncional” (Feria -Toribio, 2010, p.133).

**Figura 272**

*Gestión integrada del territorio y sus recursos*



**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en Feria -Toribio (2010, p.133).

En la **Figura 272** se ilustra un modelo de gestión integrada del territorio y sus recursos, siendo una interrogante cómo hacer posible estas ideas. Feria -Toribio (2010), da algunas claves: manejar información sectorial y transversal de todos los procesos que intervienen el territorio, categorizar los elementos patrimoniales – y otros aspectos-, que sean significativos para el funcionamiento territorial, categorizar con base a redes, superficies, nodos o elementos que hagan posible la conexión, utilizar criterios comunes para el reconocimiento y evaluación, integrar físicamente los recursos desde la sostenibilidad socioeconómica y ambiental, y demás (pp.136- 147).

Otras respuestas sobre los métodos de integración, aparecen desde la perspectiva del planeamiento: “la planificación urbana y la ordenación del territorio deben integrar las exigencias de la conservación del patrimonio arquitectónico y no tratarlo de forma fraccionaria o como un elemento secundario, como ha sucedido a menudo en el pasado reciente” (Comité de Ministros del Consejo de Europa, declaración de Ámsterdam, 1975, 21-25 de octubre II declaración, inciso 1).

La Declaración de Ámsterdam (1975) inserta una nueva perspectiva de conservación integrada dónde se prioriza la continuidad de las realidades sociales y psíquicas existentes en las comunidades urbanas. De igual forma enfatiza en la consulta ciudadana, la integración del patrimonio arquitectónico en la vida social, el otorgar valor de uso a los edificios, el costo social, la rehabilitación de barrios completos, reforzamiento de los medios administrativos y medidas legales en pro de la conservación integrada, los medios financieros apropiados, la promoción de los métodos, técnicas y competencias profesionales de restauración y rehabilitación (Comité de Ministros del Consejo de Europa, 1975, 21-25 de octubre).

Por su parte, la Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades Históricas o Carta de Toledo (ICOMOS, 1986), refuerza la idea de gestión integrada citando que la conservación de ciudades y sitios históricos, debe ser parte de los procesos de planeamiento de los territorios y del urbanismo en todos los niveles, siempre en coherencia con las políticas de desarrollo económico y social de los sitios (principios y objetivos 1).

La planeación integrada resulta ser el mecanismo de mayor efectividad para garantizar el uso de los recursos, sin restar importancia a los bienes patrimoniales y sociales. Ya en el 2016 la CEPAL proponía: “de aquí al 2020, aumentar considerablemente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático (...)” (p.30, Meta 11.b).

Para contribuir al desarrollo y a la protección del patrimonio cultural en un territorio, se necesita un abordaje de la configuración estructural y espacial de los conjuntos y de los elementos que lo conforman, tomando en cuenta las relaciones funcionales que resultan entre ellos, esto para evitar

transgresiones a las funciones que surgen de la complementariedad y vinculación (Feria- Toribio, 2016, pp. 32-33).

Desde el punto de vista metodológico “consiste en tratar el patrimonio como un sistema territorial en el que cada recurso tiene sentido en su conjunto, como producto de las relaciones históricas entre medios naturales y acción humana” (Feria- Toribio, 2016, pp. 35). Posturas como estas, sitúan al PCU en una posición más ventajosa frente a las acciones y políticas espaciales, sobre todo por la participación combativa que se le asigna en el sistema urbano. A pesar de esto, se mantiene cierta distancia en visualización del objeto urbano como parte del patrimonio común.

Es posible que uno de los aspectos que favorecerá el adecuado tratamiento de los espacios, sus recursos humanos, materiales e inmateriales, sea trasladar el análisis a campos más inclusivos, como la gestión integral de los territorios, en lugar de limitarse únicamente a la planeación o planificación del territorio.

El modelo de gestión que plantea ICOMOS (1992), se centra en la creación de un organismo de gestión interinstitucional (oficina de gestión) para los centros históricos, que articulado con los municipios se encargue de la planificación necesaria para el sitio. Es prioridad el desarrollo de la planificación estratégica y presupuestaria, de conformidad a las directrices del plan, el seguimiento al cumplimiento del plan, asignación de recursos, promoción, divulgación y participación ciudadana (inciso 5. Modelo de gestión).

Entre los retos centrales de la gestión integrada y quizás el principal tema, es asumir el PCU como instrumento de desarrollo sostenible, con principios fundamentados en la articulación social, respeto ambiental e identidad territorial, gestionando de la singularidad y excepcionalidad, al funcionamiento de los sistemas tradicionales (Feria- Toribio, 2016, p. 46).

### **La conservación del Patrimonio Urbano Histórico (PUH)**

Las Recomendaciones sobre el Paisaje Urbano Histórico (UNESCO, 10 de noviembre 2011), se declararon como alternativas para enfocar la gestión del patrimonio, en el contexto de las presiones y problemas vinculados con el desarrollo (pp.19-20).

Jordán-Salinas, et.al. (2020) aborda el patrimonio urbano histórico como una propuesta para dirigir la conservación y la gestión del patrimonio urbano, en la ciudad histórica o en espacios de ella, fundamentado en la urbanística y en acepciones más amplias como son paisajes, territorios, formas de vida (pp.88-89).

De tal manera que no solo se conjugan disciplinas, saberes e intereses patrimoniales, antropológicos, geográficos, urbanos, arquitectónicos y demás, sino también las dimensiones espaciales y funcionales que involucran el tratamiento de los CH, su contexto general, y su patrimonio cultural urbano.

El análisis del patrimonio cultural urbano enfatiza en: 1) el conocimiento de su geografía, sus relaciones y condiciones funcionales y físicas, 2) la morfología urbana, su estructura, dinámica histórica y características físicas, funcionales e históricas, 3) el estudio visual escénico basado en la interpretación y percepción del lugar (Jordán-Salinas, J. et.al.,2020 pp. 90-91).

El contexto general incorporado como novedoso en el concepto de patrimonio urbano histórico, más allá de la dimensión espacial de los conjuntos o centros históricos. Incluye rasgos como la “topografía, geomorfología, hidrología y características naturales; su medio urbanizado (...) su infraestructura (...) sus espacios abiertos y jardines, la configuración de los usos del suelo y su organización espacial; las percepciones y las relaciones visuales (...) usos y valores sociales y culturales” (UNESCO, 2011, 10 de noviembre, p.21).

Las perspectivas del paisaje urbano histórico, superar los mecanismos de conservación, digamos, convencional del patrimonio urbano, tal vez por los objetivos propuestos por las Recomendaciones

sobre el Paisaje Urbano Histórico (UNESCO, 2011, 10 de noviembre,) sobre: “preserva la calidad del medio en el que viven las personas, mejorando la utilidad productiva y sostenibles de los espacios urbano, sin perder el carácter dinámico, y promoviendo la diversidad social y funcional” (p.21).Desde esta noción es reconocer las funciones actuales de los sitios, al igual que los procesos de desarrollo y adaptación socio-cultural.

Parte de las herramientas trabajadas a partir de la noción del paisaje urbano histórico incluye la participación ciudadana para establecer objetivos, determinar valores, facilitar el diálogo intercultural, conocer las solicitudes de los colectivos entre otros aspectos. Se enfatiza también, en las herramientas de conocimiento y de planificación para proteger, reconocer registrar y evaluar el patrimonio en su integridad y autenticidad. Los sistemas normativos y las herramientas financieras refuerzan las capacidades de protección y sostenibilidad de las acciones desempeñadas (p.23).

#### **Premisas para la gestión y el desarrollo de los centros históricos**

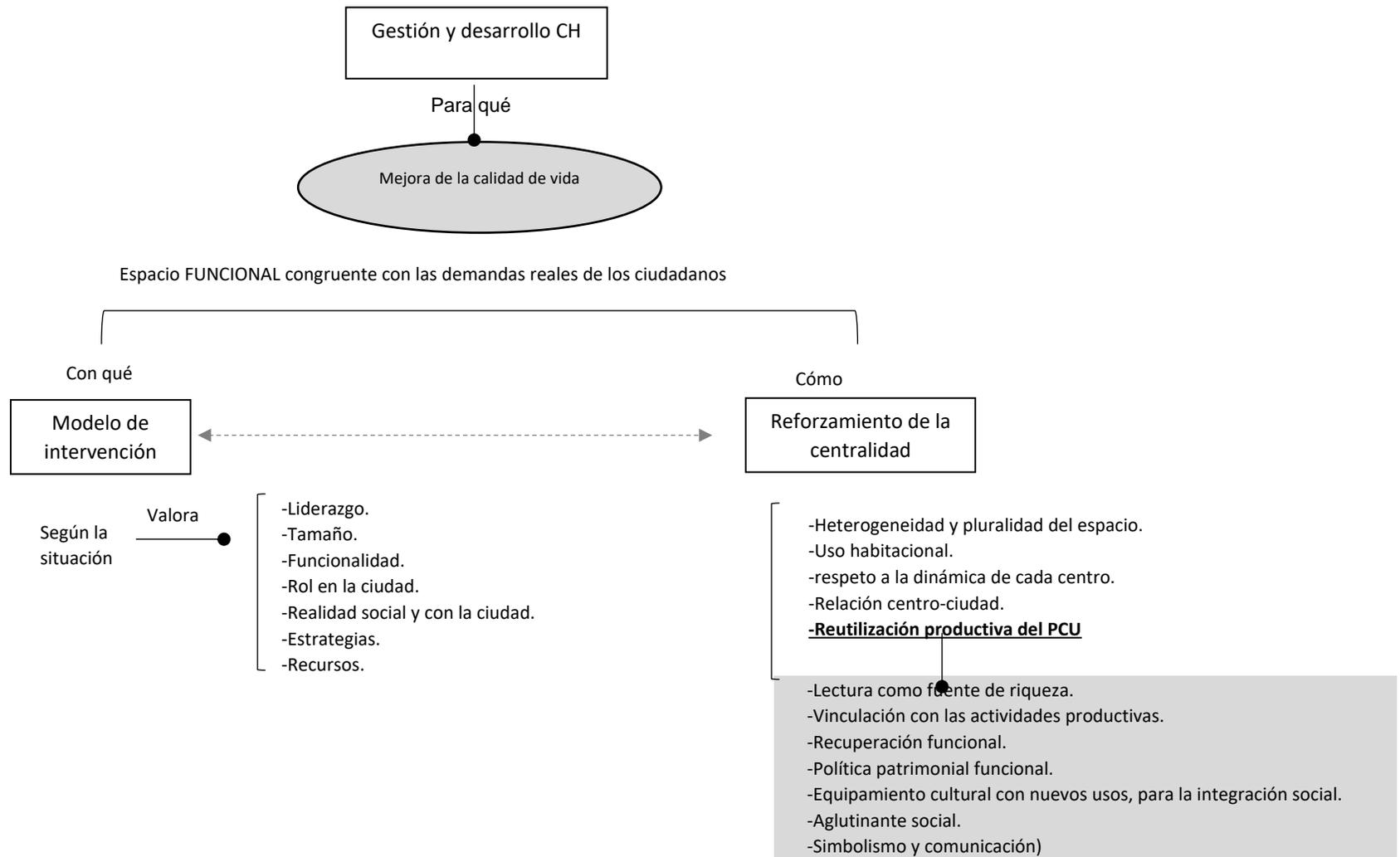
Como se puede notar en la **Figura 273** las diferencias sustanciales en los modos de intervención y valoración de los CH, son congruentes al logro de la sostenibilidad, dando prioridad y enfocada en las personas.

El actual desarrollo de los CH de frente a la realidad cambiante y dinámica debe conciliar el uso de los espacios, su patrimonio cultural y sus habitantes. El modelo disperso, zonificado y exclusivo ya no tiene cabida, es insuficiente para dar respuestas a las demandas de nuestro tiempo, sobre todo para influir en la mejora de la calidad de vida de las personas. Por otra parte, más que eventuales intervenciones conviene un modelo de gestión permanente, que siga de cerca el éxito de lo planificado y la evolución espontanea de los lugares.

Al estudiar qué ha sido de los centros históricos hasta la fecha, y reconocer desaciertos y aciertos, se cuestiona sobre qué hacer y promover en los centros históricos, para garantizar su propia supervivencia, y aportar al desarrollo integral de la ciudad. La figura siguiente (**Figura 273**) muestra algunas premisas para la gestión y desarrollo de los centros históricos.

**Figura 273**

*Premisas para la gestión y desarrollo de los Centros Históricos*



**Nota.** Elaborada por la autora 2022, basado en Troitiño-Vinuesa (2003, pp.132146) y Carrión (2000, pp.9-25).

▪ **2.2.6 Industria turística y sustentabilidad de los centros históricos**

La Carta Internacional sobre Turismo cultural (1999) insiste en visualizar el turismo como una fuerza positiva y un factor de desarrollo importante, para la preservación de la cultura desde diferentes asuntos, como son: las oportunidades que ofrece para el intercambio y difusión cultural, y la posibilidad de generar recursos económicos que pueden ser invertidos en la conservación, sin obviar que el turismo excesivo y mal gestionado puede ser detonante de diversos problemas de deterioro y pérdida del patrimonio (ICOMOS, La Interacción dinámica entre el Turismo y el Patrimonio Cultural).

Entre los principios que se señalan para su adecuada gestión están la oportunidad de involucrar a los habitantes anfitriones, mantener el valor intrínseco de los lugares, garantizar una experiencia plena y satisfactoria a los visitantes, ensalzar las características del patrimonio natural y cultural, entre otros aspectos (Consejo Internacional de monumentos y sitios, Principios de la Carta de Turismo Cultural).

Uno de los obstáculos recurrentes en la gestión del PCU en espacios históricos son los recursos. Ocasionalmente se aclara que el turismo ha surgido en realidad cómo una alternativa para generar recursos, de tal manera que este, no debería de condicionar la dinámica del territorio, ya que se supone pertenece a un proyecto planificado.

Cuando el turismo es resultado del desposicionamiento de usos y centralidades, las realidades son diferentes. La priorización de usos y la pérdida multifuncional de los centros es el verdadero daño. El orden de prioridades es lo importante, obviamente con la carencia de políticas socio-habitacionales se generan procesos de gentrificación y el turismo toma ventaja por la riqueza propia de los espacios culturales.

En los países centroamericanos dónde las posibilidades de inversión en el PC son escasas, el turismo se ha vendido como una posibilidad para obtener recursos para el mantenimiento de monumentos y sitios patrimoniales, al igual que para dinamizar la economía local. En realidad, ante la carencia de evaluación de impacto, esto no deja de ser una percepción, o un rumor.

El turismo en países como Nicaragua es fluctuante, por diversas razones sociales y ambientales. Según datos del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR, 2020), en el 2020 los ingresos por turismo decrecieron en -61.5 % (p.84). A pesar de carecer de información detallada, sobre los recursos directos e indirectos generados por el turismo cultural, se estima que estos son muy pocos, el gasto del turista que visita Nicaragua por los servicios culturales y recreativos es tan solo del 0.9% (p.33).

Por la información facilitada por el INTUR, se puede afirmar que el mantenimiento del PC no depende esencialmente de este rubro, al parecer este proviene de otras fuentes de financiamiento. La serie histórica de inversión turística entre 1999-2020 no contempla el cultural-patrimonial (p.101).

El turismo funciona como cualquier otro aspecto dentro de los CH, como ya se ha mencionado, su absolutismo y desarticulación ocasiona problemas, ya que la sostenibilidad se encuentra en el equilibrio y la integración. Para Troitiño-Vinuesa (2003) “el turismo puede significar la revitalización funcional de los centros históricos” (p.149).

Los CH son espacios propensos a ser expuestos en exceso, a la absoluta dependencia del turismo, provocando: individualización de los beneficios, deterioro del patrimonio común y otros problemas, por tal razón es indispensable integrarlos al proyecto cultural. “El turismo cultural, aceptando sus aspectos positivos en la economía local, debe de ser considerado como un riesgo” (Participantes de la Conferencia Internacional sobre Conservación Cracovia, 2000, Planificación y Gestión, inciso 11).

Parte de las cavilaciones sobre el turismo y la sostenibilidad de los Centros históricos son:

- Los principios de Valeta (ICOMOS- CIVVIH, 2011, 28 de noviembre), sitúan al turismo como un factor de desarrollo y revitalización de las poblaciones históricas, siempre que este se base en la promoción y el disfrute de los monumentos, espacios libres, el respeto y conservación de las identidades locales, tradiciones, y en la conservación de las características del territorio y del medio ambiente, sin influir en el desarrollo de la vida cotidiana de los habitantes (Propuestas y estrategias, inciso g- Turismo).

- Las metas 8.9 y 12.b de los ODS (CEPAL,2016), se refieren a elaborar y poner en práctica políticas que promuevan un turismo sostenible, mediante la promoción, entre otros temas, de la cultura y los productos locales.
- El turismo como actividad transversal, no única, ni prioritaria, requiere de coordinarse con las políticas urbanas, y aceptar sus límites (Troitiño-Vinuesa, 2003, pp.152-153).
- El turismo no debe de ser determinante sobre el tratamiento y uso de los inmuebles patrimoniales, tampoco condicionante del mercado inmobiliario, mucho menos debe actuar como elemento disociador de identidades, culturas y tradiciones. Carrión (2000) promueve el “diseño de una política alternativa de turismo, que produzca un afianzamiento de la conciencia de sus habitantes y un fortalecimiento de las identidades múltiples de la población residente” (p.20).
- **2.2.7 Modalidades de gestión del PCU en Centroamérica**

La gestión del patrimonio cultural es definida como: “el conjunto de acciones destinadas a la protección y difusión de los bienes” (Querol,2010, p.51), teniendo en cuenta que sus propósitos se modifican según la función social que se le otorga. Es un hecho que los cambios sobre el valor del patrimonio, también han influido en los mecanismos de dirección y administración de los bienes patrimoniales.

Algunas de las modalidades de gestión del PC suponen la implementación de cuatro acciones: conocer, planificar, controlar y difundir (Querol,2010, p.51). Cada uno de estos ejercicios tiene validez en el contexto de conservar los bienes materiales e inmateriales, ahora, en el afán de promover el desarrollo progresivo de los territorios, es crucial profundizar en las acciones que se centren en los elementos constitutivo del patrimonio y su entorno.

Las modalidades de gestión están ligadas con diversos aspectos, al igual que otras profesiones, dependen del: desarrollo tecnológico, progreso técnico y de la forma en que las personas entienden

y se comunican con su entorno. Características que, en la mayoría de los casos, se asocia con el carácter temporal e histórico de las sociedades.

Otro aspecto fundamental de la gestión, son las instancias gestoras encargadas de proteger y gestionar el patrimonio, quiénes, según sus competencias, definen prioridades de actuación. En este sentido, por ejemplo, hay diferencias en los procedimientos que considera la administración pública de un centro histórico, respecto a las que puede atender un patronato.

Del mismo modo, también se encuentra como concluyente, la propia naturaleza del patrimonio, que establece una clasificación tipológica de: bienes muebles, bienes inmuebles y patrimonio inmaterial. Basado en el análisis de Querol (2010) la utilización del patrimonio y su trascendencia legal, administrativa, educativa, científica, y otras, se basan en las especialidades y profesión que lo tratan, siendo estas: la arquitectura, arqueología, antropología, historia, el arte, y demás (p.29).

La actual segmentación de especialidades, influye en la representación, valor, tratamiento y gestión del patrimonio. Es común que, por ejemplo, los arquitectos se enfoquen más en la preservación física y estética del patrimonio arquitectónico, que en sus representaciones inherentes. Esta tendencia evidencia la importancia de la interdisciplinariedad en los equipos dedicados al tratamiento del patrimonio.

Las nuevas categorías de patrimonio cultural (sitios, centros históricos, paisajes culturales, rutas patrimoniales), la participación de grupos de interés, el aumento de amenazas y oportunidades, sobre los lugares de patrimonio, hacen que la gestión del patrimonio y de todo aquello que lo pueda condicionar sea sistémica (UNESCO, 2014 a, p.11-12).

### **Centroamérica**

Para valorar el sistema de gestión en la región se analizan los tres elementos que, según Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (2014 a), constituyen el sistema esencial de gestión patrimonial: el marco jurídico, el marco institucional y los recursos (p.67).

Los países de la región centroamericana operan primordialmente bajo modelos de gestión y administración pública liderados por una institución de cultura y según el caso con asientos locales. La cogestión pública privada tiene algunas experiencias puntuales, con algunas iniciativas de autogestión comunitaria.

El nivel de autoridad y por tanto de representatividad varía en cada país siendo para el caso de Nicaragua y Panamá un Instituto de Cultura y para los demás países de la región autoridades ministeriales y de cultura. Estas instancias trabajan bajo figuras de protección con carácter de ley, que reconocen declaraciones y normativas ligadas mayormente a la protección y salvaguarda. La gestión específica del patrimonio se propone a través de planes maestros y específicos.

**Tabla 10**

*Institucionalidad de las autoridades de cultura y figuras de protección del PC en los Estados miembros del Sistema de Integración Centroamericana en el año 2019*

País	Autoridad Ministerial	Autoridad Cultural	Subcategoría de autoridad técnica	Instrumento Normativo	Figura de protección
<b>Belice</b>	Ministerio de Educación, Juventud, Deportes y Cultura.	de Instituto Nacional de Cultura e Historia.	Instituto de Arqueología.	“National Cultural Heritage Preservation Act, 2017” Ley de Preservación del Patrimonio Cultural de la Nación.	Traducción: Declaración Ministerial del Sitio Patrimonial, Monumento(objeto) patrimonial. La clasificación anterior puede integrar edificios históricos y sitios de particular interés nacional, histórico, cultural o arquitectónico.
<b>Guatemala</b>	Ministerio de Cultura y Deportes.	de Dirección General del Patrimonio Cultural y Natural.	Instituto de Antropología e Historia de Guatemala.	Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, 1997.	Declaratoria de: Monumento Nacional y Zona Arqueológica.
<b>El Salvador</b>	Ministerio de Cultura.	de Dirección General del		Ley Especial de Protección al	Mediante decreto legislativo se puede reconocer: monumento nacional, centro

País	Autoridad Ministerial	Autoridad Cultural	Subcategoría de autoridad técnica	Instrumento Normativo	Figura de protección
		Patrimonio Cultural y Natural.		Patrimonio Cultural de El Salvador, 1993.	histórico, área, zona, Sitio, lugar, conjunto cultural o histórico.
<b>Honduras</b>	Representación por la Secretaría de la Presidencia.	1. Dirección Ejecutiva de Cultura, Artes y Deportes. 2. Instituto Hondureño de Antropología e Historia.		Ley para la Protección del Patrimonio Cultural 1997.	Declaratoria de: Monumentos, zonas arqueológicas, centros históricos.
<b>Nicaragua</b>	N/A	Instituto Nicaragüense de Cultura	Dirección de Patrimonio.	Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación, 1982.	Salvaguarda y protección por el Estado de manera directa: Paleontológicos, Arqueológicos Mediante Declaración de la Dirección de Patrimonio: Históricos, Artísticos y Conjuntos urbanos o rurales.
<b>Costa Rica</b>	Ministerio de Cultura y Juventud.	Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural.		Ley sobre Patrimonio Nacional Arqueológico, 1981 Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica, 1995.	Declaratoria de bienes inmuebles de interés histórico-arquitectónico, serán clasificados en la declaratoria que haga el Ministerio para incorporarlos a él, como: monumento, Sitio, centro histórico y conjunto.
<b>Panamá</b>	N/A	Instituto Nacional de Cultura	Dirección de Patrimonio Descentralizado	Por la cual se dictan medidas sobre custodia, conservación y administración del	Mediante legislación se puede decretar y calificar como monumento nacional: áreas o conjuntos urbanos, plazas, fortalezas, ruinas u otros semejantes.

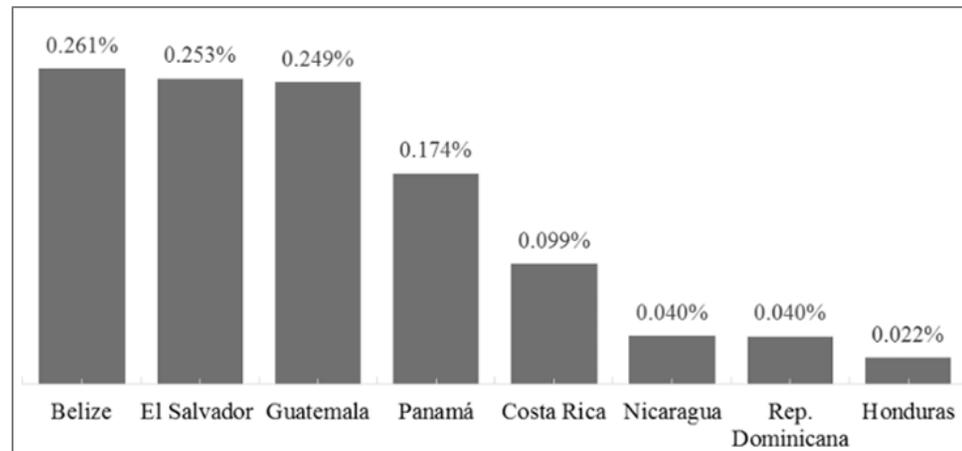
País	Autoridad Ministerial	Autoridad Cultural	Subcategoría de autoridad técnica	Instrumento Normativo	Figura de protección
				patrimonio histórico de la nación, 1982.	
<b>República Dominicana</b>	Ministerio de Cultura.	Dirección Nacional de Patrimonio Monumental.		Ley No. 318 sobre el Patrimonio Cultural de la Nación, 1968.	Declaración mediante Ley de Monumento Nacional: monumentos, ruinas y enterratorios de la arqueología precolombina; edificios coloniales, conjuntos urbanos y otras construcciones de señalado interés histórico o artístico: estatuas, columnas, pirámides, fuertes, coronas y tarjas destinadas a permanecer en un sitio público con carácter conmemorativo.

**Nota.** Tablas sdaptado de Cárcamo, L. y Viñals, M. J. (2019, p.38y p.40).

El patrimonio en Centroamérica tradicionalmente ha sido gestionado como un espacio, bien, o expresión a preservar. La visión de desarrollo tiene un poco más de treinta años y su conexión con el territorio es aún muy incipiente. Por otra parte, siempre ha sido una limitante la falta de instrumentos y mecanismos legales de gestión, la disposición de recursos humanos y técnicos (ver **Figura 274**).

**Figura 274**

*Porcentaje de presupuesto general dirigido a la conservación y gestión del patrimonio cultural de los Estados miembros del Sistema de Integración Centroamericana en el año 2019*



**Nota.** Recuperada de Cárcamo, L. y Viñals, M. J. (2019, p.36).

### Las modalidades de gestión de CH en Centroamérica

Las principales modalidades de gestión del patrimonio cultural han estado ligadas un poco a las experiencias retomadas de otros países, a la interpretación de algunos acuerdos internacionales y otro tanto a las oportunidades que se han presentado.

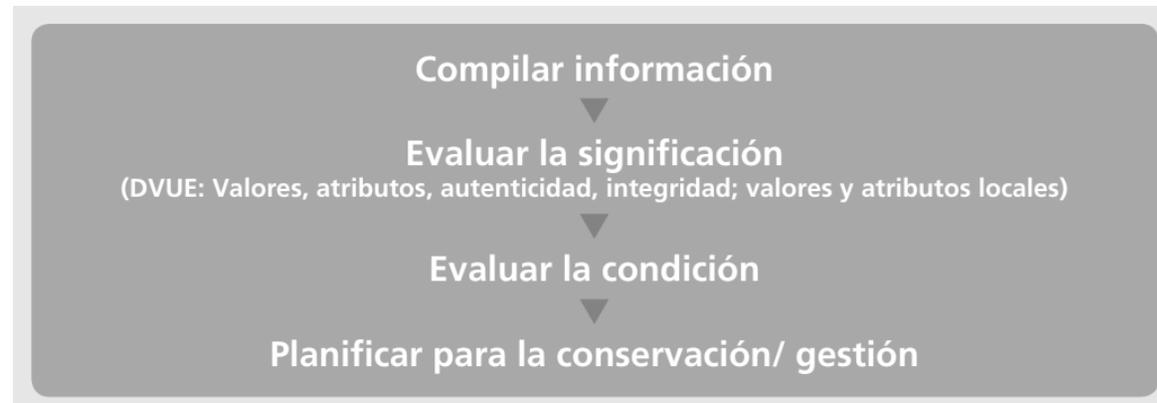
- **Sitios de Patrimonio Mundial**

Con la declaratoria de algunos sitios de patrimonio mundial, la gestión se organizó a través de enfoques y convenciones que trabajaban para la identificación, documentación, evaluación de los sitios, y la planificación de las intervenciones para su resguardo y conservación. Con el paso de los años muchos sitios han migrado a un tipo de gestión basada en valores y teniendo planes de manejo

que conducen a preservar la significación cultural. Algunos casos son Copán Ruinas en Honduras, León Viejo en Nicaragua y Tikal en Guatemala.

**Figura 275**

*Enfoque basado en los valores para la planificación de la gestión del Patrimonio Mundial*



**Nota.** Recuperada de Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (2014 a, p.30).

A pesar de los cambios en la visión de gestión, el manejo de estos sitios tiende a circunscribirse a un espacio delimitado por los bienes y recursos patrimoniales, con poca consideración por los grupos que coexisten y forman parte de los lugares. Estos grupos no solo tienen el derecho, sino también la capacidad de participar en la gestión del patrimonio.

- **Centros Históricos**

La gestión de los CH en un primer momento, se suscribió más a los monumentos individuales en lugar de considerar la integralidad urbana. Se adoptó un enfoque más orientado hacia la conservación, que hacia una gestión integral de estos conjuntos.

La presencia de organismos internacionales, como la Agencia de Cooperación Internacional para el desarrollo en las dos últimas décadas del S.XX marcó un punto de inflexión en la forma de valorizar los sitios en comparación con las acciones que se venían llevando a cabo. Esto se debe principalmente a que se empezó a abordar el componente económico de los sitios, así como su vitalidad, la reactivación de los espacios públicos y culturales, las funciones y usos de los inmuebles entre otros aspectos. Durante esta época se crean autoridades e instrumentos específicos para estos espacios. Algunos casos de referencia son Granada en Nicaragua, Comayagua en Honduras, Ciudad Antigua en Guatemala.

- **Gestión desde el Paisaje Urbano**

la gestión del patrimonio urbano en general ha estado mayormente enfocada a las acciones de identificación. Destacan en estos procesos la elaboración de inventarios, la restauración de edificios de alto valor patrimonial, la recuperación de espacios abiertos, y en algunas situaciones la peatonalización de calles y mejora del ornato. Es decir, es un proceso que muy poco ha trascendido a la integralidad.

Según Ortega (2021) la gestión del paisaje urbano ha sido considerada al menos en dieciséis ciudades latinoamericanas, entre ellas dos casos centroamericanos Antigua Guatemala y Tegucigalpa (p.12). En ambas situaciones se señala que el tema únicamente se refleja en instrumentos de conocimiento y planeación, siendo otra de las debilidades de nuestros países.

- **La figura de cogestión**

La cogestión es un proceso articulado que no siempre ha sido posible. La tendencia en espacios de autogestión comunitaria, ha sido interrumpida cuando las instituciones oficiales se hacen cargo de los sitios, desplazando muchas funciones y prácticas por el tecnicismo de los planes. En muchos casos terceros bajo la figura del custodio asumen económicamente la gestión de inmuebles, bienes y recursos patrimoniales, limitando la gestión estatal a acciones de identificación.

- **Otras figuras de gestión como los patronatos**

El Patronato de Panamá Viejo, o Panamá la Vieja, es un caso de éxito de organización sin fines de lucro, que, aunque cuenta con representantes de las instituciones nacionales de turismo y cultura, funciona con autonomía de gestión y administración total del sitio. En el lugar el patronato se encarga de la conservación, protección, investigación, desarrollo, y promoción del lugar, logrando mantener la declaratoria del espacio arqueológico como patrimonio mundial.

- **La gestión desde la academia**

Las universidades y los investigadores independientes forman parte del modelo de gestión en Centroamérica, principalmente para las acciones de identificación, valoración y difusión de información.

Uno de los países centroamericanos con mayor trayectoria en materia de Gestión Patrimonial y apoyo académico ha sido Guatemala. Desde la academia se ha impulsado el reconocimiento temprano del patrimonio arqueológico y la valorización del patrimonio vivo de las culturas indígenas (aproximadamente un 44%), promoviendo que las comunidades trabajen por su adecuada gestión.

Desde Guatemala con el apoyo de dos universidades españolas y las universidades nacionales de Honduras, Nicaragua y Panamá, se impulsó desde el 2009 un programa de maestría en Patrimonio Cultural para el Desarrollo, con énfasis en conservación y gestión, con la intención de especializar al personal de las municipalidades e instituciones de cultura en la temática.

- **2.2.8 La recuperación de los Centros Históricos en Nicaragua**

Como se ha mencionado, la recuperación de los CH en Nicaragua bajo un enfoque que combinó patrimonio y desarrollo, inicia con las actividades impulsadas por el Programa Patrimonio de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) en 1991, trabajando la revitalización de los CH de la ciudad de León, Granada, los barrios indígenas de Sutiaba en León, y espacios concretos en la ciudad de Masaya. Primeramente, ya en 1983, la situación de menoscabo

del CH de Managua había propiciado una propuesta de recuperación con apoyo técnico holandés que desencadenó las primeras intervenciones de espacio público en el sitio.

Los años 80 fueron una época de mucho impulso hacia la preservación de los lugares y valores históricos. En 1984 el Ministerio de Cultura y el Ministerios de Vivienda y Asentamientos Humanos suscribieron un acuerdo con la Cooperación Iberoamericana de España para la elaboración de un Plan Especial de Protección y Regulación del Centro Histórico de León y enclave singulares, lo que permitió ya en una segunda etapa, crear una oficina técnica municipal que se encargara todo lo relacionado con este proyecto en 1991.

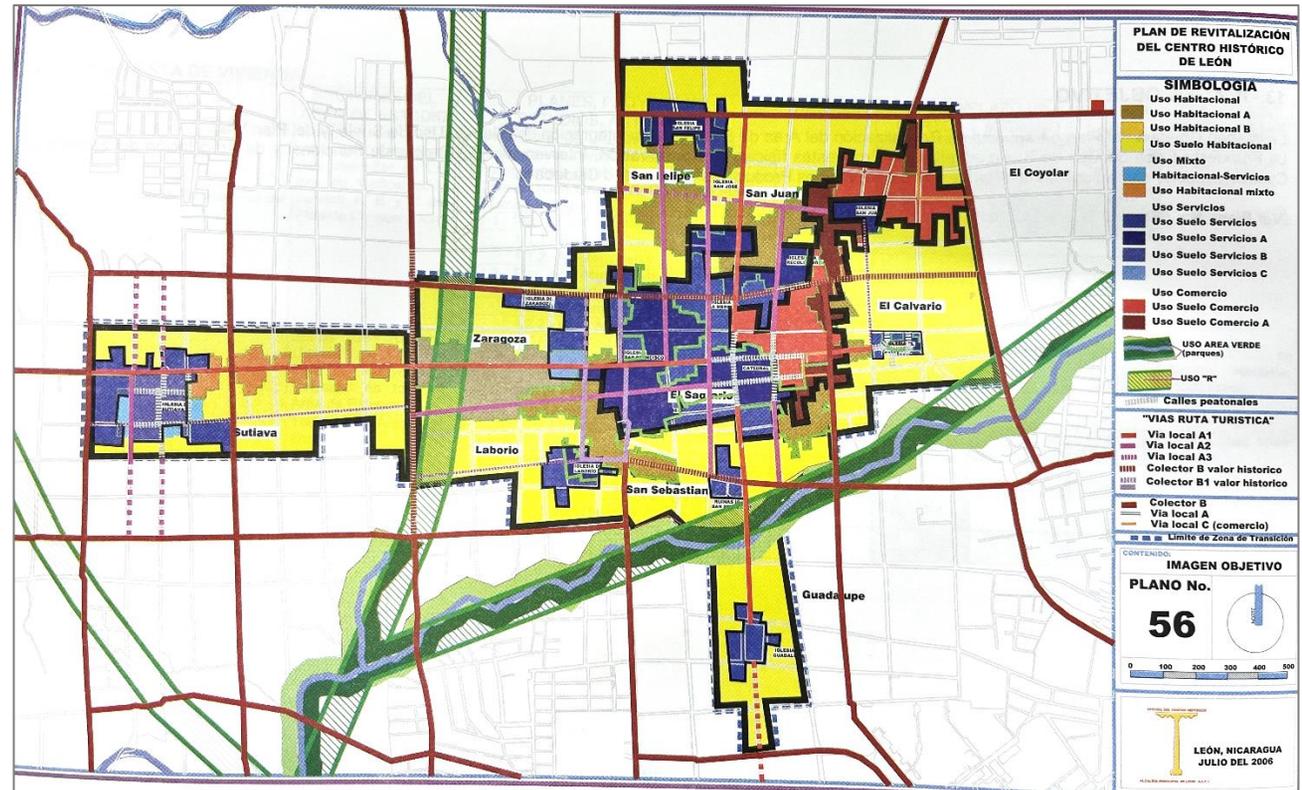
La recuperación del lugar inició con el inventario de bienes culturales, la declaratoria del sitio como patrimonio nacional (1995 en el caso de Granada), el diseño y aprobación de una normativa de protección, la concientización con los propietarios de bienes culturales, la propuesta de un Plan de Revitalización de los CH y su puesta en marcha.

Las acciones impulsadas en los CH de León y Granada tuvieron que ver con la organización de una oficina encargada de diseñar e impulsar diferentes proyectos de revitalización. En ese momento los CH de ambas ciudades mantenían su centralidad, pero había mucho menoscabo en su patrimonio. Nicaragua estaba superando un período de guerra y las condiciones de pobreza eran parte de los temas que agravaban la situación.

El Plan de Revitalización de León tuvo como propósito “crear las directrices y lineamientos para la puesta en valor de este ámbito urbano, recuperar paulatinamente las condiciones ambientales del Centro Histórico, incidiendo en el equipamiento, en los sistemas de infraestructura y en los servicios, especialmente en la vialidad” (Programa Patrimonio para el Desarrollo, AECID, 2021, p.49).

Figura 276

Propuesta de Imagen Objetiva, Plan de Revitalización del Centro Histórico de León



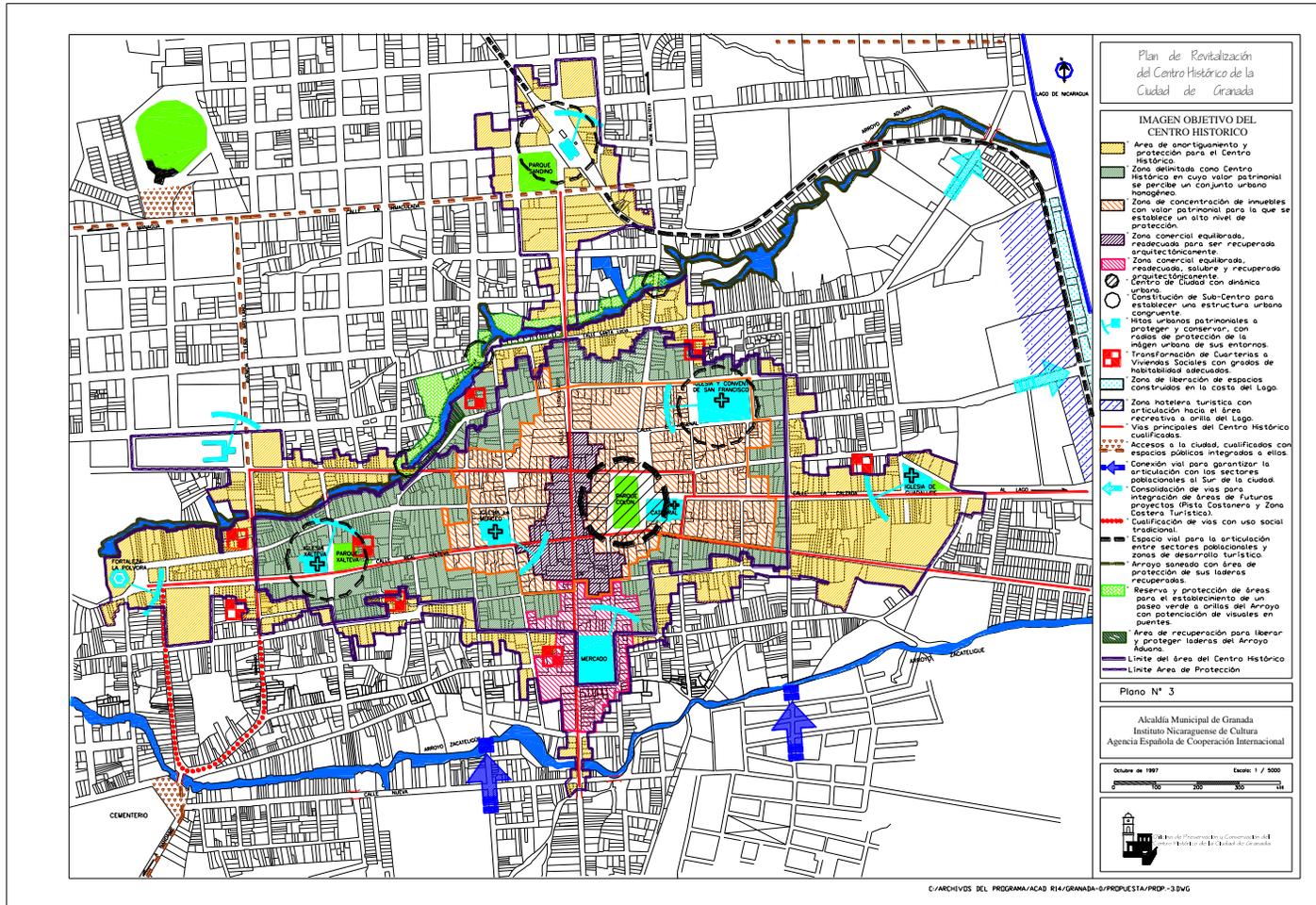
Nota. Recuperada de Alcaldía Municipal de León-Oficina Técnica de Gestión del Centro Histórico (2006, p.105)

Por su parte el Plan de Revitalización del CH de Granada apuntó a:

1. Revitalizar el Centro Histórico a través de sus procesos sociales, económicos y físicos, permitiendo un uso eficiente del conjunto de edificios, estructuras urbanas y manteniendo su identidad.
2. Proteger el área patrimonial considerando su dinámica social, el mensaje histórico - cultural, edificaciones y espacios urbanos que conserven el carácter de Centro Histórico.
3. Valorizar los espacios urbanos e inmuebles del centro histórico como legados patrimoniales, permitiendo incidir en la conciencia colectiva de la población hacia este territorio urbano. (Programa Patrimonio para el Desarrollo, AECID, 2021, p.107)

Figura 277

Propuesta de Imagen Objetiva, Plan de Revitalización del Centro Histórico de León



Nota. Recuperada de Oficina de Técnica de Gestión del Centro Histórico de la ciudad de Granada (2000, p.28).

Con la apertura de las Escuelas Taller en Granada, se capacitó a mucho personal que colaboró en la recuperación de inmuebles y espacios públicos de alto valor patrimonial. Se realizaron intervenciones en la calzada, y en algunos inmuebles, implementando un trabajo articulado con propietarios e inversores para el ordenamiento formal de los inmuebles, entre muchos otros aspectos. Es de destacar otros estudios y actividades enfocadas en el desarrollo local y turístico de las ciudades.

**Tabla 11**

*Principales proyectos desarrollados en los CH de León, Granada y Masaya con apoyo de la AECID*

<b>CH</b>	<b>Principales Proyectos</b>
<b>León</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Revitalización del CH (1996-2006).</li> <li>-Restauración Iglesia San Juan Bautista de Sutiaba (1992-1993).</li> <li>-Revitalización de la Plaza Central de León (1994-1995).</li> <li>-Restauración de la fachada y torre de la Iglesia La Recolección (1996).</li> <li>-Revitalización del Mercado Central de León (1998-1999).</li> <li>-Rehabilitación del ex comando de León (1998-1999).</li> <li>-Restauración de la Casa Salud Debayle, etapa I y II (1998-2003).</li> <li>-Construcción del centro comercial Cholutequita(2004-2006).</li> <li>-Escuela Taller de León (1991-2007).</li> </ul>
<b>Granada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Revitalización de CH de Granada 1996-2008.</li> <li>-Revitalización de las plazas centrales (1993-1997).</li> </ul>

- Restauración de la Antigua Estación del Ferrocarril (1996-2000).
- Recuperación y restauración de bienes patrimoniales del ferrocarril de Nicaragua.
- Revitalización de las antigua Estación del Ferrocarril.
- Revitalización del Parque Sandino (2003-2004).
- Estabilización del antiguo Palacio de Acoyapa (2002).
- Revitalización integral de la calle La Calzada (2005-2008).
- Escuela Taller (1995-2006).

#### **Masaya**

- Restauración de la parroquia Nuestra Señora de la Asunción (2000-2002).
- Revitalización CECAPI, sede Escuela Taller 2008.
- Revitalización de la Plaza -Parque Central (2003-2006).
- Escuela Taller (1998-2006).
- Revitalización del eje San Sebastián Magdalena en Monimbó (2010-2012).

**Nota.** Tabla elaborada por la autora con datos del Programa Patrimonio para el Desarrollo, AECID (2021)

Ambos sitios lograron importantes avances asociados a la preservación de la memoria histórica, valorización y recuperación de bienes patrimoniales. En relación a la gestión las oficinas técnicas quedaron acñadas a las alcaldías municipales, con instrumentos normativos y técnicos para operar, sin embargo, en la actualidad los sitios presentan otros desafíos asociados a la sostenibilidad de las acciones y otros efectos productos del turismo. Estas circunstancias son más evidentes en el CH de Granada.

Para López (2020):

Por otra parte, el conjunto de toda esa diversidad de actividades propició el incremento acelerado a partir del año 2000 de importantes cambios en los usos del suelo y las actividades del centro histórico, generados especialmente por el incremento de la actividad turística, reflejada en los intereses de los proyectos y el plan de revitalización del centro histórico, que en ese momento no midió las consecuencias que derivarían al impulsar el sector turístico sin ningún tipo de regulación eficaz y eficiente que lo gestionara de forma coherente con su potencial urbano, arquitectónico, patrimonial, cultural y social, lo que dio paso a un rápido proceso de transformación del centro histórico. (p.321)

▪ **2.2.9 El Valor de los CH de Nicaragua y de su patrimonio cultural urbano**

Al momento de estudiar los CH de León y de Granada se estableció un tipo de valoración que analizaba lo histórico y lo formal, lo tipológico y la relación con el entorno. Entre los componentes urbanos estudiados estaban los niveles de alteración, niveles de representatividad, y unidades con contenido social. Parte de la valoración menciona los porcentajes de conservación de ciertos sistemas y estilos constructivos.

Jokilehto (2016) describe los valores patrimoniales como:

Productos de la mente humana, basados en parámetros que se encuentran en los contextos relevantes socio-cultural y físico. Son producto de los procesos de aprendizaje y necesitan ser renovados por cada generación de individuos; por consiguiente, no son estáticos, sino que están sujetos a cambios a través del tiempo. De hecho, como es obvio, los valores no están embebidos en los objetos patrimoniales, sino asociados a éstos por medio de las comunidades o de los individuos que reconocen su valor. Los valores del patrimonio pueden identificarse como capas de percepciones, asociadas a diferentes aspectos o atributos del recurso patrimonial. (pp.26-27)

En este sentido el valor que se le asigna a un bien cultural puede variar según la época, cultura e inclusive, según quien lo confiere. Aunque en un instrumento legal se le reconozca un alto valor a un inmueble patrimonial, este puede tener poco o nulo reconocimiento social, es decir su valor identitario será débil.

**Tabla 12**

*Valores patrimoniales*

Valores culturales	Valor técnico-histórico	Valor histórico-artístico	o	Valor de rareza	Valores socioeconómicos contemporáneos	Valores educativos
-Valor de identidad (asociación emotiva).	-Se fundamenta en la investigación de profesionales.	en la		-Resulta de la investigación histórica y reconocimiento institucional.	-Valores funcionales relacionados con la utilidad. -Valores sociales asociados con la concientización. -Valores políticos, relacionados con prioridades de un régimen en particular.	-Asociados con la educación y también con el turismo.

**Nota.** Elaborada por la autora a partir de Jokilehto (2016, p.27).

Los instrumentos de identificación y revitalización de los CH del país se centran principalmente los valores históricos-artísticos, es decir, los valores intrínsecos que se enfocan en el origen de la ciudad, la concentración de inmuebles, calles y espacios antiguos, así como en diferentes prácticas intangibles. En general las personas también reconocen parte de estos valores, sin embargo, las condiciones de descuido de los bienes inmuebles y su uso indican un enfoque público orientado a la utilidad y rentabilidad económica.

En el caso de León la utilidad del CH se acopla mucho más a la vida cotidiana y a las condiciones de centralidad. En lo que concierne a Granada, el CH presenta muchos más síntomas de gentrificación y de pérdida de los valores de identidad.

De forma general, los CH de Nicaragua reúnen los edificios de mayor antigüedad, y concentran las actividades productivas y de servicio más relevantes. En las ciudades intermedias y pequeñas del país, que son la mayoría, los CH mantienen su condición de centralidad y tienen el reconocimiento de la población como espacio esencial de la ciudad. En estas ciudades hay muy poco patrimonio monumental, sobresalen los encomiables edificios religiosos y una que otra vivienda vernácula, sin embargo, existe mucho potencial en términos de preservar la memoria histórica de los sitios, valorar el patrimonio intangible, e incorporar propuestas para enriquecer el patrimonio contemporáneo.

### **2.3 Experiencias latinoamericanas de gestión y desarrollo de los centros históricos**

Las prácticas de gestión en América Latina, según Boscán (2023) han tenido dos tendencias: una apegada a las declaratorias y convenciones (p.9), algunas de ámbito global y otras regionales. Amparadas en declaratoria de patrimonio mundial que se acompañaron de instrumentos de gestión, como son el caso de Quito y de Lima, y normativa que contribuyó a intervenir los CH, tales como: las Normas de Quito (1977), la Carta de Machu Pichu (1977), la Declaratoria de Bogotá (1978), la Declaratoria de México (1985), la Carta de Veracruz (1992), la Carta de Washington (1987), y otras.

La segunda tendencia “corresponde a la transferencia de conocimiento, realizada entre las prácticas y los actores participantes” (p.9). Aquí se incluyen las acciones realizadas por los entes internacionales como las agencias de cooperación, teniendo el desafío de ajustarse al contexto.

En ambos casos, el punto de inicio está dado por lo que se debe hacer o se ha hecho en otros sitios para conservar su patrimonio, con muy poca reflexión sobre las garantías sociales y culturales de los sitios y sus habitantes. Las experiencias de gestión de los CH latinoamericanas han dejado importantes lecciones que versan en la sostenibilidad de las acciones, los procesos de gobernanza y participación local, visión de desarrollo, conexión con la ciudad, entre otras situaciones.

Seguidamente se muestra el estudio de cinco casos de CH de América Latina con realidades físicas, históricas, económicas y sociopolíticas diferentes, con las que se pretende, inicialmente:

- Caracterizar los sitios.
- Definir problemáticas necesarias de solventar y su esquema de prioridades.
- Estrategias de desarrollo planteadas.

En un segundo momento, se busca relacionar la información de los CH analizados y realizar una síntesis de hallazgos sobre las propuestas realizadas, en relación a:

- Acciones y experiencias de gestión integrada en los CH.

- Factores que verdaderamente influyen y condicionan la mejoría del lugar.
- Problemáticas.
- Impacto principal propuesto.

| Caso 1. CH Puebla  
México |



### 2.3.1 Centro Histórico de la ciudad de Puebla en México

Puebla fundada en 1531, es una de las once ciudades mexicanas reconocidas por UNESCO desde 1987, como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Actualmente ha sido incorporado a la Red de Ciudades Creativas de esta organización.

Su selección para este estudio se fundamenta en: 1) su gestión basada en el Paisaje Urbano Histórico, 2) el planteamiento de proyectos de sostenibilidad, 3) su antigüedad fundacional y tiempo transcurrido desde su declaratoria, 4) acceso a información. Se trata pues, de un ejemplo de ciudad histórica con declaratoria mundial, en la que se han fortalecido e implantado una serie de procesos de gestión, que buscan concatenar las acciones de conservación con los desafíos de una ciudad viva.

#### Generalidades del sitio

Un instrumento de referencia sobre la gestión, es el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico de Puebla (2015), que desde su título y objetivos fomenta la habitabilidad del ámbito urbano, la preservación de la identidad, y la renovación de la vitalidad económica, social y cultural (Gobierno Municipal de Puebla, 2015, p.8). Esto se alinea con las intenciones de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.

La zona central histórica es redefinida en este plan, basado en las nuevas condiciones de centralidad y crecimiento de la ciudad, incluyendo la Zona de Monumentos Históricos (aprobada en 1977) y la Zona Típica Monumental (declarada en el 2005), sumando un aproximado de 6.98 km<sup>2</sup>, y un total de catorce barrios (Bank, 2016, diapositiva 4-5).

Sus principales usos del suelo son: habitacional (31.81%) y uso mixto (17.62 %), con un importante porcentaje de suelo no ocupado (19.68%). Se han identificado 2,430 monumentos arquitectónicos en el sitio, de los cuales 926 poseen características relevantes (Bank, 2016, diapositiva 7y 13).

El sitio se caracteriza por su baja ocupación. Su población en el 2010 era de 41,443 habitantes, con un decrecimiento poblacional del 33.56 % en 10 años (Gobierno del Estado de Puebla, 2015, p.5). Las principales actividades económicas son comercio al por menor, industria manufacturera, servicios de alojamiento y de alimentación (Gobierno Municipal de Puebla, 2015, p.198).

### **Problemáticas del sitio**

Para el estudio de los problemas de los CH, se han seleccionado cinco posibles impactos sobre los que estos puedan afectar, estos son: conservación del sitio, vitalidad y condición de centralidad, condición urbana y calidad ambiental, calidad de vida, y economía.

Según se muestra en la **Tabla 13**, parte de las problemáticas que tienen mayores efectos son: la integración del sitio con la ciudad, mayormente como área de servicio y abasto, la pérdida y transformación de inmuebles, áreas y sitios de interés histórico y cultural, cambios de uso, predominio del comercio, el despoblamiento acrecentado, entre otras.

Es también objeto de reflexión, la influencia entre problemas (indicados según la escala de grises como problemas de primer, segundo y tercer orden). El color gris intenso se ha asignado a los problemas que tienen más impacto sobre otras limitaciones.

**Tabla 13**

*Principales problemas y sus impactos, CH de Puebla*

Problemas	Efectos/impactos sobre:				
	Conservación del sitio	Vitalidad /condición centralidad	Condición urbana y de calidad ambiental	Calidad de Vida	Economía
Pérdida y transformación de inmuebles, áreas y sitios de interés histórico y cultural.	X		X	X	X
Incapacidad económica para el mantenimiento.	X			X	
Despoblamiento acrecentado.		X	X	X	X
Cambio de uso, predominio del comercio.	X	X	X		X
Inactividad durante la noche.		X	X		
Poca accesibilidad.		X	X	X	
Baja densidad permitida 50 viv/ha.		X	X		X
Congestionamiento vehicular.		X	X	X	
Inmuebles deteriorados y desocupados.	X	X			X
Integración mayormente como área de servicio y abasto.	X	X	X	X	X

**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en Bank (2016, diapositiva 15).

Problemas de primer  
orden

Problemas de segundo  
orden

Problemas de tercer orden

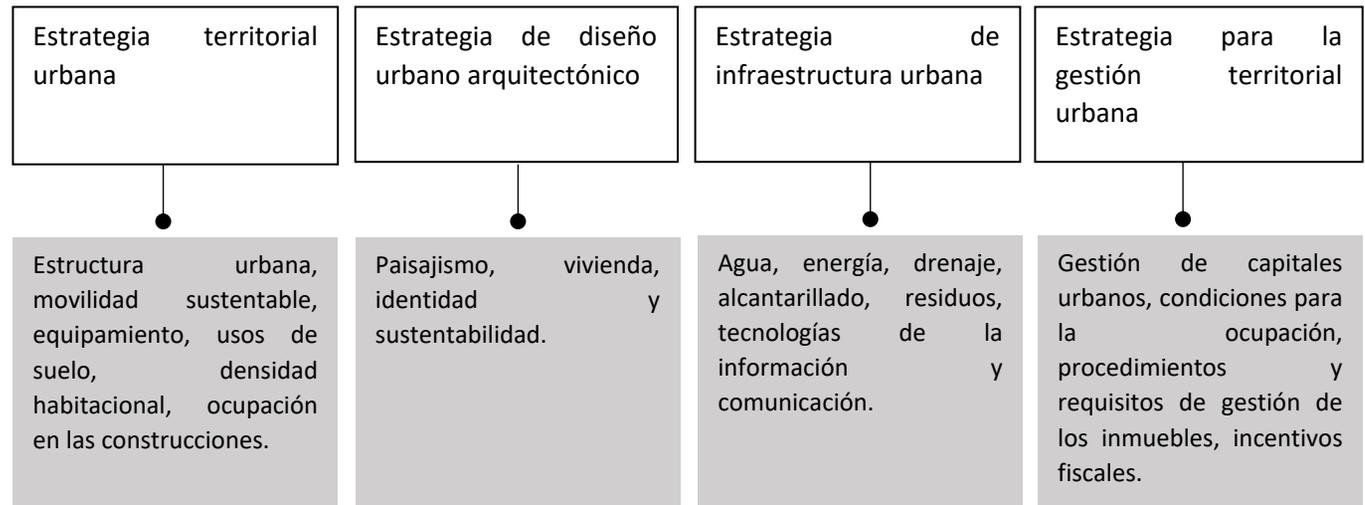
### **Estrategias de desarrollo**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico de Puebla (2015), se sustenta en un modelo de estrategia integral de regeneración urbana, con prioridades en cuanto a: densificación inteligente y equilibrada del suelo, devolución vocacional habitacional, valorización social, histórica, cultural y económica.

La estrategia integral se compone de cuatro dimensiones (ver **Figura 278**) y sus proyectos, entre los que destacan: 1) un sistema de movilidad integrado y equilibrado de los diferentes modos de transporte, 2) mejoramientos de servicios e intervenciones arquitectónicas de preservación, 3) infraestructura para la información pública, 4) generación y regeneración de espacios públicos barriales, 5) equipamiento cultural de escala metropolitana, 6) proyectos dinamizadores de escala internacional para generar oportunidades, 7) densificación, ocupación del suelo, diversificación de actividades, entre otra propuestas.

**Figura 278**

*Estrategia Territorial Urbana del CH de Puebla*



**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en Gobierno Municipal de Puebla (2015, pp.314-393).

García-Télez (2006) analiza las acciones realizadas en el CH de Puebla durante veinte años (1982-2001), siendo parte de sus recomendaciones el ligar el paradigma de la planeación con el de la gestión, mejorando la desarticulación de los sectores que intervienen en el sitio, dando continuidad a los proyectos, a la discusión concertada de estrategias, y a la recuperación de la organización social como capital.

A pesar de que se ha avanzado muchísimo en cuanto a inversión, recuperación de monumentos históricos e identificación y valoración patrimonial, durante dos décadas los avances tienen que ver con dos aspectos: la revitalización de zonas monumentales y el fomento de las actividades económicas. Estos temas son sumamente importantes, pero no dejan de ser detonantes de intereses que se alejan de la esencia del lugar.

El centro histórico de Puebla ha sido objeto de políticas de renovación muy limitadas en su alcance, ya que se despliegan sólo acciones de imagen urbana y de restauración puntual. El embellecimiento del centro histórico no sólo genera los tan sabidos beneficios económicos, de los cuales, por supuesto quedan excluidos los habitantes, sino también de índole político. (Cabrera-Becerra, 2008, p.36)

Entre 1982 y 1990 hubo una migración poblacional del CH del 69.5 % (Ayuntamiento del Municipio de Puebla, 1995, como se citó en Cabrera-Becerra, 2008). García-Téllez (2006) menciona pocos o nulos logros en relación al mejoramiento de barrios, vivienda adecuada, uso del suelo inconveniente, hacinamiento de la población, falta de estacionamiento y otros.

A finales del 2023 se presentó un nuevo Plan de Manejo del CH de Puebla que tiene como estrategias y líneas de acción la revitalización urbana y económica, habitabilidad, patrimonio, movilidad, seguridad y prevención de riesgos, y vida comunitaria y ciudadanía.

| Caso 2. BH Colonia  
del Sacramento,  
Uruguay |



### ▪ 2.3.2 Barrio Histórico de Colonia del Sacramento (BHCS)-Uruguay

El BHCS es parte de la Lista de Patrimonio Mundial desde 1995, por ser testimonio notable, en sus planos y monumentos, de la índole y objetivos de una ciudad colonial europea (portuguesa y española), principalmente durante el periodo del siglo XVII (sustentado en el criterio IV de valores del Patrimonio Mundial).

Posterior al reconocimiento del BHCS como Patrimonio Mundial, y atendiendo las recomendaciones de propiciar el desarrollo integral del barrio histórico, se diseña el Plan de Gestión del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento (Intendencia de Colonia, 2012), mismo que sirve de referencia para realizar este análisis.

Una de las motivaciones para incluir este caso de estudio es el proceso de patrimonialización que ha experimentado el barrio histórico de Colonia del Sacramento. Este proceso ha permitido reconstruir

el sitio desde su orden físico hasta su valorización patrimonial, transformándolo de un área marginal olvidada y periférica de la ciudad, a un sitio con reconocimiento mundial y uno de los principales destinos turísticos culturales de Uruguay. Aunque este barrio histórico difiere considerablemente en antigüedad e historicidad al CH de Managua, en un momento dado compartieron el reto de reapropiación e integración con su ciudad y entorno.

#### **Generalidades del sitio**

El Barrio Histórico (BH) de Colonia del Sacramento fue , desde sus orígenes, motivo de disputa por su posición comercial. Inicialmente, siendo parte de los territorios de dominación portuguesa en el Río de la Plata, el asentamiento fue conocido como Nova Colonia do Santissimo Sacramento (1680), posteriormente durante el dominio español (desde 1777) y la independencia, se le llamó Colonia del Sacramento. Durante el S.XX, debido a su localización y desarticulación con la nueva ciudad, se le nombra como Barrio Sur.

El sitio fue objeto de descuido y deterioro por mucho tiempo, Ibarlucea (2015) rastrea el momento en que comienza a considerarse al lugar como de valor a comienzos del S.XX (p.384). Sin embargo, es en los años sesenta que inician algunas acciones de mejora en la Antigua Colonia del Sacramento, también conocida en ese momento como Ciudad Vieja. Su trazado urbano espontáneo (único en la región) es parte de los valores y excepcionalidades más reconocidos.

**Figura 279**

*Espacios de Colonia de Sacramento*



**Nota.** Recuperadas de Ko Hon Chiu Vincent (2011), como se citó en la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (s.f, b).

El BHCS, se ubica en una pequeña península descrita a partir de sus paisajes históricos y naturales como un sistema socio-ecológico, que tiene como límites lacustres el Río la Plata y como frontera territorial, la demarcación de lo que fue la muralla de la ciudad. Su principal función es el turismo, complementando actividades con el centro de la ciudad. La zona es libre de impuestos para la exportación e importación, y tiene conexión fronteriza acuática con la ciudad de Buenos Aires, Argentina.

En total tiene una extensión de 18 hectáreas y 33 manzanas, con un decrecimiento poblacional del 69 % en 24 años. La población en el 2009 era de 235 personas (Intendencia de Colonia, 2012, p.82), sin embargo se asegura que en el lugar no hay vaciamiento, debido a la sustitución de actividades (p.83).

Desde la gestión oficial del sitio, se ha planteado proteger y revalorizar el patrimonio cultural y natural, construir la visión integral del sitio patrimonial, favorecer los procesos de integración social e identitaria, entre otras particularidades (Intendencia de Colonia, 2012, p.19).

#### **Problemáticas del sitio**

La información sobre la situación actual del CHCS, devela muy poco en cuanto a problemáticas. El Plan de Gestión del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento (Intendencia de Colonia, 2012) describe un sitio con altos índices de calidad de vida, recuperado e integrado al centro de la ciudad, teniendo como mayores retos la conservación de edificios históricos.

En la **Tabla 14** se mencionan algunos problemas del barrio a penas descritos en este documento. Son destacables, por los efectos que generan o pueden provocar: la focalización del turismo, la sostenibilidad del modelo turístico actual en un largo plazo, y las presiones que se ejercen sobre el entorno natural.

Es evidente que el BH Colonia de Sacramento, cumple su función como espacio turístico, con elementos patrimoniales de mucho valor. En el entendido que el turismo ha sustituido la función habitacional, pero que hay otras zonas inmediatas que acogen estos usos, todo parece positivo, sobre todo cuando se logró dar vitalidad a un sitio en franco abandono y decadencia.

**Tabla 14**

*Principales problemas y sus impactos, BH de Colonia de Sacramento*

Problemas	Efectos/impactos sobre:					
	Conservación del sitio	Vitalidad /condición centralidad	de y ambiental	Condición urbana calidad	Calidad de Vida	Economía
<b>Focalización del turismo.</b>	X	X		X	X	X
<b>Sostenibilidad del modelo turístico. Desarrollo a largo plazo.</b>	X	X		X	X	X
<b>Competencia entre la vivienda y el comercio turístico.</b>	X	X		X	X	
<b>Migración del BH a las afueras de la ciudad.</b>		X		X		
<b>Deterioro por falta de mantenimiento en edificios al norte del BH.</b>	X	X		X		
<b>Presiones sobre le entorno natural e impacto de la actividad turística.</b>	X	X		X	X	X
<b>Crisis de gobernabilidad por indefinición de roles de las instancias ahí presentes.</b>	X			X		

**Nota.** Elaborado por la autora (2022), basado en Intendencia de Colonia (2012).

	Problemas de primer orden		Problemas de segundo orden		Problemas de tercer orden
--	---------------------------	--	----------------------------	--	---------------------------

**Estrategias de desarrollo**

El Plan de Gestión del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento (Intendencia de Colonia, 2012), se organiza por dos lineamientos:1) abarcar el conjunto de actividades del sitio según su complejidad funcional y administrativa, 2) articular competencias administrativas y legislativas, contemplando elevar la participación ciudadana (p.109).

Las estrategias de desarrollo tienen un énfasis particular y equilibrado que conjuga la protección y potenciación de los valores culturales y paisajísticos del lugar, al igual que el fortalecimiento de los colectivos (ver **Figura 280**).

**Figura 280**

*Programa de Actuación del BHCS*

Manejo ambiental y paisajístico	Planificación urbana y patrimonial	Difusión y cualificación territorial de las actividades turísticas	Conocimiento y divulgación	Cultura, cohesión social y participación
Intervenciones físicas, estrategias urbanas y de mejora paisajística.		Acciones de gestión: fomento, investigación, educación patrimonial, participación ciudadana, entre otros.		

**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en Intendencia de Colonia (2012, pp.129-130.).

CHCS ha experimentado un proceso diferente al de Puebla y similar a Managua por su discontinuidad funcional, por mucho tiempo este sitio fue un sitio abandonado y marginado, hubo que reconstruir y poner en valor algunos elementos para la patrimonialización del sitio. La gestión del sitio se enfoca en construir una historia patrimonial para el turismo, y como era de esperarse el proceso de

gentrificación acompañó su mejoramiento, lo que indica que como en la mayoría de los casos se ha priorizado el monumento sobre sus habitantes.

Con la valoración del lugar desde mediados de la década de 1960, esta condición se vio radicalmente transformada. A partir de ese momento, el Barrio Sur comenzó a ser atractivo para la clase media y media alta intelectual, particularmente de la vecina Buenos Aires, que aprovechó los bajos precios de los inmuebles para comprar y recuperar antiguas casas. En muchos casos, las viejas viviendas se transformaron en estudios, casas de descanso o comercios orientados al turismo. Este fenómeno ha tenido un efecto muy significativo, por un lado, ha contribuido a la mejora edilicia y la conservación de viviendas, pero, por otro, ha transformado al antiguo barrio popular en un área exclusiva y cara. (Ibarlucea ,2015, p.393)

| Caso 3. CH de Talca,  
Chile|



### 2.3.3 Centro Histórico de la ciudad de Talca, Chile

La ciudad de Talca ubicada en la zona central de Chile, es un caso de análisis relevante, ya que al igual que Managua, ha sido embestida por terremotos de gran magnitud. El más reciente, en el 2010, provocó daños estructurales en dos tercios de la superficie construida del CH (Ilustre Municipalidad de Talca, Catastro de daños, en Comuna de Talca, 2019, p.6).

#### Generalidades del sitio

El CH de Talca con una población al 2017 de 26,306 habitantes (Comuna de Talca, 2019, p.10), distribuida en 342 manzanas, es el principal centro de servicios de la Región del Maule (una de las diez Áreas Metropolitanas de Chile), con una mixtura de usos del suelo alta, entre las que se concentran las principales áreas de servicio y comercio de la ciudad. Su condición de centralidad, acceso a infraestructura de movilidad, espacio público, oferta de servicios y comercios, lo sitúan como una zona con vocación de centro metropolitano.

La identidad del CH de Talca la conforma la concentración de edificios patrimoniales y el valor paisajístico, al tener como borde el río Claro y el Estero Picudo. Aquí se reúnen la mayor cantidad de

patrimonio reconocido de la ciudad, que, aunque formalmente no está declarado, es registrado como Patrimonio Valorado por los ciudadanos (Comuna de Talca, 2019, p.58).

Priorizando el interés y función del sitio, la municipalidad de Talca se propuso realizar el Plan Maestro de Regeneración Casco Histórico (2019 y 2020), consultado en esta investigación, para extraer los problemas y estrategias de recuperación del lugar.

### Problemáticas del sitio

Uno de los problemas más sentidos en el CH de Talca es el despoblamiento sostenido por el deterioro urbano. Entre el 2002 y 2007 cerca de 6000 habitantes migraron a la periferia de la ciudad, por las nuevas demandas de transporte, vivienda y servicios, ocasionando afectaciones a todos los habitantes (Comuna de Talca, 2019, p.6).

Otros de los problemas presentes en el sitio son: deterioro y abandono de las viviendas, patrimonio de alto valor, con un proceso de reconstrucción lento y con una gran cantidad de espacios subutilizados, alta concentración de población vulnerable (54.4%), y elevado costo del suelo.

**Tabla 15**

*Principales problemas y sus impactos, CH de Talca*

Problemas	Efectos/impactos sobre:					
	Conservación del sitio	Vitalidad del /condición centralidad	Condición urbana y de calidad ambiental	Calidad de Vida	Economía	
Despoblamiento.	X	X	X	X	X	
Baja densidad habitacional.		X	X		X	

Congestión vial-aumento en el uso de transporte privado.		X		X		X
Subutilización de los espacios e infraestructura	X		X		X	
Deterioro y abandono de la vivienda y del patrimonio.	X		X		X	
Conflictos e incompatibilidad de usos.		X		X		X
Deterioro de los espacios públicos.	X		X		X	
Deficiencias en la conectividad con la ciudad.		X		X		X
Alta concentración de población vulnerable.	X		X		X	
Alto costo del suelo.	X		X		X	
Segregación de usos dentro del CH		X		X		X

**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en Comuna de Talca (2019, diapositiva pp. 44-68).

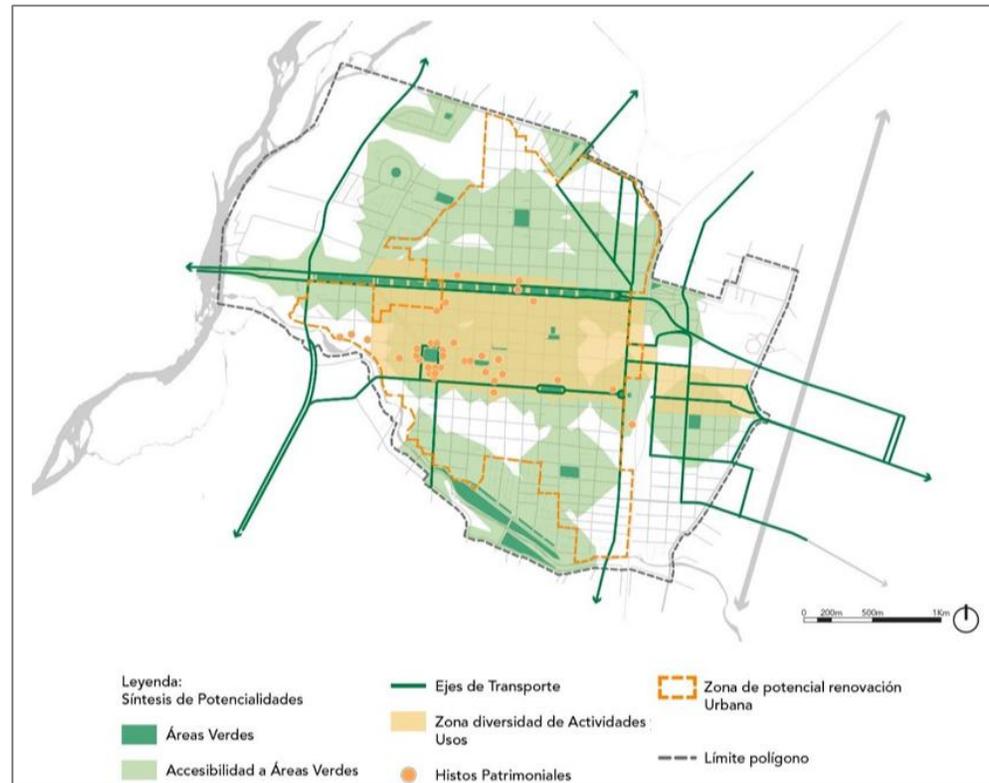
	Problemas de primer orden		Problemas de segundo orden		Problemas de tercer orden
--	---------------------------	--	----------------------------	--	---------------------------

### Estrategias de desarrollo

Teniendo como desafío la regeneración de un centro activo, atractivo, asequible para la población, el Plan Maestro de Regeneración Casco Histórico de Talca (Comunidad de Talca, 2020), se compone de tres estrategias de desarrollo urbano: 1) regeneración de centro cívico comercial, 2) regeneración de barrios y subcentros y 3) regeneración de grandes avenidas y áreas verdes (ver **Figura 281**).

**Figura 281**

*Potencialidades de Revitalización y renovación del CH de Talca*

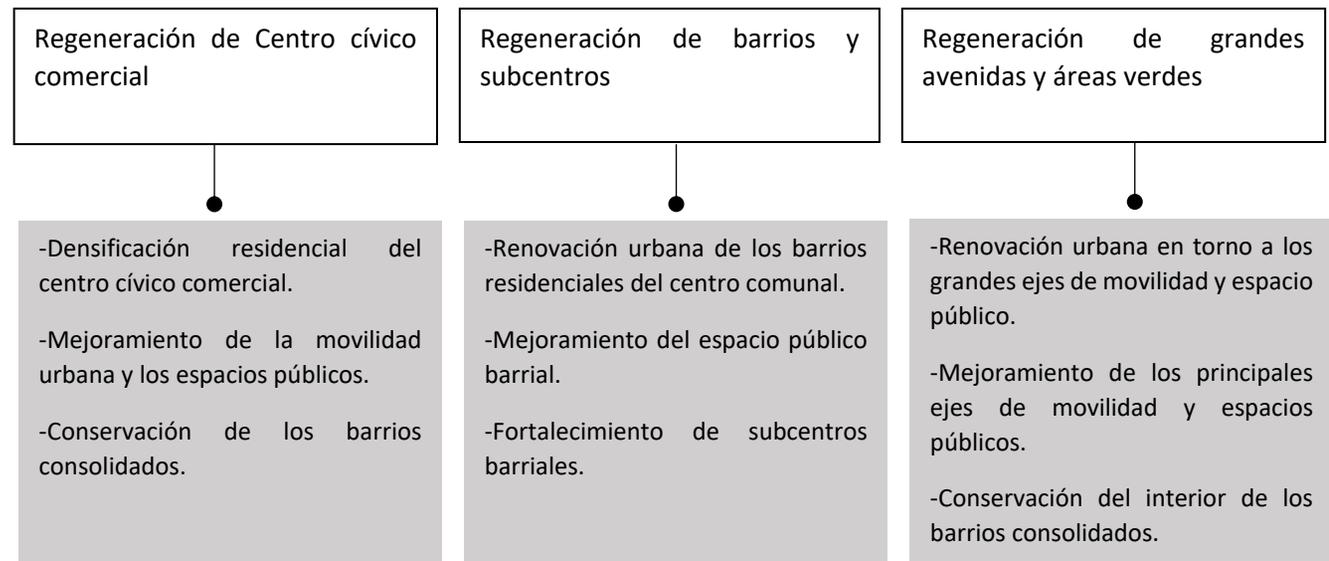


**Nota.** Recuperada de Comuna de Talca (2020, p.5).

Retomando un enfoque de construcción participativa, se define una visión de regeneración que: consolida un centro activo y seguro, protege y revitaliza barrios históricos, promueve la integración social, y consolida un modelo de ciudad sustentable y amigable.

**Figura 282**

*Propuesta de gestión basada en estrategia de Regeneración Urbana del CH de Talca*



**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en Comuna de Talca (2020, pp.14-19).

Uno de los mayores efectos post terremoto ha sido el desplazamiento de las familias de bajos ingresos hacia proyectos subsidiados en la zona periférica de la ciudad, coincidente con lo ocurrido en Managua en 1972. Inzulza- Contardo y Cárdenas- Piñero (2017) debaten sobre la posibilidad de reconstrucción de ciudades sin gentrificación, conduciendo a importantes reflexiones que tienen que ver con la falta de planificación y preparación de un riesgo latente (p.272).

La gestión de los espacios centrales debe siempre mantenerse dentro de las perspectivas ética y responsable, con el involucramiento de diferentes sectores para procurar el bien común. Las

oportunidades de rentabilidad económica en situaciones de estabilidad han provocado gentrificación, pero también lo han hecho las situaciones de desastre, donde los agentes inmobiliarios y los mismos gobernantes encuentran la posibilidad de urbanizar y vender. En Managua el presidente Somoza, creó empresas constructoras personales para ser contratados por el Estado y construir nuevas viviendas en terrenos anteriormente adjudicados a su nombre.

| Caso 4. CH Distrito Central, Honduras |



▪ 2.3.4 Centro Histórico Distrito Central, Honduras

El Distrito Central está conformado por dos entidades políticas que comparten el título de capital de Honduras, y que se encuentran divididas por el río Grande o Choluteca: las ciudades de Tegucigalpa y Comayagüela. El CH del Distrito Central se encuentra entre estas dos unidades administrativas, con zonas en ambos sitios.

Tegucigalpa del Distrito Central capital de Honduras desde 1880<sup>75</sup>, surge como un asentamiento minero espontáneo (aproximadamente en 1578), que fue cobrando importancia por las riquezas generadas por esta actividad. Su consolidación como un núcleo urbano inicia en el S.XVI, con la definición de calles, plazas, solares y ciertas edificaciones, que fueron trazadas y organizadas según las ordenanzas españolas de Felipe II. Comayagüela ubicada al oeste del río Grande surge en el S.XVI, a partir del asentamiento de indígenas Lencas (Universidad de Sevilla, 2020, pp.6-7).

Se retoma el caso hondureño por los posibles desafíos comunes, al ser estas dos ciudades (Managua y Tegucigalpa) capitales en sus países. Además, por la cercanía física e histórica respecto a su evolución urbana, similitudes y necesidades de desarrollo humano. De igual forma, se valora el carácter novedoso que tiene el instrumento de gestión Plan Maestro del Centro Histórico Distrito Central y las estrategias de desarrollo propuestas por un equipo de investigadores de la Universidad de Sevilla (2020).

<sup>75</sup> Desde 1824 Tegucigalpa alternó funciones con Comayagua, primera sede política administrativa de Honduras.

### **Generalidades del Sitio**

El sitio recibió en 1994, la declaratoria de monumento nacional como Conjunto del Centro Histórico del Distrito Central (CH DC), registrando además de su valor, la necesidad de implementar medidas ante las pérdidas y destrucciones en edificios históricos, por diferentes afectaciones (desastres naturales, huracanes e inundaciones).

El área del CH DC, tiene una extensión de 1.6 km<sup>2</sup>, con 1 km<sup>2</sup> ubicado en Tegucigalpa y 0.6 km<sup>2</sup> en Comayagüela, abarcando un total de 2,724 lotes con un predominante uso comercial (Zelaya-Ochoa, 2009, p.19).

Como sitio histórico, conserva una variada integración de estilos arquitectónicos, volúmenes, y espacios públicos, resultado de tres grandes etapas: 1) la presencia de edificaciones de estilo colonial (S. XVI y S. XVII), 2) la construcción de edificios públicos de influencia francesa e italiana (S. XVIII y S.XIX), y 3) la influencia de la modernización (años 40 y 60 del S.XX) (Lily Caballero 2003, en Zelaya-Ochoa, 2009, pp.20-21).

### **Problemáticas del sitio**

La mayoría de los problemas del CH del DC están ligados con la vulnerabilidad del lugar y de las personas, debido a la exposición a desastres naturales como inundaciones, fuentes de contaminación ambiental, y factores de vulnerabilidad social, entre los que destaca la inseguridad. Otro agravante del sitio es el congestionamiento vehicular, por la capacidad vial y el servicio del transporte público (ver **Tabla 16**).

**Tabla 16**

*Principales problemas e impacto del CH del Distrito Central, Honduras*

Problemas	Efectos/impactos sobre:					
	Conservación del sitio	Vitalidad del sitio	Vitalidad /condición centralidad	Condición urbana y de calidad ambiental	Calidad de Vida	Economía
Contaminación y degradación del río Grande y su entorno.	X		X	X	X	X
Contaminación visual, auditiva y por basura.	X		X	X	X	
Inseguridad.	X		X	X	X	X
Tráfico- congestión vehicular.			X	X	X	X
Deterioro de edificios patrimoniales.	X		X	X		
Condiciones de pobreza y marginalidad.	X		X	X	X	X
Vulnerabilidad ante desastres naturales.	X		X	X	X	X

**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en González-Morales (2020, p.8).

Problemas de primer orden
Problemas de segundo orden
Problemas de tercer orden

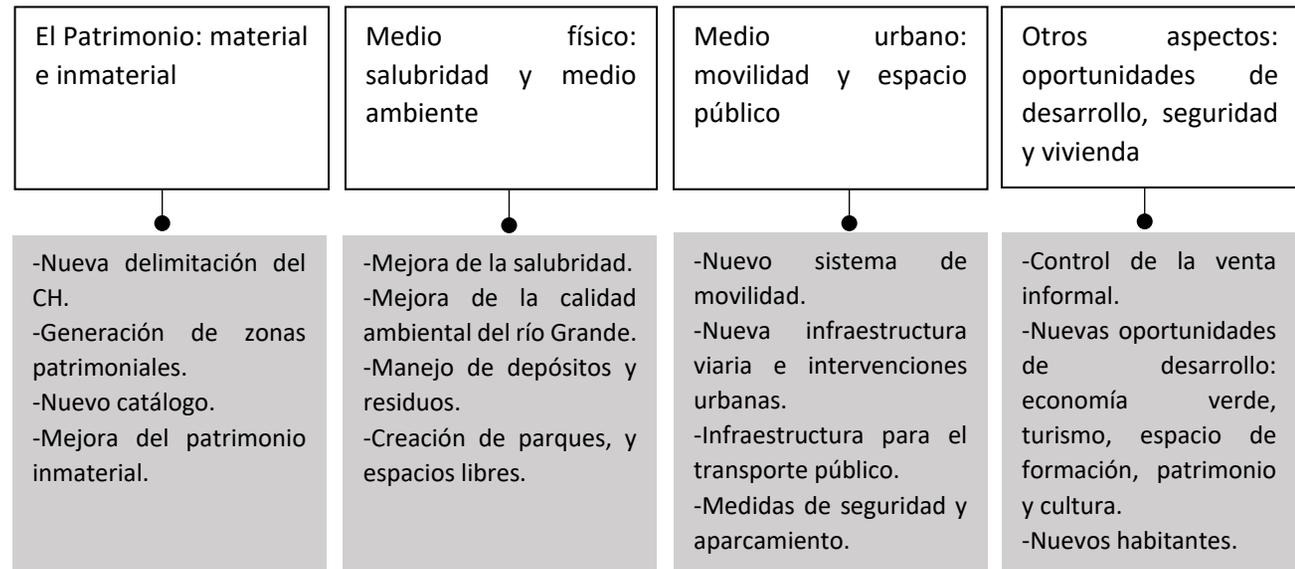
### **Estrategias de desarrollo**

El Plan Maestro del Centro Histórico Distrito Central (2020), se organiza en tres propuestas que tienen como premisa inicial la eficiencia, estas son: 1) estratégica de diseño urbano, 2) económica para el auto- sustento del centro, y 3) normativa para la gestión. También conjuga desde un punto de vista multiescalar y multitemporal a la ciudad, las situaciones puntuales del diseño urbano y de la arquitectura, y la escala humana.

Todas las propuestas están ligadas a tres objetivos comunes: hacer del CH un lugar donde la gente quiera estar, donde quiera ir y donde quiera volver. Además de los cuatro ejes estratégicos incluidos en la **Figura 283**, este plan proyecta acciones estratégicas detonantes, como la creación del distrito cultural, regeneración de barrios, un parque lineal, intercambiador modal, entre otros.

**Figura 283**

*Ejes estratégicos para la gestión del CH del Distrito Central, Honduras*



**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en González-Morales (2020, p.10-27).

En este caso hondureño, se trabaja por recuperar la vitalidad de un espacio que desde 1970 experimentó la típica migración periférica de las ciudades latinoamericanas. Propio del abandono residencial de las funciones cívicas, el sitio se fue degradando física y socialmente, los usuarios cambiaron, y el comercio y la inseguridad se posesionó de las vías públicas.

Parte de las primeras acciones de gestión del lugar tienen que ver con la identificación patrimonial y el reconocimiento jurídico del CHDC, y luego con la puesta en marcha de proyectos de revitalización de los espacios públicos y restauración de edificios emblemáticos, también se creó una Gerencia específica para el CH. Ante las actuales obras de mejora del sitio, con muchos aspectos por mejorar, la recuperación del tejido social es un desafío.

| Caso 5. CT de Bogotá, Colombia |



### 2.3.5 Centro Tradicional de Bogotá, Colombia

Para cerrar los estudios de casos se seleccionó el Centro Tradicional (CT) de Bogotá, como un proyecto de laboratorio urbano interesante y desafiante, que se enfoca en la población del sector, en las acciones entorno al ambiente, y en la conservación del patrimonio cultural material e inmaterial, desde la óptica del urbanísimo y el desarrollo humano.

Bogotá capital de Colombia, con una población al 2021 de 7.834.167 habitantes (Bogotá Cómo Vamos, s.f), desde hace algún tiempo está apostando a mejorar las condiciones ambientales y sostenibles de la ciudad, con prácticas de desarrollo urbano bajo el lema: “primero es la gente”.

A partir del 2012, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural adoptó iniciativas dirigidas a recuperar la calidad, significado y vigencia del CT, con la intención de convertirlo en un espacio de referencia y encuentro ciudadano (Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, 2015, p.13).

El estudio del CT de Bogotá planteado en esta investigación, resulta del “Plan-Documento”: Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá (2015), autodescrito como una herramienta que permite planificar haciendo y hacer planificando (Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, 2015, p.15).

#### Generalidades del sitio

El CT se concreta como el área de Bogotá donde se agrupa la centralidad urbana de la ciudad, con una superficie total de 400 hectáreas, que recibe diariamente alrededor de un millón de visitantes. Concentra funciones principales como son los entes políticos administrativos nacionales y distritales, al igual que actividades universitarias (con 15 universidades), culturales y turísticas.

Esta zona acoge el área fundacional de la ciudad y su CH, con hallazgos arqueológicos, arquitectura colonial, republicana y moderna. Convoca una serie de manifestaciones de carácter histórico y

cultural, y el 30% de los inmuebles patrimoniales declarados de Bogotá (Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, 2015, p.97).

El espacio se identifica por presentar diferentes condiciones de diversidad, en cuanto a recursos escénicos se refiere. También grupos poblacionales urbanos y rurales, en situaciones sociales diversas (residentes, habitantes de calle, poblaciones flotantes, entre otros), con tendencia al envejecimiento.

La actividad económica predominante está ligada a los establecimientos comerciales de bienes y servicios, con un significativo porcentaje de actividades productivas manufactureras del 27% (p.93).

#### **Problemáticas del sitio**

Es parte de los problemas más sentidos la transformación de usos con propensión a la especialización territorial, la implantación de grandes zonas comerciales y el desplazamiento del uso habitacional. También preocupa la inseguridad del sitio, el deterioro de la estructuras físicas y urbanas de las zonas residenciales, y las deficiencias en el sistema de movilidad.

**Tabla 17**

*Principales problemas y sus impactos del CT de Bogotá*

Problemas	Efectos/impactos sobre:					
	Conservación del sitio	Vitalidad /condición centralidad	Condición urbana y de calidad ambiental	Calidad de Vida	Economía	
Procesos de expansión de uso-especialización del territorio.	X	X	X	X	X	X
Dificultades para la gestión y recuperación del PC.	X	X	X			
Baja integración con los sistemas naturales de la ciudad y déficit de áreas verdes.		X	X	X		
Contaminación por tránsito vehicular y por basura.	X	X	X	X		
Segregación social ligada a la segregación espacial.		X	X	X		
Inseguridad.	X	X	X	X		X
Condiciones de abandono y deterioro de la vivienda.	X	X	X	X		X
Infraestructura vulnerable y de baja sostenibilidad.	X		X	X		X
Alteraciones al paisaje.	X		X	X		

<b>Movilidad ineficiente.</b>		X	X	X	X
<b>Desplazamiento de actividades tradicionales.</b>	X	X	X	X	X

**Nota.** Elaborado por la autora (2022), basado en Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (2015, pp.93-126).

	Problemas de primer orden		Problemas de segundo orden		Problemas de tercer orden
--	---------------------------	--	----------------------------	--	---------------------------

### Estrategias de desarrollo

Como primera apuesta se expresa la necesidad de migrar a un nuevo modelo urbano, como una manera actual de hacer ciudad que involucra la protección del patrimonio, y como parte de las políticas urbanas y culturales. La revitalización es un tipo de inversión, que implica la puesta en valor de los tejidos sociales y culturales (Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, 2015, pp.53-55).

Las estrategias temáticas planteadas tienen como ideas transversales : sostenibilidad, innovación, renovación cultural, cohesión social y seguridad, actuando en función de la búsqueda de la diversidad e interacción. También del fortalecimiento y creación de espacios para promover la vida comunitaria, la “caminabilidad” del CT, la articulación con la naturaleza, la protección y fortalecimiento del entorno, la vida barrial, la construcción de la identidad urbana y la calidad del entorno construido (p.19).

**Figura 284**

*Estrategias Urbanas para el CT de Bogotá*

Desarrollo local y endógeno	Recuperación habitacional integral	Renaturalización y ambiente	Integración espacial y movilidad	Recuperación y salvaguarda del PC
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Integración económica y territorial.</li> <li>-Solidaridad territorial y gobernanza.</li> <li>-Desarrollo comunitario.</li> <li>-Fortalecimiento de la identidad cultural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Política y oferta para el mejoramiento habitacional.</li> <li>-Mejoramiento de inmuebles.</li> <li>-Rehabilitación y reciclaje de edificios.</li> <li>-Viviendas nuevas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renaturalización en el espacio público.</li> <li>- Renaturalización al interior de manzanas.</li> <li>-Conexión del paisaje natural con la trama urbana.</li> <li>-Implementación de tecnologías limpias.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mejora, mantenimiento y regulación del espacio público.</li> <li>-Movilidad: infraestructura, medios de transporte, tratamientos viales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Actualización de información del PC.</li> <li>-Integración y salvaguarda del patrimonio inmaterial.</li> <li>-Educación, promoción y difusión del PC.</li> </ul>

**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (2015, pp.133-167).

A diferencia de otros casos en Bogotá se ha revertido la decadencia y abandono, revalorizándose siendo un espacio atractivo para vivir, con el aumento del valor de la vivienda y del suelo. Algunos críticos mencionan al fachadismo como parte de los problemas, y la futura gentrificación para realizar grandes inversiones.

**Síntesis de hallazgos de los casos consultados**

Los principales hallazgos de los CH observados tienen que ver con: las acciones integradoras, estrategias para la mejora del lugar, problemática e impacto principal propuesto.

▪ Experiencias de acciones integradoras

El estudio particularizado de los CH de diferentes complejidades, permitió conocer en principio, directrices orientadas a la gestión integrada. Para su obtención se recurrió a clasificar las intenciones-acciones declaradas en sus instrumentos, las cuales se muestran en **Tabla 18**.

**Tabla 18**

*Acciones integradoras en los casos de estudio: CH de Puebla, BH Colonia del Sacramento, CH de Talca, CH del Distrito Central y CT de Bogotá*

	CH Puebla	BH Colonia del Sacramento	CH de Talca	CH del Distrito Central, Honduras	CT de Bogotá
Experiencias de acciones integradoras	Planificación basada en estrategias para la funcionalidad del CH.	Gobernanza y participación.	Visión consensuada de regeneración.	Planificación basada en estrategias. Urbanismo táctico, efectivo y educativo.	De la rehabilitación centrada en la singularidad, a la regeneración integral de la ciudad.
	Integración territorial y económica.	Integración paisajística.	Planificación basada en estrategias de regeneración de zonas.	Propuestas de regeneración integral a micro y macro escala.	Perspectiva estratégica, dirigida a los problemas claves.
	Involucramiento de actores y sectores. Gobernanza y participación.	Vinculación, conocimiento, educación y conservación.	Integración territorial y dinámica económica.	Generación de nuevas dinámicas de integración social, urbana y ambiental.	Estrategias articuladas con ejes esenciales: espacio público, identidad, naturalización, mezcla de funciones.
	Multifuncionalidad, integración con la ciudad actual.		Integración de sectores vulnerables y de medios para vivir	Propuesta de proyectos estratégicos en diferentes ámbitos, pero con objetivos comunes.	Diversidad y multiescalaridad

**Nota.** Elaborada por la autora (2022).

Se asignan colores específicos para la representación y agrupación de propósitos comunes encontrados en los casos estudiados, concluyendo que la integración se basa en:

-  1) Modelo de planificación estratégica; para optimizar recursos y atender problemas claves.
-  2) Integración funcional: para ser pertinentes y lograr eficiencia.
-  3) Conexión de las acciones, dinámicas, sectores y estrategias. Procurando la articulación y multifuncionalidad.
-  4) Gobernanza y participación. Garantía de inclusión, e interrelación equilibrada.

▪ **Estrategias para la mejora del lugar**

Las acciones de mejora planteadas en los cinco CH estudiados, fueron recabadas de los planes de gestión de estos sitios. Manteniendo la intención de extraer ejes y actuaciones comunes, que guían el nivel de actuación en los sitios, se asignó un color a cada estrategia de mejora, encontrando seis tipos de similitudes (ver **Tabla 19**).

Se consideran como ejes de acción de las mejoras de los lugares, los siguientes:

-  1) Movilidad eficiente y funcional.
-  2) Densificación y reactivación habitacional.
-  3) Valoración y rehabilitación del patrimonio.
-  4) Gobernanza e identidad.
-  5) Ambiente y espacios públicos.
-  6) Reactivación económica.

**Tabla 19**

*Estrategias para la mejora de los sitios, casos de estudio: CH de Puebla, BH Colonia del Sacramento, CH de Talca, CH del Distrito Central y CT de Bogotá*

CH Puebla	BH Colonia del Sacramento	CH de Talca	CH del Distrito Central, Honduras	CT de Bogotá
-Movilidad eficiente.	-Recalificación ambiental y creación de Espacios verdes.	-Densificación y mixtura de usos.	-Implicaciones de los ciudadanos en el cambio.	-Articulación institucional y comunitaria.
-Densificación y uso del suelo.	-Rehabilitación del patrimonio edificado.	-Revitalización de barrios periferales y de subcentros.	-Mejora del medio físico ambiental.	-Proyectos de restauración de edificios de valor patrimonial.
-Regeneración de espacios públicos.	-Estimulo de la residencia del BH.	-Mejora de la movilidad urbana y los espacios públicos.	-Valoración del patrimonio material e inmaterial.	-Diseños y generación de nuevos espacios públicos.
-Acciones para mejorar la gobernanza: creación de un consejo ciudadano para la participación.	-Fomento de las actividades económicas tradicionales y el turismo.	-Incentivos y subsidios.	-Mejora del sistema de movilidad.	-Densificación habitacional en barrios.
-Talleres y proyectos para la gestión del PUH (UNESCO,2017)		-Fortalecimiento de la vida barrial.	-Generación de oportunidades de desarrollo.	-Mejoramiento habitacional y desarrollo de nuevas viviendas.
-Intervenciones arquitectónicas.		-Vivienda para segmentos vulnerables.	-Modelo de autogestión para CH.	-Puesta en valor del paisaje natural.
-Seguridad.		-Comercio local y empleo en los barrios.	-Definición de estrategias normativas.	-Estímulo a las actividades comerciales y productivas.
			-Proyectos pilotos.	-Recuperación de vacíos urbanos.
				-Mejora de la movilidad.

CH Puebla	BH Colonia del Sacramento	CH de Talca	CH del Distrito Central, Honduras	CT de Bogotá
				-Acciones de fortalecimiento de la identidad y permanencia.

**Nota.** En la tabla, las acciones se muestran tal como se fueron encontrando. Estos no están organizados según los ejes de acción identificados, ya que estos resultan de su análisis. Fuente: Elaborado por la autora (2022).

▪ **Problemas principales**

Los problemas con mayor impacto que se dan en los CH estudiados son:

- 1) Deterioro y pérdida del patrimonio
- 1) Cambios de uso de suelo
- 2) Abandono
- 3) Despoblamiento
- 4) Desplazamiento de actividades /predominio del uso comercial
- 5) Turismo
- 6) Contaminación /presión sobre el entorno natural
- 7) Inseguridad
- 8) Movilidad /congestionamiento vehicular

**Tabla 20**

*Principales problemas, casos de estudio: CH de Puebla, BH Colonia del Sacramento, CH de Talca, CH del Distrito Central y CT de Bogotá*

CH Puebla	BH Colonia del Sacramento	CH de Talca	CH del Distrito Central, Honduras	CT de Bogotá
Pérdida y transformación de inmuebles, áreas y sitios de interés histórico y cultural.	Focalización del turismo.	Despoblamiento.	Contaminación y degradación ambiental.	Expansión de usos y especialización del territorio.
Cambios de uso, predominio del comercio.	Sostenibilidad del turismo, según las nuevas demandas.	Deterioro y abandono de las viviendas y el patrimonio.	Inseguridad.	Inseguridad.
Integración mayormente como área de servicio y abasto.	Presiones sobre el entorno natural.	Alta concentración de población vulnerable.	Problemas de movilidad/ congestión vehicular.	Desplazamiento de actividades tradicionales.
		Alto costo del suelo.	Condiciones de vulnerabilidad física y social.	Condiciones de abandono y deterioro de la vivienda.

**Nota.** La asignación de colores, es relativa a la similitud de los problemas. Fuente: elaborado por la autora (2022).

## 2.4 CH, Patrimonio cultural y desarrollo urbano: del abandono y la destrucción creadora a las nuevas estrategias de conservación activa

El patrimonio artístico ha sido objeto de contemplación por las diferentes culturas, su importancia se justifica desde las emociones y sensibilidades artísticas. Por su parte, el patrimonio cultural urbano nace de connotaciones que tienen que ver más con la funcionalidad, y con el tiempo se van mutando y agregando nuevos valores, como por ejemplo el histórico. Cada situación es diferente, tal como lo son sus razones de existencia y menoscabo.

La historia del patrimonio material e inmaterial va de la mano de la historia cultural y social de los grupos, que lamentablemente tiene que ver con procesos de saqueos, guerras y desastres naturales. Casi siempre que se ha abordado el tema patrimonial urbano, ha sido por las condiciones de destrucción o abandono, por la urgencia de protegerlo o recuperarlo. Las pasadas guerras han suscitado en su momento el reconocimiento patrimonial. Se dice que la Primera Guerra Mundial fue motivo de resignificación de los valores culturales que exaltaban los valores nacionalistas. Muchos espacios y monumentos cobraron un sentido especial patriótico para los lugares.

En Nicaragua tras las guerras acontecidas, se reconocieron una serie de espacios públicos, inmuebles e incluso ciudades como patrimonio testimonial, muchos sitios cotidianos sin ningún atributo artístico, adquirieron importancia al asociarse con acontecimientos o personajes de importancia nacional.

Terremotos como los acontecidos en Quito Ecuador (1755/1987), Cusco Perú (1950), Ciudad de México (1985), Managua Nicaragua (1931 y 1972), y otras situaciones como conflictos sociales, la reciente pandemia, o simplemente el abandono por el crecimiento de las ciudades, llevan a los CH hacia una necesidad permanente de replanteamiento. Después de los terremotos lo común ha sido la reconstrucción física y, en algunos casos, también la económica, sobreponiendo capas de reconstrucción y destrucción, históricas y sociales.

En Quito por ejemplo se menciona que posterior al terremoto de 1987 se priorizó lo físico-espacial sobre las dimensiones sociales, culturales e históricas, “el cuestionamiento al paradigma estuvo dirigido a su visión cosificada del patrimonio como un “objeto” o “sitio”, que tomó distancia del patrimonio como significado y creación de memoria diversa” (Smith 2011, como se citó en Zhingre, R. 2018, p.179). Esta anotación permite afirmar que las acciones que se realicen dependerán de la concepción que se tenga sobre los elementos patrimoniales, siempre que estos se aprecien como materiales, elementos o formas, su reconstrucción se enfocará únicamente en eso.

La dimensión del patrimonio cultural urbano como eje de desarrollo, ayuda a entender los bienes culturales como un componente esencial del sistema territorial, dejando atrás al objeto cultural estático y museístico. Muchos países están reconociendo que la cultura desempeña un rol mucho más relevante que el que tradicionalmente se le ha asignado, su revalorización implica entre muchos aspectos: evitar la exclusión social, conservar y promover las expresiones culturales, y aprovechar la cultura como factor de desarrollo y cohesión social.

La Conferencia Mundial sobre las Políticas Culturales (UNESCO, 1982, del 26 de julio al 6 de agosto), menciona al respecto, que:

(...) la cultura constituye una dimensión fundamental del proceso de desarrollo y contribuye a fortalecer la independencia, la soberanía y la identidad de las naciones. El crecimiento se ha concebido frecuentemente en términos cuantitativos, sin tomar en cuenta su necesaria dimensión cualitativa, es decir, la satisfacción de las aspiraciones espirituales y culturales del hombre. El desarrollo auténtico persigue el bienestar y la satisfacción constante de cada uno y de todos. (inciso 10)

De igual forma se indica que: "(...) sólo se puede asegurarse un desarrollo equilibrado mediante la integración de los factores culturales en las estrategias para alcanzarlo; en consecuencia, tales estrategias deberían tomar en cuenta siempre la dimensión histórica, social y cultural de cada sociedad" (Conferencia Mundial sobre las Políticas Culturales, 1982, del 26 de julio al 6 de agosto, inciso 16).

La diversidad cultural y sus expresiones son un bien común, al que todos tenemos derecho. En el escenario actual, es un importante mecanismo de cohesión y una de las mayores fuentes de desarrollo que poseemos. UNESCO (2001, 2 de noviembre) entiende que la relación entre el patrimonio y el desarrollo: "no solamente en términos de crecimiento económico, sino también como medio de acceso a una existencia intelectual, afectiva, moral y espiritual satisfactorio" (artículo 3).

Lo expuesto anteriormente, facilita asignar al PCU un valor como bien o factor de desarrollo que nace de la cultura, el cual estimula la competitividad de un área urbana o un territorio. Siendo un recurso social y componente del planeamiento urbano, adquiere mayores posibilidades de lograr transformar su propia realidad y de proveer beneficios a la ciudad.

#### ▪ 2.4.1 Desarrollo Urbano Sostenible (DUS)

El desarrollo tal como lo asume García (2010), es un término que surge inicialmente en los pensadores utópicos del Renacimiento, y se ha venido concretando desde el siglo XX, según los argumentos e intereses de las diferentes disciplinas (p.46).

Una de las principales referencias sobre el tema, es el establecido por la Asamblea General de Naciones Unidas Comisión Brundtland (1987, 4 de agosto) cuyo objetivo principal del desarrollo, es satisfacer las necesidades y aspiraciones humanas (p.73), valorando al medio ambiente como un capital de las generaciones presentes y futuras, y registrando una relación inseparable entre la preservación, la conservación ambiental, y la calidad de vida.

Para afianzar un desarrollo duradero, el crecimiento económico es promovido sobre las bases de la equidad (p.24), como proceso de cambio en las formas de extracción, consumo y relaciones de poder. La idea de desarrollo no puede basarse exclusivamente en aspectos económicos, el hacerlo, ha dejado una huella ecológica y una desigualdad social, que urge remediar. Si el desarrollo es un cambio positivo para el ser humano, este se materializa en el mejoramiento de su ambiente y espacio.

La interpretación y adopción sobre el desarrollo depende mucho del contexto político y económico. Entre las coincidencias sobre el significado del desarrollo, se encuentra que este representa un proceso de transformación para los seres humanos, que puede ser: generación de riqueza, mejora en la calidad de vida, incorporación de avances tecnológicos, mejoramiento del hábitat, buena gestión y gobernabilidad, así como promoción de valores estéticos y sociales (García, 2010, p.46).

Los precedentes del desarrollo parecen fundamentarse en la problemática ambiental, en los procesos de industrialización y en las tendencias de crecimiento de las ciudades. Para Miranda-Rosales y Jiménez - Sánchez (2011), el término desarrollo sustentable aparece como una opción de desarrollo, un tanto diferente a los planteamientos definidos bajo la lógica del mercado, con nuevos actores, y pensando en las generaciones futuras, y la protección de los recursos, en el corto, mediano y largo plazo (p.181).

Definida la visión de desarrollo que retoma esta investigación, se procura conocer su expresión en lo urbano, manteniendo el enfoque de dimensiones físicas y sociales que esta tiene, y que ya se ha explicado anteriormente. El desarrollo urbano es como menciona García (2010), un proceso dinámico de concentración de población y actividades en el espacio urbano, que abarca expansión territorial, aumento en los niveles de calidad de vida, mejoramiento del hábitat y del entorno ecológico, y la consolidación de una cultura propia de la ciudad (p.46).

Por su parte el desarrollo urbano sostenible (DUS) encuentra sus bases en la búsqueda de la sustentabilidad principalmente ecológica, sin menosprecio de la dimensión económica y social. García (2010) considera al desarrollo urbano sostenible como:

Un proceso de cambio positivo en las ciudades o centros urbanos, que involucra los siguientes componentes: relación con el territorio circundante, competitividad urbana, eficiencia funcional, calidad urbanística y paisajística, sustentabilidad ambiental, equidad social, identidad cultural y gobernabilidad urbana en la ciudad o centro urbano. (p.48)

El DUS alcanza a definir las metas y objetivos a lograr, principalmente basadas en atender las privaciones de las personas, sin detrimento de lo ambiental y social. En lo que respecta a los medios para conseguir sus intenciones, este se auxilia de actividades que corresponden a la planificación y gestión del contexto.

|Estrategias de desarrollo urbano sostenible|

Procurando un acercamiento a premisas más operativas para analizar las estrategias de desarrollo urbano sostenible, se puntualiza la planificación del desarrollo urbano sostenible, realizada por

García (2010). Desde un enfoque emergente e integrador de la planificación urbana, este se basa en que:

- El desarrollo urbano sostenible trata de integrar la sustentabilidad ambiental, el crecimiento económico competitivo y la equidad social.
  - La acción de los actores sociales es parte de la gestión urbana.
  - La utilización conjunta de enfoques de planificación urbana complementaria, que integren diferentes actividades.
  - Se sintetiza como regulación, acción, gestión y sustentabilidad. El enfoque de planificación del desarrollo urbano sostenible debe integrar: la planificación normativa (regulación del desarrollo físico y atractivo de la ciudad), la planificación estratégica (crecimiento urbano competitivo, en función de alcanzar la prosperidad económica), la gobernanza o planificación gestión (equidad social) y la planificación urbana ambiental.
  - Reúne de manera equilibrada y planificada la relación entre la ciudad, el territorio y otros elementos como la competitividad urbana, la eficiencia funcional, la calidad urbanística y paisajística, la sustentabilidad ambiental, la equidad social urbana, la identidad cultural urbana y la gobernanza urbana. (pp. 51-55)
- **2.4.2 El patrimonio cultural urbano, como herramienta de desarrollo urbano sostenible: del paradigma conservacionista al paradigma de desarrollo**

El desarrollo sustentable al igual que la conservación patrimonial, ha estado orientado a la preservación, teniendo como diferencia, que este se ha centrado principalmente en la protección de los recursos naturales. La aplicación teórica académica del desarrollo sostenible permite guiar estudios y análisis sobre diferentes problemáticas, más allá del tema ambiental (Miranda-Rosales y

Jiménez - Sánchez, 2011, p.185), ya que finalmente los propósitos del desarrollo sostenible, están centrados en ofrecer garantías de supervivencia y convivencia sana a los seres humanos.

El extenso camino conceptual (brevemente abordado) que ha permitido entender el patrimonio, como algo más que un objeto a preservar, está ligado directamente con la herencia y las prácticas de protección, que los diferentes países y culturas han instituido como prácticas universales.

Ortega-Valcárcel (1998) opina que las raíces de la cultura conservacionista son propias del concepto mismo de patrimonio. Estas ideas surgieron en las sociedades ilustradas con influencias del Romanticismo de finales del S.XVIII, manifestándose en ambos lados del Atlántico, aunque con distintas miradas (p.34). Este autor identifica dos propósitos del movimiento conservacionista según su ubicación geográfica: en Europa, con mayor atención al patrimonio histórico, y en los Estados Unidos (que se podría extender a Latinoamérica), con un mayor interés por el patrimonio natural. Ambos movimientos fueron motivados por la amenaza del crecimiento y el desarrollo capitalista industrial (p.34).

Si reconocer el patrimonio en sus diferentes expresiones ha tomado tiempo, siendo también un proceso, comprender su relevancia para el desarrollo. La declaración de Budapest sobre el Patrimonio Mundial (2002, del 24 al 29 de junio), expone al patrimonio como un instrumento del desarrollo sustentable de todas las culturas, centrado en garantizar la conservación, sustentabilidad, desarrollo equilibrado y equitativo (Comité del Patrimonio Mundial, inciso 3).

No obstante, las declaraciones a favor de valorar la importancia del patrimonio en las acciones de desarrollo sostenible, no han sido suficientes. El verdadero reto está en la puesta en práctica, como elemento dinámico y promotor de cambios favorables para los sitios.

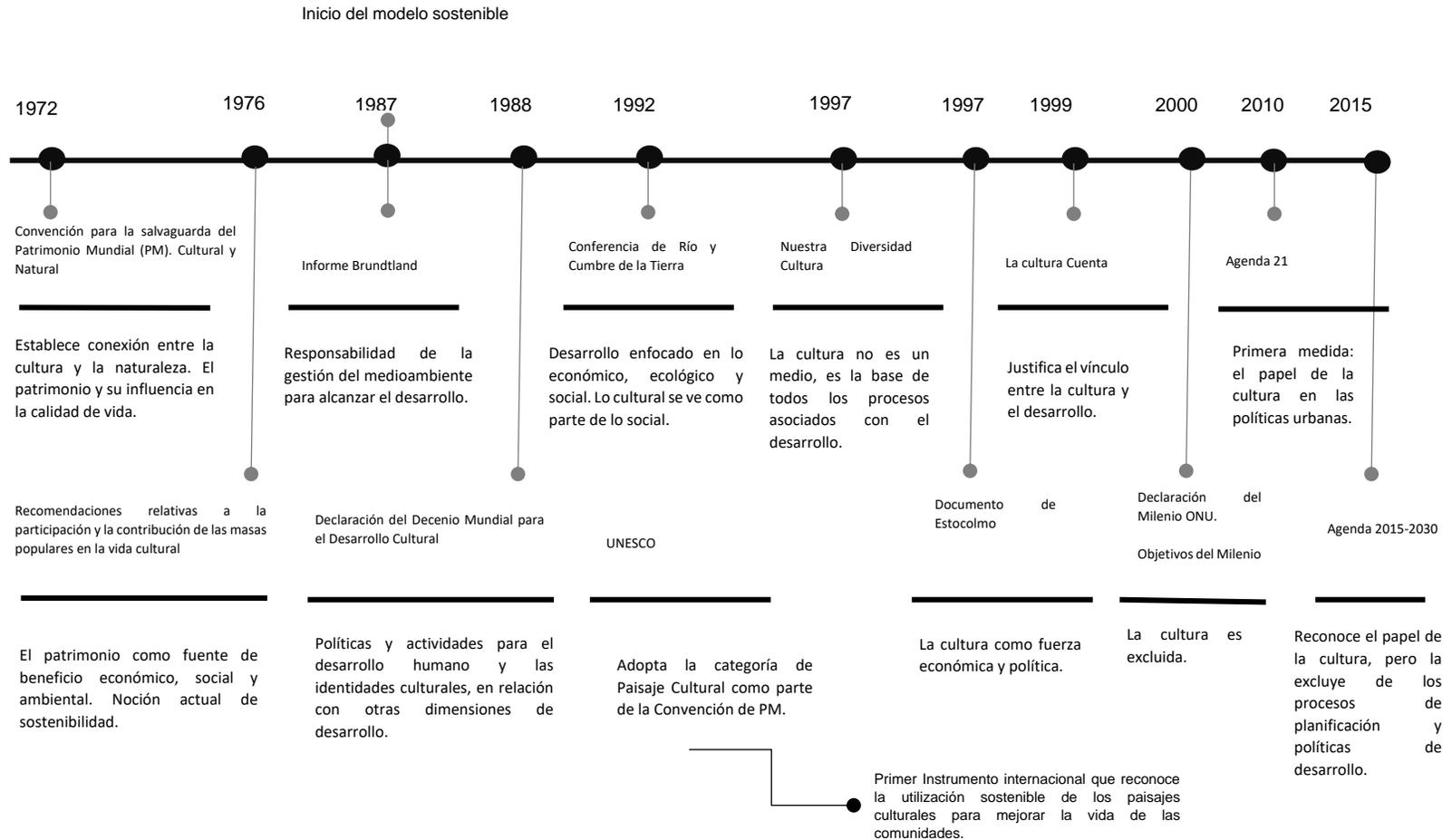
Hay mucha experiencia sobre avances a nivel normativo y definición de planes y estrategias, en los cuales se retoma al patrimonio y la cultura, como garante para incentivar las actividades económicas a través del turismo. La ecuación turismo igual a generación de recursos, y recursos económicos igual a desarrollo, es lo que convencionalmente se ha naturalizado como proceso de desarrollo.

No obstante, este trabajo confirma que el patrimonio para la sostenibilidad pertenece al tipo de capital indicado por Pier Bourdieu (1987), siendo este el capital cultural, el cual comprende un conjunto de activos sociales que las personas o grupos pueden poseer y transmitir, siendo difícil de medir debido a su naturaleza simbólica distintiva. Este puede ser de tipo incorporado, objetivado o institucionalizado y logra mayor significado por su valor de escasez (pp.11-15).

La figura que continúa (**Figura 285**) muestra en orden cronológico, algunas de las diferentes medidas internacionales, tomadas desde 1972 con la Convención para la Salvaguarda del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (Conferencia General UNESCO, 1972, del 17 de octubre al 21 de noviembre) como prueba, de lo complejo que ha resultado incorporar la cultura y el patrimonio como parte de la sostenibilidad.

Figura 285

Incorporación de la cultura y el patrimonio en las medidas propuestas para el logro de la sostenibilidad, a partir de 1972



Nota. Elaborada por la autora (2022), basado en Molina-Neira, 2018, pp.7-11

A pesar de los múltiples escenarios de discusión y acuerdos propiciados por la UNESCO, las agendas que dirigen el marco de actuación global, no terminan de aparejar en la práctica al patrimonio y la cultura, como un elemento de interacción del modelo sostenible.

Se puede decir que las medidas tomadas hasta ahora, aportan a la institucionalización del patrimonio y la cultura como medida para la sostenibilidad. Ahora bien, en la actualidad el patrimonio en su tipo objetivado y materializado, ha sufrido las consecuencias de la apropiación material que supone como valor económico, desvalorizando su mantenimiento como recurso que se puede disfrutar y utilizar.

Para identificar que puede ser lo que resta por hacer para lograr mayor éxito en este proceso de integración cultural-patrimonio y sostenibilidad, se retoma el ejemplo explicado por Bourdieu (1987). Él mencionó que, para tener una máquina, basta con poseer dinero para adquirirla y se puede reconocer, utilizarla, según el destino que se le ha atribuido, pero no todos se beneficiaran de los aspectos transformadores de ese objeto material o inmaterial (p. 14). En el mismo sentido, podemos otorgar importancia al patrimonio y emplearlo según se considere, pero es el capital incorporado - el mismo que ha faltado en las medidas hasta ahora propuestas- lo que hace que aumente el capital cultural del objeto y de la fuerza colectiva.

Reinterpretado lo anterior, la verdadera apropiación del capital cultural de tipo incorporado, es lo que permitiría alcanzar la sostenibilidad de un grupo social, reconociendo y aceptando lo que no se puede develar de los efectos que ejerce, lo simbólico e incorporado del patrimonio. Subestimar el poder y alcance del patrimonio y la cultura, puede ser en muchos sentidos la causa que impide lograr el desarrollo colectivo e individual.

También vale la pena recordar que: “el capital cultural solamente subsiste como capital material y simbólicamente activo, en la medida en que es apropiado por agentes y comprometidos, como armas y como apuestas que se arriesgan en las luchas cuyos campos de producción cultural” (Bourdieu, 1987, p.14).

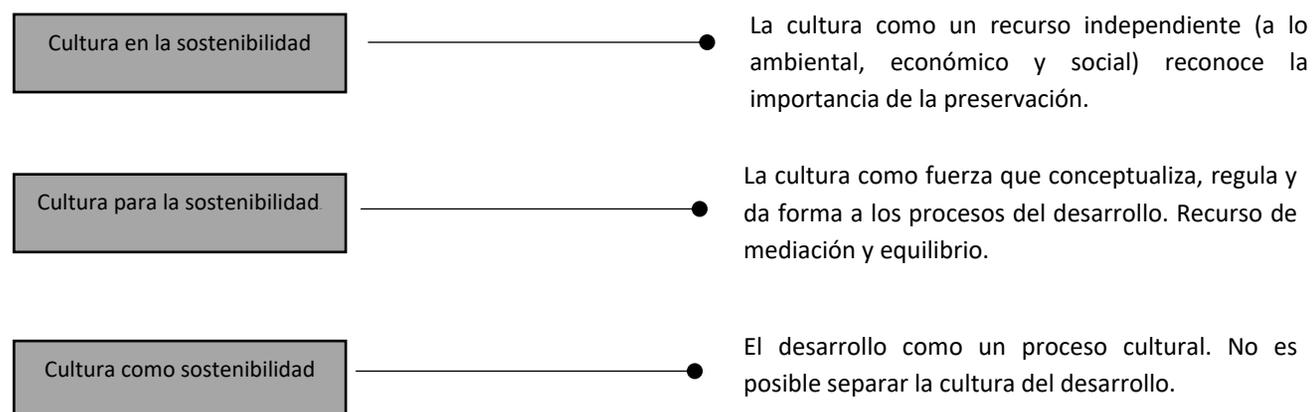
En el plano meramente teórico- conceptual, que resulta ser un tanto más concreto que los acuerdos suscitados por los mecanismos globales, tal como ya se ha dicho, el desarrollo sostenible no es excluido teóricamente al patrimonio cultural.

Si es complejo conjugar sostenibilidad y desarrollo, por las paradojas y derivaciones del crecimiento económico y de la preservación de recursos (Molina-Neira, 2018, p.4), lo es mucho más, lograr garantías a nivel social y cultural. Por tal razón, se exploran algunas tesis que visualizan la cultura y el patrimonio, como una cuarta dimensión de la sostenibilidad, actuando como medio, proceso, y como base social a través de las cuales formamos y expresamos nuestras aspiraciones (Carofilis y García, 2015, p.76).

La Figura 286 que se muestra a continuación, puntualiza las tres maneras en que se manifiesta la cultura dentro del paradigma de la sostenibilidad, según Soini y Dessein (2016):

### Figura 286

#### *Manifestación de la cultura dentro del paradigma de la sostenibilidad*



**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en Soini y Dessein, 2016, pp.6-7

Los tres planteamientos anteriores expresan la importancia de la cultura y el patrimonio cultural para la sostenibilidad y el desarrollo, más allá de la función instrumental fácilmente comprendida por la relación desarrollo y crecimiento económico.

### **Paradigmas, tres momentos del desarrollo sostenible y patrimonio cultural**

En la **Figura 287** se esquematizan tres grandes momentos del patrimonio y el desarrollo sostenible: la primera parte del gráfico nace del paradigma conservacionista que impulsó ambas propuestas, la conservación del patrimonio y el desarrollo sostenible para la protección ambiental. Aquí el patrimonio es adjudicado al objeto material.

En el segundo manifiesto, se encuentra un objetivo común entre ambos aspectos, que es el desarrollo económico. En este argumento el patrimonio se sigue cosificando, dándole una función principal que lo sustrae del resto del funcionamiento territorial (Feria Toribio, 2016, p.28), segregando las acciones de puesta en valor, al dar mayor significado a las condiciones estéticas.

Registrar el PCU como un mecanismo de desarrollo, puede centrar mayor importancia en la función instrumental y económica, que su reconocimiento y valoración desde lo afectivo, como un elemento imposible de cuantificar económicamente, y de alguna manera arriesgar su verdadero valor y ponerlo al servicio de industrias como el turismo.

Por tal razón, este trabajo recalca la importancia del desarrollo integral incluyendo individuos, medio construido y medio ambiente. Tal como señalan los Participantes de la Conferencia Internacional sobre Conservación Cracovia (2000), la conservación, preservación y desarrollo involucra aspectos humanos y naturales, con sus valores materiales e intangibles (Diferentes Clases del Patrimonio Edificado, inciso 9.).

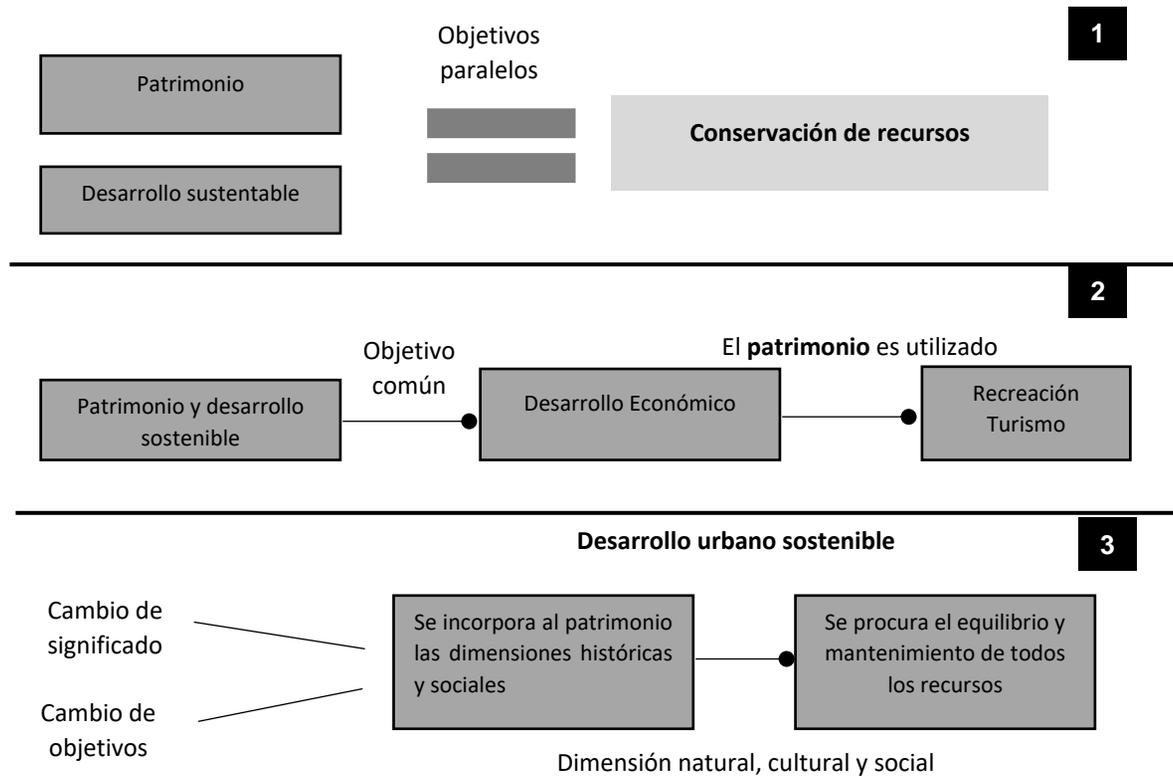
|Objeto  
patrimonial  
constructor  
del  
territorio|

Finalmente, la tercera y última parte de la **Figura 287** muestra un escenario de integración con una visión mucho más amplia de desarrollo urbano sostenible. Ya no se busca preservar únicamente los bienes materiales y naturales; en este sentido lo que se pretende es enfatizar su conexión: los

propósitos de preservación patrimonial y natural, con los objetivos de mejora y garantía de la vida humana. El objeto patrimonial y los elementos naturales no son únicamente elementos de un territorio, son sobre todo constructores de territorio.

**Figura 287**

*Macro posturas del Patrimonio y la Sostenibilidad*



**Nota.** Elaborada por la autora (2021), basado en Feria -Toribio (2016, pp.27-28) y Feria-Toribio (2010, pp.25-50)

Como se ha venido reiterando, la cultura y el patrimonio son elementos fundamentales para el desarrollo humano sostenible, siendo elemental poner en práctica la conservación de áreas históricas y zonas urbanas, en donde se priorice la conservación del PCU, en armonía con el conjunto urbano y poblacional.

- **Conceptualización de la sostenibilidad urbana, incluyendo el PCU**

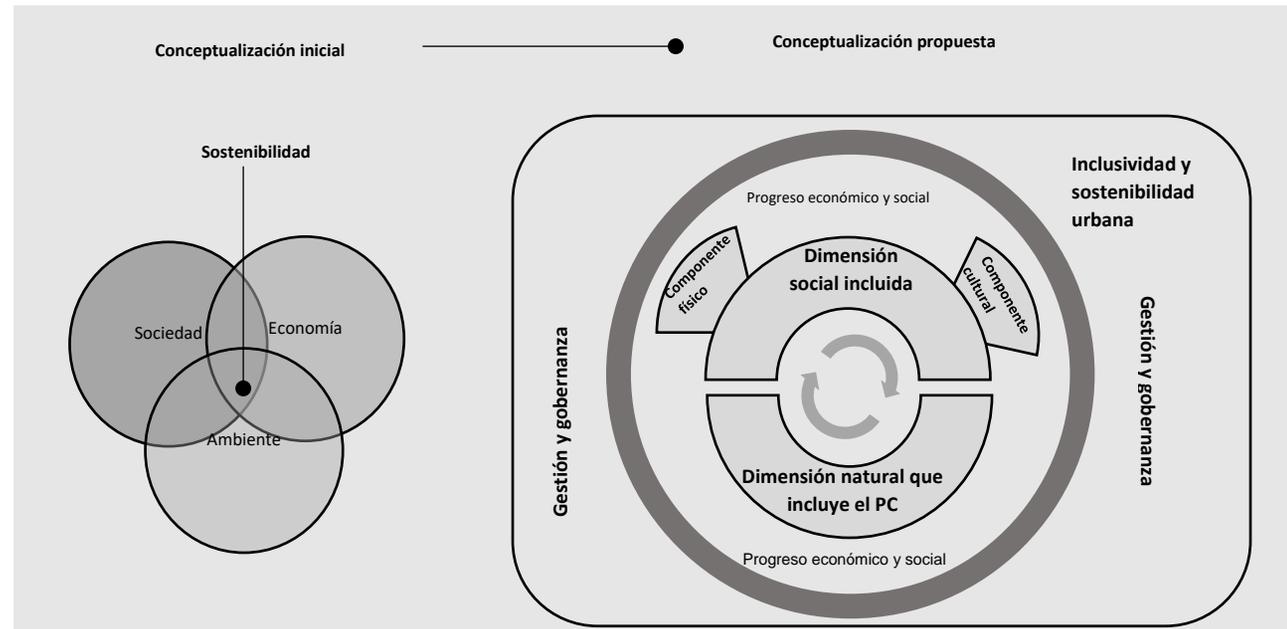
Los objetivos de desarrollo sostenible son comunes a nivel global, lo que varía entre países y culturas, son los contextos y las herramientas que se utilizan para conseguirlos.

Integrar, convertir y trasladar el patrimonio cultural urbano, como un recurso estratégico para lograr el desarrollo auténtico de los sitios y de sus habitantes, es parte de una postura, que además de preservar, piensa en aprovechar los recursos patrimoniales, no solamente en su dimensión física, sino también en su condición de elemento social y cultural.

Esta investigación propone regirse por un modelo basado en la sustentabilidad e inclusividad urbana, en donde el patrimonio cultural sea un factor de desarrollo. La **Figura 288** muestra el tránsito del esquema de sostenibilidad, que cruza lo social, lo económico y lo ambiental, hacia una propuesta que refleja que en cada uno de estos elementos existe el componente patrimonial- cultural. Esta propuesta procura demostrar que estos elementos están interrelacionados, pero que no todos poseen la misma importancia o finalidad.

**Figura 288**

*Conceptualización de la sostenibilidad urbana, incluida la dimensión patrimonio cultural*



**Nota.** Adaptada por la autora (2022), de Suárez-Bonilla (2018).

Como se observa, en la conceptualización expuesta en la **Figura 288**, el componente económico es un pilar que deja de ser tratado como un fin, para convertirse en un medio social. La idea de inclusividad y sostenibilidad ambiental sostiene que todo el sistema cultural, social y natural es para el beneficio de las personas.

De igual forma el empleo adecuado de los recursos (ambientales y sociales) garantiza el bienestar en el presente y en el futuro, esto necesariamente supone un modelo de gestión y gobernanza horizontal, que asegura el involucramiento ciudadano y la democratización de los recursos.

El cambio de paradigma en la relación patrimonio cultural, ciudad, desarrollo y sostenibilidad, igualmente condiciona la idea de ver la ciudad como un elemento opuesto que se enfrenta con su entorno y sus recursos. Se procura un modelo que evite aislar los impactos ambientales y sociales, derivados de los problemas del fenómeno urbano, de ámbitos como el patrimonio cultural, esto para reducir problemas como: costos sociales, pérdidas económicas y pérdidas de los recursos socioculturales.

▪ **2.4.3 Marco para el aprovechamiento sustentable de los CH en Nicaragua**

Hasta el momento se puntualizan algunas ideas del PCU como parte del desarrollo sostenible. En el apartado anterior de este trabajo, se conceptualiza como una dimensión más de la sostenibilidad, no obstante, los siguientes párrafos aspiran a valorar ciertos aportes, en cuanto a directrices, que ayuden a pasar de la teoría a la práctica, o, dicho de otra forma, a concretar el aprovechamiento del PCU.

**EL PCU como sostenibilidad**

Al ampliar el marco de actuación alrededor de la gestión del PCU, sin confinarlo exclusivamente a su sobrevivencia, sino a la vivencia sana actual y futura de los sitios, se abren las brechas que persisten con el desarrollo sostenible. Algunos aspectos que permiten lograrlo son: la praxis de una gestión cultural sostenible, proteger todas las expresiones patrimoniales, vincular la gestión del patrimonio con acciones ambientales, difundir y canalizar el mensaje de sostenibilidad a través del patrimonio, trabajar por la creación de mandatos sobre derechos culturales, definir un modelo de política cultural que implique a las ciudades, y fomentar la ciudadanía y las capacidades “glocal” (Martinell,2020, p.19-60).

En este caso ya no se debate la función y utilidad del patrimonio, se quiere posicionar al patrimonio cultural como un principio fundamental del desarrollo, acercando las estrategias de gestión con las políticas fundamentales que rigen y organizan las ciudades. Para lograr el aprovechamiento

sustentable del patrimonio, y nuevamente retomando a Soini y Dessein (2016), será indispensable de pasar de entender a la cultura como sostenibilidad (p.3).

El patrimonio como sustentabilidad requiere cambiar su forma de administrarlo. La sostenibilidad cultural como le llama Molina-Neira (2018) toca diferentes aristas de la sostenibilidad, siendo algunas de ellas: contribuir a la identidad, compromisos y organización de diferentes sectores, la reutilización económica de los espacios, en el tema ambiental, el uso de saberes tradicionales para implementar prácticas ecológicas, la reutilización, la promoción de la creatividad e innovación para la sostenibilidad, así como otros aspectos (p.16-18).

### **Objetivos de Desarrollo Sostenible**

En el 2015 la Organización de Naciones Unidas (ONU) aprobó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, como una oportunidad para que los países y sus sociedades emprendan un nuevo camino para mejorar la vida de todos. La Agenda es un contrato social de escala global, que cuenta con 17 Objetivos que incluyen por primera vez la cultura, en el objetivo 11, denominado Ciudades y Comunidades Sostenibles, el cual dice que: “las ciudades son hervideros de ideas, comercio, cultura, ciencia, productividad, desarrollo social y mucho más” (Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL], 2016, p.29).

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) proponen un modelo de urbanización y sustentabilidad, en donde lo más importante es garantizar la utilización de los recursos disponibles en pro del bienestar presente y futuro de las personas. Esta propuesta sustenta la íntima relación que existe entre los modelos de desarrollo de las sociedades y sus recursos, retomando valores conservacionistas de los recursos naturales, culturales y patrimoniales. Bajo este paraguas de actuación, es imposible concebir una sociedad presente y futura desarrollada, que no conserve sus bienes y valores culturales.

A través de la definición de metas y a la par de temas como la vivienda, el transporte, la urbanización inclusiva, la reducción de riesgos, la calidad del aire, el acceso universal, el Objetivo 11 integra los procesos de salvaguardia del PC. La Meta 11.4 de este objetivo, indica la evidente necesidad de: “Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo” (CEPAL, 2016, p.29), comentando que para lograr que las ciudades y comunidades alcancen la sostenibilidad deben de trabajar por la preservación de su patrimonio.

El marco de aprovechamiento del patrimonio cultural urbano como un activo social tiene que ver con la visión integradora y holística que de fondo plantean los ODS, retomando el involucramiento de muchos actores, diferentes niveles de gobierno, así como posicionando a la cultura con el poder de cambio suficiente, como para alcanzar los propósitos propuestos (Martinell, 2020, pp.5-6).

En efecto, es indispensable destacar que para los ODS el patrimonio y su salvaguardia, son un fin o propósito de la sustentabilidad urbana, otorgando una visión mucho más equilibrada y articulada sobre la comprensión del patrimonio y los beneficios para contribuir al desarrollo humano. Para este trabajo la Agenda 2030 es una oportunidad para hacer valer el PCU.

Este escenario de concertación reflejado en los ODS, no ha sido una casualidad, ni mucho menos una expresión de simples voluntades, significa explotar las oportunidades de consolidar alianzas para actuar a favor del sector cultura, consolidando: los sistemas de evidencia de los impactos de la cultura y el desarrollo, los trabajos de investigación, el papel de la cultura en la sociedad contemporánea y su aporte al desarrollo, la transversalización de la cultura en los ODS, la incorporación de la cultura en los planes de desarrollo, una sociedad civil cultural de ámbito global y local (Martinell, 2020, p.14).

### **La Nueva Agenda Urbana**

Otras directrices de gran relevancia para el aprovechamiento del PCU como sostenibilidad, es la Nueva Agenda Urbana (NAU) adoptada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

[ONU-Hábitat], 2017). Aquí, se integran los procesos de identificación y salvaguardia del patrimonio cultural, considerándolos como factores de desarrollo. Como parte de los compromisos de transformación en pro del desarrollo urbano sostenible se encuentran:

(...) aprovechar de forma sostenible el patrimonio natural y cultural, tanto tangible como intangible, en las ciudades y los asentamientos humanos, según proceda, mediante políticas urbanas y territoriales integrada e inversiones adecuadas en los planos nacional, subnacional y local, para salvaguardar y promover (...) y la revitalización de las zonas urbanas y en el fortalecimiento de la participación social y el ejercicio de la ciudadanía. (ONU- Hábitat, 2017, p.15, compromiso 38)

Así mismo, los compromisos 45 y 60 de la Agenda aumentan el campo de oportunidades del PC en las dinámicas de las ciudades, planteando que es un objetivo su conservación, pero también su aprovechamiento racional y adecuado. “(...) desarrollar economías urbanas dinámicas, sostenibles e inclusivas, aprovechando las posibilidades endógenas, las ventajas competitivas, el patrimonio cultural y los recursos locales (...)” (ONU-Hábitat, 2017, p.18, compromiso 45).

(...) sostener y apoyar las economías urbanas en la transición progresiva a una mayor productividad mediante sectores de alto valor añadido, promoviendo la diversificación, la modernización tecnológica, la investigación y la innovación, incluida la creación de puestos de trabajo de calidad, decentes y productivos, entre otras cosas, mediante la promoción de la industrias culturales y creativas, el turismo sostenible, las artes escénicas y las actividades de conservación del patrimonio. (ONU-Hábitat, 2017, p.20, compromiso 60)

Para la NAU la cultura “es una fuente de enriquecimiento para toda la humanidad, que contribuye al desarrollo sostenible de las ciudades, los asentamientos humanos y las comunidades” (ONU-Hábitat, 2020, p.111, compromiso 60).

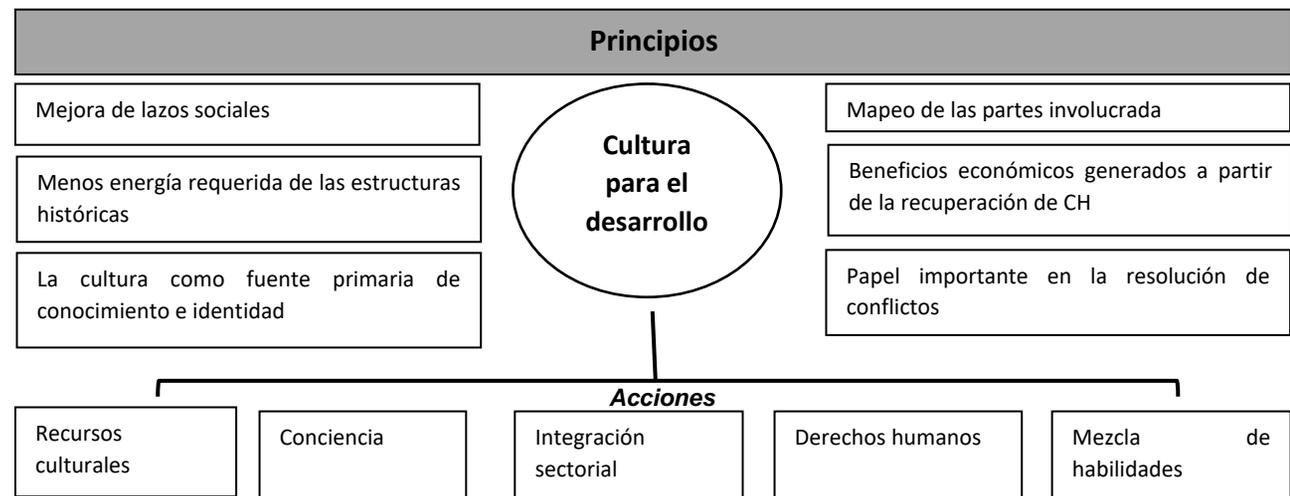
A pesar del planteamiento “contribuye”, sigue colocando a la cultura en un plano parcial (estando claro que no es el único), traslada una serie de beneficios: el empoderamiento para el desempeño

activo que puede lograr la cultura para nuevos patrones de consumo, su inclusión como prioridad en los planes y estrategias urbana, el uso innovador y sostenible de la arquitectura de monumentos y sitios (ONU-Hábitat, 2020, 2.3 Medidas Blandas, p.111).

El aprovechamiento de la cultura para el desarrollo, según la Nueva Agenda Urbana (2017), se centra en seis principios y cinco acciones sintetizadas en la **Figura 289**:

**Figura 289**

*Principios y acciones de la cultura como medida blanda para el logro de la sostenibilidad*



**Nota.** Elaborada por la autora (2022), basado en ONU-Hábitat, 2020, p.112.

### **Economía creativa**

Entre las propuestas actuales, que dimensionan al patrimonio como parte de la sostenibilidad, se encuentra la propuesta de Economía Creativa para el Desarrollo Sostenible (2021), con acciones que buscan la mejora económica, la innovación, el empoderamiento, los derechos humanos, y mayores oportunidades, basándose sobre todo en: el conocimiento, la tecnología, los valores culturales o patrimoniales ( artísticos y culturales), y demás expresiones creativas de las personas (Asamblea General Naciones Unidas, 2020,14 de enero, pp.1-2).

Bajo este paradigma de desarrollo creativo e innovador, la cultura y el patrimonio regresan a su dimensión instrumental y funcional, todos los países tienen y pueden hacer uso de sus valores socio-culturales y generar beneficios. Como parte de esta propuesta, UNESCO aprueba en el 2004 la iniciativa de Red de Ciudades Creativas, fundamentada en el uso de la creatividad en las urbes, para promover el desarrollo de las personas y los sitios.

La misión de la Red de Ciudades Creativas es potenciar la creatividad, fomentar la participación de la vida cultural, al igual que integrar a la cultura en los planes de desarrollo, abarcando siete ámbitos creativos: las artesanías y artes populares, artes digitales, cine, diseño, gastronomía, literatura y música (UNESCO, 2004, Mission).

## 2.5 Consideraciones finales Capítulo 2

Posterior a analizar las teorías y experiencias sobre PCU, centros históricos y desarrollo urbano se concluye lo siguiente.

- A pesar de que existen un sinnúmero de planteamientos que ubican al patrimonio como factor de desarrollo, ligado al territorio y su contexto, las medidas propuestas para el logro de la sostenibilidad (desde 1972 a la actualidad), dedican esfuerzos a justificar el papel de la cultura (no del patrimonio) como parte del desarrollo, dejando claras sus intenciones, pero no su operatividad.
- El patrimonio cultural, tal como se reconoce actualmente, ha sido objeto de diversas perspectivas que involucran distintos ámbitos y valores. Inicialmente el reconocimiento fue de tipo memorial, inclinado a la necesidad de mantenerlo como algo relevante para la sociedad. El PC ha cambiado y sus ámbitos se han ampliado, tanto en tipologías como en intenciones, hasta llegar a entenderlo según la diversidad cultural y significados que se le atribuyen socialmente.
- Dentro de las recomendaciones del PUH, se encuentra que el patrimonio urbano es entendido como un tipo de capital social, cultural y económico, con posibilidades de fomentar el desarrollo de un lugar. Este puede ser antiguo o contemporáneo, de valor monumental excepcional o sin tales atributos.
- El PCU es parte de los problemas y soluciones de la ciudad contemporánea con todas sus complejidades. Entre los retos mayores que se tienen en torno al PCU se encuentran: las dificultades para lograr su apropiación, otorgar garantías que den igualdad de oportunidades para disfrutarlo, y la atribución de un valor de consumo, que crea condiciones excluyentes.
- En términos funcionales la vinculación del PCU con los objetivos de la planificación urbana, se reconoce como un mecanismo de actuación sistémica de los sitios (Declaración de Ámsterdam en 1975).
- La introducción del contexto urbano como ámbito de conservación y protección y la adición de nuevos valores del entorno es el tratamiento que predomina y aplican los instrumentos internacionales de patrimonio cultural. En ellas aparecen dos escalas de incorporación del patrimonio urbano: una escala concerniente a las áreas y conjuntos históricos, y el PUH a un nivel de planificación y desarrollo.
- El patrimonio urbano como capital social produce, influye y se reproduce en el espacio de manera individual y colectiva, por tal razón su valoración ha cambiado y lo seguirá haciendo según los nuevos constructos sociales y formas de adaptación

del ser humano. El PCU encierra valores de uso, simbólicos, formales, ideológicos entre otros. Sin embargo, el valor social es fundamental sobre todo por las posibilidades que este ofrece para fortalecer las relaciones y el entramado social.

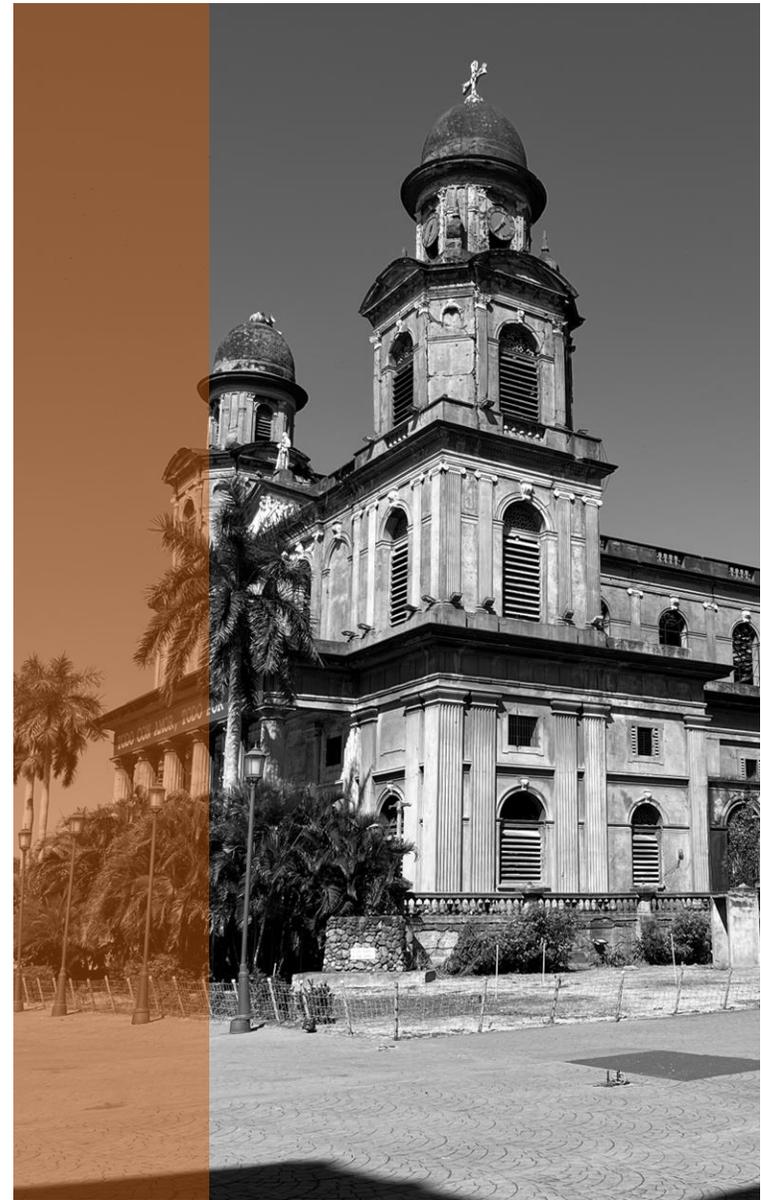
- Valorar el patrimonio cultural urbano desde la visión integral no es restrictivo: en lo patrimonial, implica proteger más allá del objeto material; en lo urbanístico, se considera un recurso vivo y funcional para la ciudad; y en lo social, es un capital que procura el desarrollo a escala humana. El elemento aglutinante de todos estos elementos, son los objetivos comunes del desarrollo: la calidad y preservación de la vida y el entorno.
- Los valores del PCU son atribuibles por los grupos sociales, según sus méritos, utilidades, reconocimiento y significado, por tanto, los valores actuales incluyen, nuevas funciones: comunicacionales, científicas, tecnológicas, ambientales y otras.
- El reconocimiento del PU en su sentido más amplio e incluyente, inicia en Nicaragua, con los estudios de identificación y valorización de los centros históricos, realizados por la AECID (1991-2012). Es hasta los años 80 que se reconoce al PC en sus diferentes expresiones. Anteriormente se valoraba lo excepcional y monumental. Dentro de los primeros edificios reconocidos están los religiosos, así como bienes y espacios asociados a la histórica política y social del país.
- Los CH latinoamericanos son reconocidos como factores de desarrollo económico y social inseparable de su entorno a partir de las Normas de Quito de 1967, anteriormente hay mayor experiencia entorno a la preservación del patrimonio arqueológico. Parte de las diferentes etapas del CH se han delimitado por situaciones y cambios que tienen que ver con su abandono y reutilización. Resumiendo, los CH han pasado por fases donde la expansión de la ciudad ocasionó menoscabo en sus funciones y traslado de sus ocupantes originales, produciéndose poco a poco la marginalización y segregación de los sitios, a causa de la revalorización positiva de la periferia de la ciudad. En algunos CH, después de estos cambios, se han producido cambios sobre su valorización, el espacio se volvió atractivo para la inversión, luchando por recuperar genuinamente su función de centralidad, frente a la priorización del turismo y los usos comerciales.
- Los CH en Latinoamérica principalmente han tenido afectaciones por la condición de pérdida de su centralidad, la designación exclusiva de usos, el exceso del conservacionismo, procesos de degradación urbana y social, entre otras situaciones.

- La experiencia regional de reconstrucción posterremoto de países que han sufrido devastaciones y daños en sus CH, se centra en mantener el sentido de funcionalidad de los sitios, por tal razón el abandono del CH de Managua es un caso excepcional.
- La modalidad de gestión del PCU centroamericano ha sido liderada por las instituciones públicas nacionales, a través de instancias que basadas en su marco legal, se han encargado de regular las acciones de identificación, valoración y conservación del PC. En el caso de Nicaragua las acciones a nivel local son un reto, por falta de recursos e instrumentos. Los casos de recuperación de CH en Nicaragua son León y Granada, impulsados por el Programas Patrimonio de la AECID, con ellos se logró articular las variables patrimonio y desarrollo. Las actuaciones realizadas en estas ciudades coloniales fueron inventarios, revitalización de edificios y espacios públicos, organización de instancias administrativas, entre otros aspectos.
- Desde la visión de gestión conservacionista, lo más importante es el mantenimiento de los edificios históricos. Como herramienta de desarrollo, el PCU se entiende como elemento dinámico, que subsiste cuando los grupos lo incorporan como parte de su capital material y simbólico, y lo utilizan para el beneficio común.
- La cultura se manifiesta dentro del paradigma de la sostenibilidad como parte constitutiva del desarrollo, con propósitos de mejorar las garantías de la calidad y vida humana.
- Los CH núcleos urbanos de carácter histórico, con entornos naturales y construidos, tienen dos funciones principales: preservar su singularidad cultural, y hacer del espacio un lugar sostenible, con garantías de uso y utilidad para la sociedad.
- Las experiencias de gestión y desarrollo de los CH de: Puebla, BH Colonia del Sacramento, Talca, Distrito Central y el CH de Bogotá, reflejan integración en cuanto al modelo de planificación, la visión territorial y económica, el modelo de gobernanza y la optimización entre sectores y recursos, teniendo como ejes de actuación principales: la movilidad, la vitalidad de los sitios, el aseguramiento económico y la recuperación del PC.
- Los problemas comunes en los CH analizados son: el abandono y despoblamiento, la inseguridad, el desplazamiento de actividades y cambios de uso, la contaminación, entre otros. La mayoría de los retos están ligados a la pérdida total o parcial de las condiciones de centralidad del espacio.

- El desarrollo urbano sostenible tiene sus fundamentos en la sostenibilidad ecológica, hasta involucrar componentes de: eficiencia funcional, calidad, crecimiento económico, equidad social, enfoques de planificación urbana complementaria, y demás. Se sintetiza como regulación, acción, gestión y sustentabilidad y el equilibrio de los territorios y sus elementos.
- Los ODS, la Nueva Agenda urbana y las iniciativas de economía creativa, son parte de las propuestas actuales que enmarcan ejes de actuación para la gestión de la cultura y el patrimonio dentro del esquema de desarrollo.
- Los CH se instituyeron como parte del urbanismo histórico y de la ciudad, y no como una zona de protección antigua, lo que en muchos casos ocasionó grandes pérdidas. El CH como parte de la evolución del urbanismo debe mediar entre lo nuevo y lo antiguo, los diferentes tipos de motivaciones, cargas simbólicas importantes y las demandas de las ciudades en la actualidad. Conjugan por excelencia, centralidad, historia, contenido, memoria, paisaje urbano, que se diferencia de las ciudades por su morfología, diversidad tipológica y heterogeneidad de usos.
- Parte de los procesos que conviene analizar de los CH es su diversidad urbana y desvalorización del espacio central, la incidencia de las políticas urbanas y patrimoniales, sus actores, cambios ambientales y sociales, usos, procesos sociales, lugares de encuentro, su realidad histórica, estructura social, funciones, espacios públicos, escala multidimensional, multiescalar y multiactoral.
- Desde la visión de la gestión integrada se optimizan recursos, se flexibilizan acciones, se crean procesos institucionales innovadores, se establecen prácticas que relacionan del medio físico y social, se conjugan una serie de intereses, se mantienen perspectivas a largo plazo, se aprovecha e integra lo local; en otras palabras, hay una funcionalidad ecológica del territorio.
- Las Recomendaciones sobre el PUH son para este estudio una de las propuestas de gestión integrada más actuales, acotadas y fundamentadas desde la teoría patrimonial.
- Parte de las acciones de gestión de los CH es el reforzamiento de la centralidad, en el entendido del mantenimiento de su heterogeneidad y pluralidad, uso habitacional, relación centro ciudad, reutilización productiva, respeto a su dinámica actual y otras.

CAPÍTULO 3.

**LAS FISURAS DE LA CIUDAD Y  
SU CH: DESTRUCCIÓN  
SUCESIVAS Y ESFUERZOS DE  
RECONSTRUCCIÓN**



### **3.1 Singularidad del sitio: escenarios de invasión, destrucción, guerra y pobreza**

En este capítulo se presentan de manera cronológica los principales hitos que han definido la ciudad de Managua y su CH, así como las diversas iniciativas llevadas a cabo para su recuperación. Finalmente se analizan las acciones vigentes y los nuevos roles que ha adquirido este espacio urbano.

#### ▪ **3.1.1 Ocupación militar, finales del S.XIX e inicios del S. XX**

Estados Unidos inició su control sobre el país con la diplomacia del dólar, que le permitió invertir en Nicaragua y poder influir en las decisiones internas, al punto que logró contribuir al derrocamiento del presidente Zelaya en 1909. El proceso de ocupación militar inició desde 1912, consolidándose en 1914 con el Tratado Brian-Chamorro <sup>76</sup>, y prolongándose hasta 1933. En Managua los marines norteamericanos se asentaban en el Campo de Marte<sup>77</sup>, ubicado en el límite sur de la ciudad.

---

<sup>76</sup> Estados Unidos tenía interés en la construcción del Canal Interoceánico en Nicaragua, por lo cual mantenía estrechas relaciones con representantes del partido Conservador. Estos negociaron una especie de protectorado militar con Estados Unidos, para garantizar la estabilidad interna, todo a cambio de concesiones políticas y territoriales. El Tratado es firmado con Emiliano Chamorro presidente de Nicaragua 1917-1921, luego de facto en 1926.

<sup>77</sup> Se dice que Zelaya nombró así al campamento militar ubicado en Managua, influido por su estadía y relación personal con París.

**Figura 290 y Figura 291**

*Instalaciones estadounidenses en Campo de Marte*



**Nota.** Vista Campo Marte en 1926, con la bandera izada de Estados Unidos. Fuente: archivo, Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 31 de marzo).



**Nota.** 1929, Hospital Militar. Fuente: archivo, Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes (2021, 31 de marzo).

**Figura 292**

*Palacio del Campo de Marte<sup>78</sup>, 1902*



**Nota.** Interior de Campo de Marte posiblemente antes del primer incendio ocasionado en el lugar en 1911. Posteriormente en 1933, también se menciona otro evento parecido en el sitio. Fuente: Nicaragua En La Historia (2018, 2 de marzo).

Durante estos primeros años del siglo XX, en las pocas imágenes de la época se puede observar la presencia de Marines por la ciudad. De hecho, la mayoría de fotografías y esquemas del espacio urbano en este período, se han recuperado de archivos militares estadounidenses.

---

<sup>78</sup> Obra encargada al Ingeniero italiano Napoleón Re.

▪ 3.1.2 El terremoto de 1931, la ciudad destruida y su primer proceso de reconstrucción

El 31 de marzo de 1931, la capital experimentó uno de los primeros terremotos registrados<sup>79</sup>, que causó graves daños en la ciudad. Muchos edificios fueron destruidos por el sismo otros por efectos secundarios, como son los incendios.

Entre los edificios que perecieron se encuentran el Palacio Nacional, Palacio de Comunicaciones, Mercado Central, Mercado San Miguel, Teatro Variedades, las Iglesias Candelaria, San Antonio, San Pedro, y la Penitenciaría Nacional. En este último inmueble los daños humanos y materiales fueron significativos. El epicentro se identificó bajo este inmueble, en una de las dos fallas geológicas comprobadas que atraviesan en dirección sur-norte el CH, esta fractura es nombrada como la falla del Estadio.

**Figura 293**

*Penitenciaría de Managua antes del terremoto de 1931*



**Nota.** Recuperado de Historia de Managua (2020, 22 de agosto b).

<sup>79</sup> Se sabe que la noticia del terremoto llegó primero a Estados Unidos a través de un Telegrama, que a Masaya donde se encontraba el presidente de la República.

La Mesa Nacional de Gestión de Riesgo([MNGR], 2020, 31 de marzo), ofrece algunos datos concretos sobre el fenómeno, muchos de ellos recopilados de artículos periodísticos de la época (nacionales e internacionales) y otros de fuentes orales. Se reporta la pérdida de entre 1,200 y 1,500 vidas humanas, y 45,000 damnificados, que equivalieron a un 75% de la población. Además, menciona que un total de 6,000 edificaciones se registraron con daños, siendo solo 500 las que se podían reparar (párr.1y2).

En ese momento se realizaron reparaciones superficiales en edificaciones con daños estructurales severos. Durante el terremoto de 1972, estas edificaciones previamente afectadas contribuyeron a causar daños de magnitud incalculable.

#### **Figura 294**

*Daños al Palacio Nacional, ocasionados en el terremoto de 1931*

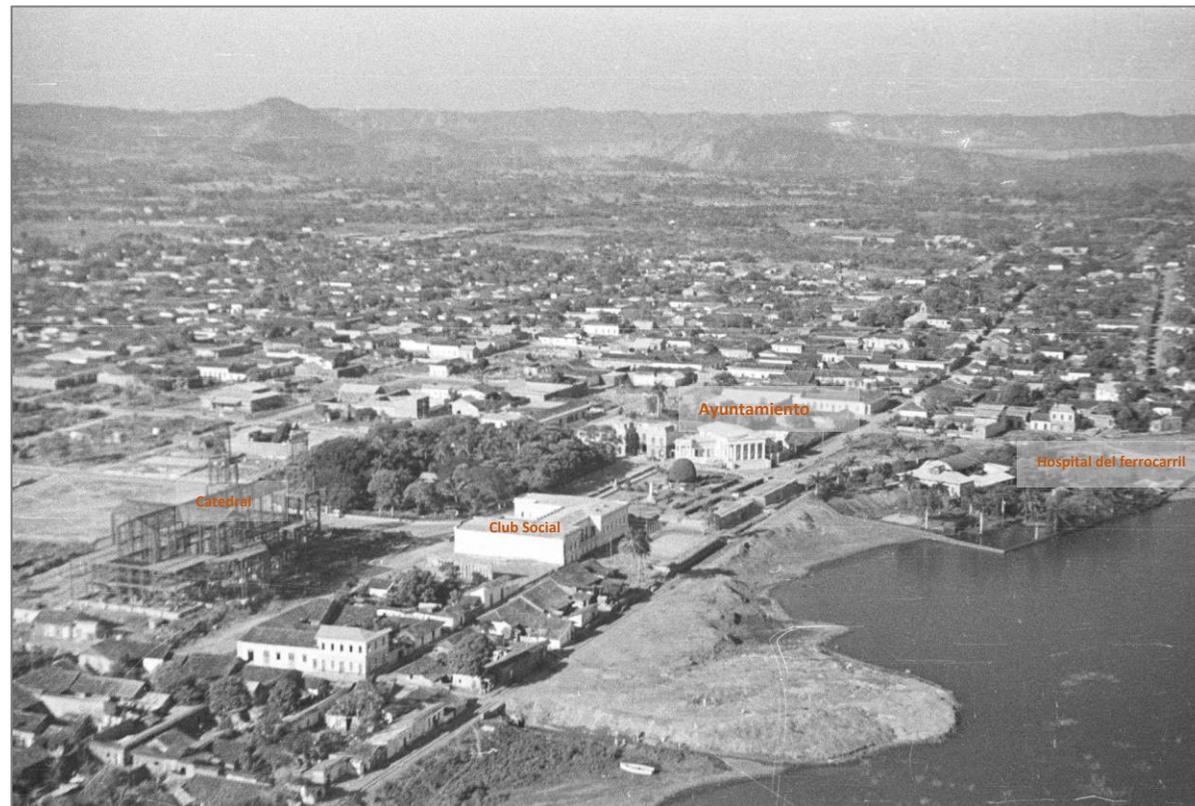


**Nota.** Destrucción ocasionada por el terremoto de 1931, en las bases de la recién inaugurada Casa Presidencial. Fuente: archivo Historia de Managua (2021, 04 de enero).

La **Figura 295** muestra la ciudad después del terremoto, en ella se observa que prevalece el entorno natural, la horizontalidad y una mancha urbana reducida. Se nota como borde sur a las sierras de Managua, al oeste destaca el cerro Motastepe, y al norte el majestuoso lago Xolotlán. Posterior al desastre se observan vacíos o baldíos entre el caserío de una planta, al igual que manzanas parcialmente ocupadas hacia el este de la ciudad. Son notables en ese momento: la armazón de la Catedral de Managua, la amplia costa del lago, el parque Central, Parque del Obelisco y el Darío, el Palacio del Ayuntamiento, Club Social, Teatro Variedades y la estación del ferrocarril.

### Figura 295

*Vista Panorámica, después de 1931*



**Nota.** Recuperada y adaptada de archivos Managua Clásica & Nacionalista (2022, 04 de febrero).

Las fotografías exponen la gravedad del sismo. Prácticamente todas las viviendas y edificios que se muestran sufrieron daños significativos. En las figuras siguientes se observa el estado de devastación de los barrios y cómo quedaron las viviendas construidas con taquezal y tejas de barro.

**Figura 296**

*Calle del Barrio Santo Domingo después del terremoto de 1931*



**Nota.** Estado de las viviendas en la 1era calle sureste del barrio Santo Domingo. Al fondo se observa la parroquia y la torre de la iglesia. Fuente: Grupo Nicaragüenses Años 60 (2020, 02 de septiembre a).

**Figura 297**

*Vista panorámica de la ciudad de Managua después del terremoto de 1931*



**Nota.** Vista norte sur de Managua, posterior al terremoto de 1931. Fuente: Foto Cisneros, como se citó en Nicaragua En La Historia (2017, 26 de mayo).

▪ Pérdida de la Arquitectura Religiosa en 1931

Las iglesias de la ciudad, posiblemente edificadas a finales del S.XIX, y localizadas en los cuatro barrios que dividían a la Managua en 1931 (San Sebastián, San Antonio, Candelaria y Santo Domingo), quedaron inhabilitadas después del terremoto de 1931. Las iglesias de San Sebastián y San Antonio, eran edificaciones pequeñas de características sencillas, con elementos propios del barroco de influencia colonial. En su caso, la iglesia Candelaria era una edificación más grande y ornamentada, con dos torres campanarios que sobresalían en el centro poblado (nótese en **Figura 298 y Figura 299**), muy probablemente por ser el sitio donde se realizaban las fiestas principales de Managua. En lo que respecta a la Iglesia Santo Domingo, era una edificación modesta de madera y barro, con un campanario exento.

**Figura 298 y Figura 299**

*Iglesia San Antonio posterior al sismo*



**Nota.** Ubicada al noroeste de la ciudad, posiblemente en el mismo sitio que la narra Morel de Santa Cruz. Esta iglesia sufrió severos daños en su frontis. Fuente: Managua clásica y Nacionalista (2020,30 de marzo).



**Nota.** Localizada al sureste de Managua en el barrio del mismo nombre, tras el sismo sucumbe casi en su totalidad. Fuente: Mogollón (2020,9 de marzo).

**Figura 300 y Figura 301**

*Iglesia Candelaria*



**Nota.** Esta Iglesia se ubicó cinco cuadras al este de la parroquia de Managua, perdiendo totalmente sus naves y campanarios. Fuente: Managua clásica & Nacionalista (2020,30 de marzo).

*Plaza e Iglesia Santo Domingo*

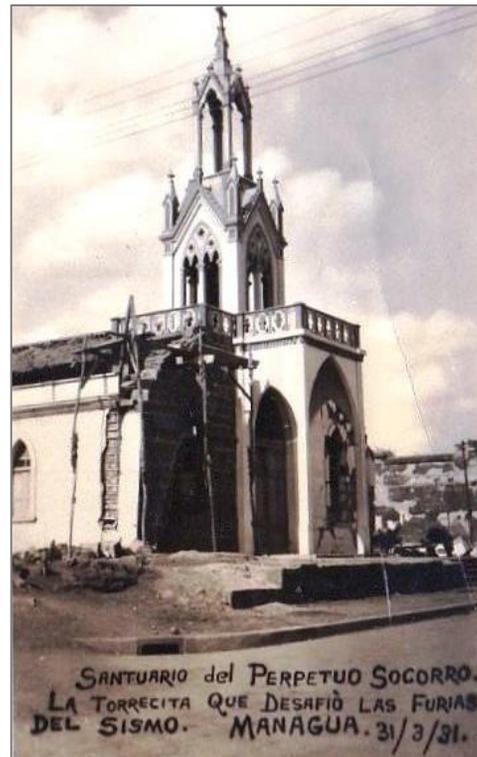


**Nota.** La figura muestra en un primer plano, la ocupación de las familias damnificadas en la plaza de la Iglesia Santo Domingo, y en segundo plano las ruinas de la iglesia. Fuente: Managua clásica & Nacionalista (2020,30 de marzo).

Otra de las iglesias de las que se obtienen imágenes de daños después del terremoto de 1931, es el santuario del Perpetuo Socorro, ubicado al este del Campo de Marte. También se encontraron registros sobre la existencia de la iglesia Cristo del Rosario, al este del barrio San Sebastián (ver **Figura 302 y Figura 303**

**Figura 302 y Figura 303**

*Santuario del Perpetuo Socorro*



**Nota.** Ubicada en la 5ta calle sur este.  
Fuente: Foto Cisneros, en Nicaragua En La Historia (2017, 26 de mayo).

*Iglesia Cristo del Rosario*



**Nota.** Recuperada de Barrio Cristo del Rosario (2015, 15 de enero).

▪ **3.1.3 El terremoto de 1972, la ciudad perdida y su segundo proceso de reconstrucción, ahora como centro histórico**

El 23 de diciembre de 1972 ocurre en la ciudad de Managua el evento sísmico con mayor impacto y efectos negativos documentado<sup>80</sup>, su epicentro ubicado en el lago Xolotlán y la presencia de fallas geológicas activas que atraviesan de norte a sur el CH, fueron determinantes para que el sitio quedara devastado.

Otros factores poco estudiados o demostrados, que seguramente influyeron en el desastre son: la reconstrucción de edificaciones con daños estructurales tras el terremoto de 1931, las deficiencias constructivas en los inmuebles de concreto, - algunas edificaciones del mismo sistema soportaron el evento-, y el uso de los sistemas constructivos de tierra (taquezal) principalmente en las viviendas. Además de lo anterior, los incendios y los saqueos, son parte de las situaciones adversas que detonaron mayores daños en el sitio<sup>81</sup>.

El censo nacional de 1971, indica que el país tenía una población total de 1, 877, 952 habitantes, de los cuales 485,850 se ubicaban en Managua -incluyendo zonas urbanas y rurales- (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INEC], 2006, p.29). Esto significa que aproximadamente el 25% de la población se aglutinaba en la ciudad o muy cercana a ella. El efecto de esta concentración poblacional en la generación de ingresos, infraestructura y servicios era determinante para la economía del país en ese momento.

Las Naciones Unidas, Consejo Económico y Social ([N.U CES], 1973), en un informe sobre los daños y afectaciones económicas a consecuencia del terremoto de 1972, establece que las actividades localizadas en Managua generaban un valor cercano a los 400 millones de dólares, equivalente al 40 % del producto interno bruto (p.11). Este es un dato alarmante si consideramos que en la época los

---

<sup>80</sup> Su magnitud fue de 5.6 utilizando ondas primarias, y 6.2 en escala de Richter utilizando ondas superficiales para su medición, con intensidades en el CH, entre IX y VIII en la escala de Mercalli (Instituto Nicaragüense de Estudios, (s.f)).

<sup>81</sup> Kates et. al. (1973) mencionan, que estos fueron provocados para beneficiarse de los seguros y para facilitar los saqueos.

países de la región eran predominantemente agrícolas. Este documento también contiene los siguientes datos económicos para Managua: localización del 60% de la producción manufacturera y de la actividad comercial del país, presencia de las instalaciones más modernas, especialización de la exportación, la ciudad como centro de almacenes nacionales, ubicación de plantas eléctricas, refinerías.

Como sede de los poderes del Estado se concentraba la mayor inversión pública en la ciudad. En el municipio se situaban alrededor de 78, 000 unidades de vivienda (28 % del total del país), además se concentraban los centros culturales y educativos. El 80 % de la educación superior y universitaria del total nacional estaba aquí (p.13).

El informe anterior, enfatiza en las repercusiones y alcance del desastre a nivel del mercado centroamericano. Comparado con el terremoto de San Fernando (Chile 1971), “las pérdidas de vidas humanas (en Managua) fueron 100 veces mayores y las pérdidas materiales per cápita 10 veces más” (p.65). En su momento alrededor del 45% de la población económicamente activa se quedó sin empleo, se necesitó albergar a 300,000 personas, murieron aproximadamente 6,000 personas y quedaron más de 20,000 heridos. Los daños materiales más sensibles fueron en las viviendas, el 75% del total quedaron arruinadas (N.U CES, 1973, p.15). Un aproximado de 60, 000 familias se quedaron sin casa.

La cantidad de muertos, pérdidas materiales, daños a edificaciones históricas, y la deslocalización total o parcial del Managua es insuperable. La ciudad entera y sus habitantes, que apenas se ramificaban en algunos barrios fuera de lo que actualmente es el CH, migró a la periferia y a otros a los municipios cercanos del país (entre 220, 000 y 250, 000 personas, según N.U CES, 1973, p.15).

A partir de la situación observada en las fotografías, es inevitable comparar el estado de la ciudad instantes inmediatos al terremoto, y posterior a la operación limpieza realizada por el gobierno. Se

considera que la decisión de abandonar la ciudad, demoler lo que quedaba<sup>82</sup> y cercar el perímetro que se consideró como de alto riesgo, es lo que más perjuicios ocasionó.

El terremoto de 1972 representó muchas fracturas de orden urbano y patrimonial, la mayoría de las edificaciones, espacios públicos e hitos históricos desaparecieron o se reconfiguraron en el imaginario debido a sus cambios de uso, alteraciones físicas, relaciones y conexiones socioespaciales. En lo inmaterial y social es indescriptible como el terremoto afectó a los habitantes de Managua, la deslocalización, “las pérdidas humanas y materiales que ocasionan (los sismos), dislocan el espacio público y obligan a quienes los padecen a encontrar nuevas estrategias de articulación de lo urbano y otras formas de “habitar la ciudad” (Dávalos-Hernández, 2020, p.100).

En lo sociopolítico, a partir del terremoto cambió la dirección política y las relaciones de la clase pudiente con el gobierno. La jerarquía religiosa se vio quebrantada, ya que los intereses entre gobierno-iglesia ya no eran los mismos. De forma general el descontento aumentó, y sin duda esto fue determinante para apoyar al movimiento revolucionario del Frente Sandinista de Liberación Nacional.

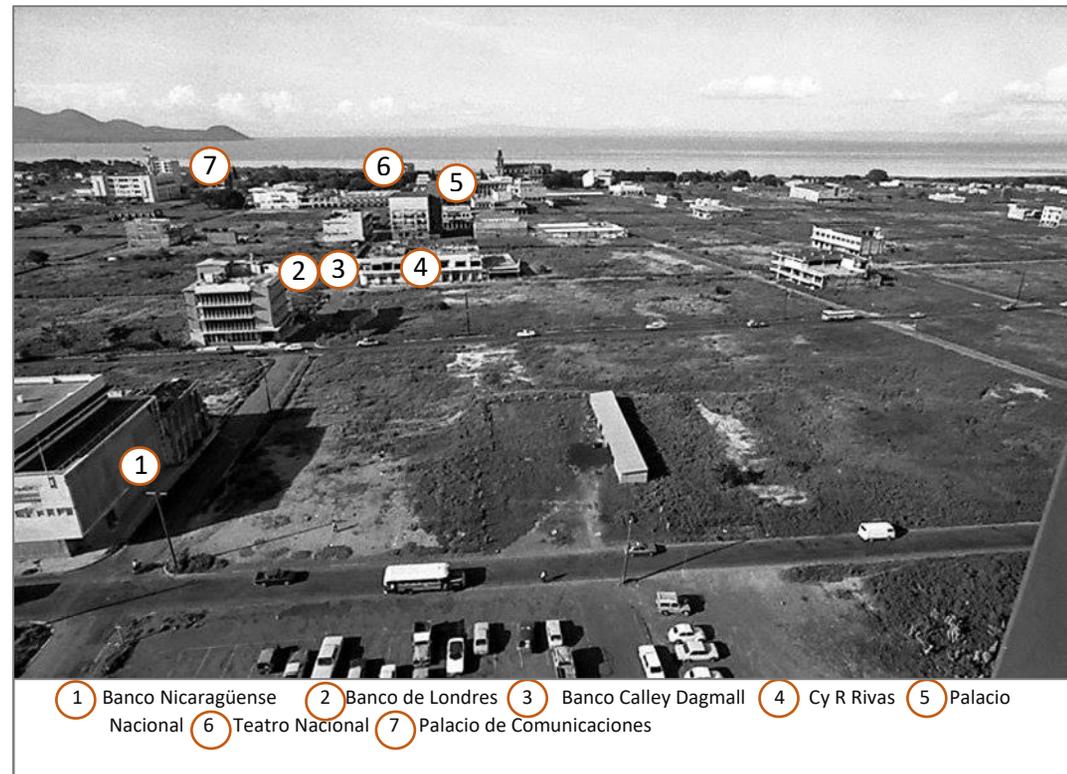
Posterior al terremoto de 1972 las familias son reubicadas fuera de la zona afectada, se ejecutó una remoción de escombros que conllevó la demolición total de algunas zonas habitacionales. En la **Figura 304** se observa a las edificaciones en altura, como parte de las edificaciones no demolidas, siendo muchas de ellas edificios institucionales. Por relatos se conoce que los restos fueron utilizados como relleno en la zona del malecón de la ciudad.

---

<sup>82</sup> Escombros y edificaciones en pie y sin daños aparentes, fueron removidas por las aplanadoras (E. Bonilla, comunicación personal, 27 de abril 2023).

**Figura 304**

*Panorámica del sector de la Avenida Bolívar. Managua de sur a norte posterior al terremoto de 1972*

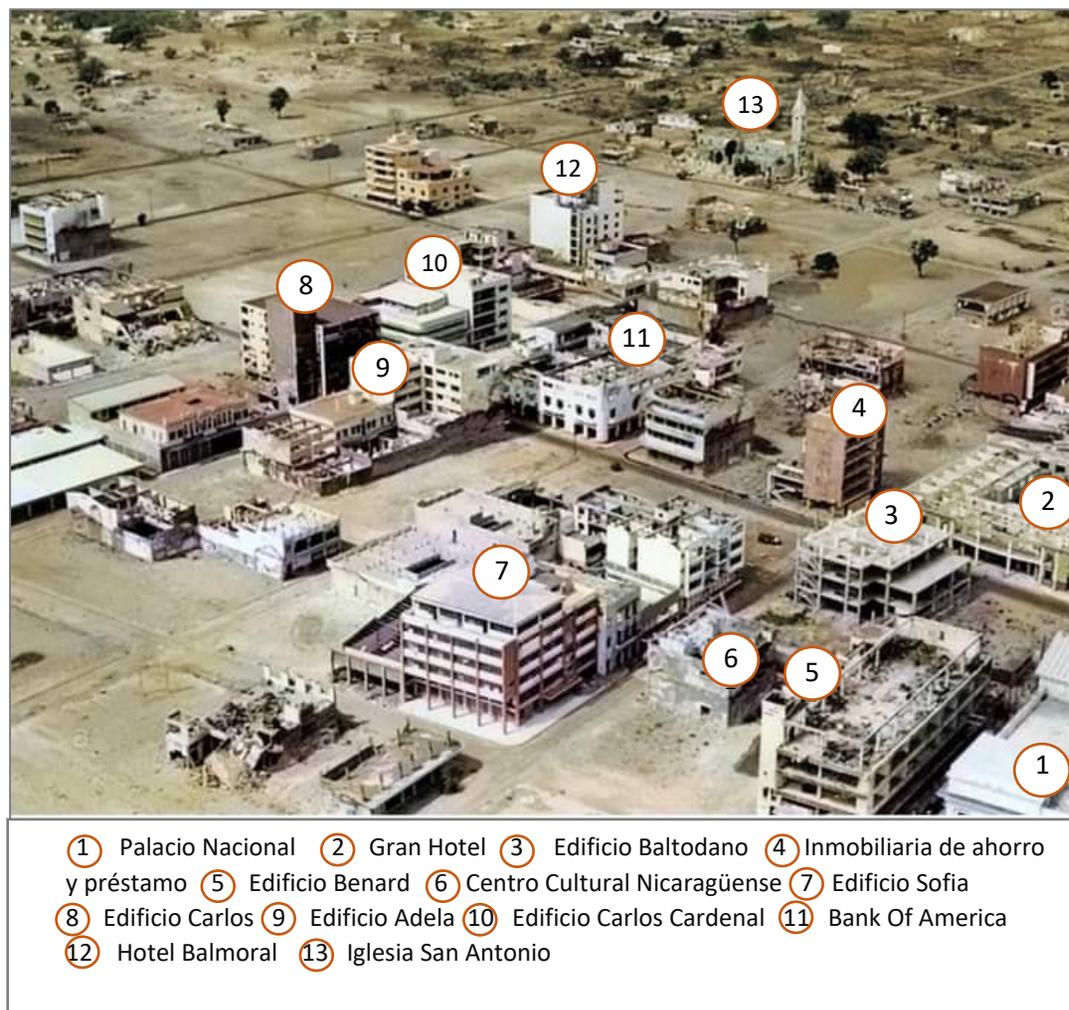


**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2018, 01 de octubre b).

En la siguiente figura se presenta el conjunto de edificaciones que quedaron en pie en las cercanías del Palacio Nacional. Muchos de los inmuebles luego fueron demolidos, según se dijo, al comprobar fallas estructurales y funcionales que impedían su posible reutilización.

Figura 305

Panorámica del sector calle Momotombo. Managua de norte a sur posterior al terremoto de 1972



Nota. Recuperada de Grupo Nicaragüenses Años 60 (2020, 02 de septiembre b).

▪ 3.1.4 Prioridades de guerra, los años ochenta

**Revolución Popular Sandinista**

El Frente de Liberación Nacional fue fundado por Carlos Fonseca Amador en 1961, como un movimiento político-ideológico de izquierda, que buscaba derrocar a Anastasio Somoza García y su gobierno despótico y elitista. En correspondencia con la lucha de Augusto C. Sandino (1927-1933), igualmente se quería acabar con el intervencionismo estadounidense (pactado).

La lucha de liberación nacional ocurrió en el mes de julio de 1979, después de confrontaciones militares prolongadas en las que se enfrentó la Guardia Nacional (conocida como la Guardia de Somoza), contra un grupo armado de jóvenes, que fue creciendo hasta sumar y sublevar una masa poblacional mayoritaria integrada por campesinos, trabajadores, intelectuales y por supuesto estudiantes. No todas las estrategias militares de ataques focalizados en el interior del país fueron libradas favorablemente, pero sumadas a la cantidad de abusos del dictador, lograron con el tiempo una movilización popular imparable.

En 1967 antes del terremoto, ocurre en Managua, una masacre en la Avenida Roosevelt que es conocida como la Masacre del 22 de enero (sucedió en la intersección de la Avenida Roosevelt y la 4ta calle suroeste). En ella fueron asesinados por la Guardia Nacional entre 100 y 200 participantes de una manifestación liderada por la coalición electoral Unión Nacional Opositora<sup>83</sup>. Posterior a esto, muchas situaciones trágicas tuvieron que acontecer, hasta que finalmente se logra la salida de Anastasio y la liberación del territorio nacional.

El presidente autoimpuesto instala su casa presidencial en un edificio de operaciones de la Guardia Nacional en la Loma de Tiscapa, al oeste de la antigua casa presidencial. Este lugar se convirtió en el sitio seguro para un gobernante que resistía a los continuos ataques de la llamada guerrilla. Era uno de los sitios más temidos por la población, sus sótanos funcionaron como cárcel de tortura de

---

<sup>83</sup> Fundada por Pedro Joaquín Chamorro Cardenal (director del diario La Prensa) y Fernando Agüero. Ambos buscaban derrocar a Somoza en las elecciones de 1967.

Somoza. Para ese entonces los simpatizantes opositores al gobierno operaban en casas clandestinas o de seguridad en la capital.

**Figura 306**

*El Bunker, Casa Presidencial de Anastasio Somoza García, luego Comandancia General del Ejército de Nicaragua, 2003*



**Nota.** Recuperada de Jorge Mejía Peralta. Fotografía (2013, 8 de agosto).

La caída de Somoza se celebró en la plaza central del CH, nombrada desde entonces como Plaza de la Revolución, teniendo como testigos la Catedral de Managua y el Palacio Nacional. Desde este instante el sitio recuperó protagonismo y un nuevo reconocimiento histórico se añadió a sus valores e importancia. Para Dávalos-Hernández (2020):

La fotografía de Meiselas (**Figura 307**) retrata esta operación casi performática en que el espacio es politizado y relegitimado, no sólo como el lugar de aparición sino integrado a la

escena en su propia corporeidad cuando la gente decide transgredir la barrera simbólica de la Catedral como herida y se aventura al contacto físico con el edificio. La multitud sube por sus cornisas y lo “ocupa” en una especie de operación terapéutica en que la cercanía anuncia nuevas formas de representación. (p.103)

**Figura 307**

*Celebración del Triunfo de la Revolución Popular Sandinista en la Plaza Central de Managua, 20 de julio 1979*



**Nota.** Recuperada de Susan - Meiselas (1972, 20 de Julio).

Para 1979 la reconstrucción de Managua era incipiente, considerando el escenario de lucha interna y la dimensión del desastre de la ciudad. En primer orden estaba la situación política y económica del país.

**Figura 308**

*Plaza de la República o Plaza de la Revolución, 1980*



**Nota.** En la imagen se muestra un grupo de personas que salían a alfabetizar a diferentes zonas del país, en una de las acciones más recordadas por su impacto social, de los años 80; la Cruzada Nacional de la alfabetización. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 11 de agosto b).

### La década de los 80

Posterior al triunfo del Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN) en 1979, se instaura un nuevo Estado con transformaciones profundas en cuanto a la administración y distribución de recursos. El partido revolucionario planteó acciones para favorecer a las grandes mayorías, sin embargo, poco después de iniciado el proyecto de reconstrucción nacional, se desata una guerra interna entre la llamada Contra<sup>84</sup>-revolución- y el gobierno.

#### Figura 309

*Catedral Santiago de Managua, década de los 80*



**Nota.** En la fotografía se muestra la fachada principal de la Catedral de Managua, con una imagen de Sandino. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 04 de octubre b).

---

<sup>84</sup> La relación de Somoza y otros mandatarios, con Estados Unidos habían sido sólidas y recurrentes. Para la administración de Ronald Reagan (1981-1989) no resultaba favorable que la Unión Soviética- con quienes estaban en Guerra Fría-, tuviera incidencia sobre el territorio americano. Estados Unidos financió con dinero y armamento a la Contra, grupo remanente de la Guardia Nacional, comenzando así una guerra prolongada y sin precedentes que incluyó bloqueo económico y diplomático.

Un país que apenas comenzaba a encontrar alternativa posterior a la revolución, emprende un nuevo proceso de guerra, desgastante en todos los sentidos. Managua con muy poco tiempo de haber enfrentado una destrucción masiva de sus recursos y economía, después del terremoto de 1972, tiene que sobreponerse para cumplir con su función como asiento de la administración central.

En 1973 comienza a operar el Vice Ministerio de Planificación Urbana (VIMPU) como parte del Ministerio del Distrito Nacional (con funciones de gobierno municipal). Anteriormente existió la Oficina Nacional de Urbanismo (1954-1973) que formaba parte del Ministerio de Fomento y Obras públicas, y se encargaba del planeamiento de la ciudad de Managua.

Desde 1979 hasta 1988 el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH), se faculta para poner en marcha un nuevo Plan Regulador para el Municipio de Managua (Estando en Vigencia el Plan Regulador del Municipio de Managua de 1968 y el Plan General de Desarrollo Urbano de 1976). Con el Decreto No.504 de 1980, se derogó todos los antecedentes asociados al desarrollo de asentamientos humanos y la construcción.

En 1979 el MINVAH, dijo contar con los planes para reconstruir el casco central de Managua, explicando que un 60% de los terrenos urbanos de esta zona ya eran del Estado, muchos habían sido donados y se esperaba que los otros dueños también transfirieran sus propiedades. Las proyecciones para el área incluyeron la construcción de 10,000 viviendas en 200 hectáreas hábiles. Desde este momento se asumió que la zona sería destinada a las mayorías marginadas (Norori, 2015, p.83).

El MINVAH comienza a operar en Managua con un nuevo Plan Regulador de Managua (1982-1984), el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo (1982), el Reglamento de Desarrollo Urbano (1982), el Reglamento de Permisos de Construcción (1982) y posteriormente con el Esquema de Desarrollo Urbanos de Managua (1987).

A continuación, se describen las acciones principales realizadas en el CH, durante esta época:

▪ **Proyecto habitacional San Antonio**

En 1980 inicia el primer proyecto habitacional en el CH posterior a 1972, específicamente en el barrio tradicional de San Antonio. Se planificó la construcción de 57 edificios<sup>85</sup> de dos, tres y cuatro niveles (8 edificios) con áreas comunes de acceso, servicios y patios. El sitio seleccionado fue un espacio que se consideró seguro, al no existir fallas sísmicas demostradas en este sector.

El plan se insertó dentro de las manzanas existentes, respetando la trama original, retomando el crecimiento moderado en altura, y teniendo acceso directo a las calles. La construcción inició con edificios de cuatro pisos y fueron otorgados como proyectos de vivienda de interés social (VIS). Según se reportó, se concedieron a trabajadores que laboraban en las cercanías del proyecto.

**Figura 310**

*Proyecto habitacional de San Antonio, 1978*



**Nota.** Recuperada de Nicaragua en la Historia (2020, 11 de agosto).

---

<sup>85</sup> Construidas de mampostería reforzada por Emilio Pérez Romero.

Este proyecto ha sido criticado desde diferentes perspectivas, algunos lo han tachado de ser un espacio inhabitado que irrumpe las costumbres y tradiciones de los nicaragüenses (principalmente porque no todas las familias tienen patio), no obstante, para otros ha sido un modelo de desarrollo en altura que guía las propuestas habitacionales para este y otros sectores. Lo cierto es que se ha comprobado que los edificios están ocupados, se integran perfectamente al ámbito urbano y no han sufrido ningún deterioro constructivo.

- **Inicio del Parque Luis Alfonso Velázquez Flores**

Un importante proyecto que cambió drásticamente el uso y función de un sector relevante del CH, es la construcción de canchas deportivas y áreas verdes en el sector baldío entre la avenida Bolívar y la 3era avenida sureste, y entre, la 2da calle noreste y la 3era calle sureste.

En este espacio se encontraban los principales espacios comerciales, hoteles, centros de negocios y bancos de la ciudad, con un tránsito peatonal y vehicular considerable. Con la ocurrencia del sismo, el lugar se transforma en un sitio recreativo a cielo abierto. Aquí atraviesa de norte a sur la falla sísmica conocida como Falla de los Bancos.

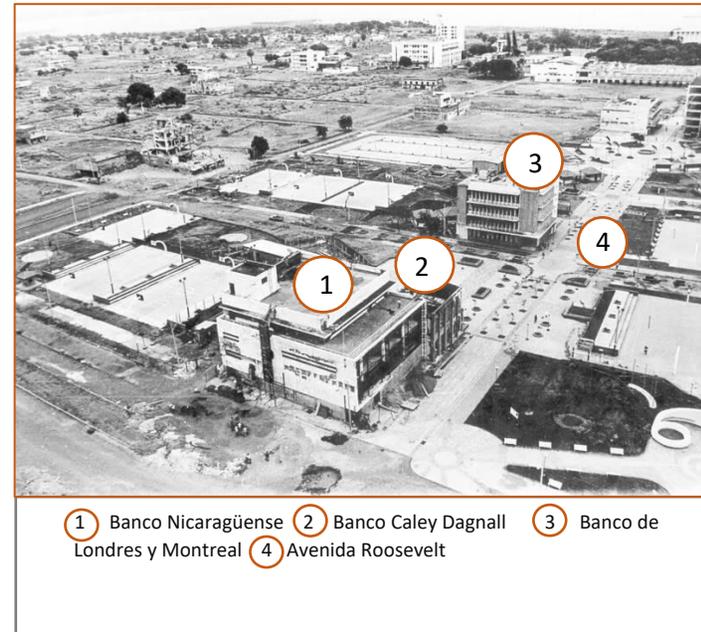
Este proyecto es una de las reformas urbanas del CH más impactante, ya que: a) cambia la morfología interna del espacio, b) primero incorpora y luego interrumpe de este a oeste la calle central, c) de norte a sur convierte en paso peatonal la avenida Central o Roosevelt, d) la avenida del Centenario con el tiempo pasa a formar parte del complejo, e) modifica el paisaje urbano con predominio de la línea horizontal, al ser un enorme predio con canchas, y f) el diálogo del bloque este, con el bloque oeste cambia por la nueva distribución funcional.

En una zona de total abandono, este parque comienza a transformar la visual de destrucción posterremoto. En la década de los ochenta el CH estaba despoblado, estos espacios no pasaban de ser un espacio de recreación para los habitantes del sector, los Managua asentados en las afueras del CH veían el sitio como inseguro, y poco dinámico. Muchos habitantes sin recursos habitaron los edificios en ruinas y el sitio se convierte en un espacio inanimado, marginal y decadente.

### Figura 311 y Figura 312

#### Inicio del Parque Luis Alfonso Velázquez Flores

**Nota.** En la figura se observa la las canchas deportivas construida entre la Avenida Bolívar y La Roosevelt, y la nueva condición peatonal de la Avenida Roosevelt. Es notable, la cantidad de baldíos en los años docentes. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2019, 08 de enero).



**Nota.** En primer plano parte de las propuestas de áreas verdes del parque Luis Alfonso. A la derecha la Avenida Roosevelt. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2019, 03 de marzo).



En esta época también se construyó un pequeño parque con su anfiteatro en honor a Pedro Joaquín Chamorro<sup>86</sup>, frente a la actual Asamblea Nacional.

**Figura 313**

*Construcción de anfiteatro en el Parque Pedro Joaquín Chamorro, 1980*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 14 de febrero).

---

<sup>86</sup> Reconocido periodista nicaragüense, designado como héroe nacional mártir de las libertades públicas. Opositor del gobierno de Luis Somoza Debayle muere asesinado en 1978, en el sitio vial inmediato a donde se construyó su parque.

- **El mercado Oriental**

Para estos años el Mercado Oriental fue el único mercado que había resistido el sismo, albergando a los comerciantes de los otros centros de compras. Con su capacidad excedida, pronto comenzó a ocupar lotes aledaños extendiéndose a las zonas residenciales inmediatas. Inició con la ocupación de las calles en los barrios Buenos Aires, El Calvario y Los Ángeles.

No faltaron los esfuerzos por contener el desorden, congestionamiento vehicular y manejo de la basura, incluyendo la construcción de otros mercados. No obstante, a pesar de las acciones tomadas, los vendedores mayoristas y el mercado negro ya estaban instalados en el sitio, y para 1985 su área superaba las 10 manzanas, ocupando parte de la zona residencial de Ciudad Jardín al sureste. En dirección oeste, este mercado llegaba hasta el Ramírez Goyena. Para 1897 se registraban 3,500 vendedores en este centro de compras (Norori, 2015, pp.112-114).

- **Otros cambios**

Si bien es cierto, algunas iniciativas e instrumentos demuestran que durante esta época se tenía la intención de promover el desarrollo en el centro, hubo principalmente dos razones que impidieron mejorías notorias: 1.) Nicaragua estaba en guerra, los esfuerzos se orientaron más a la defensa y a la sobrevivencia por ser un período de bloqueo, 2.) Managua sin la implementación de una política urbana clara, simplemente siguió el curso de abandono en el CH, sus habitantes se habían ido, la inversión se había trasladado. El sitio era de cierta forma inseguro, estaba militarizado y ocupado por grupos marginales. La demolición de edificios que quedaban en pie fue otra constante.

**Figura 314**

*Demolición del edificio Lang en la Avenida Bolívar, 1980*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020,14 de mayo a).

Los cambios en la jerarquía de las calles y avenidas fueron evidentes, la Avenida Central prácticamente perdió su funcionalidad. La nueva reestructuración urbana, hizo que la Avenida Bolívar escalara en notoriedad e importancia, siendo ampliada por colaboración del gobierno de Venezuela. Esta vía reconstruida con un bulevar central, pasó a ser la avenida más transitada del CH, por ella los managuas se comunicaban y visitaban, ocasionalmente, los sitios que adsorbieron totalmente el recuerdo de la vieja ciudad: la zona del Parque Central, la Plaza de la Revolución (con una catedral en ruinas y el Palacio nacional), y el área del malecón.

La construcción de la Dupla Norte fue uno de los cambios viales más drásticos aplicados al sector, ya que cambió el sentido de la 2da y 3era calle sur (calle Momotombo). Estas calles que hasta el

momento tenían funciones secundarias, comenzaron a formar parte de las distribuidoras este y oeste más importantes de toda la ciudad, siendo la ruta que une la carretera Panamericana Norte y Sur. La Dupla Norte se organizó con un eje verde al centro, en la zona de edificios que fueron devastados, cambiando totalmente la distribución reticular y rompiendo la vinculación de la avenida.

**Figura 315**

*Malecón de Managua, años 80*



**Nota.** En la figura, el espacio del malecón de Managua acondicionado para la visita y recorrido de los managuas.

Fuente: Nicaragua en la Historia (2016, 16 de julio c).

Una situación propia de esta década fue la apropiación de diferentes edificios abandonados. El Estado de Nicaragua los reutilizó como instituciones de gobierno, mencionando algunos casos se encuentran: el Banco Nacional de Nicaragua que se convirtió en la sede del Consejo de Estado en 1982, luego Asamblea Nacional en 1985, nombrándose posteriormente como Héroes del 22 de enero. Por su parte el Banco de América se nacionalizó y funcionó como banco hasta 1979, luego

ocupó las oficinas del Consejo de Estado y desde 1985 se convirtió en sede de varios partidos políticos. También albergó la biblioteca de la Asamblea Nacional. El edificio se utilizaba parcialmente hasta que en el 2003 fue remodelado. Actualmente su nombre es Benjamín Zeledón. En lo que concierne al Banco Central, este se ocupó como residencia de la Vice Presidencia.

El Gran Hotel se convirtió en el Instituto de Cultura, la capilla del Instituto Pedagógico de Managua, preservada después del terremoto, fue destinada como centro de convenciones, llamándose Olof Palme<sup>87</sup>. Aquí se celebró la 77 Conferencia de Unión Interparlamentaria. El edificio ENALUF pasó a ser el Ministerio del Interior Sandinista, renombrándose como edificio Silvio Mayorga. En el Palacio Nacional nombrado como Palacio de la Revolución, se instaló el Ministerio de Finanzas, la Dirección general de Ingresos y Migración. Las edificaciones de la loma de Tiscapa y su explanada continuaron siendo parte de las instalaciones militares, en ese momento del ejército sandinista, incluyendo una cárcel y nuevas instalaciones.

Otras instituciones como la administración de Managua y el Ministerio de Educación, se ubicaron fuera del CH, generándose una dispersión de la administración pública y quitando funciones administrativas el antiguo centro.

El cambio de nombres de calles, barrios, monumentos y edificios marcó los años ochenta, la imagen de Somoza y su dictadura estaba presente de diferentes formas por toda la ciudad y el nuevo gobierno decidió eliminarlo. La avenida Central, llamada avenida Roosevelt, pasó a ser la avenida Sandino.

---

<sup>87</sup> En honor al ministro sueco Sven Olof Joachim Palme asesinado en 1986. Este líder del partido socialdemócrata sueco que mantuvo compromisos políticos con los países de la región.

**Figura 316**

*Edificio Carlos Cardenal, en la Avenida Central o Avenida Sandino, años 80*



**Nota.** En primer plano el edificio Carlos Cardenal, desocupado por sus dueños. De frente la Avenida Central. Totalmente diferente, peatonal, sin edificios y con una circulación reducida. Fuente: Grupo de Recordando los 70 y 80 (2021, 25 de marzo).

**Figura 317**

*Sector del Palacio Nacional*



**Nota.** Recuperada de Alamy (2015, 9 de abril).

Los años 80 dejaron en términos normativos diversos instrumentos legales que a la fecha siguen teniendo vigencia, entre ellos: Plan Regulador de Managua, 1982, Esquemas de Desarrollo Urbano para Managua, 1987-2020, Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación (1982, reforma 2020), entre otros.

▪ 3.1.5 Una historia de abandono y resiliencia: el centro “permanece” en sus trazas, en sus ruinas, en la memoria histórica

La construcción de una nueva ciudad, fuera del radio de destrucción ocasionado por el terremoto de 1972, fue argumentada de diferentes formas. Diversos grupos de geólogos internacionales que visitaron el país recomendaron medidas de protección al comprobar las fallas geológicas existentes. Par Kates et. al. (1973) afirmó que “Restaurar la ciudad requería una inversión igual al valor anual de los bienes y servicios producidos por Nicaragua” (p.62), según sus cálculos las pérdidas materiales oscilaron entre los 400 y 6000 millones de dólares.

Las investigaciones presentadas por los estudiosos de la catástrofe, explican que la metodología de estimación de pérdidas no es muy clara, indicando que el informe presentado en su momento reflejó costos de reemplazo y funcionamiento, y no así el costo total de daños. De cualquier forma, estimar el precio que implicaba urbanizar en las zonas de expansión de la ciudad, versus el costo de reconstrucción, al parecer resultó desestimable frente al riesgo de repoblar nuevamente el centro y poner en peligro la vida de las personas.

Las respuestas ante el desastre para Kates et. al. (1973) fueron en muchos sentidos diferentes a los otros casos de sociedades europeas o norteamericanas (con antecedentes similares), mencionando que: las evaluaciones inmediatas y los esfuerzos de prevención fueron más prolongados de los habituales, instituciones públicas y privadas recibieron poca o nula atención, las acciones de aseguramiento del orden público no se desarrollaron, los esfuerzos por minimizar los efectos secundarios fueron pocos. Durante las 48 horas después de la tragedia no hubo apoyo público o privado a la población, no se realizó un registro de muertos (pp.62-63).

De forma inmediata al sismo, lo que sí ocurrió fueron los saqueos, controles y confiscaciones sobre la propiedad privada, además imperó la solidaridad entre vecinos que ayudaron en las acciones de búsqueda y rescate. El gobierno se declaró el único distribuidor de alimentos ocasionando tardanza en su distribución. El alojamiento a las familias desprovistas de vivienda fue auto resuelto, buscando

refugio donde parientes, de tal forma que la evacuación de la ciudad fue masiva y orientada por acciones individuales.

El terremoto fue decisivo para que la familia Somoza retornara oficialmente al poder, en ese momento Anastasio Somoza Debayle había entregado la administración del país a una Junta Nacional de Gobierno<sup>88</sup>, y ante la inoperancia conjunta (que incluyó la renuncia del líder conservador) y como jefe de la guardia Nacional, Somoza asume la situación como gobernante de facto y declara toque de queda y ley marcial.

Cuatro aspectos fueron decisivos en el proceso de reconstrucción: 1.) La familia Somoza era dueña de una fortuna multimillonaria que incluía muchos de los terrenos fuera del CH, parte de los dignificados fueron trasladados a estos sitios, 2.) la dirección y el uso que se dio a los recursos que se obtuvieron por la ayuda intencional están llenos de acciones corruptas, 3.) el autoritarismo del gobierno impidió labores privadas de reconstrucción, y 4.) se recomendó trasladar la ciudad a otro sitio y restringir la construcción en la zona afectada (este aspecto fue asumido como versión oficial).

- **El decenio de los años 90 del S.XX**

La historia política del país está marcada de acontecimientos convulsivos, causando mucha inestabilidad social, pausas irremediables en los procesos de desarrollo y la idea de borrar el pasado inmediato demoliendo monumentos. En 1990 asume el gobierno de Nicaragua una nueva línea política, conformada por una coalición de partidos opositores al sandinismo. Los propósitos declarados eran principalmente lograr la integración y reactivación económica, acabar con las actividades militares, y en el caso particular de Managua, proponen dar marcha al desarrollo de la ciudad.

Este nuevo ciclo que pregonaba grandes expectativas, inició como ha sido costumbre al cambiar una administración, con la destrucción. Muchos monumentos, murales y elementos urbanos fueron

---

<sup>88</sup> Esto sucedió por un acuerdo que se conoce como Kupia Kumi (un solo corazón), que, valido una administración conjunta entre el Partido Conservador y el Partido Liberal. En este período Somoza permaneció al mando del poder militar a espera de su reelección en las futuras contiendas.

eliminados y otros declarados como Patrimonio Cultural de la Nación. Tal como se muestra en la tabla que continúa, son pocos los inmuebles considerados como bienes y recursos de importancia patrimonial, estos fueron nombrados entre 1994 y el 2010.

**Tabla 21**

*Bienes declarados Patrimonio Cultural de la Nación en el CH de Managua*

<b>Bien patrimonial</b>	<b>Declaratoria</b>	<b>Fecha</b>
<b>Estación del Ferrocarril de Managua</b>	Dirección de Patrimonio Cultural.	20-01.1994
<b>Loma de Tiscapa</b>	Decreto No.6-96. Gaceta No.88. Posteriormente reformado por el Decreto 35-2003, gaceta No.74 de 22.04.03.	14.05.1996
<b>Teatro Nacional Rubén Darío</b>	Dirección de Patrimonio Cultural No.04-99.	1999
<b>Palacio Nacional de la Cultura</b>	Decreto 112-99 Gaceta No. 47.	09.03.1999
<b>Archivo Fílmico de la Cinemateca Nacional</b>	Decreto No. 20-99. Gaceta No. 47.	09.03.1999
<b>Antigua Catedral de Managua</b>	Decreto No.127.2000. gaceta No.236.	13.12.2000
<b>Cementerio San Pedro, declarado Panteón Nacional de Nicaragua.</b>	Decreto No.36-2003.Gaceta No.74. Ley 829. Gaceta No.14 del 21.01.13.	22.04.2003
<b>Conjunto Urbano de la Avenida peatonal Augusto C. Sandino y asignación de Bienes a la Asamblea Nacional.</b>	Ley No.711. Gaceta No.14.	21.01.2010
<b>Monumento a Rubén Darío</b>	Acuerdo Administrativo No.03-2010.	19.01.2010
<b>Conjunto de Edificios de la Colonia Dambach</b>	Resolución No.13-2010 DPC/INC.	21.06.2010

**Nota.** Elaborada por la autora (2023), con datos de Instituto Nicaragüense de Cultura (s.f).

Para estos años, ya el CH era en definitiva el antiguo centro. A pesar de que 1994 surgió el Plan Maestro para el área Central de Managua las intervenciones propuestas no se concretaron. Las acciones en este espacio en este período son puntuales: la construcción del Parque la Paz, el proyecto habitacional San Sebastián, la construcción de la Plaza la Fe, algunas intervenciones en el malecón, la construcción de ciertas edificaciones estatales, y otros.

No se puede dejar de mencionar, que, en contrapeso a la reactivación del sitio, se construye una nueva catedral hacia el sur del CH, en las inmediaciones del centro comercial Metrocentro. Este sector se ha intentado definir como el nuevo centro de la ciudad.

### **Parque La Paz**

Una de las obras de mayor carga simbólica de los años 90 fue la construcción del Parque La Paz<sup>89</sup> en 1996, ubicado justo después de la Dupla Norte, al sur del Palacio Nacional. En este mismo sitio Violeta Barrios, presidenta de la República (1990-1997), enterró y quemó el 14 de septiembre de 1990 armamento militar que se había utilizado durante la guerra de los años anteriores (algunas cifras señalan más 150,000 fusiles).

---

<sup>89</sup> Este parque fue diseñado por el arquitecto nicaragüense Nelson Brown Barquero. El Arq. Brown compartió, en una sesión de clase de la carrera de arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería, en la que estaba inscrita la autora de esta investigación, el concepto de diseño del parque y algunos desafíos constructivos.

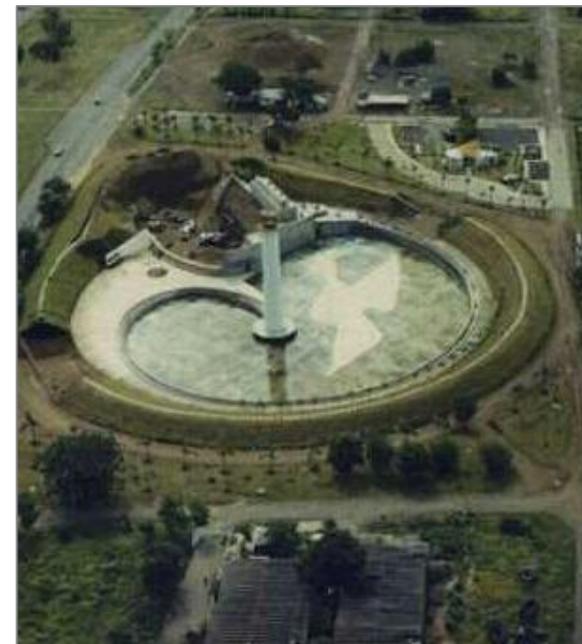
**Figura 318 y Figura 319**

*Entierro de armas en el sitio donde se emplazó el Parque La Paz, 1990*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 11 de agosto a).

*Vista aérea Parque La Paz, años 90*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 18 de septiembre).

Este parque que marcaba un hito histórico con profundo significado para los nicaragüenses, era diferente en diseño a cualquier otro de la ciudad, con una composición circular envolvente, conformada por un conjunto de rampas y montículos verdes en los alrededores, agua y un faro de gran tamaño propuesto en alusión alegórica al llamado de los pescadores del lago Xolotlán. Sin duda

el parque era un atractivo visual por las noches, cuando su juego de luces funcionaba. Como parte del diseño del conjunto, se observaron semienterrados en concreto, algunos enseres de guerra.

Este parque nunca logró la ocupación ni aceptación esperada, posiblemente por razones como: el mensaje que transmitía, estaba emplazado en una zona- en ese momento- insegura, donde prevalecía la prostitución e indigencia. El parque era inusual para los pobladores, la falta de arborización en el diseño no permitía su estancia durante el día.

Al igual que la mayoría de ruinas postterremoto el faro se demolió en el 2014. Según explicaron las autoridades municipales en su momento, este representaba un peligro para los ciudadanos. Actualmente toda la zona del antiguo Parque de la Paz fue adsorbida y rediseñada por las obras del Parque Luis Alfonso Velázquez.

#### **Las ruinas de la Vieja Managua**

Uno de los mayores retos en la ciudad capital ha sido el déficit habitacional, sobre todo por la demanda que ha generado la migración del interior al país y por los diferentes acontecimientos de orden natural que han despojado a las familias de un sitio para vivir. Lamentablemente uno de los fenómenos que se produjeron en el CH fue la ocupación ilegal de los edificios en ruinas que quedaron principalmente en las zonas junto al lago, en los barrios San Sebastián y Candelaria, y también de forma dispersa en el Bóer, Santo Domingo y San Antonio.

Las edificaciones fueron gradualmente saqueadas y posteriormente habitadas por mendigos y familias de escasos recursos. No hay indicios que indiquen la condición estructural de estos edificios, algunos parecen víctimas del abandono, y en otros en otros si era visible el deterioro estructural.

El Plan Maestro del Área Central (1994) contabilizaba un total de 121 edificios en ruinas aislados e inmersos en zonas baldías, manifestando que 71 de ellos tenían potencial para ser rehabilitados, 26 poseían importancia arquitectónica y/ o urbanística, y 48 si representaban un peligro por su condición y daños (Alcaldía de Managua, 1994, p.35).

**Figura 320 y Figura 321**

*Edificio de apartamentos Venezuela*



**Nota.** Barrio Sajonia. Fuente: Foto en Historia de Managua (2020, 16 de julio b).

*Ruinas edificio Calzado California*



**Nota.** Este importante comercio se inauguró en 1962 en la parte posterior a la iglesia Santo Domingo, luego se trasladó a la Calle 15 de Septiembre donde se incendió en 1968. En ese momento se construye el inmueble que se ve a la izquierda de la figura. Fuente: Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020,14 de mayo b).

En los 90 se dieron algunos intentos de desalojo de los ocupantes ilegales sin mayor éxito, estas instalaciones eran nuevamente ocupadas. Es hasta el 2014, después de otro terremoto y réplicas constantes por más de quince días, que la administración municipal demuele los edificios que habían sobrevivido a la catástrofe de 1972.

El fotógrafo y cineasta Masashi Ohtsu visitó Managua en 1994 para documentar a través de las imágenes, la vida de las personas en los barrios marginales. Su locación fueron las ruinas del CH y

logró captar el estado de algunas de estas edificaciones y las condiciones de vida de quienes las habitaban.

**Figura 322**

*Edificio en ruinas, 1994*



**Nota.** Algunas edificaciones como la de la figura, solo conservaban su esqueleto.  
Fuente:Masashi Ohtsu Photography (2022).

**Figura 323**

*Edificios en ruinas habitados en barrios de Managua*



**Nota.** La figura muestra dos edificios en altura ocupados por familias sin viviendas, en o en las cercanías del barrio Sajonia. Fuente: Masashi Ohtsu Photography (2022).

### La Plaza de la Revolución

Uno de los sucesos más insólitos de esta década fue la construcción de una enorme fuente iluminada con ambientación musical en medio de la Plaza de la Revolución, también espacio central del conjunto núcleo del CH. En ella, después de 1972, se conserva la Catedral en ruinas y el neoclásico Palacio Nacional, al igual que las memorias de la celebración de la Revolución Popular Sandinista en 1979, y la salida de los brigadistas de la alfabetización.

Según el gobierno de turno esto era una forma de mejorar la apariencia del sitio, aunque todo indicaba un intento de borrar memoria y evitar conglomeraciones en el lugar. Junto a este invasivo monumento que ocupó la plaza, se agregaron también graderías metálicas, para que los espectadores pudieran disfrutar de la fuente.

En el 2007 se demuele la fuente y se recupera el concepto de plaza libre, agregando un tratamiento de piso decorativo. Desde la construcción de la fuente, ya no fue posible el estacionamiento de los vehículos en la plaza.

#### **Figura 324**

*Plaza de la República, demolición de fuente, 2007*



**Nota.** Recuperada de Jorge Mejía Peralta, como se citó en Anónimo (2007, 13 de junio).

**Figura 325**

*Inmediaciones del Palacio Nacional, 1994*



**Nota.** En la foto se observa la Dupla Norte apenas transitada, dividida por una manzana que se reestructuró y dejó como área verde. El pequeño camino que se observa es parte de la antigua Avenida Central. De frente en segundo plano las ruinas del edificio Baltodano (que estaba en construcción en 1972) y luego, al fondo, el Palacio Nacional y las torres de la antigua Catedral. Fuente: Masashi Ohtsu Photography (2022).

### Construcción de una nueva casa presidencial (Casa Naranja)

Entre 1997 y 1999 se construye en el costado norte de la Plaza de la República<sup>90</sup> la nueva Casa Presidencial, en el mismo terreno donde antes se ubicaba el Club Social Managua. Esta obra se edificó con donación extranjera y fue la sede oficial del gobierno de 1977 al 2007. Ya luego fue designada como casa de los pueblos, con funciones complementarias a la administración presidencial.

La localización de la administración nacional en el CH parecía ser una iniciativa que incentivaba su uso. Este edificio y la fuente, generaron un cambio drástico en la imagen urbana de la plaza, la fuente rodeada de áreas verdes y de un sistema vial en sus costados, proponía un concepto funcional totalmente diferente.

#### Figura 326 y Figura 327

*Plaza Central década de los 90*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2018, 01 de octubre).

*Vista aérea de la Casa Presidencial*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2021, 03 de febrero).

<sup>90</sup> Diseñada por el Arq. Alejandro Cardenal.

### Proyecto Habitacional San Sebastián

A finales de esta década, se llevó a cabo un proyecto habitacional en cuatro manzanas del Barrio San Sebastián colindante con la Plaza La Fe y la 7ma calle noroeste. La propuesta de viviendas de doble altura, ronda los 28 edificios con espacios compartidos. Es un proyecto muy parecido a la iniciativa que se realizó en San Antonio en los años 80. Se sabe que estas viviendas fueron entregadas a trabajadores de diferentes instituciones de gobierno.

#### Figura 328

*Proyecto de viviendas en San Sebastián*



**Nota.** Foto de la autora (2023).

## El Malecón

El malecón en los 90 prestaba condiciones para recorrer las playas del lago y tener una estancia agradable. Si bien, no se habían construido mayores obras, el recorrido lineal y el acondicionamiento de áreas verdes, parecían cumplir dignamente su propósito. En 1998 el huracán Mitch ocasiona daños severos al territorio nacional, acabando con el malecón de Managua.

### Figura 329 y Figura 330

*Malecón, 1996*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2016, 13 de abril).

*Malecón posterior al huracán Mitch, 1998*



**Nota.** Recuperada de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 23 de mayo).

Otro proyecto de inversión en el sitio es el centro comercial Plaza Inter construido en 1998 con inversión taiwanesa. Localizado al sur central del CH, este centro comercial se convirtió en un espacio de compras con 65 establecimientos comerciales y salas de cines que atienden al sector noroccidental de Managua. En la capital este sitio aloja la oferta más económica en su género. A la par de este centro de compras se construyó una plaza para eventos al aire libre nombrada como Plaza Maya.



*Costado Sur, Palacio Nacional de la Cultura Plaza de la Soberanía (Visit Nicaragua, 26 de febrero 2022).*

### **3.2 Las sucesivas propuestas de intervención y administración del CH**

La reconstrucción de la ciudad pasado el terremoto de 1972, nunca ocurrió, ni siquiera se consideró, por el contrario, se procuró eliminar todo cuanto quedó en el lugar. Como se sintetizó en los apartados anteriores, fue años después quedando únicamente la traza, que se desarrollaron algunas acciones de acondicionamiento espacios públicos buscando dar condiciones de centralidad al lugar.

Las propuestas de intervención, han tenido dos características: durante los primeros años, después del sismo, hubo más planteamientos y formulación de instrumentos que acciones, y de un tiempo a la fecha se han priorizado los elementos físicos en el lugar y la creación de equipamiento recreativo. Siendo una tarea en curso restituir el valor cultural del CH.

Reconstruir un sitio que fue mayoritariamente destruido debe ser cuidadosamente analizado, este estudio después de todo lo ocurrido, se concentra en la necesidad de rescatar el significado cultural del sitio, considerando que “las propuestas presentadas descansan en la recuperación del valor de uso de estos lugares (...) con la revalorización de lo construido e históricos, como activo del desarrollo” (Carrión, 2000, p.5).

En una situación tan particular como la del CH de Managua, es complejo objetivar los resultados, ya que pareciera que cualquier acción realizada es positiva, o al menos más conveniente que el abandono. Sin embargo, se puede mencionar que aún está pendiente trabajar por la reconstrucción del tejido social, la diversificación de usos, la implicación de sectores económicos públicos y privados, así como en el fortalecimiento de los vínculos con la ciudad.

Las actuaciones en el CH han estado planteadas desde la planificación urbana, los proyectos de gestión y conservación cultural han sido muy pocos, y la relación entre ambos prácticamente inexistente. Ahora bien, ha habido dos tipos de cometidos que no necesariamente han guardado correspondencia entre sí: lo que concierne a instrumentos y proyecciones para el lugar, y lo que corresponde a inversiones y proyectos concretados. Por otra parte, la gestión del sitio ha sido a nivel

del gobierno central, durante cierto tiempo, manteniendo una deslocalización del sitio y de su rol en la ciudad.

Seguidamente se caracterizarán los tipos de intervención según las diferentes épocas, tomando en consideración las acciones realizadas:

**Tabla 22**

*Propuestas, acciones y resultados de las intervenciones realizadas en los diferentes momentos del CH de Managua*

	<b>Propuesta</b>	<b>Fundamento</b>	<b>Acciones</b>	<b>Resultados</b>	<b>Funciones /usos</b>
<b>Terremoto de 1931</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reconstruir el sitio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Los daños eran superables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reconstrucción de los edificios.</li> <li>▪ Inversión y desarrollo de la ciudad.</li> <li>▪ Se prohibieron en Managua los topes de calles (Gaceta no124-16 junio 1391, como se citó en Alcaldía de Managua, 2021).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trama consolidada, propuesta tipológica de importancia, dinamismo económico, identidad y arraigo de la población.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centro económico y político del país.</li> </ul>
<b>Terremoto de 1972</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aislamiento.</li> <li>▪ Construir la ciudad fuera del CH.</li> <li>▪ Ciudad con diferentes núcleos urbanos.</li> <li>▪ Reducir la densificación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riesgo sísmico alto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cierre del sitio, con alambre y resguardo militar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abandono del sitio.</li> <li>▪ 640 manzanas fueron destruidas y se destruyó una gran cantidad de edificios importantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Militar</li> <li>▪ Zona de escombros</li> </ul>
<b>Años 80</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dotar el área central de funciones administrativas, culturales y de esparcimiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El desarrollo del casco urbano central es de utilidad pública y de interés social.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diseño de un macro parque.</li> <li>▪ Se pintan diferentes murales urbanos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mayor uso institucional del sitio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Institucional/cultural</li> </ul>

	Propuesta	Fundamento	Acciones	Resultados	Funciones /usos
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uso público del espacio, a través de la expropiación de predios baldíos en el casco urbano del centro de la ciudad (Decreto-Ley No.903.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reactiva el área central.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcción un proyecto habitacional en altura.</li> <li>▪ Utilización de edificios antiguos como instituciones públicas.</li> <li>▪ Rehabilitación de algunos edificios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se desarrollan urbanizaciones populares en la periferia.</li> </ul>	
<b>Años 90</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Los instrumentos potencializaban las condiciones de centralidad del sitio, pero las acciones fueron des vinculantes con la ciudad.</li> <li>▪ Ubicar funciones políticas administrativas, fomentar el uso institucional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernización de la ciudad y el aprovechamiento de los valores y significados del lugar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intervenciones puntuales en la zona del núcleo histórico.</li> <li>▪ Construcción de la casa presidencial, mejoras en el malecón, algunos proyectos de vivienda.</li> <li>▪ Se proyectan nuevas infraestructuras y edificios como la Catedral fuera del CH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Al liberar el sitio de ciertas condiciones que limitaban su uso, se da una apropiación espontánea e ilegal del suelo urbano, así como la</li> <li>▪ Marginalización del sitio.</li> <li>▪ Espacio inseguro, ruinoso y sin mayores atractivos.</li> <li>▪ Invasión comercial.</li> <li>▪ Dinámica de vida nocturna en el malecón.</li> <li>▪ Desborde del Mercado Oriental.</li> <li>▪ Privatización de la infraestructura pública.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Institucional/habitacional/recreativo.</li> </ul>
<b>S.XXI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilizar el sitio, implementando proyectos habitacionales y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El CH es uno de los espacios principales de la ciudad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desarrollo de proyectos VIS.</li> <li>▪ Reactivación de la zona costera.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Legalización de las viviendas.</li> <li>▪ Disminución del suelo ocioso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitacional/institucional/comercial/recreativo.</li> </ul>

Propuesta	Fundamento	Acciones	Resultados	Funciones /usos
recreativos de gran impacto.		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Macroproyectos deportivos y recreativos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mayor presencia de las instituciones estatales.</li> <li>▪ Se logra cierta centralidad cultural en el lugar.</li> </ul>	

**Nota.** Elaborada por la autora (2023)

Según Carrión (2000) la expansión de la ciudad suele ocurrir, cuando el área central alcanza sus límites de densificación y consolidación (p.29), Managua posterior a 1931 comenzó a generar áreas diferenciadas, las de crecimiento y la consolidación del CH. Con el terremoto de 1972 y la propuesta de aislamiento del lugar, las diferencias entre “la nueva ciudad” y el área central se incrementan drásticamente.

Como el proceso de la ciudad ha sido interrumpido, intensificado y desacelerado por diferentes factores, la centralidad urbana en la ciudad desapareció de un momento a otro y la urbe por mucho tiempo no fueron más que fragmentos de zonas habitacionales, en las que se introdujeron funciones comerciales y de servicio.

Las actuaciones han sido en su mayoría parciales, focalizadas en un sector en específico o en una o dos funciones particulares. La primera decisión después de 1972, es de vaciamiento, anulando completamente el espacio de las funciones centrales de la ciudad. Esta propuesta destina a la ciudad al crecimiento descontrolado e ineficiencia urbana.

Las acciones para el CH precisadas en el Programa de Reconstrucción de Acción Inmediata, 1975-1978, estructura un sistema de corredores verdes en el perímetro del lugar y en sus vías principales. Como se muestra en la figura siguiente, la zona se planifica completamente en macro manzanas, rompiendo el entramado interno. Se propuso la concentración edificatoria en la zona central y la localización de las ruinas en las manzanas exteriores, aún sin establecer un uso concreto. Esta

propuesta introduce construcciones turísticas en la zona del lago y deja como áreas verdes las zonas de fallas.

**Figura 331**

*Plan de Reconstrucción de Managua de 1975*



**Nota.** Adaptada de Alcaldía de Managua (2017 a, p.36).

Para Carrión (2000) cuando un espacio pierde totalmente sus funciones de centralidad, puede terminar convirtiéndose en un barrio histórico que sufre un proceso de periferización (p.29). A pesar de que durante un período el CH perdió todo uso, hay dos aspectos que impidieron su extinción total: en primera instancia por mucho tiempo y hasta la actualidad, ningún otro sitio asume

completamente la centralidad. Aunque hay algunos espacios que agrupan funciones pequeñas, pero que no tienen ni el carácter ni la importancia del CH. Por otra parte, el CH se conservó como parte de la memoria histórica de la ciudad, con mucho simbolismo asociado a sus espacios.

A partir de los años 80, y muy a pesar de lo que se pudo declarar en los planes para el área central, hubo acciones encaminadas a permitir el nacimiento de la centralidad histórica, rescatando su importancia y dando uso a algunos espacios. “La renovación encara más un sentido de futuro que de reconstrucción de sus condiciones iniciales” (Carrión, 2000, p.30), un futuro que rápidamente se empañó por nuevas crisis políticas y económicas.

En el CH de Managua los procesos internos han sido diversos, se ha realizado una suerte de todo, conteniendo: desconcentración de actividades, proyectos habitacionales, megaproyectos, focalización de la inversión, regeneración de espacios, implantación de equipamientos y otros. El espacio ha sido tratado de forma aislada; incluso al comparar algunas zonas dentro del mismo CH, es evidente el desarrollo desigual.

### ▪ 3.2.1 Sobre los alcances de los instrumentos urbanos y normativas

La historia de los instrumentos de planificación de la ciudad de Managua inicia a mediados del S.XX, con la Oficina Nacional de Urbanismo (OMUR) y el Plan Regulador para Managua de 1954 (PRM54). Con una ciudad en crecimiento, este plan zonifica la ciudad estableciendo algunas normas urbanas mínimas de ocupación de suelo, tamaño de lotes y retiros. Además, se crearon los Reglamentos de Desarrollo Urbano uno (1954), dos (1954) y tres (1956), en los que se regula la inspección, permisos del desarrollo urbano, asuntos relacionados con los derechos de vías, restricciones de usos y tipos de construcción. Anteriormente, en 1944, el Distrito Nacional había decretado un Reglamento de Ornato Público y Construcciones.

La mayoría de los instrumentos elaborados tienen la particularidad de enfatizar en la organización física de las zonas, sin valorar todos los elementos que interfieren en el territorio. Estos corresponden a disposiciones regulatorias, según las necesidades de suelo urbanizable y crecimiento poblacional,

centrándose más en la demanda que las posibilidades de desarrollo. En general estos informes han tenido muy poca aplicabilidad técnica, pero ponen en manifiesto la voluntad política y las prioridades de cada etapa.

En la tabla posterior se sintetizan los instrumentos de planificación elaborados para la ciudad de Managua y su CH, alcance, años de elaboración, principales directrices y algunos efectos que estos han tenido en la ciudad y el CH.

**Tabla 23**

*Resumen de los Instrumentos de Planificación de la ciudad de Managua y su CH*

<b>Instrumento</b>	<b>Año</b>	<b>Alcance</b>	<b>Principales directrices</b>	<b>Efecto</b>
<b>Reglamento de Ornato Público y Construcciones para el Distrito Nacional.</b>	1944	El área urbana de la época /Planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ratifica la división de la ciudad en tres zonas (Decreto del Distrito Nacional del 11 de junio de 1938), siendo estas: la Primera Zona Central, la Segunda Zona Central y la Tercera Zona (en donde se señala la instalación de industrias y caballerizas), además de permisos y restricciones para construir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dispone de zonas de importancia, que orientaron la inversión y el desarrollo de la ciudad.</li> </ul>
<b>Plan Regulador del Gran Managua de 1954 (PRM54). Elaborado por Paul Foster.</b>	1954	Toda la ciudad/Planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonificación y uso de suelo en función de la centralidad y densificación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Primer instrumento que declara funciones específicas y centrales en el CH.</li> <li>▪ En una ciudad en crecimiento este instrumento representó</li> </ul>

Instrumento	Año	Alcance	Principales directrices	Efecto
				una intención que se modificó en diversas ocasiones. Es la base principal sobre la que se organiza la ciudad.
<b>Ley de Urbanizaciones</b>	1956, reformada en 1958	Principalmente zonas de expansión/Planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>Normas y procedimientos para la aprobación y asistencia técnica de nuevas urbanizaciones, por la Oficina Nacional de Urbanismo y del Distrito Nacional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organiza los permisos de construcción.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Regulaciones adicionales y mejoras al Plan de 1954:</b></li> <li><b>Plan Regulador Coordinante de Zonificación para desarrollo, densidad y uso de la tierra.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1955</li> </ul>	Toda la ciudad y sus zonas de crecimiento/Planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>La ciudad se divide en 13 zonas, quedando la mayor parte del CH como parte de la zona central de negocios, general de negocios y zona intermedia.</li> </ul>	Jerarquiza los usos, densidades y valores del suelo urbano en el CH.
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reglamento de Desarrollo Urbano No 3 (sobre zonificación del territorio del Distrito Nacional).</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1956</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Agrega restricciones y uso del suelo, límites de zonas y frentes, áreas, alturas y retiro.</li> </ul>	
<b>Enmiendas al reglamento de zonificación.</b>	1966		<ul style="list-style-type: none"> <li>Modificación sobre usos y zonas, debido al crecimiento poblacional, ubicando las zonas industriales fuera de la ciudad. Permite mayor densidad en la zona de</li> </ul>	

Instrumento	Año	Alcance	Principales directrices	Efecto
			negocios y ordena un sistema de abastecimiento de comercio y servicios por habitantes.	
<b>Plan Regulador de Managua</b>	1968		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es una actualización de los reglamentos anteriores, reclasifica las zonas y usos permitidos debido a la expansión de la ciudad, así como densidades, alturas y retiros permitidos.</li> <li>▪ En el CH ratifica el uso comercial y de servicio, y la vivienda unifamiliar en las zonas intermedias.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confirma la centralidad del CH.</li> </ul>
<b>Managua: Plan Regulador para su Reconstrucción y Desarrollo. Plan Mexicano.</b>	1973	La Ciudad y CH/Planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reconstrucción de la ciudad en el mismo lugar, reconfigurando el espacio con supermanzanas, propone un centro urbano descentralizado y la regeneración del lago de Xolotlán.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aunque no se implementa, se considera la descentralización de la ciudad, y el crecimiento de la ciudad hacia el sureste.</li> <li>▪ Se retoma en las acciones posteriores parte del sistema vial de duplas en el CH.</li> </ul>
<b>Programa de Reconstrucción de Acción Inmediata, 1975-1978</b>	1975	La Ciudad y CH/Planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Demolición y limpieza de escombros.</li> <li>▪ Desconcentración del área urbana, crecimiento periférico con diferentes núcleos.</li> <li>▪ Aleja la ciudad de las fallas comprobadas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aísla el CH, pérdida de patrimonio histórico.</li> <li>▪ Crecimiento disperso fuera del CH.</li> </ul>

Instrumento	Año	Alcance	Principales directrices	Efecto
<b>Plan General de Desarrollo Urbano</b>	1975	La Ciudad y CH/Planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disposición radio-concéntrica fuera del CH, para articular las diferentes áreas dispersas de la ciudad.</li> <li>▪ La zona del lago se define como recreativa, uniéndose con un circuito de corredores verdes que bordea el área central. Localiza industria ligera y producción mixta en los barrios tradicionales de la carretera norte y empieza a realizar estudios de las zonas de escombros.</li> <li>▪ Baja densidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Una ciudad extensa, de baja densidad, sin centro. Incentiva las construcciones de baja densidad discontinua en las inmediaciones de las vías principales.</li> </ul>
<b>Decreto No.903. Ley de expropiación de predios baldíos en el casco urbano del centro de la ciudad de Managua</b>	1981	Área Central/Planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Declara de utilidad pública y de interés social el desarrollo del casco urbano central.</li> <li>▪ Inscribe a favor del Estado los predios baldíos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El CH es administrado por las autoridades nacionales.</li> <li>▪ La zona se establece como un perímetro especial y particular que no se integra con la ciudad.</li> <li>▪ Se anula la inversión privada.</li> </ul>
<b>Plan Regulator de Managua</b>	1982	Ciudad/Planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Corroboración el esquema radial concéntrico de la ciudad.</li> <li>▪ Destina funciones recreativas al Área Central y zonas de reservas naturales.</li> <li>▪ Establece jerarquías viales de equipamiento,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localiza en el Área Central al Centro Metropolitano.</li> <li>▪ Densificación de zonas urbanizadas. Aparición de urbanizaciones progresivas y asentamientos espontáneos.</li> <li>▪ Disparidad de usos y funciones.</li> <li>▪ Rehabilitación de inmuebles y ocupación del CH para</li> </ul>

Instrumento	Año	Alcance	Principales directrices	Efecto
			<p>densidad, precauciones sísmicas, entre otros.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Define seis reglamentos entre los que se encuentran: Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, Reglamento de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Permisos de Construcción. Estos dos últimos con vigencia actual.</li> </ul>	<p>funciones administrativas, culturales y recreativas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construcción de zonas recreativas en el CH.</li> </ul>
<b>Esquema de Desarrollo Urbano de Managua (EDUM)</b>	1987-2020	Ciudad y funcionalidad metropolitana/Planificación física y socioeconómica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analiza diferentes ámbitos y problemas de la ciudad.</li> <li>Propone subsistemas urbanos, la peatonalización de la ciudad y la consolidación de zonas habitacionales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orienta la elaboración del Plan Maestro para el Área Central.</li> <li>Establece funciones jerárquicas a nivel de asentamiento y contexto inmediato.</li> </ul>
<b>Plan Maestro del Área Central de Managua</b>	1994	Área Central/ Planificación física, con algunos elementos estratégicos y prioritarios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructura como centro principal al Área Central ubicando funciones político-administrativas, comerciales, culturales y recreativas. Integra elementos del paisaje y fomenta el uso habitacional.</li> <li>Integración del sitio con el conjunto y contexto más amplio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continuidad de los proyectos recreativos, algunas acciones habitacionales y funciones institucionales.</li> <li>Integración funcional de las duplas norte y sur, con el resto de la ciudad.</li> </ul>

Instrumento	Año	Alcance	Principales directrices	Efecto
<b>Plan Parcial de Ordenamiento Urbano.</b>	1998	La ciudad dividida en sectores/ planificación física	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proyectos de renovación urbana de asentamientos espontáneos.</li> <li>▪ Énfasis en el mejoramiento del sistema vial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relevancia del CH como nodo administrativo, por sus valores paisajísticos e históricos.</li> <li>▪ Zonas de expansión y crecimiento de la ciudad.</li> <li>▪ Mejoramiento de barrios.</li> </ul>
<b>Plan de Acción de Managua Sostenible.</b>	2013	La ciudad dividida en sectores/ planificación estratégica y sostenible	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prioriza el ordenamiento territorial y uso del suelo, reducción de la vulnerabilidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orienta la regeneración del Centro Tradicional.</li> </ul>
<b>Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua.</b>	2017	El CH/ planificación estratégica traducida a metas y principios propuestos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densificación habitaciones, infraestructura verde, movilidad sostenible, gran equipamiento frente al lago, entre otros.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Continuidad a los macroproyectos de la costa del lago. Reactivación de espacios públicos y nuevos proyectos habitacionales.</li> </ul>
<b>Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la ciudad de Managua</b>	2017	El municipio de Managua/ planificación estratégica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densificación , modernización de la ciudad, propuesta de subcentros estratégicos, modernización del transporte, infraestructura vial y otras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Avances en la ampliación de vías principales.</li> </ul>

**Nota.** Elaborada por la autora (2023) a partir de López, N. y Suárez, B. (2022).

Los primeros planes de la capital son esquemas de zonificación que permitían regular el uso de suelo. Entre el reglamento de Ornato de 1944 y el Plan de Regulador de 1968 (ver **Figura 332** y **Figura 333**) hay cambios importantes en función del crecimiento, en 1944 la ciudad era más compacta, sin embargo, las zonas centrales delimitadas en el primer instrumento, son muy similares a lo que luego se denomina como central de negocios y general de negocios.

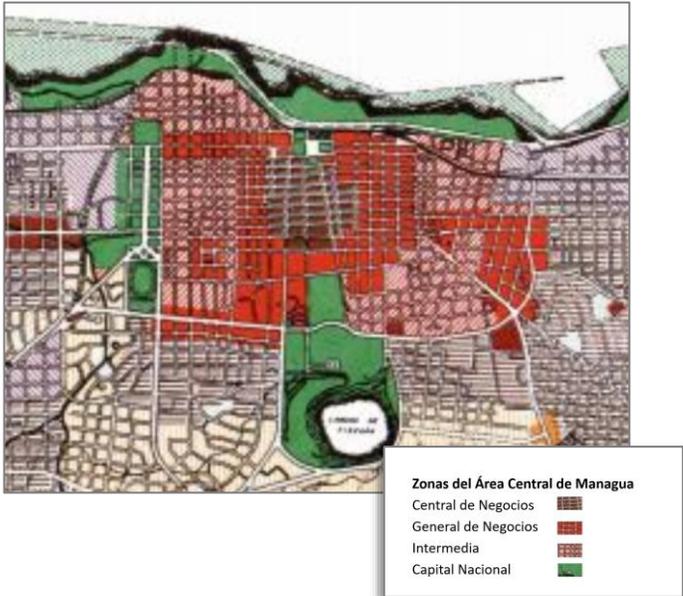
Figura 332 y Figura 333

Zonificación de la Ciudad de Managua, según Reglamento de Ornato Público y Construcciones por el Distrito Nacional de 1944.



**Nota.** Elaborada por la autora (2023) a partir de Acuerdo No.379 (1944, 10 de marzo).

Plan de Uso de la Tierra Urbana, Plan Regulador de Managua, 1968

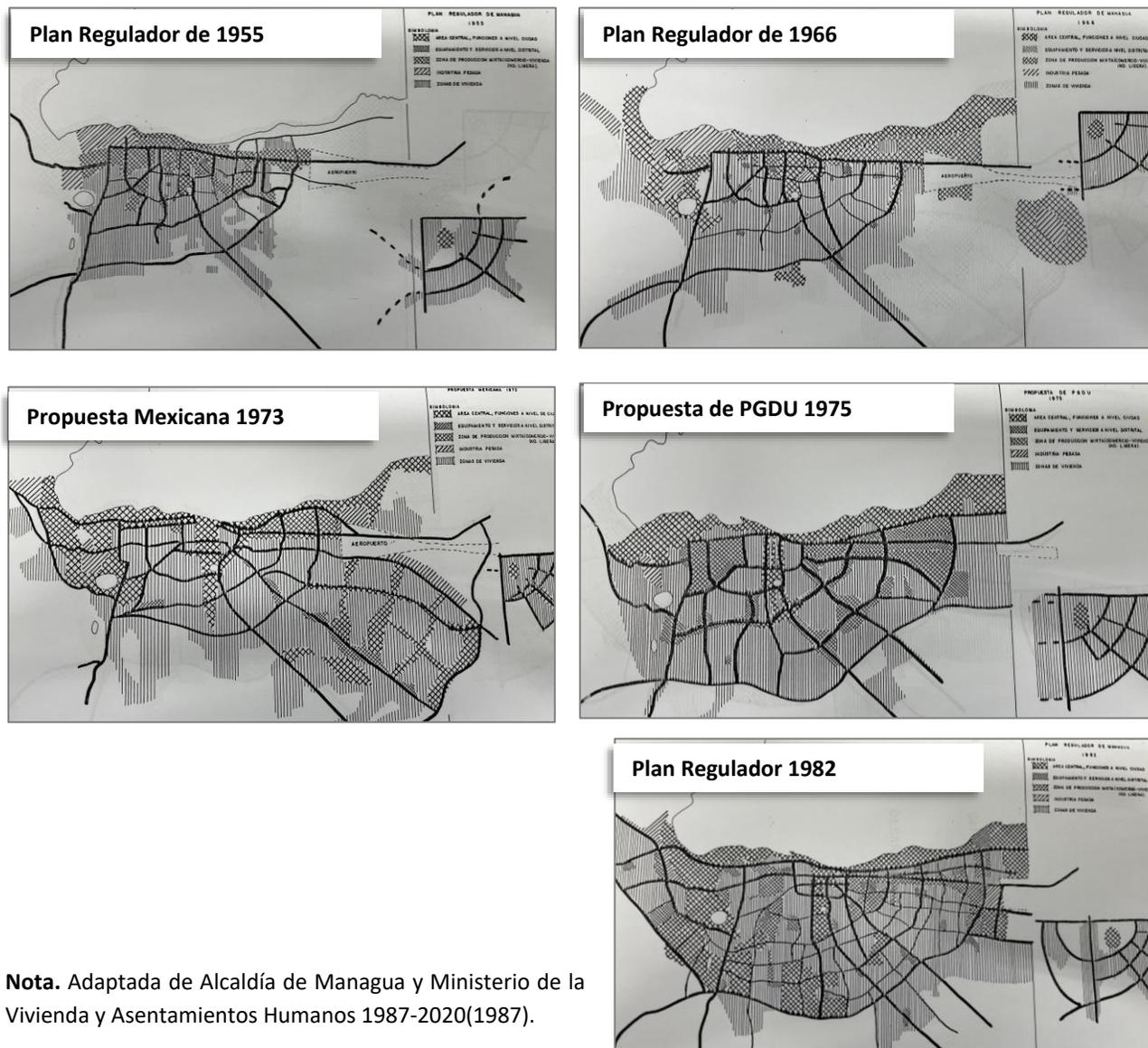


**Nota.** Adaptada de Alcaldía de Managua (1968).

En la secuencia de imágenes que continúan, en las que se interpreta la disposición de las propuestas realizadas entre 1955 y 1982, se nota como la función de área central a nivel de ciudad se distribuye en la ciudad con el paso del tiempo. El CH se reduce a la zona del lago, y la franja que va desde la Plaza Central hasta la laguna de Tiscapa. Desde 1973 se proyectan dos tercios del sitio para la función habitacional.

Figura 334 , Figura 335, Figura 336, Figura 337 y Figura 338

Zonificación de la Ciudad de Managua, en los diferentes planes según el EDUM



**Nota.** Adaptada de Alcaldía de Managua y Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos 1987-2020(1987).

Uno de los documentos técnicos de mayor impacto técnico, es el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Área del Municipio de Managua, en el que se zonifica el área urbana de Managua en: zonas de vivienda, equipamiento comunitario, productivo, equipos especiales y reservas naturales, definiendo un centro metropolitano en el área central y la zona sur de la Laguna de Tiscapa (Reglamento municipal del 15 de abril de 1982).

Entre los aspectos que se han venido trasladando de instrumento a instrumento, en relación al CH persisten: las funciones administrativas, recreativas y culturales para el área, la redistribución del sistema vial después de 1972, que encierra en grandes porciones de área los barrios y tramas originales, la importancia estratégica y ambiental de los dos cuerpos de agua, y el desarrollo de proyectos habitacionales con densidades superiores a las actuales.

La historia de la ciudad se escribe sobre diversas tragedias, decisiones no planeadas, la premisa de las demandas sociales y otra serie de situaciones propias de la conformación espontánea de las ciudades. La Managua actual, expandida e irregular, se originó a causa de la dispersión de las zonas residenciales, según la disponibilidad de terrenos, rompiendo con la ortogonalidad del CH.

La espontaneidad e ilegalidad de los asentamientos habitacionales son parte de la ciudad. El Estado emitió un primer decreto que nombraba como repartos ilegales, a los nuevos asentamientos que surgieron en las afueras de Managua entre 1940 y 1950 (Alemán y Morales, 2020, p.31).

### ▪ 3.2.2 Distribución de competencias de la gestión del centro histórico, e Instituciones encargadas

Siendo ya Managua una ciudad a inicios del S.XX, todavía era administración desde Granada. Los primeros mapas de la ciudad en el S.XX fueron creados con fines militares por la legación estadounidense, fuerza aérea y hasta los años 60 por la Dirección General de Cartografía.

En los años 50 ya existía la Oficina Nacional de Urbanismo (ORMU) que funcionaba bajo la dependencia del Ministerio de Fomento y Obras Públicas, siendo parte de sus atribuciones preparar

planes de desarrollo, densidad y uso de la tierra, planes de circulación, servicios públicos, servicios sociales y los programas de presupuestos para obras públicas locales, al igual que preparar los reglamentos de desarrollo urbano (Decreto No.12-D, 1954, 25 de noviembre, artículo 2y 3). En 1968 algunos instrumentos señalan la existencia del Consejo Superior de Urbanismo.

Entre 1973 y 1979 funciona el Vice-Ministerio de Planificación Urbana (VIMPU) como parte del Ministerio del Distrito nacional, bajo sus procedimientos se elaboran y llevan a cabo las acciones posterremoto.

Hasta 1979 la administración municipal se realizaba a través del Distrito Nacional, que fue conformado por decreto legislativo en 1930, creando un órgano especial para administrar el departamento de Managua que incluía a la capital y la jurisdicción comunal. Tanto el Distrito Nacional como los municipios estaban a cargo del poder ejecutivo, a través de un Comité Ejecutivo del Distrito Nacional, conformado por tres miembros que se turnaban la presidencia cada año (Decreto legislativo, 1930,06 de marzo).

Con el triunfo de la Revolución Popular Sandinista, la forma de organización y dirección cambia. El 23 de julio de 1979 se decretó la creación de la Junta de Gobierno de Reconstrucción de Managua, la cual tenía a su cargo la tarea de reconstruir la ciudad de Managua, dentro de los límites del antiguo Distrito Nacional y de acuerdo a los fines y competencias que establecía la ley dictada (Decreto Ejecutivo No 14 de 1979, Arto.1). Durante este año también se crea la Ley de Repartos Ilegales (Decreto No.97 de 1979), cuyo propósito es normar las exigencias mínimas de la vivienda para su legalización.

Todos los instrumentos, normativas, regulaciones y seguimientos entre 1979 y 1988 en la ciudad de Managua, se realizaron a través del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MINVAH), con la particularidad que por decreto No.903, el CH era administración del gobierno central.

En 1988 se crea el Ministerio de Construcción y Transporte (MCT) que agrupa las funciones del Ministerio de Construcción, Ministerio de Transporte y Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, transfiriendo la administración del CH a la Alcaldía de Managua:

Arto. 2.- Se transfieren también a la Alcaldía de la ciudad de Managua las facultades otorgadas al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos en los artículos 3 y 4 del Decreto No. 903, Ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Casco Urbano del Centro de la ciudad de Managua, publicada en La Gaceta No. 286 de 16 de diciembre de 1981. (Decreto Ejecutivo No.368, 1988, 02 de junio).

En 1991 nuevamente se reintegran las atribuciones que confiere el Decreto No 903, a través del Decreto Ejecutivo No.26-91(1991, 14 de junio), es decir se faculta nuevamente al Estado para tomar posesión de los baldíos del sitio, dejando la mayoría del sitio bajo posesión y dominio del Gobierno de Nicaragua. La Alcaldía Municipal según la ley tiene control sobre el uso de suelo y permisos correspondientes.

**Tabla 24**

*Administración y competencias históricas del CH de Managua*

Período	Instituciones encargadas	Dependencia	Competencias	Autoridad máxima	Tipo de modelo
1954-1973	Oficina Nacional de Urbanismo.	de Ministerio de Fomento y Obras Públicas.	Planificación integral del sitio.	Presidente.	Centralizado.
1973-1979	Vice-Ministerio de Planificación Urbana.	de Distrito (Managua). Nacional	Recaudación de bienes. Ejecuta la planificación del sitio, según designaciones del presidente.	Poder Ejecutivo.	Centralizado.
1979-1988	Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos.	Junta de Reconstrucción de Managua.	Reconstruir Managua.	Poder en dos niveles: nacional y local.	Semi-Descentralizado.
1988	Alcaldía de Managua	Ley de Autonomía.	Planificación integral del sitio.	Alcalde municipal.	Descentralizado.
1991- 2007	Alcaldía de Managua.	Alcalde.	ALMA: Control del Suelo.	Poder en dos niveles.	Mixto.
	Instituciones del Estado.	Ministro de las diferentes instituciones.	Gobierno Central: Decisiones e inversión.	Poder Ejecutivo.	

**Nota.** Elaborada por la autora (2023).

La disposición de retomar el decreto No.903 ha permitido al Estado ocupar los espacios libres del CH, principalmente para construir en el lugar VIS e instituciones nacionales. Las inversiones en el lugar se

realizan de forma conjunta entre la Alcaldía de Managua y el gobierno central, se sabe que algunos edificios antiguos están bajo la custodia del Instituto de Cultura (INC) y otros han sido objeto de registro por la Dirección General de Cultura y Patrimonio Histórico en Alcaldía de Managua. En el lugar también tienen fuerte incidencia sobre los espacios la Empresa Portuaria Nacional, que administra la zona turística del Lago y el Ejército de Nicaragua que ha heredado la administración de la zona militar.

En términos administrativos el CH no cuenta con una instancia específica que se encargue de su planificación, esta forma parte de la regulación distrital, en cuanto a control de uso de suelo se refiere. Los instrumentos realizados son revisados por la Dirección de Planificación y Urbanismo de la Alcaldía de Managua, y las obras de infraestructura aprobadas por el gobierno central y ejecutadas desde la municipalidad.

### ▪ 3.2.3 El divorcio funcional de la ciudad de Managua y su centro histórico

Pasado el terremoto de 1972, y después de considerar el traslado de la capital, Managua se mantiene en su lugar original, aprovechando las vías de comunicación que comunicaba el CH con el sur este y oeste de la ciudad, los barrios ya existentes y su provisionamiento técnico. Los argumentos públicos registrados en Kates et. al. (1973) se basó en la supervivencia del 90% de la industria pesada, la existencia de 20,000 unidades habitacionales (en la zona de crecimiento de la ciudad), la inversión en redes técnicas (agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad), la conexión de carreteras, el apego de la población con su ciudad, pocas alternativas de tierras cercanas libres de riesgos y la posibilidad de reconstruir con parámetros antisísmicos. También influyó la inversión de los privados, entre otros (p.66).

Managua por su función y demanda se construye dejando atrás el CH. Con apoyo económico y técnico internacional se comienzan a generar opciones de vivienda y empleo hacia el sureste del CH, se propone reducir la densidad urbana extendiendo la ciudad y regulando el crecimiento en altura. Basado en la experiencia mexicana (Acapulco, México) se publican algunas orientaciones para la

reconstrucción ante sismos y se revisa el código de construcción, de igual forma se limitan los permisos de reconstrucción.

Las medidas tomadas pueden tener diversas interpretaciones o una mezcla de ellas, particularmente se pueden extraer dos posiciones: 1.) todas las acciones se realizaron por el bien social y económico común, procurando garantizar a lo inmediato soluciones con los recursos que se tenían, 2.) Somoza aprovecha la situación para poner en función sus empresas de construcción, vender al Estado terrenos, apoderarse de bienes privados, reconstruir a bajo costo con ayuda internacional, entre muchos otros aspectos.

Los instrumentos de planificación y el crecimiento que exponía la ciudad, declaraban que el área estaba destinada a funciones centrales. En el lugar, el desplazamiento del uso habitacional era evidente, sin embargo, la situación sísmica y la condición política, desencadenó un fenómeno de deslocalización de funciones de forma radical y singular.

**Figura 339**

*Panorámica de Managua de sur a norte posterior al terremoto de 1972*



**Nota.** Recuperado de Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020,14 de mayo a).

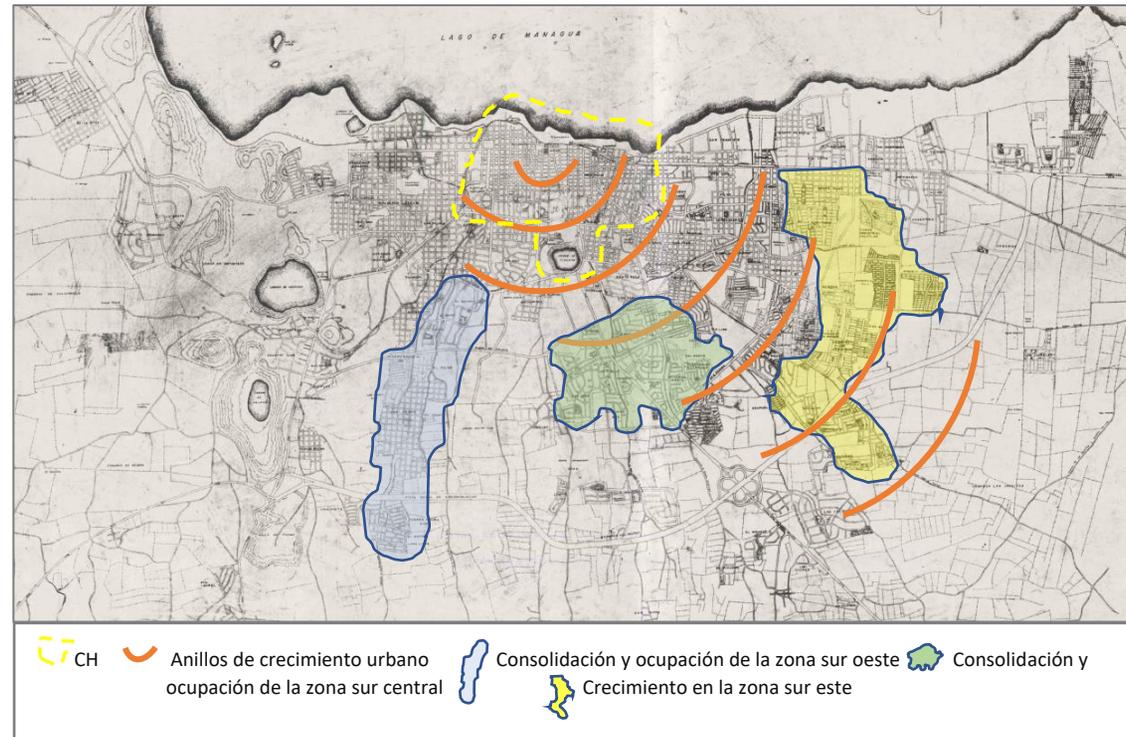
Seis años después de la catástrofe y uno antes del cambio de gobierno en 1979, Managua seguía desarrollándose hacia el sur, en la **Figura 340** se puede notar por la organización de la trama, como la zona centro-sur y sureste, se fueron configurando por una serie de barrios que se emplazaron según las redes viales existentes. En menor proporción, también se consolidó una franja en dirección suroeste en la línea de los barrios Altagracia y San Judas. La densidad de ocupación parecía no tener importancia. Desde el núcleo original hasta los últimos asentamientos, hay siete anillos o manchas urbanas.

La oferta de vivienda de una planta se convirtió en la única opción disponible, muchos sitios que apenas iniciaban como proyectos habitacionales se poblaron. Altamira y el sector de Bello Horizonte, son parte de los casos.

Al visualizar el mapa de Managua en 1978 (ver **Figura 340**), en una cartografía que representa la organización por manzanas, es muy difícil imaginar el despoblamiento significativo en el CH y la reconfiguración espacial en algunas de sus zonas. Managua se convirtió en un conjunto de barrios, con un vínculo ligero con el antiguo CH y con los elementos naturales de la laguna de Tiscapa y el lago Xolotlán. El destruido y empobrecido centro, pasó a ser un recuerdo bonito de la antigua ciudad.

**Figura 340**

*Mapa de la ciudad de Managua, 1978*



**Nota.** Elaborada por la autora (2023), con base cartográfica ubicada en Aguirre -Sacasa, F. (2002).

Con la disposición de no reconstruir la ciudad en el mismo sitio, se anularon la mayoría de sus funciones. Unos pocos usos institucionales y militares quedaron en el sitio y luego poco a poco se comenzó a dar un repoblamiento marginal del espacio. A pesar de que abandonar el sitio fue una decisión política, hay algunos aspectos que influyeron en su divorcio de la ciudad, o la independencia de funciones con este espacio, siendo estas:

A-) Reubicación de las actividades productivas. Si bien la ciudad en 1972 ya se superaban los límites del CH, las zonas comerciales y de servicio se concentraban mayoritariamente en el sitio, al impedir la reconstrucción, todo el comercio se trasladó. Según Fernández y Lungo (1988), esta fue una de las situaciones que derivaron del abandono del CH, relocalizando los empleos en el sector de carretera Sur, Norte y carretera a Masaya. Las industrias se mantuvieron en la carretera Norte (66% del empleo industrial) y la Cuesta del Plomo (12.3% del empleo industrial), y el comercio se articula con la expansión urbana (p.337). Parte de las evidencias de los nuevos espacios de desarrollo económico, son por ejemplo la creación del Centro Comercial Managua en 1973 y el centro comercial Camino de Oriente en 1974 (ubicado sobre carretera a Masaya).

Si bien el Mercado Oriental se expandió y en términos económicos es uno de los sitios de mayor productividad financiera de la ciudad, su propia dinámica lo convierte en un sitio expulsor, e incompatible con otras actividades. Su situación es muy diferente a los mercados barriales que existían antes en el lugar, y al comercio menor y actividad mixta que había en el sitio.

Las nuevas zonas residenciales y la vialidad de la ciudad determinaron su nueva configuración, entre 1979 y 1981 se abren tres nuevos mercados localizados en las tres direcciones de crecimiento, noreste, suroeste y sureste, estos son el Israel Lewites, Mayoreo e Iván Montenegro. En estos y otros espacios intermedios de la ciudad, tanto el comercio como la apertura de diversas sucursales institucionales, fueron definiendo pequeños centros en el esquema de la ciudad.

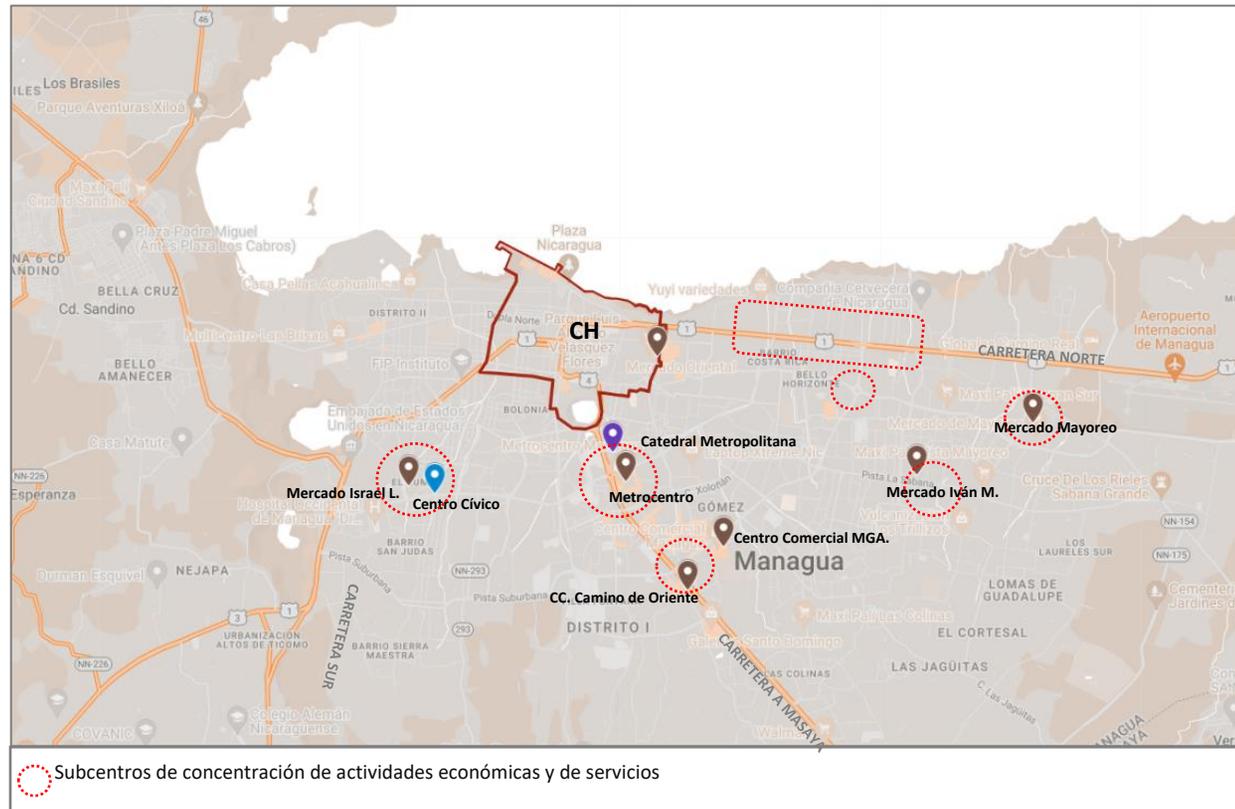
- B-) Traslado de funciones administrativas del CH de Managua. En el CH se encontraban todas las instituciones del Estado de Nicaragua, después del terremoto se mantiene en el lugar la función legislativa y ejecutiva, así como las instituciones militares. El Distrito Nacional (administración local) y otras instituciones son trasladadas fuera del lugar. Hacia el suroeste se ubicó y permanece la nueva sede de la administración municipal, en unos apartamentos

de dos plantas que posteriormente se reconocieron como el Centro Cívico de la ciudad de Managua, donde también se instaló el Ministerio de Educación.

- C-) Desprestigio del sitio. Los análisis posterremoto dictaminaron la zona del CH como de alto riesgo por fallas físicas. Construir el lugar tomando en cuenta los antecedentes sísmicos, significaba peligro para la vida y para cualquier inversión. Hasta la fecha hay temor por vivir en la zona, aunque se han visibilizado las deficiencias constructivas de la época. Liberado el cerco inicialmente impuesto por el gobierno de Somoza, el lugar es habitado por poblaciones sin alternativa, y muy buena parte se ocupó por el comercio del Mercado Oriental, lo que produjo una nueva ola de desprestigio y desvalorización del uso, esta vez de tipo social.
- D-) Otra de las situaciones que aumentó las brechas funcionales de la ciudad con su CH fue la construcción de una nueva catedral (1991-1993), en el centro (físico) de la ciudad, en terrenos donados por la municipalidad a la iglesia. Aquí también aparece el primer centro comercial en altura en 1998, nombrado como Metrocentro. Ya estando instaladas en los alrededores dos universidades y siendo este un nodo de conexión importante, se ha considerado como el centro funcional de la ciudad, ocupado por comercio y algunos servicios relevantes. Hasta la fecha el sitio tiene funciones específicas, como otros sitios de la ciudad.

Figura 341

Concentración de funciones económicas fuera del CH, posterior a 1972



**Nota.** Elaborada por la autora (2023), con base cartográfica adaptada de Google Maps (2023).

- **3.2.4 Sobre la eficacia de las acciones de protección del patrimonio urbano y edificado en el CH**

En este apartado se abordarán los planteamientos de los instrumentos específicos desarrollados para el CH, así como las últimas acciones de recuperación desarrolladas en el sitio, teniendo en cuenta que no todo lo escrito se ha concretado y que mucho de lo ejecutado no se inscribe en informes de planificación.

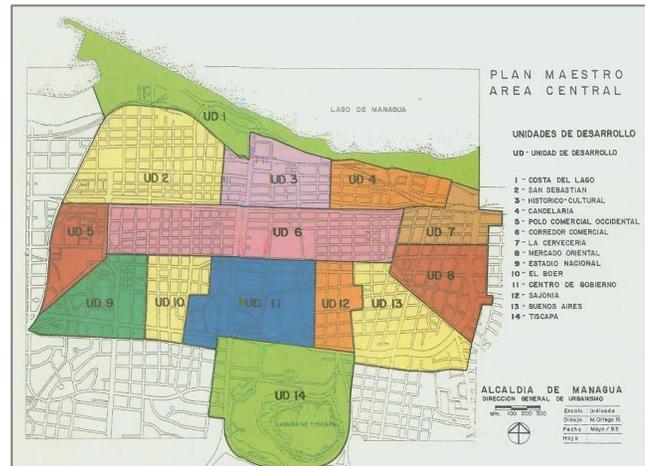
**Plan Maestro del Área Central (PMAC)**

Este Plan es el primer instrumento dirigido exclusivamente a la recuperación del Área Central, se presentó en 1994 teniendo como punto de partida: el contexto urbano, las políticas generales de la ciudad, las principales indicaciones del Plan y sus límites. Este instrumento se basó en potenciar los elementos existentes para lograr la organización espacial del centro y su integración con el resto de la ciudad.

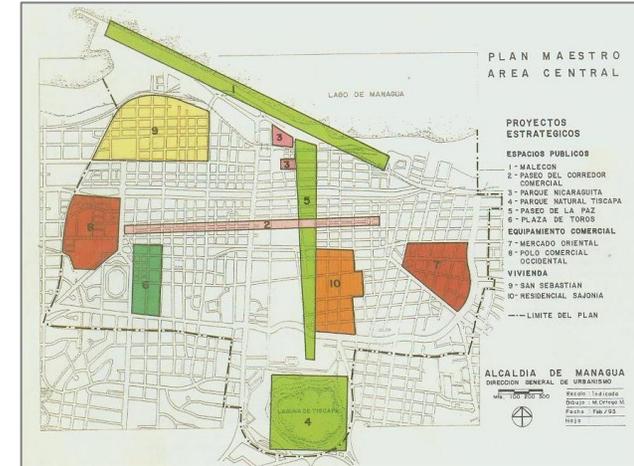
Los mayores logros a nivel de propuesta se reconocen en el ámbito normativo, sirviendo como base para regular el uso y densidad del suelo. Es parte de la organización de este Plan la creación de una estructura propia para implementar el Plan, al igual que la definición de catorce unidades de desarrollo (costa del lago, San Sebastián, Núcleo Histórico-Cultura, Candelaria, Polo Comercial Occidental, Corredor Comercial, Cervecería, Polo Comercial Mercado Oriental, Estadio Nacional, El Bóer, Centro de Gobierno, Sajonia, Buenos Aires, y Tiscapa). Los proyectos estratégicos se relacionan con la infraestructura vial y técnica, seis proyectos de espacios públicos (malecón, Paseo del Corredor Comercial, Parque Nicaragüita, Parque Natural Tiscapa, Paseo de la Paz, Plaza de Toros), dos equipamientos comerciales (Mercado Oriental y Polo Comercial Occidental), y dos proyectos de vivienda (San Sebastián y Residencial Sajonia).

**Figura 342 y Figura 343**

*Unidades de desarrollo y proyectos estratégicos en el PMAC*



**Nota.** Recuperado de Alcaldía de Managua (1994, p.116).



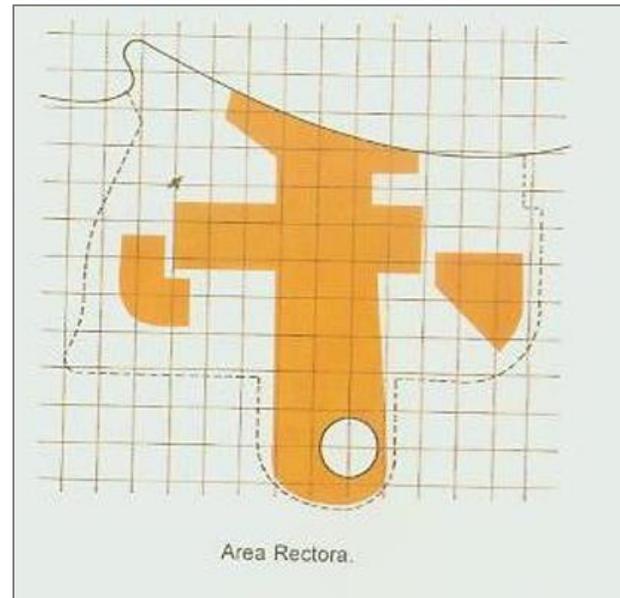
**Nota.** Recuperado de Alcaldía de Managua (1994, p.124).

El PEMAC sigue en intenciones lo planteado en los años ochenta por el Plan Regulador de Managua, visiona un modelo urbano de regeneración urbana a partir del trazado y recuperación de espacios cívicos, culturales y recreativos, la dotación de espacios públicos abiertos, funciones comerciales y de servicio, y la reactivación de las zonas vecinales.

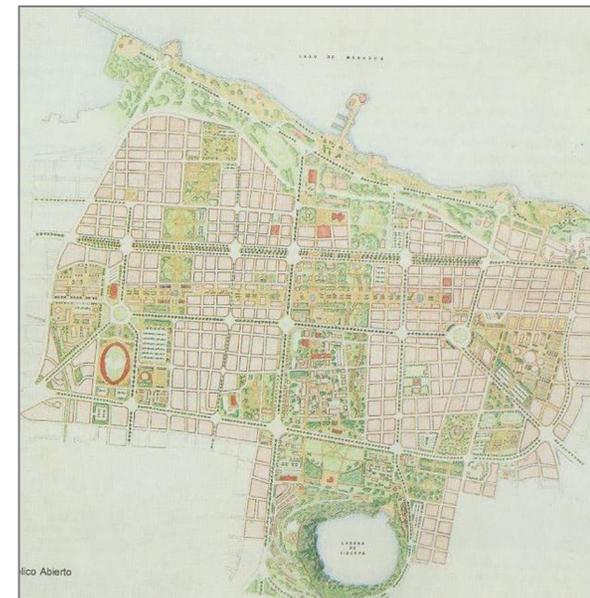
Sus propuestas se realizan a partir de sus fundamentos: uso de suelo, núcleos urbanos, áreas habitacionales, elementos paisajísticos, fallas geológicas, vialidad, infraestructura técnica, ruinas y elementos históricos. La concepción del concepto urbano para la zona se basa en un área rectora, zonificación y estructuración vial. Realiza un planteamiento de la imagen objetivo y posteriormente la definición de las estrategias de desarrollo, resultando un tanto difuso la interpretación, conexión y congruencia de las propuestas.

**Figura 344 y Figura 345**

*Área Rectora y sistema de espacios públicos abiertos contenidos en el PMAC*



**Nota.** Recuperado de Alcaldía de Managua (1994, p.40).



**Nota.** Recuperado de Alcaldía de Managua (1994, p.101).

La matriz que sigue, resume los aspectos abordados en el PMAC, las acciones y resultados planificados, y una breve consideración sobre los resultados alcanzados, que se pueden resumir en: el uso del suelo propuesto es utilizado para el control urbano, los proyectos del malecón, laguna de Tiscapa y parques como espacios públicos abiertos recreativos, y la jerarquización de parte de las vías, principalmente Dupla Norte y Avenida Bolívar.

**Tabla 25**

*Acciones y resultados planificados en el Plan Maestro del Área Central Vs resultados alcanzados*

<b>Aspecto</b>	<b>Acciones planificadas</b>	<b>Resultados planificados</b>	<b>Resultados alcanzados</b>
<b>Zonificación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estructuración espacial de las zonas del uso de suelo, sistema vial, zonas sísmicas y zonificación ambiental.</li> <li>▪ Definición de usos y formas de ocupación del suelo permisibles, basados en capacidad y demanda futura.</li> <li>▪ Organización de los usos estructurantes en función de un área rectora, conformada por los núcleos urbanos existentes y los nuevos núcleos urbanos complementarios, para fortalecer el carácter metropolitano del Área Central, y de un área secundaria con predominio de usos habitacionales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprovechamiento ordenado del suelo para consolidar el sitio como Centro Metropolitano de la ciudad.</li> <li>▪ Ser referencia para la elaboración del Reglamento Urbanístico para el control urbano, aprobación de proyectos y permisos de construcción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El uso de suelo permitido por la Alcaldía Municipal de Managua, tiene correspondencia con la zonificación del uso de suelo que establece este Plan Maestro, que es consecuente con lo ya establecido en el Plan Regulador de Managua.</li> <li>▪ A pesar de que se mantiene el uso del suelo planteado en este Plan, los proyectos estratégicos en el área rectora han modificado los usos planificados.</li> <li>▪ El Plan logró su cometido de ser un referente para el diseño de los reglamentos urbanísticos.</li> </ul>
<b>Sistema vial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definición de derecho de vías, elementos típicos, sentido de circulación, regulaciones de circulación, velocidad, acceso vehicular a propiedades adyacentes, y permisos de estacionamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jerarquización del sistema vial adaptado al principio de supermanzanas, uso del suelo propuesto y elementos estructurantes del sistema de espacios públicos abiertos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jerarquización parcial del sistema vial, sobre todo a nivel de vialidad principal, con las distribuidoras (Dupla Norte, Calle Colón), y colectoras primarias (figura la Dupla Sur y Avenida Bolívar).</li> <li>▪ Los ejes peatonales propuestos en la anterior Calle 15 de Septiembre, Avenida Central y eje peatonal aún no se logran concretar.</li> </ul>

Aspecto	Acciones planificadas	Resultados planificados	Resultados alcanzados
<b>Zonificación Sísmica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normar los usos permitidos según el tipo de riesgo, el cual se clasificó como alto, potencial, dudoso y normal. En las zonas de alto riesgo o donde se compruebe la presencia de falla local no se permite construir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Establecer un instrumento normativo con la ubicación de las fallas geológicas, tipos de riesgo sísmico y criterios geológicos para el aprovechamiento del suelo en el Área Central.</li> <li>▪ Proponer proyectos de espacios abiertos en las zonas de riesgo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La proyección del riesgo en las zonas y sus restricciones de uso, dieron paso a la ocupación espontánea de muchas de las zonas y a la baja densidad, obviando la posibilidad de generar alternativas constructivas adecuadas para el sitio.</li> <li>▪ La ocupación de espacios abiertos en las zonas de riesgo, han sido implementadas en la zona rectora, pero no en las áreas habitacionales.</li> </ul>
<b>Zonificación ambiental</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localizar los elementos objetos de regulación específica y tratamiento urbanístico especial por afectaciones medioambientales, ocurrencia de fenómenos naturales y desarrollo urbano.</li> <li>▪ Indicar restricciones o afectaciones identificadas y condicionantes que estas generan para el desarrollo del centro, al igual que acciones urbanísticas para corregir las afectaciones indicadas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orienta la evaluación del impacto actual y potencial del desarrollo urbano sobre el medio ambiente en el Área Central.</li> <li>▪ Establecer previsiones para salvaguardar los valores naturales más sobresalientes y la seguridad de las personas en el área.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retomado el tratamiento paisajístico /recreativo en los elementos ambientales: Laguna de Tiscapa y Lago Xolotlán, como parte de las acciones urbanísticas planteadas en el Plan, aunque la propuesta proyectaba zonas verdes.</li> </ul>
<b>Imagen Objetivo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Integración armónica del centro en la estructura de la ciudad.</li> <li>▪ Definición de la tipología edificatoria respecto al uso de suelo y espacios públicos abiertos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estructura una imagen basada en los componentes urbanísticos: ambientes urbanos, sistemas de espacios públicos abiertos y elementos históricos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Los ambientes metropolitanos se potenciaron en lo que refiere a las dimensiones cívica y recreativa, extendiéndose el uso deportivo y de esparcimiento en la franja central del CH.</li> </ul>

Aspecto	Acciones planificadas	Resultados planificados	Resultados alcanzados
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interrelación entre áreas edificadas y espacios abiertos.</li> <li>▪ Integración de hitos históricos como referencias urbanas en el nuevo contexto urbanístico.</li> <li>▪ Establecimiento de tres tipos de ambientes metropolitanos: cívico, comercial y recreativo, de integración urbana (zona de transición), y vecinal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organización de la zona metropolitana cívica conformada por edificios aislados en altura, integrados por áreas verdes. En el ambiente metropolitano comercial se planifica un corredor y polo comercial con un área libre de circulación peatonal, edificios continuos organizados de forma cerrada y en altura. Tanto en Tiscapa como en la costa del lago se promueve el uso recreativo con espacios de esparcimiento y amenidades.</li> <li>▪ Zonas de transición urbana conformada por corredores de servicios en altura y ambientes vecinales tradicionales con viviendas unifamiliares en lotes individuales, y viviendas multifamiliares en bloques en algunos sectores.</li> <li>▪ Transformación de las condiciones naturales en áreas verdes y parques, reforzando los espacios públicos principales y la integración de la estructura urbana mediante ejes peatonales, parques y plazas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Predominio del ambiente vecinal unifamiliar de una planta, y baja densidad edificatoria.</li> <li>▪ Tratamiento de algunos bulevares, del eje costero y de la zona central del área. A pesar que se ha trabajado en diversos espacios recreativos y deportivos, estos se han concebido como espacios cerrados y aislados, sin cumplir su conexión y recorrido a través de paseos.</li> </ul>
<b>Elementos históricos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reconocimiento de los conjuntos: histórico-cultural (sector del núcleo original), centro de gobierno (sector de la Asamblea</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conservar e incorporar a la imagen objetivo del Área Central, conjuntos urbanos e hitos,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El reconocimiento y valoración se ha focalizado al conjunto histórico-cultural.</li> </ul>

Aspecto	Acciones planificadas	Resultados planificados	Resultados alcanzados
	Nacional), explanada de Tiscapa, y de los hitos. Se reconocen algunos sitios destacados como el cementerio San Pedro, los parques, edificaciones individuales, monumentos y ejes importantes.	conservando su significado histórico.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los monumentos, edificios individuales, y demás conjuntos han carecido de acciones de conservación e integración.</li> </ul>
<b>Proyectos estratégicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remodelación de las vías principales.</li> <li>Garantiza que las redes técnicas cuenten con la capacidad y nivel requerido.</li> <li>Implementación de los espacios abiertos: Malecón, Paseo Corredor Comercial, Parque Nicaragüita, Parque Natural Tiscapa, Paseo de la Paz, Plaza de Toros, equipamiento comercial, consolidación de San Sebastián y reconstrucción de Sajonia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fortalecimiento de la estructura urbanística y configuración del sitio, a través de los espacios públicos abiertos, equipamiento comercial y vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementados algunos espacios públicos definidos en el Plan, tales como el Malecón de Managua y el Parque Natural Tiscapa. También se han dado algunas acciones de mejora en el Barrio San Sebastián.</li> </ul>

**Nota.** Elaborada por la autora (2023), con base en Alcaldía de Managua (1994).

La eficacia del PMAC fue parcial en aplicación y en planteamiento, tomando en cuenta que este instrumento tiene como principio constituir el Área Central como Centro Metropolitano de Managua, descuida dentro de sus propuestas la conexión, relación y función del sitio con la ciudad. Es posible que estas sean parte de las razones que interfirieron en su aplicabilidad. Ante una ciudad expansiva con múltiples carencias, la propuesta desatiende el rol del sitio para la ciudad de Managua y el sistema de asentamientos inmediatos, de igual forma desatiende la localización de funciones conforme a la demanda real, necesidades de uso, usuarios, conexiones viales, entre otros. Tal como se plantea pareciera que la ocupación del suelo habitacional, recreativo y comercial es un proyecto

atractivo, que recupera la dinámica del lugar, pero no define que problemáticas resuelve, que sectores atiende y que posibilidades genera para la ciudad y sus ciudadanos.

Por otra parte, los resultados planteados se focalizan en la organización física del espacio y aspectos ambientales, sin definir estrategias a nivel social y económico. Los componentes patrimoniales se retoman de forma somera, sin establecer acciones que puedan garantizar su recuperación e integración. Por su parte las oportunidades a nivel de paisaje urbano histórico, valores inmateriales y otros, solo se mencionan en algunos sectores, inmuebles y monumentos relevantes.

El PMAC visualiza como estrategias la recuperación y creación de ciertos espacios, sin quedar claro que situaciones mejoran o se promueven con estas actuaciones. La relación proyecto, estrategia, aspectos normativos, necesidades, capacidad técnica, tiempos, costos y gestores, es débil en este sentido.

#### **Plan Integral de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua**

Después de 23 años del PMAC se propone un nuevo documento rector para el CH de Managua, que establece estrategias para cualificar el espacio como un modelo metropolitano con jerarquía de centralidad, más denso y atractivo para residir y trabajar, más diverso y con espacios públicos y valores históricos recuperados.

Entre los aspectos que favorecen su aplicación está la correspondencia entre este documento y el Plan Maestro para el Desarrollo Urbano del Municipio de Managua (PDUM, 2017), retomando las funciones de centralidad e insertando este espacio como subcentro especial para el desarrollo de la ciudad. También se articula y retoma temas que tienen que ver con la zonificación, descritos anteriormente en el Plan Maestro del Área Central de 1994. Otros aspectos planificados positivos para potenciar el efecto deseado en el CH, son:

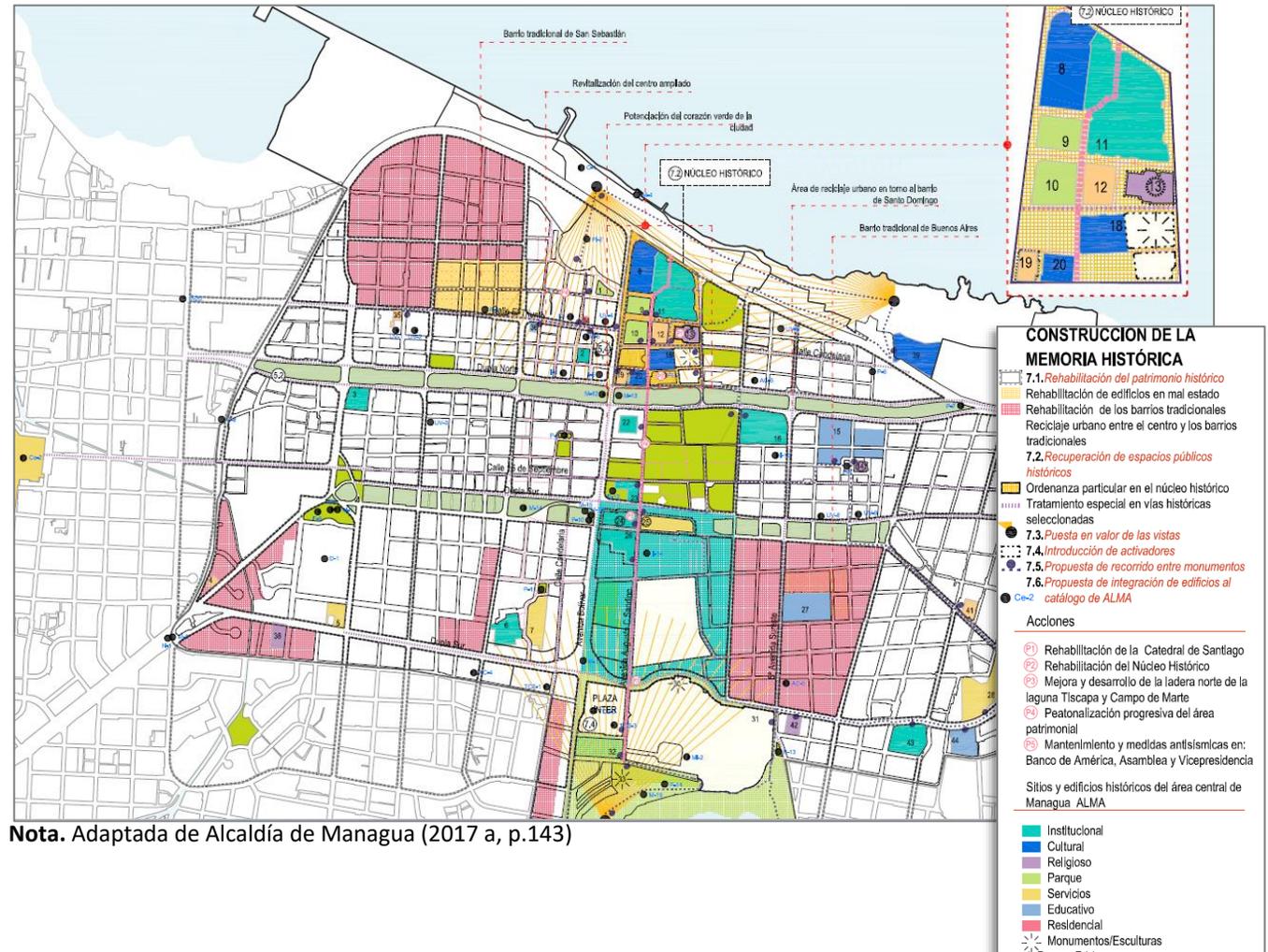
- El Plan identifica diversos actores relevantes y espacios de discusión para la planificación estratégica del sitio. Las decisiones informadas y concertadas en diferentes niveles de gobierno entorno a estrategias comunes, propone sumar esfuerzos para el bien común.
- El desarrollo de modelos de evaluación de impacto de las acciones previstas y su sostenibilidad a partir de criterios objetivos. Es parte del modelo de evaluación la simulación de ciertos escenarios para anticipar consecuencias en las dimensiones ambientales y cambio climático, sostenibilidad urbana, económica y social.
- La propuesta de vitalidad del sitio plantea estrategias para introducir 70,000 empleos. Esto devuelve la función económica al lugar y garantiza mayor valorización y uso del espacio.
- En torno a la sostenibilidad y tomando en cuenta los desastres sucesivos del CH, el Plan tiene un carácter multisectorial, introduciendo estrategias transversales como la resiliencia ambiental, social y económica, la seguridad y la innovación, implementación y monitoreo.
- Las nueve estrategias temáticas establecidas ( nueva ordenación urbana, movilidad + transporte, resiliencia + renaturalización, servicios públicos + equipamiento, vivienda, espacio público y diseño seguro, infraestructura básica, recuperación de la memoria histórica y reactivación económica), se fundamentan en la solución de los problemas existentes, criterios de desarrollo, posibles implicaciones o efectos, y se articulan con objetivos, estrategias y proyectos, ofreciendo suficientes argumentos para la toma de decisiones y priorización de las acciones.
- Las estrategias temáticas planteadas no solo atienden situaciones de control y uso del suelo como se ha hecho en otros casos, también valoran su incidencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas de la ciudad. Particularmente atiende: la percepción de los habitantes, el funcionamiento y relaciones cotidianas en el ámbito municipal y metropolitano, riesgos y valores ambientales, el fomento de los espacios públicos, organización y gestión colectiva,

calidad y cantidad de los equipamientos según la demanda, el tratamiento integrado de la vivienda, la permanencia y atracción de los residentes de diferentes estratos socio económicos, la redensificación, la seguridad ciudadana, mejora de la infraestructura física, el paisaje urbano histórico como una de sus fortalezas, además de garantizar que la densificación y revitalización sea capaz de autofinanciarse.

- En cada uno de los criterios y estrategias de desarrollo se retoma recuperar, fortalecer o fomentar valores de identidad, graduando su aplicabilidad en tiempo y recursos. Se definen criterios que se consideran relevantes para recuperar las condiciones de habitabilidad de los espacios, entre ellos esta: infraestructura verde, un modelo de movilidad sostenible a nivel general y de los barrios, puesta en valor del paisaje, la transformación de lugares educativos y de convivencia social, equipamientos públicos para dar soporte a la diversificación económica y cobertura de necesidades, la puesta en valor de los elementos históricos de uso habitacional, máxima diversificación de usos y tipos de vivienda, eficacia de las redes técnicas existente y generación de alternativas eficientes, diversificar las actividades económicas, entre otros.
- Propone dotar al CH de herramientas específicas para la gestión patrimonial, con la elaboración de un Plan Especial para la gestión del núcleo histórico. Según se menciona se deberá de valorar la integración de los postulados de la cultura contemporánea del paisaje, recuperación de los grandes hitos de la memoria local, rehabilitación y reciclaje de los barrios tradicionales. De esta manera se atiende la conservación del espacio, pero también su fuerte potencial para revitalizar zonas y recuperar identidad.

Figura 346

Estrategia de construcción de la memoria histórica del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua

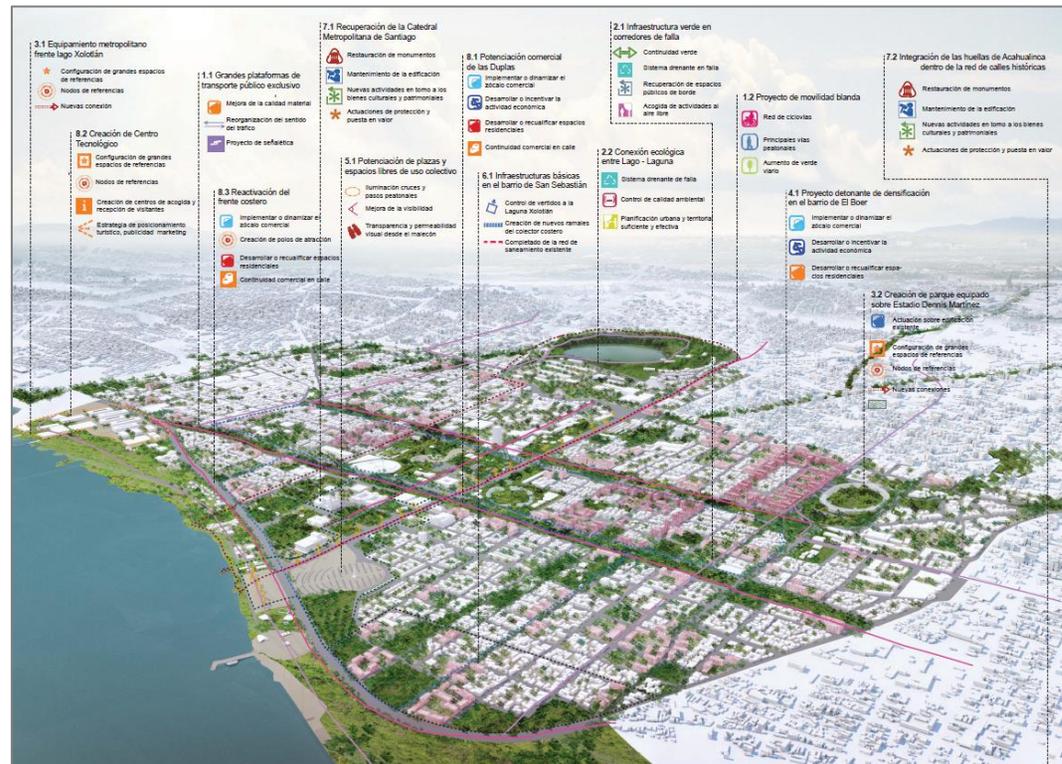


Nota. Adaptada de Alcaldía de Managua (2017 a, p.143)

El Plan especifica diversos proyectos balanceando las prioridades según estrategias temáticas. Movilidad y economía destacan por número de proyectos con prioridad alta, también se señalan proyectos detonantes de vivienda, recuperación de las calles y duplas como espacio público, aumento de la cobertura y mejora de la infraestructura técnica. Para el ordenamiento del Mercado Oriental se establece crear un Plan Especial, además de eso se sugiere la creación de un centro tecnológico, reactivación del frente costero y malecón, entre otros.

Figura 347

Proyectos de prioridad alta y media definidos por el Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua

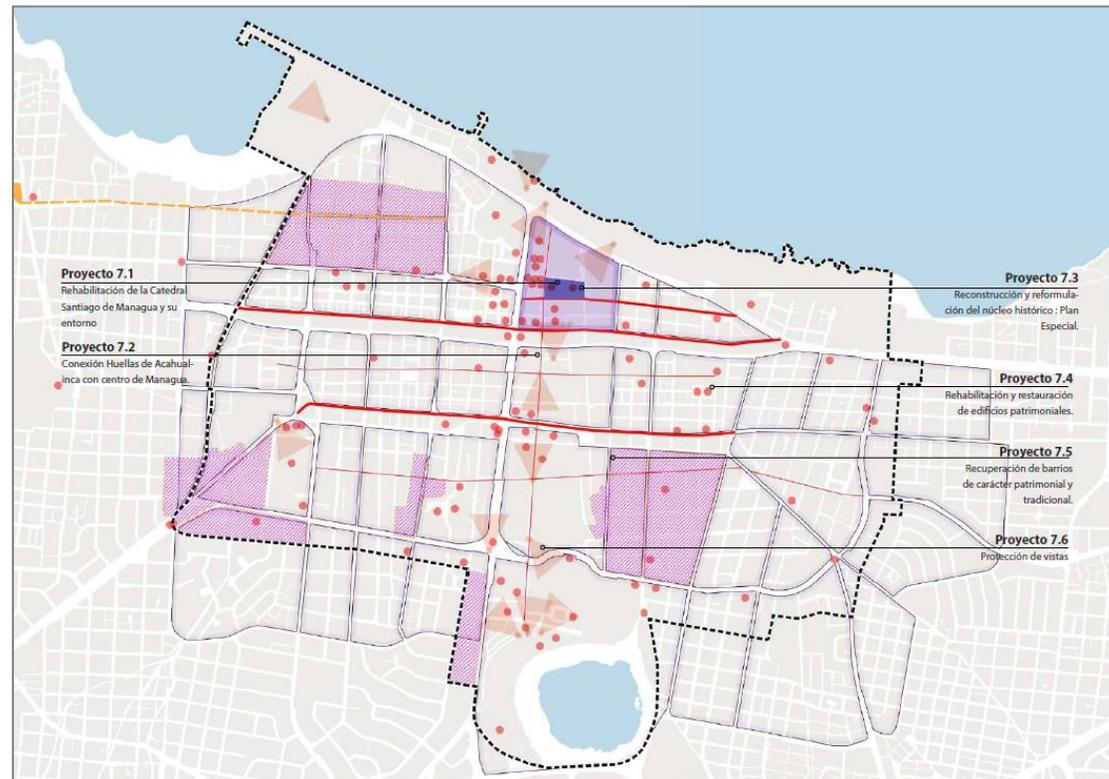


Nota. Recuperada de Alcaldía de Managua (2017 a, p.178)

La recuperación de Catedral de Santiago de Managua y la elaboración del Plan Especial para el núcleo histórico son parte de los proyectos de prioridad alta en relación a la construcción de la memoria histórica. Las acciones de prioridad media en este tema son: rehabilitación y restauración de edificios patrimoniales, integración ámbito huellas de Acahualinca en la red de calles históricas, recuperación de barrios de carácter patrimonial y tradicional, y la protección de vistas.

**Figura 348**

*Proyectos de Recuperación de la Memoria Histórica del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua*



**Nota.** Recuperada de Alcaldía de Managua (2017 a, p.240)

Las intenciones presentadas se centran en acciones materiales, siendo importante valorar alternativas que se fundamenten en la base de la gestión y participación social, para recuperar las condiciones de arraigó del sitio.

Si bien, este instrumento se propuso hace algún tiempo, diversas situaciones sociopolíticas y la emergencia sanitaria por la COVID-19, provocaron que hasta el año pasado se retomaran las inversiones. Al momento los efectos del Plan, son muy pocos, principalmente se encuentra la implementación de uno de los proyectos habitacionales detonantes planteados al este de las ruinas del Estadio Nacional, en el Barrio Bóer, aunque con variables en la organización de la manzana y número de pisos. Otra prioridad ha sido la mejora del equipamiento en la zona costera.



CH de Mangua. En primer plano Paseo Xolotlán (NicaNature, 14 de marzo, 2024).

### **3.3 Políticas de gestión y recuperación del centro histórico y de su patrimonio urbano**

Pasado el terremoto de 1972, Nicaragua ha tenido cuatro administraciones que, según su modelo ideológico de trabajo y condiciones sociopolíticas, han influido en cómo se ha orientado la recuperación del CH y de su patrimonio urbano. Entre 1972 y 1979 gobernó el partido liberal, entre 1979-1990 el partido revolucionario Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN), entre 1990-2007 administraciones liberales, y del 2007 a la fecha retorna el FSLN. Basado en estos períodos se generaliza el tipo de política de gestión y recuperación de la siguiente forma:

**Tabla 26**

*Estrategias, líneas de acción, acciones, usos y financiamiento manifestados en la gestión del CH posterior a 1972, en el CH*

Período	Estrategia	Líneas de acción	Acciones	Uso/ función	Financiamiento
<b>1972-1979</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ciudad descentralizada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seguridad y riesgos.</li> <li>▪ Desarrollo descentralizado de la ciudad.</li> <li>▪ Reducción de la densidad urbana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estudios de fallas del sitio.</li> <li>▪ Limpieza de escombros y demolición de edificios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitacional en zonas de ruinas.</li> <li>▪ Militar.</li> <li>▪ Comercial.</li> <li>▪ Industrial.</li> <li>▪ Administrativa.</li> <li>▪ Espacio de tránsito.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estatal.</li> </ul>
<b>1979-1990</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acceso y recuperación de los recursos culturales y patrimoniales.</li> <li>▪ Diversificación de usos, retorno de las funciones e inversión pública al sitio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espacio público.</li> <li>▪ Vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Creación de parques.</li> <li>▪ Reconfiguración del sistema vial.</li> <li>▪ Adaptación y uso de algunos edificios patrimoniales.</li> <li>▪ Proyectos de vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Institucional cultural.</li> <li>▪ Recreativo.</li> <li>▪ Habitacional.</li> <li>▪ Cívico /cultural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estatal.</li> </ul>
<b>1990-2007</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recuperación del núcleo histórico, e incremento del uso institucional.</li> <li>▪ Potenciación de los recursos naturales y del turismo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edificios públicos.</li> <li>▪ Vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mejora y construcción de edificios para uso institucional.</li> <li>▪ Proyecto habitacional.</li> <li>▪ Legalización de las viviendas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cultural, cívico y turístico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estatal</li> </ul>
<b>2007-actualidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprovechamiento productivo de la cultura y disfrute de los espacios públicos.</li> <li>▪ Densificación y uso de espacios baldíos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acceso a la cultura y la recreación.</li> <li>▪ Espacios públicos.</li> <li>▪ Desarrollo urbano y vivienda.</li> <li>▪ Comercio y servicio.</li> <li>▪ Seguridad y habitabilidad del sitio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regeneración de la zona costera y Avenida Bolívar.</li> <li>▪ Proyectos habitacionales para diversos sectores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recreativo.</li> <li>▪ Comercial/</li> <li>▪ Habitacional.</li> <li>▪ Turístico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estatal.</li> <li>▪ Nacional y local.</li> </ul>

**Nota.** Elaboración propia (2023).

La política de gestión y recuperación del CH se ha expresado a través de los reglamentos y planes antes descritos, pero también con una serie de acciones que en primer lugar han tenido la intención de reutilizar el espacio de forma parcial. La recuperación del valor patrimonial, cultural y social, ha tenido un comienzo gradual, aunque todavía no se refleja plenamente la recuperación de la vida cotidiana, y la actividad económica.

#### **¿Centro Histórico en pausa? ,1972-1979**

Pasado el terremoto, toda acción urbana se destinó a la construcción de Managua exenta al CH, la recuperación del lugar y de su patrimonio se enterró con la limpieza de escombros y la demolición de una serie de edificios históricos. Managua nunca volvería a ser la misma, la interrupción de las condiciones de sociabilidad en el sitio, y la reubicación de las actividades económicas provocaron secuelas irreversibles.

La reconstrucción no se frenó, se anuló con la destrucción, el éxodo y el estricto control público del suelo. Aunque aparentemente se mantuvo el interés por el lugar y se realizaron algunos estudios para evaluar alternativas de uso por las fallas geológicas, se frenó la ocupación de los antiguos habitantes y sus funciones originales, pero no se detuvo el uso ilegal y marginal del lugar, y el crecimiento desmedido del Mercado Oriental. La ciudad siguió su curso y desarrollo, y la recuperación del patrimonio histórico fue una propuesta a futuro.

#### **El Centro Histórico en agenda, como espacio de centralidad metropolitana, 1979-1990**

Las acciones realizadas en esta etapa fueron decisivas para el CH, el uso y función propuestas para el lugar han sido legitimadas y recuperadas en todos los instrumentos subsiguientes. Las políticas de esa etapa se dirigieron a recuperar las funciones centrales del lugar, el valor del espacio y su relevancia patrimonial, como un asunto de interés y prioridad pública, en el ámbito metropolitano.

En ese momento la situación del lugar, la ciudad, y el país, revelaban nuevos retos, sobre todos enfocados en dar respuestas a las demandas de vivienda social, el espacio se valoró como óptimo para dar inicio a proyectos multifamiliares y también a la generación de espacios recreativos, así

mismo se regresan al CH muchas funciones institucionales, recuperando y utilizando varios edificios históricos. Durante esta fase el dinamismo económico se siguió focalizando en la zona del Mercado Oriental, la situación de los barrios era de ocupación marginal.

#### **El CH de las dos caras, 1990-2007**

Durante esta fase una serie de proyectos e inversiones en el CH y el resto de la ciudad, confirman la intención de destinar el sitio para funciones recreativas, turismo cultural y natural, y como subcentro que agrupa las principales instituciones nacionales. Si bien en este momento se dio la construcción y mejoramiento de algunos edificios emblemáticos, las intervenciones se reservaron exclusivamente al núcleo central y sus alrededores.

Es durante esta época cuando se observan los mayores contrastes en el sitio:

Una de las caras reflejaba la carencia, inseguridad, problemas sociales, la proliferación de una serie de asentamientos informales en los barrios costeros, y en las ruinas de los barrios tradicionales, con habitantes en condiciones de pobreza extrema, y otras situaciones propias de la exclusión social. El desorden y comercio informal ramificado del Mercado Oriental, es otra de las consecuencias del abandono y de la falta de políticas socioespaciales.

En otra esfera se desarrollan nuevos edificios institucionales, y hay una aparente reactivación turística en los espacios públicos. Se materializa la política de fomentar mayores usos de interés público en el lugar, con la apertura de espacios como la Plaza de la República, el malecón y la Laguna de Tiscapa, que originaron mayor afluencia de visitantes en el CH. Son carentes las actuaciones en términos de ordenamiento, vivienda y gestión social.

#### **Hacia la revalorización y productividad sectorial del CH, 2007-actualidad**

En los últimos años el interés por recuperar la funcionalidad del CH, se ha expresado en instrumentos, pero sobre todo en la ejecución de mega proyectos, que, desde el inicio, han estado marcados por el acondicionamiento de espacios públicos, la atracción turística, la valorización cultural y patrimonial,

y la densificación. Con algunos proyectos de mejora en los barrios, la activación y cuidado de parques, plazas y zona costera, así como la reubicación de población vulnerables, se fue generando un saneamiento social, que ha ido borrando las condiciones de inseguridad en el lugar, siendo este, uno de los principales logros de este período.

Por otra parte, la implementación de proyectos de vivienda, han cambiado la situación de vacío y población estacionaria, existiendo más cotidianidad y comunidad en los barrios, en proporciones que se pueden mejorar e intensificar. Otra de las políticas de reactivación ha sido la mezcla de actividades, usos comerciales, de servicios y recreación en las vías principales, con un enfoque de economía creativa con un fuerte potencial. Son parte de los temas pendientes algunos sectores espaciales y sitios sensibles como el Mercado Oriental, la movilidad, mayor densificación, restauración de edificios históricos, la sustentabilidad patrimonial, entre otros.

▪ **3.3.1 El sitio de los grandes proyectos. Inserción del CH como parte de la política nacional de desarrollo. Brújula del turismo nacional**

En las décadas transcurridas del siglo actual se han producido la mayor cantidad de cambios en el CH. Iniciando el siglo se mantiene la administración Liberal dando continuidad pausada a los proyectos iniciados en los 90. Ya en el 2007 retoma la administración nacional el gobierno Sandinista (Dos años antes, en el 2005 ya habían asumido la administración municipal, cambiando radicalmente los planes para el CH).

Tal como se evidencia, las primeras inversiones en el CH estaban destinadas a promover el uso cívico en los alrededores del núcleo central, sin embargo, la administración actual desde sus inicios, apostó por la diversidad de usos, el saneamiento, seguridad del lugar y el turismo.

Desde el 2007 el CH de Managua ha sido uno de los sitios con mayor inversión, las condiciones de las calles, centros recreacionales y deportivos, e inclusive los proyectos de vivienda superan en envergadura a cualquier otro sector de esta u otra ciudad en el país. La construcción de parques

multifuncionales con zonas deportivas, juegos infantiles y espacios dedicados al ocio han sido replicados en menor tamaño en otros municipios.

En Nicaragua el turismo se ha enfocado en los recursos naturales y culturales. En el caso del CH Managua, las condiciones de pérdida y la inseguridad, hacían que las visitas se centraran en algunos pocos espacios como la plaza central. El área de malecón, a pesar de la riqueza paisajística del lago, era peligrosa y tenía pocas condiciones para el turismo. La reactivación física y el saneamiento social, han ido generando condiciones para ocupar y visitar el espacio, acompañada de una agenda cultural ocasional que da mayores opciones para recorrer y disfrutar.

#### **Política de espacios públicos deportivos y de esparcimiento, y turismo**

De las mayores oportunidades explotadas en el CH ha sido la adecuación de zonas públicas para la recreación y el esparcimiento. La construcción y revitalización de parques, plazas y zonas costera, han sido claves para recuperar parte de la vitalidad del lugar. La activación de los espacios públicos ha estado fuertemente ligada con la política cultural, el entretenimiento, la seguridad, y la calidad.

En principio los espacios desarrollados tienen una escala que trasciende lo local, ubicando a la ciudad y a su patrimonio urbano como un destino turístico importante. El conjunto urbano del malecón se regeneró haciendo uso de elementos y conceptos que atribuían importancia a la Managua del recuerdo, creando maquetas temáticas de la antigua Avenida Central, y estableciendo un recorrido por el lago. En el sector del paseo Xolotlán se construyeron réplica de edificios patrimoniales del país, en escala natural.

Con la regeneración de algunos sitios públicos, también se han eliminados otros. Las variaciones espaciales a los espacios naturales costeros han sido considerables, también se han enfrentado desafíos para integrar los sitios y conectarlos con el sistema de movilidad de la ciudad. Visitar el lugar es cada día más común, parte de los atractivos son el patrimonio, el lago, la historia revolucionaria y el deporte.

### **Plaza La Fe**

En el año 2000 se inaugura la Plaza de la Fe también conocida como Juan Pablo II, en la zona baldía al norte del barrio San Sebastián. Esta plaza limita al este con la avenida Bolívar y al norte con la zona costera del lago de Managua.

La Plaza de la Fe<sup>91</sup> significó la incorporación de un nuevo espacio público de 2.7 hectáreas totalmente libre, orientado hacia el lago. Cuenta en medio de ella con un obelisco liso de 30 metros, que tiene una cruz en su parte superior. El tratamiento de piso del sitio alterna áreas verdes, concreto y ladrillo.

En el CH hasta esta fecha solo existía la Plaza de la Revolución, este espacio se realizó conmemorando a la visita papal de Juan Pablo II en 1983 y en 1996. Aquí se reúnen los 19 de julio de cada año una gran cantidad de población, para celebrar la Revolución Popular Sandinista.

### **Concha Acústica**

En los años 2003 y 2004 se construye<sup>92</sup> un imponente monumento escenográfico, que serviría de tarima para espectáculos al aire libre que se realizaran en la Plaza la Fe y que incluía un diseño acústico importante. Con una altura máxima de 23 metros, se alzó esta propuesta de concha que según el arquitecto diseñador, estaba inspirada en las ondas y el movimiento.

En un CH deprimido, la plástica y tamaño del monumento resultó alentador e interesante para desarrollar las actividades culturales del sitio, sin embargo, esta obra contemporánea se suma al recuerdo, ya que fue demolida en el 2014. La municipalidad indicó que tenía severos daños, producto de las lluvias y el terremoto de ese año.

---

<sup>91</sup> La plaza fue diseñada por el Arquitecto Mario Barahona y el obelisco por Leonel Cerrato.

<sup>92</sup> La obra fue diseñada por el arquitecto estadounidense Glen Howard Small.

**Figura 349 y Figura 350**

*Concha Acústica*



**Nota.** Recuperada de La Bottega del Pittore (2014, 5 de mayo).

**Proyecto Luis Alfonso Velásquez Flores**

El complejo recreativo denominado Parque Luis Alfonso Velásquez Flores es uno de los desarrollos más ambiciosos en el CH, abarca 29 manzanas del trazado original, dieciocho de lado este y once del lado oeste de la Avenida Bolívar. Este proyecto inició en los años ochenta como una propuesta de uso al aire libre en un espacio que es atravesado por la Falla Sísmica de los Bancos; se confirmó en el Plan Maestro del Área Central de 1994 y se le ha dado continuidad en una construcción por etapas desde el 2007.

Dentro del parque quedaron incluidas las manzanas y vías donde se ubicaban, el Parque San Antonio y su iglesia, la Avenida Central, la Avenida del Centenario, la Calle 15 de septiembre, los mercados Central y San Miguel, entre otros sitios de icónicos.

La primera y segunda etapa se concluyó en el 2012, y consistió en el cierre perimetral de catorce manzanas y en la reubicación de 146 familias que vivienda en esta zona, además del acondicionamiento con equipamiento deportivos de tres manzanas y media, tales como: canchas de

fútbol, baloncesto y voleibol, juegos infantiles y zonas de estacionamiento. Una tercera etapa fue la construcción de un estadio infantil de béisbol, una plaza y la instalación de doce juegos infantiles. Por su parte en la etapa cuatro se trabajó zonas gastronómicas y canchas de tenis, (Cerón y Espinoza, 2012, 15 de julio).

En el 2015 se dio inicio a una segunda fase de construcción del Parque, que incluyó la ampliación de once manzanas al complejo, esto al oeste de la Avenida Bolívar. La propuesta presentada al inicio proyectaba un lago artificial, senderos, plazas e inclusive una zona denominada Parque San Sebastián. Parte del conjunto era un puente peatonal que cruzaba la Avenida Bolívar y conectaba las dos partes del parque. Finalmente, este proyecto tuvo un giro, y se construyó un polideportivo en el extremo norte, y un conjunto de piscinas olímpicas que ya estaban previstas.

El Polideportivo Alexis Arguello inaugurado en el 2017 es una inversión de 7, 400 m<sup>2</sup> y 11 millones de dólares, formando parte de la infraestructura instalada para el desarrollo de los XI Juegos Deportivos Centroamericanos que tuvieron como sede a Managua este año. De igual forma en el 2017, se construyó el complejo de piscinas olímpicas Michelle Richardson (8,668 m<sup>2</sup>). Ambas construcciones cambiaron por completo la imagen urbana del sector<sup>93</sup>.

---

<sup>93</sup> Diseño de 3Arquitectura: Rafael Alejandro Plascencia García, Marco García Ruiz y Oswin Rodrigo Guzmán Gómez, estudio de arquitectos mexicanos. La firma estuvo nominada con el polideportivo entre los finalistas para los Architizer awards en dos categorías sport & recreation-Stadium /Arena 2019 y en e Architizer A+ Popular Choice Award.

**Figura 351 y Figura 352**

*Polideportivo Alexis Arguello y Piscinas Olímpicas Michelle Richardson*



**Nota.** Recuperada de Arquitectura Panamericana (2018).



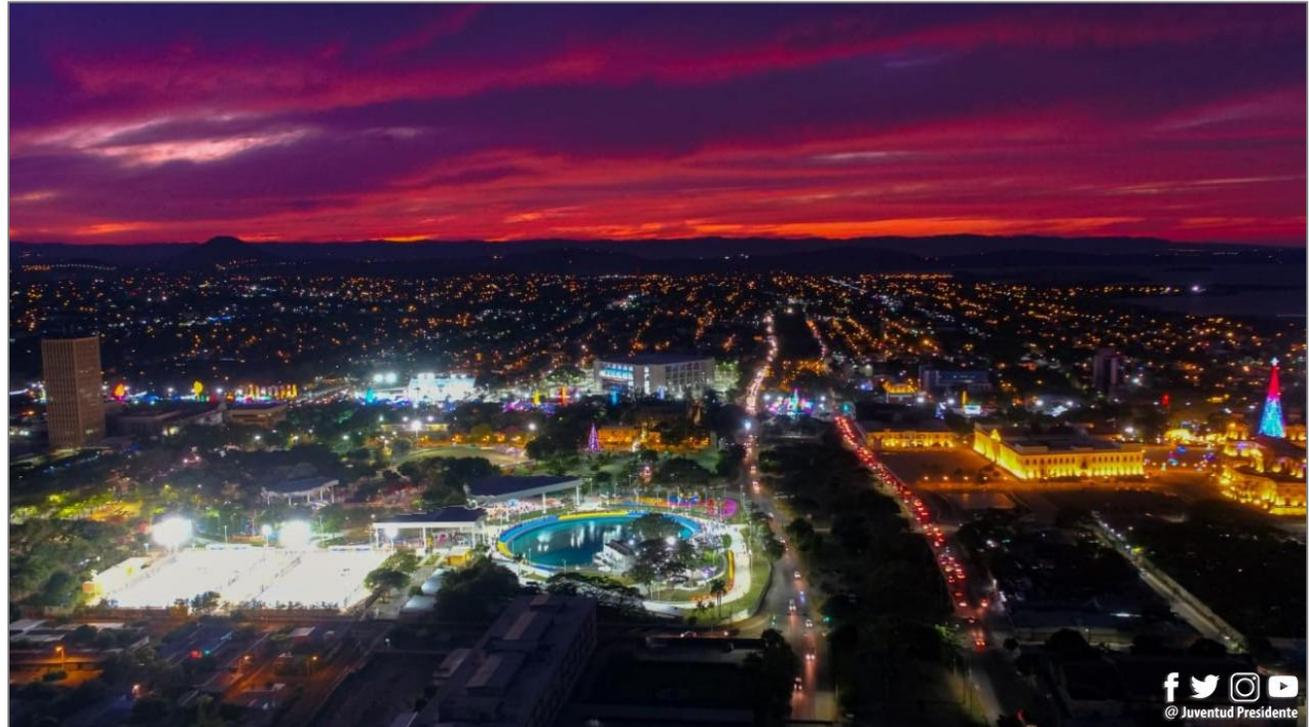
**Nota.** Recuperada de Alcaldía de Managua (s.f)

La séptima etapa de construcción sucedido en el año 2018, incluyó la adición del antiguo Parque La Paz y la construcción de un lago artificial con una fuente central.

Por su parte, en el año 2022 se acondicionaron nuevos espacios de recreación al noreste del parque, reinaugurando además un lago artificial y diversos juegos infantiles. Todo el parque contiene acabados y espacios de muy buena calidad, que permiten su uso en el día y en la noche . En el país no existe otra referencia similar. La función predominante del complejo recreativo es deportiva y su acceso es totalmente gratuito.

**Figura 353**

*Vista aérea del Parque Luis Alfonso Velázquez y de la ciudad de Managua ,2018*



**Nota.** A la izquierda se puede observar el lago artificial y canchas del Parque Luis Alfonso Velásquez y a la derecha el Palacio Nacional. Fuente: Alvares, C. (2018,21 de diciembre).

En el año 2021, se inicia a construir el Parque Bicentenario de la Américas, entre la 2da y 3era calle norte, en el área verde de la Dupla Norte. El espacio integra jardines , monumentos y recorridos. En la parte superior se construyó un puente peatonal para comunicar el sitio núcleo del CH con el parque La Paz.

**Figura 354**

*Sector del Palacio Nacional de la Cultura*



**Nota.** Recuperada de Jp+, como se citó en Infobae (2021, 30 de diciembre).

Siguiendo esta franja verde hacia el oeste, el 9 de febrero de 2024 se inauguró un nuevo espacio público el Parque Palestina de 14 mil metros cuadrados. También se renombró la conocida Dupla Norte como Pista de Gaza ( 2.6 km ) .

**Figura 355**

*Monumento en Parque Palestina, 2024*



**Nota.** Recuperada de Cesar Pérez, como se citó en Ortega, P. (9 de febrero, 2024).

Particularmente existen dos temas que aportarían a un mejor funcionamiento y apropiación de los espacios, el sistema de movilidad y accesibilidad del CH. Es fundamental también la eliminación de barreras físicas como son las vallas exteriores que poseen estos espacios.

#### **Política de vivienda**

Parte de los retos entorno a la vivienda se encuentran el repoblamiento de los barrios, la atención a poblaciones vulnerables o en situación de riesgo y por supuesto la vivienda en altura. Durante mucho tiempo se ha proyectado revitalizar la vida en los espacios residenciales y se ha optado por el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

A diferencia de otros sectores, el desafío en el lugar no ha sido lograr que los habitantes permanezcan en el lugar, sino más bien conseguir que nuevos vecinos quieran establecerse en el sitio, jugando en contra, el miedo a las condiciones sísmicas, la falta de inversión privada, la tendencia de ocupación del suelo hacia el sur, y escasas de actividades económicas y productivas en el lugar.

La interconexión de los barrios tradicionales costeros con el resto de la ciudad, se ha reflejado en aspectos de carácter físico y social. Como se aprecia en la **Tabla 27** más de 10% de las viviendas censadas en el 2005 eran inadecuadas, destacable además la falta de acceso a agua potable en una zona central y la falta de tenencia propia en el sitio (19%).

Tabla 27

Datos de población y vivienda, en parte de los barrios del CH

Barrio	Población	Viviendas particulares	Vivienda inadecuada	Sin agua potable	Tenencia no propia
Cristo del Rosario	3123	649	59	8	100
Sur Cristo del Rosario	525	115	27	1	5
San Sebastián	2788	635	61	9	275
San José Bóer	2344	430	39	1	29
San Antonio	1211	353	12		33
San Pedro	1211	227	36	2	28
Bóer	4270	825	83	21	107
Candelaria (Rubén Darío)	3790	698	168	6	60
Candelaria	122	27	8	1	1
Santo Domingo Este	85	15	1		1
Santo Domingo (D4)	4222	822	122	51	213
Buenos Aires (19 de Julio)	7080	1433	89	7	317
<b>Total</b>	<b>30771</b>	<b>6229</b>	<b>705</b>	<b>58</b>	<b>1169</b>

**Nota.** Elaborada por la autora con datos del Instituto Nacional de Información de Desarrollo (2008), cuadro 1 y cuadro

Las acciones en relación a la vivienda han sido diversas, y tienen que ver con la legalización de la propiedad, la reubicación de poblaciones en situación de riesgo, la mejora de espacios públicos en los barrios, la construcción de viviendas de bajo costo y otros. Los principales proyectos habitacionales han sido:

- **Proyecto Casas para el Pueblo**

Para el 2010 el gobierno impulsó un proyecto VIS denominado Casas para el Pueblo, la iniciativa dio inicio en los baldíos del CH, de tal forma que se emplazaron una serie de casas pequeñas de un nivel

en diferentes zonas del sitio. En algunos casos una o dos viviendas fueron construidas, sin mayor continuidad, esto obedeció a la disponibilidad de terrenos.

Aunque no se cuenta con datos oficiales sobre la cantidad de viviendas construidas, un conteo general indica que se construyeron entre ochenta y cien viviendas. En el sector del cementerio San Pedro, junto a la Avenida Bolívar, se emplazaron alrededor de treinta casas que fueron otorgadas a familias campesinas que protestaron frente a la Asamblea Nacional durante mucho tiempo y se terminaron asentando de forma espontánea en el sitio. Sus demandas eran por afecciones ocasionadas por un nematocida conocido como Nemagón. Otras veinte casas se ubicaron en la zona de la rotonda Simón Bolívar.

El proyecto tuvo diferentes justificaciones y también cuestionamientos, valorándose como positivo que se incorporaran viviendas en espacios desolados, sin mayor actividad. En el mejor de los casos se favorecieron a familias de escasos recursos en terrenos con una localización privilegiada. En términos estratégicos se perdió la posibilidad de densificar muchos de los sitios y dar mayor valor de uso al suelo, con proyectos mixtos de mediada y alta plusvalía.

Las viviendas construidas de mampostería reforzada, fueron otorgadas a diferentes beneficiarios. Los términos económicos de entrega al parecer incluyeron cuotas módicas que formaban parte de un fondo revolvente para seguir financiando el proyecto. En la actualidad se puede observar mayor apropiación y uso de estas viviendas en los barrios San Antonio y Sebastián, algunas con mejores y ampliación.

Uno de los diarios nacionales reportó en su momento algunas dificultades sobre estas viviendas como son: inundaciones en las casas ubicadas en la zona del lago, abandono por falta de pago, renta de algunas viviendas por los propietarios, y la construcción de casas en zonas de derechos de vías proyectadas como son la 5ta avenida.

**Figura 356**

*Casa para el Pueblo, barrio Santo Domino, 2017*



**Nota.** Recuperada de Vásquez, M. (2017, 19 de febrero).

▪ **Proyecto habitacional, apartamentos Nuevas Victorias**

El 19 de junio de 2023 el gobierno de Nicaragua presentó el diseño de más de 3,000 apartamentos de dos niveles y 63 m<sup>2</sup> que se ubicarán al este del antiguo Estadio Nacional de Béisbol, en el Barrio Bóer. En el estadio se construye un nuevo complejo deportivo.

Según el diseño, los apartamentos están en lotes independientes de 105 m<sup>2</sup> y cuentan con accesos directos a las calles. Como parte de las declaraciones oficiales se señala la intención de reconstruir el

centro, sin perder el corazón de la ciudad y reponer en todos los espacios vacíos las viviendas perdidas en 1972.

**Figura 357**

*Diseño de apartamentos Nuevas Victorias, 2023*



**Nota.** Recuperada de El 19 digital (2023, 19 de junio).

Sigue siendo un tema en avance, la revalorización inmobiliaria en función de la centralidad del CH, el uso habitacional diversificado y adaptado a diversos sectores, la valorización y habitabilidad de los barrios tradicionales, la densificación en altura, el involucramiento de actores, y otros.

### **Política ambiental-Urbana**

De las acciones más impactantes en el CH, ha sido el diseño de la zona costera en diferentes fases, con dos espacios públicos principales: el Puerto Salvador Allende y el Paseo Xolotlán, al oeste y este respectivamente. Con la activación de estos espacios que ofrecen zonas gastronómicas, áreas para caminar, juegos infantiles, entre muchos otros atractivos, se produjo acciones de saneamiento del lago Xolotlán y la dinamización de la oferta turística.

El lago de Managua recibe las aguas servidas de Managua desde siempre. Algunos registros indican que estas acciones fueron avaladas en 1929, por el presidente José María Moncada. Desde el 2009 entró en funcionamiento una planta de tratamiento de aguas residuales, que disminuyó la contaminación del mismo. El lago está inhabilitado para uso doméstico y potable, pero las acciones de limpieza permiten disfrutar de sus vistas y recorridos.

El Puerto Salvador Allende fue inaugurado en el 2008 y comenzó con el acondicionamiento de una zona de embarcaciones para permitir la visita a la Isla del Amor en el lago, al igual se construyeron pequeños ranchos de paja para la estancia familiar, módulos de artesanía y algunos restaurantes. Posteriormente se fueron acondicionando plazas, aprovechadas por la empresa portuaria y otras instituciones, para promover diferentes ofertas culturales y creativas.

Con el tiempo este espacio, que desde sus inicios tenía un costo mínimo de acceso se fue destinando como la zona costera más exclusiva y privada del CH, se han incorporado una serie de restaurante para personas de mayores ingresos, al igual que una pista Go karts, parques infantiles y demás. Hasta el 2015 existían 21 restaurantes, 7 módulos de artesanía, 16 quioscos de comida rápida, 2 plazas de eventos, varias zonas infantiles, 120 ranchos picnic, canchas deportivas, un parque interno llamado Coro de Ángeles, anfiteatros, zonas de estacionamiento y helipuerto.

Se ha anunciado una inversión de 40 millones de dólares para la cuarta etapa del complejo que adicionará edificios privados y públicos, tales como: un hotel, parque acuático, centro de

convenciones, salas de cine, casinos, un espigón de 400 metros dentro del lago, sala de boliche y otros atractivos.

**Figura 358**

*Vista aérea nocturna del Puerto Salvador Allende*



**Nota.** Recuperada de Empresa Portuaria Nacional (2015, 03 de diciembre).

En lo que respecta al paseo Xolotlán es un acondicionamiento del antiguo malecón de Managua, provisto de atractivos familiares y una oferta gastronómica más económica. Aquí al igual que en el puerto Salvador Allende se encuentran pequeños ranchos o quioscos para picnic, recorridos para ciclismo y patinaje, parque acuático, zonas deportivas, anfiteatro, réplicas a escala reducida de la antigua Avenida Central, y en escala real edificaciones históricas del país.

### Activación comercial en la avenida Bolívar

Paralelo al acondicionamiento del Parque Luis Alfonso Velásquez y de la zona costera, se fueron construyendo una serie de restaurantes y espacios gastronómicos denominados Tiangués en diferentes sitios de la Avenida Bolívar.

#### Figura 359

*Vista de la Avenida Bolívar*



**Nota.** Recuperada de NicaNature (05 de enero ,2024).

### **Laguna de Tiscapa y Arboretum Nacional**

En 1991 se crea un arboretum con fines educativos, el cual cuenta con más de 235 especies vegetales y se ubica en la Avenida Bolívar. A pesar de ser un sitio pequeño, es de los pocos espacios verdes en la ciudad que ofrece la oportunidad de conocer sobre diferentes especies vegetales. El espacio al igual que otros sitios está delimitado por una malla y puede ser imperceptible ante la congestión de las instalaciones aledañas.

En lo que concierne a la reserva natural Laguna de Tiscapa de 28.86 hectáreas, siendo una fuente acuifera polucionada, se han emprendido desde hace muchos años acciones de saneamiento instalando equipos oxigenadores, y se han diseño senderos de hasta 2.5 km que permiten recorrer las paredes internas de la laguna. En la zona superior se ubica el Parque Histórico Nacional Laguna de Tiscapa, inaugurado en 1996, en donde además de conocer sobre una de las antiguas cárceles y centro de tortura de los Somoza, se tiene una de las mejores vistas de la ciudad.

### **Figura 360**

*Parque histórico y Laguna de Tiscapa*



**Nota.** Recuperada de Jp+, como se citó en Infobae (2021, 30 de diciembre).

### **Sobre el mantenimiento y preservación del patrimonio urbano**

El CH es en sí patrimonio urbano de la ciudad de Managua y como tal se ha incorporado en los diversos instrumentos para la gestión del sitio. Tras la destrucción de la mayoría de edificaciones históricas, restan por preservar elementos de la imagen y trama urbana del área, así como algunos destinos y funciones del núcleo histórico.

La diversidad de acciones implementadas, con un patrimonio sin reconocimiento, trajo consigo muchísimas pérdidas en el lugar. En 1994 con el PMAC se realizó un inventario de bienes que vagamente son recuperados en sus propuestas. En el 2007 se elabora un Catálogo de Elementos Patrimoniales para la protección y Puesta en Valor del lugar, siendo una acción contundente a favor de la preservación del patrimonio edificado.

Parte de las políticas de preservación del patrimonio urbana que siempre se han mantenido es la regeneración de los barrios tradicionales. En el núcleo histórico el interés se ha focalizado en la restauración de la antigua Catedral Santiago de Managua, con la actualización de estudios físicos en el 2017. En muchos otros edificios se han realizado acciones de conservación y adaptación para ocuparse, como son: Palacio Nacional, antiguo Gran Hotel, Edificio del Seguro Social, Palacio de Comunicaciones, entre otros. La mejora de los espacios públicos, sitios monumentales y avenidas, son también parte de la agenda de mantenimiento, aunque al estar desligados de la conexión y funciones originales, se ha dificultado su apropiación y uso.

Entre las acciones de preservación y recuperación histórica más sentidas, están: el tratamiento de parques y plazas en el conjunto núcleo, las acciones en el malecón, la loma de Tiscapa, y la recuperación de los bancos de América, Central y Nacional.

En relación a los ejes viales, entre el 2010 y el 2012 se habilitó la Avenida Peatonal Augusto C. Sandino, antes Avenida Central, con imágenes históricas en su costado, trabajos de ornatos, fuentes, mejora del tendido eléctrico, construcción de andenes y otros.

### Complejo deportivo Dignidad Nacional, Roberto Clemente

Se comenzó a construir a inicios del 2023 en el antiguo Estadio Nacional de Béisbol y en el campo de fútbol Thomas Cranshaw ubicado al costado sur de este, el cual se dejó de utilizar por completo con la construcción de un nuevo estadio fuera del CH en el 2017.

Aunque la posibilidad de intervenir el sitio parecía descartada por la presencia de una falla sísmica comprobada, se está desarrollando un nuevo complejo deportivo de 70, 000 m<sup>2</sup>, que contará con cinco espacios al aire libre, entre ellos: estadio de béisbol, campo de entrenamiento, campo de béisbol infantil, estadio de fútbol, salón de la fama del deporte y un museo de deporte nacional, además de una plaza parque al frente del complejo. La propuesta presentada rescata parte de la fachada principal del antiguo estadio y define cerramientos ligeros para nuevas zonas.

#### Figura 361 y Figura 362

*Proyecto Complejo deportivo Dignidad Nacional, 2023*



**Nota.** Recuperadas de El 19 digital (2023, 11 de marzo).

Es parte de la mejora del CH la construcción de edificaciones de uso institucional, y la utilización de algunos edificios históricos para el mismo fin. Finalizando el siglo pasado e iniciando el siglo XXI Managua inaugura tres nuevas edificaciones, que fortalecieron la función institucional en el centro, estas fueron: Cancillería (2001), Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos (TELCOR) y

el edificio de las Comisiones Parlamentarias de la Asamblea Nacional<sup>94</sup>. Los tres edificios tienen en común cubiertas abovedadas, y son parte de las propuestas más actuales de edificios administrativos públicos en el país. Otra inversión considerable es el complejo Judicial Central de Managua construido en el 2012, ubicado entre la 3era y 5ta avenida sureste.

---

<sup>94</sup> Diseñado por el Arq. Nelson Brown Barquero.



*Zona costera CH de Managua (NicaNature, 25 de julio ,2023).*

### **3.4 La praxis contemporánea y sus expectativas. Significados y funciones del CH, entre los fragmentos de la memoria histórica y los nuevos valores atribuidos al sitio**

Los centros históricos tienen diferentes representaciones para la ciudad y sus habitantes, dependiendo de muchas situaciones de carácter objetivo y subjetivo. Ordóñez-León (2017) explica que hay dos cosas que dan valor a estos espacios, inherentes e inseparables a su interpretación, estas son: 1. es un punto de origen y confluencia de la estructura urbana de la ciudad, y 2. Su espacio y materialidad están determinados por su antigüedad. No obstante, estas cualidades no son determinantes para el significado que tienen los espacios en la ciudad contemporánea (p.133).

Centrado en que el CH es producto de una evolución de ideas, Ordóñez-León (2017), puntualiza algunas asociaciones directas de estos sitios: monumentos, lugar ejemplar, lugar obsoleto, más que un lugar, lugar a interpretar, lugar genérico, lugar de flujos, y lugar de convivencia (pp.134-142), que si se agrupan, resultan dos grandes etapas interpretativas: la primera; refiere a las diferentes posturas que valoraron o descartaron su importancia desde una visión introspectiva, y la segunda; una visión más cercana a nuestros días, que profundizan en las razones y relaciones del espacio y su entorno material y virtual.

Desde la cotidianidad, el significado tiene que ver con las ideas que lo construyen. El sentido es vinculante a la función que se le confiere (Ordóñez-León, 2017, p.143). Interpretando estos planteamientos para el caso de Managua, el significado del lugar se ha mantenido por su historia, sus paisajes y elementos como el lago Xolotlán. En el contexto actual y después de todo el deterioro y pérdida, uno de los mayores significados que tiene el sitio es su posibilidad de interpretar, establecer conexiones y redirigir el desarrollo de la ciudad. El sentido o función en los últimos tiempos ha cambiado, pasando de ser un lugar de descarte- posterior al terremoto-, a convertirse en un sitio de convivencia, espacios públicos, con nuevos residentes y mayores funciones administrativas.

Ordóñez-León (2017), sostiene que el valor del casco antiguo se atribuye a la cotidianidad y persistencia del uso, superando las concepciones tradicionales que atribuían importancia a su

simbolismo y materialidad (p.149). Desde este planteamiento, la depreciación del valor residencial y doméstico emerge como una de las principales consecuencias negativas que ha experimentado el CH de Managua.

#### ▪ 3.4.1 Significación cultural del CH de Managua

Desde la visión del espacio como patrimonio urbano, el significado cultural consiste en: “valores estéticos, histórico, científico, social o espiritual para las generaciones pasada, presente y futura (...) se corporiza en el sitio propiamente dicho, en su fábrica, entorno, uso, asociaciones, significados, registros, sitios relacionados y objetos relacionados” (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, 1999, artículo1. Inciso 1.2.).

El CH de Managua es el origen de la ciudad de Managua, organizada durante la colonización española, a partir de una plaza próxima al gran lago Xolotlán, sobre uno de los asentamientos prehispánico del Pacífico de Nicaragua. Aquí se encuentran vestigios que ilustran prácticas sociales y culturales de distintas épocas, tales como: entierros funerarios, arquitectura civil, religiosa y cultural importante, muestras del movimiento moderno en el país, infraestructura ferroviaria de uno de los períodos de mayor desarrollo agrícola, y diversos espacios públicos testigos de acontecimientos relevantes.

El sitio representa un diálogo interrumpido entre la próspera y tradicional ciudad de mediados del S.XX, las condiciones de desastre y guerra, y la diferentes apuestas por repoblar y revivir el corazón de la ciudad de Managua. Sus barrios tradicionales, calles y avenidas históricas, y la ocupación de un espacio con recursos naturales incomparables como son su lago y laguna, dieron lugar a un magnífico ejemplo de paisaje cultural asociativo.

#### **Atributos**

El conjunto urbano del CH de Managua, es un ejemplo de ocupación urbana Colonial radio concéntrica, conformada por una trama reticular entre los bordes naturales del lago de Managua al norte y la laguna de Tiscapa al Sur. El núcleo central del CH organiza en torno a una plaza, la antigua

Catedral Santiago de Managua, el Palacio Nacional de la Cultural (muestra de la arquitectura neoclásica del S.XX), y en sus inmediaciones los barrios tradicionales de Candelaria, San Sebastián, San Antonio y Santo Domingo, en donde se encuentran algunas evidencias de las técnicas constructivas, formas de organización y vida de los managuas.

La centralidad histórica del lugar asociada a su razón fundacional, le da un privilegio de ocupación y una razón social económica comercial que escala en el tiempo, hasta convertirse en un centro económico y administrativo de carácter nacional, como capital del país. En la actualidad el Mercado Oriental hace que el sitio mantenga su función comercial relevante al sostener relaciones terciarias de alcance regional. La centralidad del espacio ha mutado de endógena a exógena, pero ha recuperado funciones claves en lo administrativo, recreativo y paulatinamente en el desarrollo habitacional.

Algunos subconjuntos arquitectónicos como el Estadio Nacional, los bancos, las edificaciones militares en la esplanada de la loma de Tiscapa, que soportaron el terremoto y las demoliciones posteriores, manifiestan la calidad y propuestas de diseño de importantes arquitectos nicaragüenses, así como la ocupación espacial y desarrollo económico del S. XX.

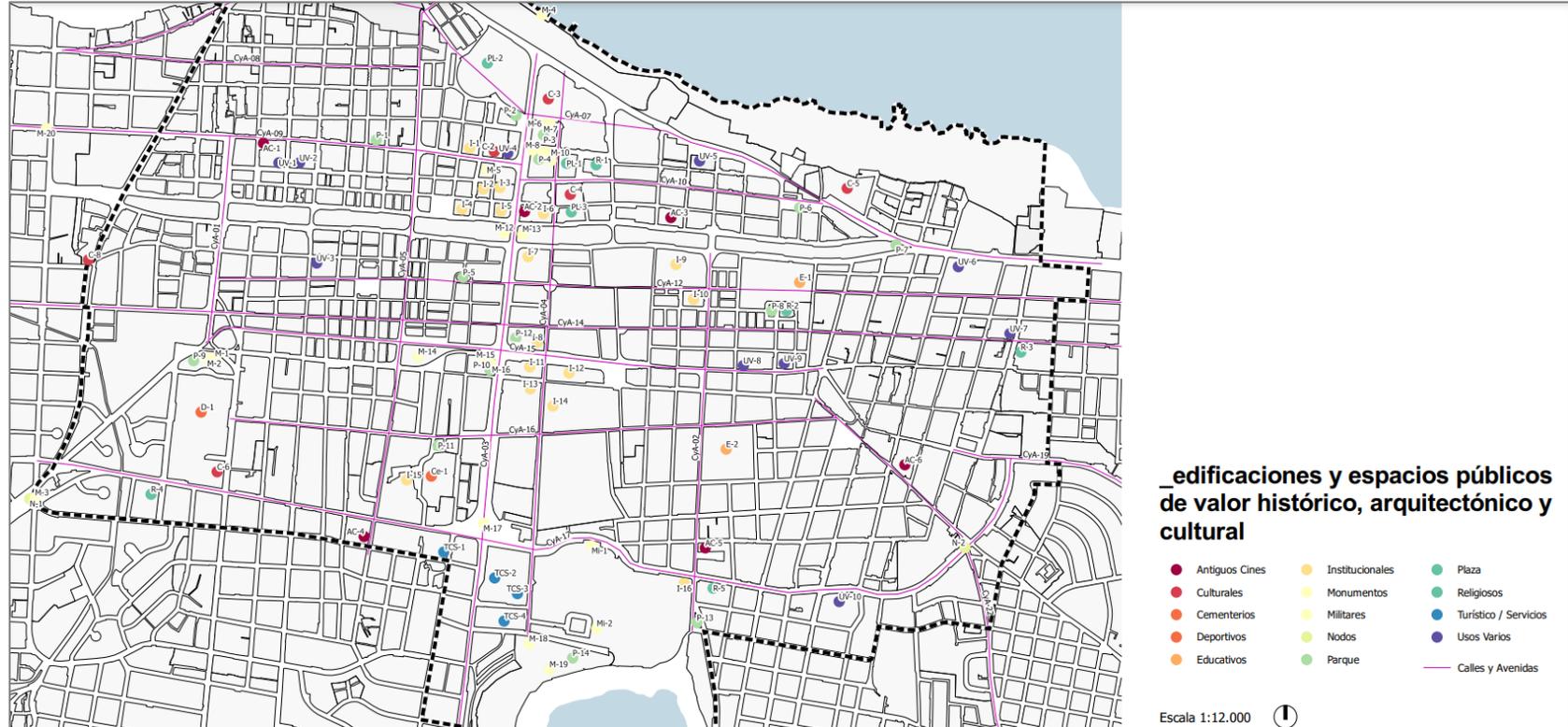
La historia urbana del CH es particular en cuanto a sus continuas condiciones de desastre, momentos de abandono, resiliencia, mutaciones formales, socioeconómicas, escenario de guerras, triunfos, dinámicas poblacionales cambiantes y muchos otros aspectos, que además de tener reconocimiento entre el colectivo, son objeto de análisis e interpretación de la ciudad y su destino. El espacio contiene referentes materiales e inmateriales de acontecimientos y vivencias del pasado, sumamente importantes como son: el malecón de Managua, la Avenida Central, Bolívar, Calle 15 de Septiembre y otros.

### ¿Qué preservar?

El Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua (ALMA, 2017a), realizó un catálogo de edificios y espacios públicos para la proyección y puesta en valor del CH de la ciudad de Managua, considerando criterios de historicidad, relevancia arquitectónica, urbana y cultural, e identificando además su estado de conservación y posibles estrategias de intervención. Este instrumento de protección, incluye los siguientes inmuebles y espacios: 5 religiosos, 18 institucionales, 6 culturales, 1 deportivo, 2 militares, 2 educativos, 2 turismo, comercio y servicio, 2 cines, 5 varios, 3 plazas, 14 parques, 1 cementerio, 19 monumentos y elementos urbanos, 2 nodos y 8 calles y avenidas. Además, adiciona una lista de 48 edificios, espacios públicos, monumentos de valor que no fueron incluidos en el catálogo (ver **Figura 363**).

Figura 363

Edificaciones y espacios de valor histórico, arquitectónico y cultural



● ANTIGUOS CINES

- AC-1 | Cine Blanco
- AC-2 | Cine Gonzáles
- AC-3 | Cine Margot
- AC-4 | Cine Cabrera
- AC-5 | Cine Aguerri
- AC-6 | Cine México

● CULTURALES

- C-1 | Museo San Juan Pablo II
- C-2 | Museo Julio Cortázar (Palacete Mántica)
- C-3 | Teatro Nacional Rubén Darío
- C-4 | Palacio Nacional de la Cultura (Palacio Nacional)
- C-5 | Colonia Dambach
- C-6 | Central Sandinista de Trabajadores (Casa del Obrero)
- C-7 | Museo Huellas de Acahualinca
- C-8 | Casa Museo Julio Bultrago

● CEMENTERIOS

- Ce-1 | Cementerio San Pedro
- Ce-2 | Cementerio General (Occidental)

● DEPORTIVOS

- D-1 | Estadio Nacional Denis Martínez (Estadio Nacional)

● MONUMENTOS

- M-1 | Fuente frente al Estadio
- M-2 | Monumento a Sandino (Estadio)
- M-3 | Monumento a Montoya
- M-4 | Monumento a Bolívar
- M-5 | Monumento al Progreso
- M-6 | Monumento a Rubén Darío
- M-7 | Obelisco del Siglo
- M-8 | Templo a la Música
- M-9-10-11 | Mausoleos fundadores del FSLN
- M-12 | Monumento al Combatiente Popular
- M-13 | Monumento al Hombre y la Mujer Trabajadores
- M-14 | Monumento al General Zelaya
- M-15 | Monumento a Pedro Joaquín Chamorro
- M-16 | Monumento a los Próceres del Alba
- M-17 | Monumento a Chávez
- M-18 | Monumento al Soldado de la Patria
- M-19 | Estatua a Sandino (Parque)
- M-20 | El Arbolito

● MILITARES

- Mi-1 | Tribuna Presidencial
- Mi-2 | Casino Militar

● NODOS

- N-1 | Intersección Montoya (7 esquinas)
- N-2 | Intersección Gancho de Caminos

**EDUCATIVOS**

- E-1 | Colegio Loyola
- E-2 | Colegio Bautista

**INSTITUCIONALES**

- I-1 | Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (Estudio Libertad)
- I-2 | Edificio Jorge Navarro - Correos de Nicaragua (Palacio de Comunicaciones)
- I-3 | Casa de Lola Soriano (Oficinas del Palacio de Comunicaciones)
- I-4 | Edificio K. Terán (Oficinas INSS)
- I-5 | Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos TELCOR
- I-6 | Instituto Nicaragüense de Cultura (Antiguo Gran Hotel)
- I-7 | Cancillería de la República de Nicaragua
- I-8 | Ministerio de Hacienda y Crédito Público MHCP
- I-9 | Corte Judicial Central Managua
- I-10 | Petróleos de Nicaragua PETRONIC (antiguo Edificio Cerna)
- I-11 | Asamblea Nacional (antiguo Banco Nacional de Nicaragua)
- I-12 | Oficinas de la Asamblea Nacional, Edificio Gral. Benjamín Zeledón (antiguo Banco de América)
- I-13 | Vicepresidencia de la República (antiguo Banco Central de Nicaragua)
- I-14 | Centro de Convenciones Olof Palme (antiguo Colegio Pedagógico)
- I-15 | Instituto Nicaragüense de Seguridad Social
- I-16 | Ministerio de Gobernación MIGOB (antigua Empresa Nacional de Luz y Fuerza ENALUF)
- I-17 | Antiguo Hospital Militar Alejandro Dávila Bolaños

**CALLES Y AVENIDAS**

- CyA-01 | Avenida Monumental
- CyA-02 | Sta. Avenida Este
- CyA-03 | Avenida Bolívar
- CyA-04 | Avenida Peatonal Sandino
- CyA-05 | Sta. Avenida Oeste
- CyA-07 | Antigua Línea Férrea
- CyA-08 | 9na. Noroeste
- CyA-09 | Calle El Triunfo
- CyA-10 | Calle Candelaria
- CyA-12 | Calle Central
- CyA-14 | Calle 15 de Septiembre
- CyA-15 | Calle El Trébol
- CyA-16 | Calle 11 de Julio
- CyA-17 | Calle Colón y prolongación Norte
- CyA-19 | Pista Lareynaga
- CyA-22 | Radial Santo Domingo

**PARQUES**

- P-1 | Parque San Sebastián
- P-2 | Parque Frixione
- P-3 | Parque Rubén Darío
- P-4 | Parque Central
- P-5 | Parque San Antonio
- P-6 | Parque Candelaria
- P-7 | Parque Bartolomé
- P-8 | Parque Santo Domingo
- P-9 | Plazoleta Parque frente al Estadio
- P-10 | Parque del Alba
- P-11 | Parque 11 de Julio
- P-12 | Parque Luis Alfonso Velázquez Flores
- P-13 | Parque Margarita Calderón (Parque Liliam)
- P-14 | Parque Histórico Loma de Tiscapa

**PLAZAS**

- PL-1 | Plaza de la Revolución (Plaza de la República / Plaza Central)
- PL-2 | Plaza de la Fe, Juan Pablo II
- PL-3 | Plaza 22 de Agosto

**RELIGIOSOS**

- R-1 | Antigua Catedral Metropolitana (Catedral Santiago de Managua)
- R-2 | Iglesia Santo Domingo
- R-3 | Iglesia el Calvario
- R-4 | Iglesia el Carmen
- R-5 | Iglesia el Redentor

**TURÍSTICO, COMERCIO Y SERVICIOS**

- TCS-1 | Hotel Morgut (antigua Casa Matamoros)
- TCS-2 | Centro Comercial Plaza Inter
- TCS-3 | Centro de Convenciones Crown Plaza
- TCS-4 | Hotel Crown Plaza

**USOS VARIOS**

- UV-1 | Repuestos Retelly
- UV-2 | Litografía Pérez
- UV-3 | Edificio Julio Martínez
- UV-4 | Casa Belli
- UV-5 | Bodega del Banco Central
- UV-6 | Antigua Cervecería Victoria
- UV-7 | Casas sobre Calle 15 de Septiembre
- UV-8 | Casona Hotel el Pueblo
- UV-9 | Fundación Juan Pablo II
- UV-10 | Casa Ricardo Morales (Antigua Mansión Luis Somoza)

**Nota.** Recuperada de ALMA, 2019 a, anexo I.

El mayor atributo del CH puede estar en lo intangible, en lo no observable, en su característica única de ser el inicio de una de las ciudades más importantes del país. En este trabajo se consideran como atributos patrimoniales fundamentales del CH los siguientes:

- Forma urbana, entre aguas y volcanes. Con una reticular irregular delimitada por dos elementos naturales el lago Xolotlán y la laguna de Tiscapa, conservada en sus barrios tradicionales y modificada en la apuesta constante de reutilizar el sitio posterior a la devastación de los sismos. La Managua inicial es una muestra de sincretismo ocupacional, adaptando el trazado español a un espacio de ocupación prehispánica. Luego es resultado del cambio de una pequeña ciudad de uso comercial, a ciudad principal y capital.

**Figura 364**

*CH de Managua, 1962*



**Nota.** Recuperada de Dirección General de Cartografía, Ministerio de Fomento, 1962, como se citó en Aguirre -Sacasa (2002).

- Referencia y ubicación. El CH tiene la cualidad de ser el referente histórico para los habitantes de Managua, de aquí se hereda la continuidad de la ciudad, múltiples usos y funciones. Es asumido como un lugar cultural importante, con diversos espacios simbólicos donde se rememoran acontecimientos del pasado. La ubicación central del sitio hace que muchos de sus calles, avenidas y edificios sirvan de ubicación y dirección en la ciudad actual.
- Edificios antiguos de diferentes períodos y tendencias. A pesar de la destrucción del lugar, se conservan algunos inmuebles importantes por antigüedad, uso y singularidad entre ellos la antigua Catedral Metropolitana Santiago de Managua (1929), como edificio que soportó el terremoto de 1931.

Entre los edificios emblemáticos de la década del cuarenta y cincuenta que persisten, están: Antiguo Banco Nacional (1931-1940) hoy parte de la Asamblea Nacional, Antiguo Cine Margot (1932-1934), Antiguo Gran Hotel Managua (1939), Palacio Nacional de la Cultura (1935-1940), Palacete Mántica (1939), Antiguo Cine González (1953), la Tribuna Monumental (1943) y Casino Militar. En lo que respecta a los inmuebles modernistas de los años 60 y 70, se pueden mencionar: Antiguo Banco Central (1964), Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (1965), Teatro Nacional Rubén Darío (1969), Hotel Crown Plaza (1959), Iglesia Santo Domingo (1969), Antiguo Banco de América (1970), Edificio de la Empresa Nacional de Luz y Fuerza (1970).

### **Figura 365**

*Iglesia Santo Domingo*

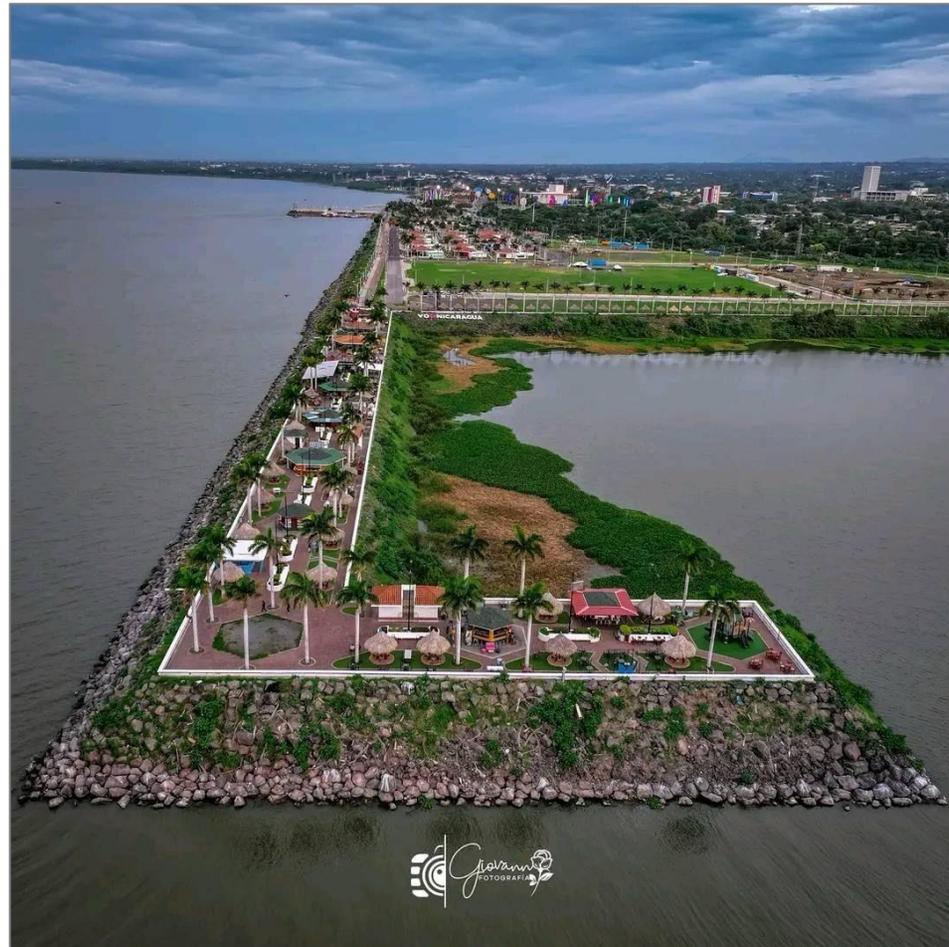


**Nota.** Foto de la autora (2003).

- Condición de espacio público, con los diferentes parques y plazas del lugar. Sobresale en el lugar la Plaza de la Revolución, el Malecón de Managua y franja costera integrada por el Salvador Allende y el Paseo Xolotlán.

**Figura 366**

*Puerto Salvador Allende*



**Nota.** Recuperada de Gionanni fotografía (2023)

- Los núcleos históricos del CH y de los barrios tradicionales. Fundamental la zona núcleo del Palacio Nacional, Catedral de Managua y Parque Central, así como los subcentros de los barrios, donde se localiza la primera expansión de la ciudad, antiguamente demarcada por un parque y una iglesia. A pesar de la devastación física en los sitios, son parte esencial del desarrollo histórico del lugar y de la forma de organización y vida de sus habitantes.
- Espacios y usos representativos, como es el uso cultural de cines y teatros, la condición militar de la loma de Tiscapa, el Conjunto de los Bancos, la zona deportiva del Estadio Nacional de Béisbol, las avenidas Central y Bolívar, y las calles 15 de Septiembre y el Triunfo.

### Valores del sitio

**Valor histórico:** históricamente Managua ha sido de gran importancia para el país, originalmente la zona donde se asienta, era ocupada por uno de los principales cacicazgos de la región aborigen y posteriormente fue sitio de ocupación Colonial. Situada en una posición estratégica entre las principales ciudades de León y Granada lo posesionaron como un centro de abasto importante y luego como capital de Nicaragua. El sitio muestra el inicio y los distintos momentos de la ciudad, con espacios ligados a los hechos políticos y económicos más relevantes del país. Aquí se hallan piezas de arquitectura moderna y neoclásica de dimensiones únicas, y las primeras tipologías de edificios en altura del país.

**Valor arquitectónico y urbano:** los elementos que se enmarcan dentro de este valor, están referidos a la trama urbana del sitio (organizada paralela a la costa del lago), sus barrios tradicionales, y las particularidades constructivas, funcionales y espaciales de la arquitectura religiosa, institucional, educativa, parques y plazas. La forma, tamaño, proporción y uso de materiales presentes en el CH, conectan la importancia del lugar, el crecimiento económico, las necesidades del momento, el uso de materiales, propuestas innovadoras y otros elementos. Actualmente uno de los valores de uso

más importantes que tiene el CH para la ciudad es la presencia y posibilidad de acceder a espacios públicos de calidad.

**Valor ambiental:** el CH tiene relación directa con el segundo lago más grande del país, y con la laguna de origen volcánico Tiscapa, que, a pesar de sus condiciones de contaminación, es el hábitat de una serie de especies animales y vegetales. Por el lago el CH comparte relación directa y paisajística con, el volcán Momotombo, el volcán Momotombito, y la Isla del Amor. Tanto la zona costera como el conjunto de espacios verdes son viables en términos de paisaje y ambiente urbano, favoreciendo el acceso a servicios ecológicos que en otras ciudades y condiciones son imposibles.

**Valores intangibles/ identitarios:** están dados fundamentalmente por el arraigo de los pobladores que vivieron en la antigua ciudad, las memorias de su infancia, la vida activa del lugar y los elementos naturales. La mayoría de las tradiciones y prácticas del sitio se fueron con sus pobladores, después de 1972, a pesar de ello, se mantiene la fiesta popular a Santo Domingo de Guzmán, surgiendo nuevas condiciones de arraigo más de orden barrial y algunas celebraciones colectivas en los meses de diciembre, donde se fomentan diversas actividades ligadas a las industrias creativas y culturales de la ciudad.

Prevalece fuertemente diferentes acontecimientos sociopolíticos que tuvieron cabida en el sitio, como el triunfo de la Revolución Popular Sandinista. Este sitio es parte de la historia del país y simboliza para la mayoría de los nicaragüenses, la ciudad deseada, donde se podía caminar, disfrutar, aprender y vivir tranquilamente. Los espacios, edificios, calles, actividades y gastronomía son esencia de la identidad histórica de los Managua.

**Valor socioeconómico:** es uno de los aspectos más vulnerados por el abandono y desuso del lugar. Su gran capacidad de cohesión social y desarrollo económico, ha resurgido paulatinamente con la atracción de capital humano como turistas, habitantes y trabajadores, pero sigue siendo limitada. Su valor económico es propio a su localización, accesibilidad, dotación de servicios públicos y equipamiento, aunque la inversión sigue siendo principalmente estatal. La dinamización comercial

de la zona costera y la habilitación de espacios para el turismo son parte del valor económico del lugar.

### **Nuevos valores atribuidos al sitio**

A partir del último instrumento de desarrollo propuesto para el sitio el Plan Integral de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua y de los proyectos realizados en los últimos años se puede afirmar que hay tres funciones principales sobre las que se apunta a valorizar el sitio: primeramente, el espacio público, el uso institucional y el desarrollo de proyectos habitacionales. El sitio se valora desde su importancia cultural, pero también desde las oportunidades urbanas, ambientales y económicas.

La hipótesis de Carrión (2005) sobre el destino natural de los centros históricos como grandes proyectos urbanos (p.89), esta ocurrido en Managua. En su CH se ha cambiado radicalmente la visión- al menos desde la administración central y municipal- de ser un sitio peligroso, lleno de problemas, para convertirse en espacio de oportunidades, en donde vale la pena invertir y revertir las condiciones de decadencia.

Desde hace algunos años es indiscutible que se procura poner en valor esta parte de la ciudad olvidada, que aprovecha los espacios vacantes y los elementos culturales y naturales, para generar alternativas de ocio, cultura y deporte, no obstante, el desarrollo privado ha seguido su curso hacia el sur de la ciudad y la centralidad histórica se mantiene separada de la centralidad urbana.

Valorar el espacio como lugar de identidades, integraciones e imaginarios sociales (Carrión, 2005, p.92), no se logrará completar mientras no se introduzcan fuentes económicas formales, se renueve la vida barrial y se reconstruya su “doble dimensión: (...) como espacio público que permita la renovación no sólo del ámbito que lo contiene, sino del conjunto de la ciudad (...). Y (...) como objeto público de gobierno, para que recupere y revierta el deterioro histórico de la función pública” (Carrión, 2015, p.94).

▪ **3.4.2 Interpretaciones y valoraciones sobre el CH y su patrimonio. Visión de expertos**

En este apartado se comparten las apreciaciones de tres arquitectos especialistas, con muchos años de experiencia en el tema, que además de haber ocupado cargos públicos, han trabajado en diversos proyectos en el sitio. La Dra. Alina Salomón y el MSc. Gerald Pentzke fueron directores de Urbanismos de la Alcaldía de Managua en diferentes épocas. Cabe destacar que la Dra. Salomón estuvo a cargo como consultora nacional del Plan de Revitalización del Centro Histórico y Patrimonial de Managua, y el Msc. Gerald de la formulación del Plan del CH en los años 80. Otra de las fuentes consultadas es el Arq. Mario Molina, quien se desempeñó como director de Patrimonio Histórico del Instituto Nicaragüense de Cultura (1989-1997), siendo además residente del CH hasta el 2019.

Son muchas las reflexiones obtenidas por estos especialistas, siendo interesante la valoración positiva de A. Salomón y M. Molina frente a los retos y posibilidades que tiene este espacio. G. Pentzke se muestra un poco más prevenido, considerando que el rumbo que este ha tomado, dificulta enormemente recuperar su importancia y funcionalidad.

A. Salomón inició sus comentarios señalando las particularidades del desastre del lugar, como único en el mundo, afirmando que la situación de limpieza espacial, puede ser una oportunidad para que las autoridades puedan hacer algo nuevo y diferente en el sitio. Por su parte G. Pentzke piensa que el lugar ha perdido su valor, siendo muy difícil recuperarlo:

El CH ya perdió ese valor, no se transmitió, no solo es contarlo además es vivirlo (...) entonces ya no tiene esa relevancia, ni siquiera nadie sabe que hay entre el Salvador Allende y el hotel Crowne Plaza. Quizás Servigob lo conozca más la gente y quizás las instalaciones deportivas donde se realizan los conciertos. La Bolívar es vista cuando hay algún desfile militar o la presidencia. Recuperar el centro era algo que los planificadores urbanos creíamos que era algo importante, geográficamente lo ubicábamos como estratégico. Se hizo un intento por regresar las funciones de ciudad capital, pero ahora ya no están, la ciudad creció en otra

dirección y no pareciera que las intenciones sean que este tenga ese uso de centro de ciudad capital, porque en realidad ni siquiera sería solo de los Managuas sino de la nación. Lo que puede tener valor es ahora una ambición de algunos planificadores que creen que es buena idea retomar el lugar como centro de la nación, pero eso ya no está vigente (comunicación personal, 11 de diciembre de 2023).

#### **Sobre el Patrimonio Cultural....**

Parte de las reflexiones de las entrevistas, se centró en la descripción de los elementos que estos profesionales valoran como patrimonio cultural urbano. A. Salomón inició aclarando que no todo lo que retoman los planes como CH de la ciudad, es patrimonio histórico. Advierte que esto se circunscribe al núcleo fundacional y unos cuantos edificios que están fuera de este perímetro. Ampliando su valoración explica que “el patrimonio implica respeto, y a nivel turístico, es una plataforma para generar proyectos y oportunidades, no solo para el sector público sino para sector privado. Se tiene la oportunidad de generar un centro moderno con sus pequeños núcleos patrimoniales”. (comunicación personal, 06 de diciembre 2023).

M. Molina expone que el área del CH excluye otros barrios que ya estaban conformados en 1972, y que las obras de recuperación deberían incluir hitos que están dispersos. Es el único de los entrevistados que recupera el trazado y la presencia de actividades tradicionales en esta zona, como parte del PCU.

“Además de la zona catedral no puedo recordar otra zona patrimonial importante” (comunicación personal, 11 de diciembre de 2023), manifiesta G. Pentzke. Posteriormente retomó la importancia de los barrios tradicionales.

### **Importancia del lugar. El valor residencial.**

Los tres especialistas analizan el sitio teniendo en cuenta las actuaciones que se han dado en el lugar, indagaciones realizadas con pobladores y ciudadanos de la ciudad, y también sus propias vivencias. M. Molina nació en el CH, saliendo del sitio tras las prohibiciones de uso después del terremoto. Él y su familia regresaron a habitar al CH en 1974.

El arquitecto Molina ha vivido buena parte de los procesos del sitio y estima que el espacio es una pieza fundamental de la ciudad, que merece total importancia. A pesar que se vio forzado a migrar del lugar en el 2019, por cuestiones de seguridad (robos domiciliarios), narra su entorno habitacional como un sector con muchísimas alternativas, que necesita mayor atención. Dice que esto ha venido cambiando su uso habitacional a uso por mixto, reduciéndose la actividad por las noches.

La importancia de los barrios tradicionales de Managua es parte de las coincidencias encontradas en los comentarios realizados por estos arquitectos, claro está, con diferentes matices según su condición. A. Salomón considera que la recuperación del uso habitacional es sumamente indispensable y es lo que está pendiente por realizar:

El valor habitacional es altísimo es el más importante, no solo invirtiendo se va a lograr, hay que acompañarse de otros mecanismos. No se puede seguir con un formato de una planta. El proyecto que se está haciendo frente al estadio se consideró como el más viable por estar más cerca del tejido actual, si se logra tener éxito en los proyectos multifamiliares el sector se animaría. Los proyectos habitacionales de este tipo acompañados de una buena difusión, pueden ser atractivos para las nuevas generaciones, también está el factor necesidad y el déficit habitacional. Según la visión de la Managua 2040 va a ser un lujo estos espacios (...) yo me iría a vivir ahí. Yo le quitaría el titulito de viviendas de interés social, lo presentaría como una oferta para las familias nicaragüenses. (comunicación personal, 06 de diciembre de 2023)

G. Pentzke advierte que hay muchas oportunidades en la recuperación de los barrios tradicionales, mencionando que en diferentes momentos se le ha reconocido por su posible ocupación habitacional para proyectos VIS, sobre todo porque no se necesita incurrir en gastos de urbanización. Por otra parte, aclara, que no basta con construir el proyecto, hay un estigma que eliminar en el sitio, explicando su experiencia en el desarrollo de los multifamiliares del barrio San Antonio construidos en los años 80:

El CH era una zona céntrica con un cinturoncito de miseria sobre todo en la zona del lago. En los años 80 se hizo San Antonio y por lo menos las palomeras fueron un desastre, nadie las quería, ni siquiera las invadían, yo creo que ahora alguien se las tomó y ahí se quedaron. Las casas de un nivel sí funcionaron más. Tuvo más carácter y fue más apropiado el proyecto de San Sebastián, se orientó mejor, se buscó mayor apropiación de la comunidad.

Al consultar a M. Molina sobre la importancia del sitio para los vecinos del espacio, declara que al menos en términos patrimoniales el área no es importante. Narra que para los pobladores el sitio ha sido una opción, y actualmente hay mucha atención a las políticas de gobierno, pero que no hay sentido de apropiación y apego. Según la información obtenida parece ser que el espacio se está volviendo una oportunidad para poner un negocio o venderlo.

#### **Condiciones adversas: precariedad...seguridad jurídica**

Como expresan los entrevistados las áreas de vivienda son visiblemente más carentes que los otros sectores del CH. Las construcciones necesitan de mayor inversión, prevaleciendo menor calidad de las viviendas en los barrios de la zona norte y este del centro histórico. M. Molina explica que la condición legal del sitio, es determinante para la inversión: “ningún banco otorga crédito para invertir en una vivienda que tiene seguridad jurídica, deberían de existir incentivos para mejorar la vivienda (...) quien no quiere mantener bonita su casa” (comunicación personal, 11 de abril 2024).

Al ser un sitio que casi en su totalidad pertenece al Estado (en algunos proyectos ya se ha entregado títulos de propiedad), la compra y venta se produce a través de un arreglo. M. Molina dice que para los negocios que operan en el sitio, mayormente asociados con servicios de talleres automovilísticos, ventas de repuesto, ferreterías, que saben que su inversión es recuperable, son para quienes el sitio resulta atractivo, y realizan este tipo de transacciones.

Por su parte A. Salomón considera que el valor del suelo y régimen de propiedad al estar vigente el decreto 903 que da competencia al Estado sobre el uso del CH, es positivo, porque le permite al gobierno y a la municipalidad garantizar la coherencia con el uso del suelo. No obstante, considera como una opción, hacer concesiones a inversionistas que les permitan recuperar su capital, sin necesidad de adquirir las propiedades: “la inversión suaviza la carga al Estado. El sector privado e internacional podría invertir en ese marco de recuperación, los inversionistas se amarran a proyectos y no suelo” (comunicación personal, 06 de diciembre de 2023).

### **Los habitantes del CH**

Muchos factores han influido en el despoblamiento del sitio. Según M. Molina ha sido determinante la ocupación transitoria de algunos habitantes. A través de su experiencia se pudo indagar certeramente quiénes habitan en este espacio:

El centro histórico era lugar de familias profesionales. Hoy en día, yo diría que viven familias clase media baja en algunos barrios, y trabajadores del Estado en las Casas para el Pueblo. Hay muchas personas que trabajan en el sector servicio. En mi vecindario solo había (incluyéndome) dos casas con población oriunda.

En los años 80 llegó mucha familia campesina que migró por la guerra, muchos de sus hijos tuvieron un ascenso social, ya hoy trabajan en el sector servicio y otros son profesionales. Estas personas cambiaron sus culturas y actividades a la vida urbana. “Muchos de los

muchachos que vi niños luego se volvieron drogadictos otros se han ido del país, y otros trabajan” (comunicación personal, 11 de abril 2024).

### **El uso del CH, sus funciones recreativas y usos desplazados**

Parte de la situación que condiciona la realidad del CH son sus funciones actuales, M. Molina menciona que el sitio se está volviendo un espacio para ciertos sectores de la población, con actividades exclusivas. Actividades que cierran el espacio y frenan la circulación, como por ejemplo los conciertos desarrollados en el polideportivo.

Las nuevas inversiones son muy positivas porque han generado muy buenas alternativas de uso, dinamizado la economía y el turismo, sin embargo, hay situaciones que invitan a fortalecer el sentido histórico del lugar y generar alternativas en todos los espacios. G. Pentzke dice que:

El CH es para la recreación (...) yo creo que esto ha hecho que por primera vez la gente llegue al lago. El lago ya lleva como 20 años de limpieza es una inversión multimillonaria. Lo que hay en el lago junto con las edificaciones deportivas le dieron un nuevo carácter, es más fácil que las personas se ubiquen donde está el Alexis Arguello, que, a la Catedral, nadie sabe, ni nadie va tampoco. Hay mucho que se planificó cuidadosamente: las supermanzanas, los corredores de transporte de la dupla norte, la zona comercial, pues eso tampoco ahora está, porque se ha perdido el derecho de vía (comunicación personal, 11 de diciembre 2023).

Salomón igualmente percibe el tema recreacional como prioridad para el sector, considerando acertado todo el proyecto de la franja costera:

A mi gusto el uso recreativo es exagerado, le hubiera dado también importancia al espacio público sin ningún uso, pero es también una conquista tomando en cuenta que en toda esa zona estaban asentados barrios marginales y que pensarlo era como un imposible, entonces eso es de los grandes aciertos(...) en los barrios tradicionales desapareció su historia, se han

eliminado algunos referentes importantes que aunque desconozco el criterio es importante conservar los elementos históricos por la remembranza. (comunicación personal, 06 de diciembre 2023).

### **Retos futuros**

Sobre los retos para el futuro A. Salomón menciona que han existido muchas teorías sobre el CH algunas buscaban reivindicar la arquitectura de los años 70. Piensa que cada elemento que se coloca, ha obedecido a diferentes usos y se hace desde la visión propia del autor, sin tomar en cuenta un marco general arquitectónico y urbanístico que integre determinados patrones e intenciones.

Es importante consolidarlo como centro, por la importancia que todo centro tiene para las ciudades, combinación usos del suelo que garantice una actividad humana integral. Ha habido un respeto de las áreas costaneras y franjas comerciales, lo que falta es el componente habitacional que es un reto, porque no depende enteramente de una autoridad sino de los ciudadanos nicaragüenses que evita vivir en altura. Esta parte me parece que es la que hace falta y que ayudaría que el centro esté en movimiento durante todo el día, incluyendo la noche. Actualmente esto solo se da, donde están las actividades recreativas o de ocio. (comunicación personal, 06 de diciembre 2023).

Esta experta propone recuperar los corredores verdes a lo largo de las tres grandes fallas, articulándolo con los espacios públicos, pero dándole un carácter más de barrio y de núcleo. “las inversiones que se han hecho digamos el Salvador Allende y Luis Alfonso son masivas, pero siempre gusta el parqucito del barrio que no tenga esa masividad permitiendo más privacidad, cerrarlo más en cuanto a diseño. Se necesitan esos espacios a escala menor a escala vecinal” (comunicación personal, 06 de diciembre 2023). De igual forma la Dra. Salomón puntualiza sobre:

El crecimiento del Mercado Oriental hay que tener mucho cuidado, es un gran riesgo. El componente económico es quizás el más débil, la mayoría de emprendimientos comerciales son de escala mediada a baja. Digamos que la sostenibilidad económica no la tiene, pero si la tiene para consumo recreativo (...). El tema de participación ciudadana es indispensable, todo plan y reglamento debe de ser elaborado de forma conjunta para que tenga aceptación. Hay que estar consciente de que se está viendo en un área de importancia. (comunicación personal, 06 de diciembre 2023).

El Arq. Gerald advierte sobre diversos temas importantes para la ciudad, mencionando que la nueva organización de calles y avenidas y el bloqueo espacial del Mercado Oriental han provocado que el espacio sea un sitio de tránsito. Por otra parte, mencionó el valor económico y la poca plusvalía que tiene el sector frente al volumen y costo de las inversiones realizadas. Según este experto “hay qué tomar una decisión de que se quiere hacer (...) se reconoció el valor escénico del lago de la zona Catedral, yo creo que las otras intervenciones se han hecho porque estaba la oportunidad y salía más abarato, había infraestructura estaba urbanizado” (comunicación personal, 11 de diciembre 2023).

M. Molina recomienda para el CH: el rescate de áreas y monumentos específicos, definir como aliado estratégico a la población y a los grupos de inversionistas, propiciar alianzas con sectores económicos orientados al comercio y los servicios, promover los estímulos fiscales, estudiar la funcionalidad de la movilidad iluminar todos los sectores, organizar el crecimiento del Mercado Oriental, diversificar e introducir una oferta que hagan que las personas se desplacen al CH, crear una oferta integral de turismo, reconstruir la historia del espacio, entre otros aspectos.

Sobre la administración del espacio, A. Salomó dice que el “Plan de Revitalización propuso un distrito cero para el núcleo fundacional, que diseñe y atienda normas específicas, encargado de su mantenimiento” (comunicación personal, 06 de diciembre 2023) y que es oportuno retomar esta estrategia.

Finalmente G. Pentzke explica que: “hay sectores interesantes en las zonas de los barrios en los que se podría hacer algo. Espero que los espacios abiertos se puedan conservar, esto viene de lo planificado en los años 80, cuando sin mucho recurso se había dispuesto hacer los senderos, arborizar y recuperar los parques” (comunicación personal, 11 de diciembre 2023).

### **3.5 Consideraciones finales Capítulo 3**

Sobresalen como hallazgos del capítulo 3 los siguientes:

- La historia de Managua, desde sus orígenes hasta su designación como capital, ha sido influida por una serie de eventos tanto naturales como causados por la acción humana. Estos han condicionado su desarrollo, funcionamiento, ocupación, declive y estrategias de recuperación. Desde finales del S.XIX hasta las primeras décadas del S.XX, la entonces ciudad estuvo bajo ocupación militar extranjera con políticas injerencistas. Espacialmente los infantes de marines de estadounidenses, controlaron el área sur del CH, en ese momento límite de la ciudad, dejando una huella profunda en la estructura social de la época, y la tipología edificatoria. La presencia militar en las fotografías del momento es demostrativa.
- Los impactos de varios fenómenos naturales acontecidos en la ciudad, fueron más evidentes en el S.XX, al ser un período destacado por su desarrollo edificatorio, económico y demográfico. A finales del S. XIX, en 1876, un aluvión golpeó la ciudad, ocasionó daños a las familias, pero debido al tamaño y la importancia del sitio, este evento es recordado más por lo inusual del fenómeno que por su importancia real. En 1931 Managua es afectada gravemente por un terremoto que resultó en pérdidas humanas, deterioro de la infraestructura y de sus edificios. Muchos de los inmuebles construidos con tierra cedieron ante el sismo. Posterior al desastre, se llevó a cabo un proceso de reconstrucción que incluyó la construcción de nuevas estructuras, pero también la reparación de edificios con daños estructurales. En cuanto a la arquitectura patrimonial las principales consecuencias fueron la destrucción de las iglesias de los barrios tradicionales.
- En 1972, ocurre el segundo terremoto con mayores efectos negativos para la ciudad de Managua. Además de las consecuencias propias de una situación de esta magnitud, contribuyeron al desastre: las deficiencias constructivas, los incendios y saqueos. En el CH de Managua se encontraba el 25% de la población del país y el 28% de las viviendas, con actividades que producían el 40% del PIB del país. Se sufrió una devastadora pérdida de vidas, daños económicos y

materiales. Se estima que 60,000 familias quedaron sin casa. Este evento representa un quiebre en todos los aspectos para la ciudad, provocando una desconexión espacial y cambiando la forma de habitar para los Managuas.

- Después del terremoto de 1972, en lugar de iniciar un proceso de reconstrucción, se tomó la decisión de prohibir el uso del sitio y comenzar a construir la ciudad fuera del perímetro del CH. Todo cuanto se hizo en el lugar, fue demolido con una aplanadora, lo que quedó en pie. Desde entonces, el área pasó a tener un uso estatal designado, mientras que la nueva ciudad se convirtió en una serie de nuevos residenciales localizados a lo largo de las vías existentes, que comunican la ciudad con el resto del país.
- En 1979 ocurre en el país un proceso de liberación nacional, posterior a muchos escenarios de enfrentamiento que desencadenaron una insurrección nacional. Durante la década de los 80, fue prioridad la reconstrucción, pero también la defensa nacional frente a nuevos movimientos armados. A pesar que la recuperación del CH se vuelve una política urbana prioritaria, los recursos y condiciones no permitieron mayores cambios. Algo importante sucede en estos años para la historia del sitio, y es una reasignación simbólica del lugar, llena de nuevos significados asociados a la causa popular sandinista. En términos operativos durante esta época se orienta un nuevo curso para el CH, entre ellos: la reactivación de su franja central como espacio público abierto, muchos espacios se destinaron como oficinas institucionales, el impulso del proyecto habitacional en el barrio tradicional San Antonio, la formulación de planes y reglamentos para la ciudad y la designación administrativa del espacio.
- El Mercado Oriental ya establecido en 1972 y ubicado al este del CH, es uno de los principales cambios importantes y negativos del CH. Su expansión desordenada absorbió gran parte de los barrios orientales tradicionales, creando una monumental barrera en la ciudad y un foco de atracción para clases sociales de escasos recursos, que migraron ilegalmente al sector para ocuparse en el mercado más grande de Centroamérica.
- En el CH se produjo un cambio radical con su vaciamiento acelerado, las actividades disminuyeron, sus calles y avenidas principales perdieron uso y función, y con el tiempo alteraciones morfológicas. La esencia principal del sitio se redujo al núcleo entorno a la plaza, conformado por el Parque Central, la Antigua Catedral y el Palacio Nacional. El vínculo recreativo y de esparcimiento con el lago Xolotlán y el malecón se interrumpió, ya no existían habitantes que lo visitaran. La estructura urbana se mantuvo en gran medida, pero en algunos sectores las manzanas se agruparon para formar nuevos barrios, crear baldíos o zonas de protección ante las fallas.

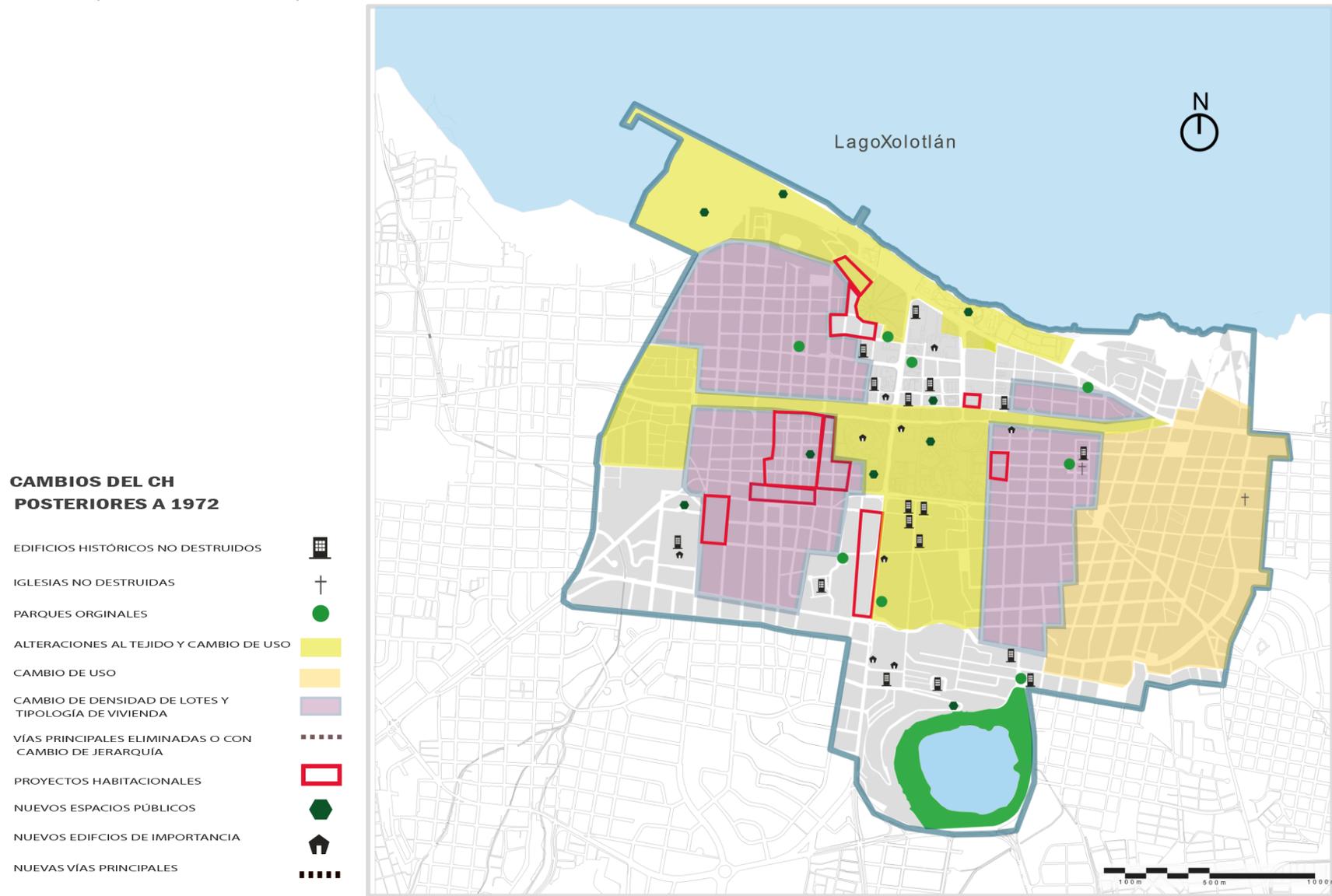
- La década de los años 90 es una época de contrastes para el CH, frente a unas pocas construcciones nuevas utilizadas con fines institucionales, se genera una ocupación ilegal y marginal de los barrios muy importante. El sitio era de los más inseguro de la ciudad. En estos años se fomenta la creación de subcentros para reorientar la función policéntrica de la capital, tratando de aglutinar la mancha urbana dispersa de la ciudad, lo que obviamente no contribuyó a la inversión del CH. El lugar era un enclave de ruinas, barrios decadentes, muchos baldíos y una que otra función pública.
- Posterior a destruir todo cuanto quedó de la ciudad, lo que sucedió fue únicamente el acondicionamiento de espacios públicos, reasignándole una nueva función en la ciudad, la recreativa. El carácter institucional y militar, con diferentes matices, ha sido algo que se ha mantenido en el lugar. Durante todas las épocas posteriores al sismo, se ha orientado reactivar su significado cultural desde lo monumental, dando prioridad al aspecto físico, las condiciones de centralidad y ocupación habitacional se limitaron completamente.
- Los instrumentos urbanos y normativos por mucho tiempo se centraron en regular el uso y destrucción física del CH, aunque con poca aplicabilidad. El primer instrumento de planificación (1944) orientó la inversión y desarrollo de la ciudad; posteriormente el Plan Regulador del Gran Managua (1954), declara las funciones específicas de centralidad de este sector. A partir de este instrumento se organiza la ciudad. Otra de la normativa formulada, tiene que ver con permisos de construcción, jerarquía de usos, densidades y usos del suelo. Fue pasado el sismo, cuando los planes se enfocan en una aparente reconstrucción. La primera meta fue la descentralización de la ciudad su expansión hacia el sureste, la reorganización y conexión vial, generando vías para el tránsito pesado en la zona del CH, y la baja densidad edificatoria. La legislación de los años 80 designa al sitio como un sitio especial que impide la inversión privada, las propuestas principales tienen que ver con la densificación de las zonas, rehabilitación de inmuebles y construcción de zonas recreativas.
- La planificación de los años 80 y el Plan Maestro del área Central de 1994, mantienen la continuidad de acciones recreativas y la proyección proyectos habitacionales y de funciones institucionales en el sector. La planificación más reciente (2017) es mucho más integral en cuanto a propuestas y relación del CH con la ciudad, proponiendo estrategias centradas en proyectos detonantes, y recreativos. Este contiene actuaciones un poco más inclinadas a la renovación en términos económicos y sociales para el lugar.

- Por mucho tiempo la administración del CH se centralizó y ejecutó desde el poder ejecutivo. Actualmente este tiene competencias mixtas con la municipalidad, sin embargo, el espacio carece de una administración específica que se encargue de su desarrollo. El marco normativo es carente de garantías que incentiven la inversión privada.
- La ciudad de Managua se desarrolló espacial y funcionalmente independiente a su CH. La reubicación productiva, traslado de funciones administrativas municipales, desprestigio del sitio, son parte de las razones que contribuyeron a esta realidad.
- Los resultados de las acciones de planificación del CH han sido escasos, principalmente porque se concibieron con la idea de potenciar el sitio independiente a la ciudad. Ha faltado una clara articulación con la urbe y una definición objetiva del espacio. El Plan Integral de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua se basa en nueve temáticas que evalúa el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos, integrando criterios relevantes para recuperar las condiciones de habitabilidad. Parte de las acciones aquí establecidas se están retomando actualmente.
- Hasta hace algunos años, la política de gestión y recuperación del CH y de su PU se limitó a la creación de instrumentos y algunas cuantas inversiones públicas, con un uso parcial del espacio. Actualmente hay mayor énfasis en el aprovechamiento productivo de la cultura, el disfrute de los espacios públicos, densificación del sector, desarrollo de proyectos VIS, potenciación de los recursos naturales, y el aprovechamiento turístico. Se puede afirmar que se están dando pasos concretos hacia la revalorización productiva del sector, con iniciativas que abarcan ámbitos nacionales y macroproyectos de excelente calidad.
- Los significados y funciones del CH se han modificado; lo mismo ha pasado con sus atributos. Su importancia histórica se mantiene por sus orígenes, y por ser testimonio de experiencia de una ciudad destruida. Su condición de centralidad ha cambiado, pero se mantiene como el corazón cultural de Managua, con algunas funciones administrativas claves. Su importancia radica, entre muchos otros aspectos, en su localización, es un espacio rodeado de valores naturales excepcionales. Es también destacable en lo ambiental, arquitectónico y urbano por: sus barrios tradicionales, su condición de referentes históricos, la presencia de algunos edificios de diferentes períodos y tendencias, su función como contenedor de espacios y usos representativos, entre otros. Los valores socioeconómicos y de identidad, se han ido debilitando, sin embargo, presentan excelentes oportunidades para ser fortalecidos.

- La evaluación conjunta de los arquitectos consultados revela un cuadro complejo y desafiante para el CH de Managua. Aunque los arquitectos A. Salomón y M. Molina ven un potencial considerable en este importante espacio de Managua, destacando oportunidades para la revitalización urbana y la conservación del patrimonio, Gerald Pentzke muestra preocupación por la pérdida de valor y la difícil tarea de restaurar su importancia funcional.
- La valoración de los expertos consultados, vislumbra la necesidad urgente de proponer acciones integridad que aborden la revitalización habitacional, la promoción del PCU, y la planificación estratégica, reconociendo la importancia del centro como eje fundamental para la ciudad. La gestión futura deberá de considerar cuidadosamente las perspectivas de estos y otros expertos, que conocen y han intervenido el sitio, para lograr un desarrollo equilibrado, sostenible y significativo para Managua.

**Figura 367**

Principales cambios del CH posterior a 1972



Nota. Elaborado por la autora (2024).

---

CAPÍTULO 4.

**CONCLUSIONES**

**EI FUTURO... ALTERNATIVAS  
PARA SU RECONSTRUCCIÓN**

---



Con este trabajo se ha procurado reconstruir los procesos históricos, culturales y urbanos del CH de la ciudad de Managua, analizando su función actual como parte de una ciudad que se desarrolló ajena a este espacio. Todo lo realizado buscaba valorar la memoria urbana y el PCU del espacio, como parte integral del desarrollo de sus habitantes y de la urbe.

Este conjunto histórico se considera una respuesta a la necesidad elemental de comprender, experimentar y vivir la ciudad, con un renovado sentido de pertenencia. La conexión de los Managuas con sus valiosos elementos naturales, su historia y la interacción social, encuentra respuesta en las posibilidades físicas, patrimoniales y espacios públicos del CH.

El caso de Managua es de gran interés para el país, pone en manifiesto las políticas de desarrollo urbano del país, sus efectos y posibles éxitos. Sumado a los desastres ocurridos, el CH ha dispuesto de una serie de instrumentos urbanos y políticas que han influido en diferentes sentidos en el sistema urbano, existiendo un margen de actuación deliberado entre lo dispuesto y lo ejecutado.

Sin duda la ausencia funcional del centro ha sido definitiva, para favorecer la heterogeneidad espacial y funcional de la ciudad, su expansión y algunos patrones excluyentes en Managua. Las particularidades de exclusión de este conjunto histórico, son evidencia en el ámbito latinoamericano, del rol e importancia de estos sitios, y de la desarticulación forzada entre los pobladores, espacios naturales y culturales de la ciudad.

Transcurridos más de cincuenta años del terremoto que arrasó Managua, la capital sigue sin recuperar totalmente el centro histórico. A pesar de que ha existido una mejora paulatina del espacio, esta ha estado anclada fundamentalmente a la función recreativa e institucional. La vitalidad y conectividad del espacio como parte de la ciudad sigue siendo un desafío que se debate entre los diferentes enfoques y paradigmas del desarrollo.

La documentación valorativa y argumentativa del CH, como elemento integrador del funcionamiento y desarrollo de la ciudad actual es lo más importante. La intención de toda propuesta deberá de

construir nuevas relaciones temporales y espaciales, entre la organización funcional de la urbe, pero sobre todo con sus habitantes.

#### **4.1 La imposible reconstrucción virtual del Centro de Managua: la documentación de la ciudad, más allá de la pérdida**

Con un CH devastado y demolido por un sin número de acontecimientos catastróficos, las únicas referencias que perduran son sus principales calles y avenidas, el núcleo principal o espacio fundacional, y algunos edificios antiguos. Las propuestas de reconstrucción sobre espacios baldíos han tenido un carácter inclinado más a la práctica ocupacional que a lo funcional, basándose en la necesidad de utilizar el espacio y también en algunos aspectos coyunturales.

Todo cuanto se sabe del sitio corresponde a las fuentes orales; sin embargo, los argumentos sobre nuevas funciones, usos y demás decisiones, deben basarse en la interpretación e investigación histórica del sitio. Para Gollonet - Carnicero y Romero - Gómez (1989) “una documentación histórica rigurosa puede ser el primer paso para mejorar la producción del centro histórico (...) su mejora inicia cuando los agentes de la revitalización urbana argumentan sus propuestas sobre conocimientos rigurosos y serios de todas las particularidades que le afectan”.

La documentación del CH trasciende la labor de revisar y describir las fuentes bibliográficas y gráficas del lugar - aclarando que para el caso de Managua estas son reducidas, y por lo general de corte historicista-, es necesario generar un expediente riguroso del lugar para valorar y planificar el territorio posiblemente en tres escalas y funciones: 1) a nivel territorial, según la función del lugar como núcleo original de la ciudad, y esta como capital del país, 2-) a nivel de sectores de ciudad con sus relaciones , y 3) a nivel de edificios, espacios y tradiciones.

Lo que no se hizo en su momento en el CH después de 1972, pero sí en la ciudad, ha sido decisivo para que este perdiera importancia. La documentación de un espacio donde desaparecieron la mayor parte de sus atributos significa rastrear los elementos del pasado que son necesarios de recuperar y

necesarios de enmendar; sobre todo, se debe procurar entender las posibilidades para que este espacio se integre genuinamente al desarrollo y funcionamiento de la ciudad.

Toda documentación histórica busca recuperar el desarrollo evolutivo y las herencias históricas que ayuden a comprender la configuración física actual del espacio. El CH de Managua es sui géneris a otros casos, representa una ruptura eminente temporal y espacial con el resto de la urbe, por tanto, documentarlo será reescribir la ciudad para fortalecer nuevamente sus relaciones formales, funcionales y vivenciales con los habitantes.

#### ▪ 4.1.1 La documentación del CH

Documentar para reconstruir la memoria histórica urbana es parte del ejercicio que acompaña este trabajo, la memoria conforma el significado social del espacio y es soporte para valorar, entender y ocupar un lugar. El CH ha tenido diversos proyectos de gran envergadura, con inversiones cuantiosas muy bien equipadas, sin embargo, falta apropiación, el lugar tiene una ocupación ocasional y permanente baja y focalizada.

Documentar en el sentido de comprender lo urbano significará recomponer su forma física como elemento estable, y también reconstruir su memoria, analizando el plano urbano y su evolución (De las Rivas Sanz, 2004, p.149). La fisonomía de Managua se mantiene en sus manzanas, los nuevos trazos y edificios, teniendo nuevas oportunidades para relacionarse y vincularse con sus ciudadanos y la ciudad, por tanto, la documentación para su recuperación deberá de analizar el significado del CH para la Managua actual y sus habitantes.

A pesar que existen múltiples teorías sobre la recuperación del CH, y que algunas de ellas ya han sido testeadas en el lugar, el CH de Managua sigue teniendo dificultades para recuperar su vitalidad, esto se debe en parte porque la ciudad creció y aprendió a funcionar sin un centro. Será indispensable originar nuevas raíces entre ambos y retornar al valor y sentido del lugar.

Por otra parte, se considera que se necesita profundizar en la comprensión del espacio, del ambiente y su patrimonio, de tal forma que se logró identificar el valor social, económico, físico natural del CH, desde todos sus ámbitos. De las Rivas Sanz (2004) establece como clave para la reutilización del espacio y de lo histórico en la ciudad la comprensión de la relación entre la función y el lugar; la función y la forma (p.151).

El valor recreativo ha privado en las intervenciones del CH, con cierta tendencia al consumo ocasional del espacio, por tal razón para la documentación del sitio es oportuna la vivienda como tema central, teniendo muy en cuenta la calidad generalizada para el espacio residencial, los espacios vitales y el derecho a la ciudad (De las Rivas Sanz, 2004, p.152), además de las nuevas formas de habitar y concebir el espacio, en una ciudad que se ha desarrollado ajena a este espacio.

Si en una ciudad modificada es válido recuperar lo perdido, en el CH de Managua no será descabellado recuperar las formas originales a una escala de barrios y espacios residenciales.

Si la ciudad es comprendida desde su forma, su significado y contenido arquitectónico (De las Rivas Sanz, 2004, p.151) es tarea esencial reconstruir estos elementos en Managua. La implantación de edificios un tanto aislados (espacial y socialmente), no aportan al entendimiento y utilización deseada. Es claro que todo CH debería de mantener su esencia y que el CH de Managua no es como otros centros, sin amargo es parte de la ciudad y de su historia, y desde cualquier punto de vista representa la oportunidad de dar sentido a la ciudad.

### **Historia Urbana y producción social**

La visión que se tiene sobre la ciudad y su CH interfieren considerablemente en la manera que se documenta y se interviene, siempre que el CH sea visto con un suelo vacante urbanizado sobre el que se edifica y aprovechan las condiciones existentes, toda reconstrucción se centrará en lo material.

Álvarez- Mora (1996) propone analizar “la ciudad como entidad que soporta el hecho social (...), como un producto social” (p.30) y al espacio como como elemento activo que aporta a producir o no la

dinámica social. Esta manera de comprender la ciudad es clave para enmendar las acciones que se realicen en el CH de Managua, hacia la integralidad, asumiendo el CH como y para las personas y que las intervenciones urbanas serán exitosas en la medida que las condiciones sociales sean las adecuadas (p.31).

Como metodología esto significa profundizar en: 1. el componente espacial, 2. introducción en el análisis y en los mecanismos que intervienen en la construcción física de la ciudad, 3. conocimiento del plano de la ciudad (organización social y estructura morfológica), tipo de sociedad y modo de producción que la genera (Mora, 1996, p.31).

En el plano histórico, documentar la ciudad es saber cómo y quiénes la han producido, en el contexto actual es que tener claridad sobre qué se hará, y quiénes intervendrán en este espacio. Las transformaciones y el desarrollo de Managua ciudad darán respuesta a las condiciones espaciales propicias para el CH, también a las necesidades y posibles dificultades que se tengan para volver a habitar el sitio.

En el CH será necesario reconformar el tejido social, integrando a sus habitantes a la transformación del sitio y dándole un lugar preponderante en la transformación de la ciudad en general. Este espacio tiene el potencial de redirigir la ciudad de Managua en diferentes aspectos: de ciudad dispersa a la ciudad compacta, de la ciudad del automóvil a la ciudad del peatón, de capital desarraigada a ciudad con identidad, de la urbe sin espacios de convivencia, a la ciudad de los espacios públicos de calidad.

El sentido histórico del CH de Managua no debería limitarse a una función específica, sus cualidades son propicias para reunificar todo el espacio poblado, siendo el origen de las principales vías, contenedor de elementos naturales, paisajes históricos, entre otros. Si algo hay que rescatar de la histórica de la ciudad es su heterogeneidad, abriendo usos y espacios, evitando caer en prácticas de estricta zonificación.

**Necesidad de documentar, conservar y recuperar: memoria histórica y patrimonio material. Memoria Viva**

El lugar de la memoria es definido como “el conjunto de lugares donde se ancla, condensa, cristaliza, refugia y expresa la memoria colectiva” (Nora,2011, como se citó en Allier-Montaño, 2008, p.166); es también todo espacio o elemento simbólico del patrimonio, con significado material, simbólico y funcional, otorgado por el ser humano y el tiempo (Nora,2011, como se citó en Allier-Montaño, 2008, p.167). Siguiendo estos preceptos el lugar de la memoria de Managua se ha debilitado y con ella también se ha perdido la identidad, su vacío está en la ausencia de convivencia y arraigo de la población.

Reconstruir Managua en lo material, aun cuando se replicará la forma física de la ciudad de 1972, resultaría en vano mientras no se reconstruya la memoria del lugar. La memoria “es lo vivo, y la historia es la explicación inteligible del pasado (...) la memoria es la vida, de grupos vivos, en evolución permanente y con deformaciones sucesivas, la historia es la reconstrucción problemática e incompleta de lo que ya no es” (Allier-Montaño, 2008, p.178). La memoria del sitio se reconstruirá en cuanto se logre que los usuarios y pobladores vuelvan a otorgarle significado al lugar.

El lugar de la memoria planteada por Nora (2011) consiste en romper con el pasado, dejar el sentido de pérdida y añoranza melancólica que ha experimentado la ciudad, y a sumir nuevos rumbos acordes a las necesidades actuales, desarrollando un espacio en el que cada acto cobre sentido para los habitantes. Es necesario que los managuas vuelvan a vivir y experimentar la cotidianidad del lugar.



*Esquina de los Bancos, hoy Asamblea Nacional (Suárez, B., 2024).*

#### **4.2 Resignificación y apropiación patrimonial: monumentos y sitios de interés social, cultural, ambiental y espacial en la ciudad histórica de Managua. Antes y después de los terremotos**

En la Managua de 1972 los monumentos, espacios públicos y sitios como el lago Xolotlán, eran parte integral de la ciudad, los edificios que ahora son históricos eran sitios educativos, centros religiosos, lugares en los que se realizaba algún trámite o compra, es decir eran espacios cotidianos. El privilegio y valor de recorrer las calles, acceder a recreación y tener vida comunitaria se reconoce posterior al terremoto cuando la “nueva ciudad” es carente y diferente al centro.

La población del CH tenía como patrimonio los sitios más emblemáticos y monumentales, la arquitectura cívica asociada con algún hecho histórico o religioso, entre ellos el Palacio Nacional, la Catedral Santiago de Managua, el Parque Central, La Iglesia San Antonio, entre otros. Los inmuebles de construcción reciente significaban desarrollo, progreso y algunos casos estatus. Es innegable que, si algo existía en el grupo social, era apropiación del espacio. Esta condición se puede considerar una de las mayores pérdidas que deja el terremoto.

La vida comunitaria y las actividades tradicionales daban significado a cada calle, parque, fecha o personaje de la ciudad, que, a pesar de ser un lugar reconstruido después de 1931, y con una migración permanente, había consolidado una función comercial, de múltiples oficios y servicios, religiosa, apasionada por el cine y el teatro.

Lamentablemente la valoración inicial del CH después del sismo fue opacada por el peligro, por muchos años ese fue el significado que se le dio al espacio. Desató el miedo a las condiciones de ruina y luego la inseguridad social. El sitio que de alguna forma mantuvo importancia en el imaginario social fueron los edificios y plazas del espacio núcleo, en las inmediaciones de Catedral.

En el contexto actual, con una población relativamente joven en la ciudad, la apropiación del lugar y su patrimonio es muy frágil. Las acciones de demolición y falta de documentación y registro, que se

mantuvo hasta hace algunos años, afectaron la acogida y otorgamiento del valor al sitio y sus recursos, desencadenando pérdidas materiales y socioculturales importantes.

Manteniendo la idea de que la reconstrucción del CH debe estar acompañada de su resignificación, interpretada en la dimensión de vínculos pasados y presentes y como acciones que se “basan en significados que son adquiridos socialmente en la interacción, en contextos particulares, y por consiguiente marcos simbólicos diferenciales” (Molina- Valencia, 2007, p.58), no será posible hacer propio el espacio, mientras no exista un vínculo directo con él y su patrimonio.

El impacto que ha tenido la resignificación secundaria del CH es crucial para concebir la ocupación ilegal del sitio, la poca inversión privada, la localización específica de la inversión pública, la pérdida del patrimonio, la marginalidad y la ocupación ocasional de algunos espacios. Habrá que reflexionar sobre la visión colectiva y sectorial que se tiene del centro, para proponer una reconstrucción colectiva del lugar.

Muchos casos demuestran que el tema de la apropiación simbólica, debe de ser manejado desde la autenticidad, el bien común y el respeto, para evitar caer en los extremos de la exclusión, la musealización o la resignificación meramente turística y comercial del espacio. El patrimonio tiene que acercarse a las personas, a su forma de habitar y convivir. Los recursos naturales del lago de Managua y la Laguna de Tiscapa son un importante aspecto para establecer vínculos entre las personas y el territorio, y será trascendental repensar la forma de eliminar barreras entre el tejido urbano y su costa.

Aunque no se considera adecuada fortalecer la visión mercantil del lugar, sí es importante la valoración económica y social del lugar, como un espacio propio para el desarrollo e inversión económica. La vida barrial de diferentes sectores económicos necesita propiciarse a través de intereses comunitarios, procesos productivos, seguridad jurídica y social, con actividades y usos que permitan enaltecer estos aspectos, como por ejemplo con la localización de instituciones educativas y cívicas. En la actualidad tiene más valor de mercado un inmueble en la periferia que en el CH.

El patrimonio tendrá que poderse recorrer y utilizar, siendo asumido y valorado por todas las generaciones, como referente simbólico. Su recuperación, difusión y protección son tan indispensables como otorgar un uso adecuado, siendo parte del proceso de desarrollo social regenerativo del CH. Hoy en día hay nuevos valores, espacios y monumentos urbanos, que también merecen ser apropiados en cuanto a uso, cuidado y respeto, adaptando y adaptándose a las necesidades actuales.

■ **4.2.1 El Patrimonio urbano-arquitectónico y su reconocimiento colectivo, no sólo edificios**

El reciente y único catálogo de bienes patrimoniales realizado en 2017, como ya se mencionó en párrafos anteriores reconoce edificios, monumentos y espacios públicos como parte del patrimonio antiguo y moderno a ser protegido y puesto en valor.

El patrimonio del CH es mucho más que los edificios, deriva en lo tangible e intangible, desde lo urbano y lo arquitectónico a las “relaciones que los pueblos y sus élites tienen con su pasado” (Armenta, 2009, p.7), y también con su presente. El patrimonio que tiene valores colectivos bien pueden ser objetos, monumentos, o lugares, que “yuxtaponen identidad, memoria, atributos y valores” (Armenta, 2009, p.7).

El CH de Managua, su trama, sus barrios son parte del patrimonio urbano de la ciudad y del país, su puesta en valor tendría por objetivo dar un sitio de identidad colectiva a la ciudad y de proteger jurídica y socialmente los valores urbanos del espacio, como elemento constitutivo de esta metrópoli. La huella de centralidad y el diálogo del sitio con diferentes acontecimientos históricos en una mezcla de recursos naturales y elementos construidos, son parte de la excepcionalidad del lugar.

El CH es también memoria de acciones y prácticas de los grupos sociales. En su estructura hay capas de la historia y vida de Managua, en él se puede observar la interacción con el medio, algunas circunstancias de desastre y resiliencia. La ciudad de Managua no puede ser explicada y entendida sin comprender los acontecimientos de su antiguo centro.

El reconocimiento colectivo del CH tiene diversos retos, tales como: agrupar funciones de ciudad tradicional, recuperar sus barrios tradicionales con actividades y representaciones actuales, generar nuevas bases sociales con tradiciones y arraigos propios, ser el corazón del espacio público de la ciudad, facilitar conexiones ecológicas y ambientales con los elementos naturales, albergar usos culturales, favorecer el disfrute de obras arquitectónicas importantes, pero sobre todo propiciar el desarrollo humano.

### **Paisaje urbano histórico (PUH)**

La valorización del CH y de su paisaje urbano histórico, facilitaría su gestión, conservación y apropiación. La visión integral en cuanto a dinámicas y relaciones, se considera como una de las salidas más importantes a la crisis de recuperación del CH. Ya los planes del municipio y del lugar en particular (2017) trabajan por integrarse en cuanto a pautas e indicaciones, faltará aplicar acciones donde se supere el desarrollo enclavado de los sectores.

Construir una comunicación fluida en cuanto a movilidad y funciones entre la ciudad y este espacio, haciendo que el CH se vuelva a sentir como parte del todo, es totalmente factible. En la zona este esto implica romper con la barrera espacial y social del Mercado Oriental y en la dirección sur trabajar por incorporar un corredor natural con la laguna de Tiscapa.

González- Biffis (2018) propone una metodología para la valoración e intervención del PUH latinoamericano que involucra tres etapas: gestión, valoración e intervención. La etapa de gestión plantea alcanzar la creación de un organismo de gestión del PUH, definir y analizar los componentes primarios (variables del patrimonio material e inmaterial) y secundarios (estudio particularizado objetivo y subjetivo), valorar el paisaje objetivo (conflictos, potencialidades y tendencias) y la subjetivamente del PUH (instancias participativas), al igual que elaborar una propuesta de intervención construida con la participación ciudadana (p.167).

En relación al primer aspecto mucho se ha discutido la necesidad de contar con una entidad particular que aborde la gestión del CH, “durante la elaboración del Plan de Revitalización del Centro, se

propuso crear una dirección específica con presencia en el centro (...) incluso se abordó la idea de generar una administración particular para el núcleo fundacional” (A. Salomón, comunicación personal del 6 de diciembre de 2023), ya que además de ser necesario aglutinar los diferentes temas e intereses del sitio, es necesario regular su uso y función particulares. La distribución en tres distritos de la ciudad dificulta la integralidad de acciones y la ejecución de cualquier modelo de gestión, se suma a esto la necesidad de actuar sobre los detalles específicos del sector de forma permanente, trabajando para crear condiciones sociales, institucionales y una red de actores con responsabilidad en el sitio.

Hasta el momento los equipos particulares conformados para el sitio, han sido organizados de forma momentánea, únicamente para el desarrollo del plan. Incluso las observaciones y visitas de campo han sido puntuales.

“La valoración objetiva se entiende como la mirada del paisaje desde el análisis de sus componentes” (González- Biffis, 2018, p.173). Parte de los componentes primarios son el espacio público, la multifuncionalidad, la identidad y participación ciudadana, estos valorados desde los ámbitos objetivos y subjetivos.

**Tabla 28**

*Metodología para la valoración del PUH*

<b>COMPONENTES PRIMARIOS</b>	<b>Patrimonio Material</b>	<b>Patrimonio Inmaterial</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espacio público.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Multifuncionalidad.</li> <li>▪ Identidad y participación ciudadana.</li> </ul>
<b>COMPONENTES SECUNDARIOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trazado, manzanas, calles, plazas y parques.</li> <li>▪ Uso residencial, comercial, administrativo.</li> <li>▪ Educativo, cultural, religioso, industrial y turístico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Manifestaciones socio culturales.</li> <li>▪ Memorias.</li> </ul>
<b>Análisis de los componentes mediante estudios particularizados</b>		
<b>VALORACIÓN OBJETIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Introducción y objetivos: análisis por dimensiones: físico-ambiental, económico, socio-cultural e institucional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valores del Paisaje: identificación de los elementos del valor paisajístico (método Kevin Lynch).</li> <li>▪ Ficha de inventario.</li> <li>▪ Aplicación de indicadores para medir el valor del paisaje y determinar áreas de valor excepcional, ordinario y degradado.</li> </ul>
<b>VALORACIÓN SUBJETIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Análisis de la Percepción social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Síntesis valorativa: Reconocimiento de conflictos, potencialidades y tendencias por componentes secundarios en las cuatro dimensiones.</li> <li>▪ Aplicación de indicadores a elementos reconocidos por equipo técnico y por la población.</li> <li>▪ Síntesis valorativa</li> </ul>
<b>INTEGRACIÓN VALORATIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Síntesis de Resultados</li> </ul>	

**Nota.** Adaptada a partir de González- Biffis (2018, p.175).

Al valorar los componentes y dimensiones del CH de Managua será de mayor utilidad realizar un análisis más prospectivo, explorando algunas posibilidades y alternativas para la consolidación del PUH del CH. La valoración subjetiva es parte de los aspectos a ser rescatados en futuros estudios e intervenciones.

Las propuestas de intervención para el CH se pueden apegar a estrategias como: participación ciudadana, rehabilitación de la vivienda, multifuncionalidad, empleo para la población, valoración y puesta en valor del patrimonio, reordenamiento de la movilidad, interacción de lo nuevo con lo antiguo (González- Biffis, 2018, pp.185-190), entre muchos otros elementos que se adecuen a la condición del sitio. Sin embargo, estas no deben ser administradas de forma individual; basado en la experiencia actual, es propicio establecer acciones multipropósito donde el objetivo principal siempre se base y consolide en el colectivo.

#### ▪ 4.2.2 La ciudad tradicional, la eclosión de la ciudad, y de su arquitectura

La ciudad tradicional se ha caracterizado en términos espaciales por ser compacta permitiendo mayores niveles de integración y convivencia. Managua siempre fue un tanto diferente a las demás ciudades del país, principalmente por su localización en el centro de las costas del Pacífico, a orillas de un lago y por sus dinámicas enérgicas y activas, prestadora de servicios y sitio de asiento de muchos extranjeros.

La Managua tradicional se caracterizó por la multifuncionalidad, cercanía, centralización de funciones principales, la integración social y su arquitectura vanguardista para un país en desarrollo. Finalizados los años cincuenta comienza a surgir una serie de edificios de características modernas, que se ubican sobre la Avenida Central y en la cercanía del Palacio Nacional, una arquitectura de líneas sencillas, única en Nicaragua, que se ataña a funciones institucionales y comerciales.

Destruída la antigua ciudad y sus funciones, prevalece la dispersión y se anulan prácticamente todas las cualidades de la ciudad tradicional, por supuesto que también se pierde el orden morfológico, la

trama y la relación con el lago. “Managua se urbaniza sobre carreteras, sobre lo que ya existía, la ciudad pierde su tejido y su dimensión, por eso Managua en lo general no tiene calles, sino pistas o carreteras” (G. Pentzke, comunicación personal, 11 de diciembre 2023).

La ciudad tradicional de Managua daba muy buenas respuestas a las demandas sociales, obviamente en un momento donde la población era más reducida y la vida se desempeñaba en ámbitos más públicos. Sin embargo, la reinención de los espacios en la ciudad incluyendo el CH, aportaría dando respuesta a una serie de vacíos en Managua, incluso en términos de propuestas arquitectónicas nacionales.

Volver la mirada a la ciudad tradicional más que una tendencia, es una necesidad. El valor de utilidad de las zonas históricas sobrepasa lo económico, tiene que ver con la mejora en la calidad de vida, la conformación de la sociedad y el rescate de su herencia. Rojas (2004) refiere que:

Las áreas centrales están bien dotadas de infraestructuras y espacios públicos urbanos, pero contienen una gran cantidad de edificios en diverso grado de abandono o subutilización y terrenos vacíos. El mal uso de activos urbanos con amplio potencial de desarrollo contrasta con la dinámica de crecimiento de las ciudades, que se concentra en la periferia y en la recuperación de algunos puntos privilegiados del espacio construido. La puesta en valor y recuperación de áreas urbanas centrales se presentan como una gran oportunidad de desarrollo para las ciudades de la región. Sin embargo, el funcionamiento de los mercados urbanos no promueve espontáneamente su pleno aprovechamiento. Se plantea así un problema de política pública que algunos gobiernos urbanos de la región están abordando (p.1).

## Repoblamiento del CH

Uno de los mayores problemas que tienen los CH es su despoblamiento, en el caso de Managua esto sucedió de forma radical, y aunque en la actualidad hay nuevos habitantes, se dio un giro radical en la densidad habitacional, las características socioeconómicas de los habitantes y sus sistemas productivos.

G. Pentzke menciona que alrededor del CH se originó una franja de marginalidad con un vacío poblacional central, que conformó una barrera simbólica entre el CH y la ciudad. “Algunas experiencias como San Antonio (en los años ochenta), fueron rechazadas por la población, nadie quería irse a vivir ahí, ni siquiera las ocupaba ilegalmente” (Comunicación personal, 11 de diciembre 2023). Actualmente durante una visita al sitio se puede constatar que los multifamiliares y las viviendas unifamiliares están habitadas.

Durante mucho tiempo los barrios tradicionales fueron una alternativa de vivienda informal económica y bien posesionada, el saneamiento social del área ha mejorado muchísimo la seguridad del área, sin embargo, en el imaginario colectivo sigue siendo una zona de mucho peligro sísmico, con cierta concepción de precariedad.

Para repoblar el sitio, se necesitará en primera instancia, ampliar la oferta de la vivienda a diferentes sectores y grupos económicos, dando seguridad jurídica frente al Decreto 903, rehabilitar las zonas barriales dotándola de espacios comunes, cubriendo las expectativas y necesidades de las poblaciones que se atienden.

Los sitios más atractivos para vivir están alejados del centro, la oferta privada opera en la periferia, es ahí donde se ubican las zonas exclusivas de la ciudad. Los barrios del centro en sus actuales condiciones no son atractivos para vivir.

Casos como el del Centro de Santiago de Chile, dan aportes sobre algunas estrategias exitosas en el proceso de repoblamiento, empezando por la recualificación de los espacios abandonados, la reutilización de edificios emblemáticos, la recuperación de edificios públicos de interés histórico y

arquitectónico, actividades de mejoramiento de la imagen urbana, la retención de actividades existentes y la sustitución de actividades que contribuían al deterioro, entre otras (Rojas, 2004, p.166).

Promover los barrios antiguos para uso residencial en Santiago, se basó en atraer la inversión inmobiliaria privada, destacando puntos fuertes como la abundancia de suelo relativamente económico, circunstancia que se facilita mucho más en el CH de Managua, en donde hay mucho espacio con posibilidades de reconstruir. Están muy bien dotados de infraestructura, accesibles y no se necesita incurrir en costos de urbanización.

En el caso de Santiago, los programas de subsidio impulsados por el gobierno no se adaptaron a las necesidades de recuperación del centro, considerando que los beneficiarios se seleccionaban por la necesidad e ingresos y no por sus preferencias de localización, así mismo los costos del subsidio no permitían construir o rehabilitar viviendas en el área central para familias que ya habitan el sitio (Rojas, 2004, p.166), esta situación es un aspecto a tomar en cuenta en cualquier proyecto de este tipo.

Al igual que en la capital chilena, Managua ha comenzado algunos proyectos habitacionales en el CH autofinanciados por las familias que aplican a las residencias que se ofrecen. Los proyectos actuales, en los que figuran modelos de doble altura, son un punto de inicio para motivar la inversión privada, en unos años se podrá valorar su pertinencia y éxito.

Parte de las alternativas realizadas en otros sitios, que merecen ser tomadas en cuenta en el CH, es enmarcar este tipo de proyectos dentro de un programa de mejoramiento de barrio, que beneficie la apropiación y producción del espacio. También será trascendental como en Santiago, atraer grupos de prestigio que vayan generando condiciones de forma particular en el sitio. Al este del CH una estrategia a considerar es el control del Mercado Oriental y al sur darle nuevo uso a la zona militar.



*Parque Palestina (Suárez, B., 2024).*

### 4.3 La apuesta por el espacio público: vitalidad del CH hoy

En Managua el CH es el sitio con mayor cantidad de espacios públicos de la ciudad, históricos y contemporáneos, y pese a que muchos de ellos necesitan mayor apertura y conexión con el tejido, hay un avance revelador. Es curioso que la propuesta realizada en los años ochenta de convertir los baldíos en parques se haya mantenido, dando un giro a sitios mejor diseñados.

G. Pentzke narra que para 1983 la ayuda internacional de los holandeses permitió que él como técnico encargado de la propuesta del centro viajará a Holanda y trabajará con un equipo en alguna propuestas “ellos preguntaron cuánto dinero se tenía, y no había recursos, también consultaron sobre quiénes conformaban el equipo, y solo era yo, así que decidieron llevarme; entonces se decidió simplemente arborizar toda la franja central e irlos consolidando como parques” (Comunicación personal, 11 de diciembre 2023).

Aunque la decisión de no reconstruir en toda la zona de bancos y almacenes de la ciudad, se tomó por un asunto de recursos y luego se justificó con la presencia de fallas, esto es parte de la historia de la ciudad, de su curso y ahora de sus bondades. Todos los parques, plazas y desarrollos en la zona costera son puntos importantes, que según Carrión (2005) deben reunir los componentes de “lo simbiótico, lo simbólico y la *poli*” (p.95), aspectos que hay que reforzar en el CH de Managua.

Lo simbiótico, explica, se logra en la medida que se genere integración, articulación, encuentro y conectividad a la sociedad y la ciudad (p.95). Para verdaderamente propiciar estas condiciones habrá que existir una política de movilidad efectiva, el repoblamiento del lugar y el retorno de actividades fundamentales cívicas y por qué no educativas. El traslado de algunas funciones principales como el poder ejecutivo y el crear condiciones para fomentar en la zona alguna ciudadela universitaria, y otros usos culturales, también aportarían a retomar el carácter simbólico del espacio.

El espacio público es más que un sitio material, de hecho, se origina en su función en lo colectivo en el intercambio social, es catalogado como el sitio de mayor importancia de la ciudad, “es el espacio

público el que hace la ciudad y la diferencia de una simple agrupación de casas y edificios” (Gamboa-Samper, 2003, p.13), según Carrión (2005) es el proyecto y objeto de deseo de la ciudad. Para Borjas “El espacio público debe de ser el espacio de la continuidad y de la diferenciación, ordenador del barrio, articulador de la ciudad, estructurador de la región urbana.

El CH de Managua cuenta con muchos espacios de uso colectivo con un gran potencial para ser apropiados y asignar significados colectivos a la ciudad. La concurrencia y visita al CH se da particularmente por la visita a través de la Avenida Bolívar a las inmediaciones del conjunto central, Paseo Xolotlán, Puerto Salvador Allende, Parque Luis Alfonso Velázquez y los establecimientos deportivos, es indudable que son estos espacios antes marginados, los que atraen a visitantes y turistas, siendo su función actual la recreación.

A pesar de su cercanía y calidad será inevitable la integración formal de estos espacios entre ellos y la trama urbana, con espacios también de conexión con calles, avenidas, funciones comerciales y residenciales. Estos sitios no pueden ser enclaves cerrados o barreras que obstruyan la conexión con el lago y la laguna, su sentido de animación se basa en lo cotidiano en la necesidad placentera de convivir con un entorno más natural, recordando que su diseño debe de ser para el peatón.

Los espacios públicos del CH han demostrado ser un excelente aporte a la ciudad, superando problemas específicos del lugar, sin embargo, evaluar su funcionamiento y objetivos es positivo. La concentración de macro espacios como factores de atracción de poblaciones foráneas puede ir anulando la multifuncionalidad deseada, creando un sector explosivo en uso y tiempo, como un parque de diversiones para la urbe.

### **Proyecto urbano**

Las inversiones que se han realizado en el CH deberían de desencadenar una mayor atracción económica en el lugar y también el aumento de la plusvalía, sin embargo, esto no se ha logrado. “En cualquier parte de la ciudad proyectos de la envergadura de los realizados en el centro, deberían

elevar el nivel de plusvalía, y no es así, la propiedad sigue sin recuperar su valor, por el contrario, está muy por debajo si se compara con otras zonas, donde se han desarrollado proyectos de ciudad” (G. Pentzke, comunicación personal, 11 de diciembre 2023). Aunque el propósito del sitio no sea mejorar la rentabilidad del sector, es de analizar los beneficios de las inversiones realizadas, que, al no ser económicas, deberán de tener un propósito mayor para Managua.

La revalorización de la ciudad construida se argumenta también como una alternativa de viabilidad y sostenibilidad de la ciudad, donde regresando a la ciudad construida, bien dotada y posesionada, se logra mayor calidad y condiciones para sus habitantes. Carrión (2005) lo sitúa en el contexto de la internacionalización como “introspección cosmopolita como un rasgo distintivo de la actual urbanización en América Latina” (p.90).

Aterrizando el planteamiento de Carrión (2005) de generar circunstancias para que el CH sea el espacio público por excelencia de la ciudad, con una centralidad histórica que sobrepasa la memoria y se convierte en un gran proyecto urbano, el CH de Managua debe guiarse a prestar condiciones para una ciudad extendida y carente de todo carácter, que no privilegia las condiciones de historicidad, ni los negocios de los antiguos, sino la vida urbana pública.

Encontraste de otros sitios donde hay mucho de la centralidad histórica por resguardar en el proceso de desarrollo, en Managua esto ya se ha perdido, por tanto, todo cuanto existe en el sitio son oportunidades. Cada situación debido a las condiciones de recursos e inversión del país, debe maximizarse lo más posible. A diferencia de las recientes propuestas planeadas para Managua y su centro en el 2017, en donde se plantea una centralidad concentrada, aquí se sugiere migrar a un tipo de centralidad longitudinal con una red de espacios públicos que inicie con el lago y se extienda por la laguna de Tiscapa hasta la actual zona universitaria, y de este a oeste con sistemas de transporte eficientes que articulen los diferentes espacios habitacionales y comerciales.

El concepto de crear condiciones para que los Managua, visitantes extranjeros y nacionales puedan disfrutar de los espacios de interés adecuados y construidos, se inclina a la demanda turística sectorial, con grandes proyectos recreativos y culturales para el país. “La inversión en el CH es

cuantiosa y de muy buena calidad, si se compara con otros proyectos en la ciudad tiene un peso importante, evaluar el efecto que están causando es una necesidad” (G. Pentzke, comunicación personal, 11 de diciembre 2023).

El enfoque de dar tratamiento de proyectos urbanos el CH se preocupa, no en edificar o reconstruir espacios, sino en obtener resultados para la población, es decir antepone una visión de futuro en donde se logre la integración social y la estructuración urbana. Las razones del centro tendrán que sustentarse en el funcionamiento de la ciudad.

### **Propuestas a una escala de barrio y del peatón**

El CH de Managua necesita de propuestas a escala de diseño urbano y de un tipo de planeación urbana que deszonifique el sector. Los proyectos públicos son de tal escala que son de todos y no de nadie. “Los habitantes de la ciudad configuramos los espacios urbanos con nuestro transitar cotidiano por sus calles y plazas”, el peatón va “acumulando acervo cognitivo del lugar y espacio donde habita, de las calles que transita, de la tiendita de la esquina (...)” (Bazant, 2020, p.10).

Aunque la ciudad haya crecido y complejizado, y las formas de interacción ya no sean las mismas, los demás centros del país nos demuestran que falta inclusión espacial en los barrios tradicionales, y que es posible recuperar la convivencia, interacción y el desplazamiento del peatón por la ciudad. “No se trata únicamente de restaurar- recuperar un monumento (...) sino de restaurar un tejido urbano, un barrio, una ciudad entera” (Álvarez-Mora, 2006, p.34)

Para la urbanista A. Salomón es necesario asumir las particularidades de los barrios tradicionales, con diseños de espacios públicos a una escala más pequeña, a escala de barrio (Comunicación personal de 6 de diciembre de 2023). Las zonas residenciales serán más amenas y atractivas, las personas se desplazan a los llamados residenciales buscando espacios comunes que puedan ocupar sin peligro.

La experiencia de algunos centros de Latinoamérica da una idea de la problemática de los CH poblado, que por lo general versa entre la saturación del espacio durante el día, y la presencia de espacios deprimidos por la noche, además del desplazamiento de los habitantes del sitio, por saturación de población flotante, teniendo que recluirse en sus viviendas.

La revitalización de los barrios tradicionales de Candelaria, Cristo del Rosario, San Sebastián, San Antonio, Bóer y Santo Domingo, debe apoyar la reactivación económica, con el fomento de la circulación peatonal, al igual que la generación de alternativas de recreación, y otras condiciones para mejorar la habitabilidad del lugar.

La Managua de los pequeños mercados, las calles comerciales que pasaban por los barrios, estimulaban la afluencia y alternativas económicas. Hoy en día este tipo de intervención urbana, a una escala moderada, traería beneficios para la población. Abrir los espacios urbanos al peatón significa mejorar las condiciones de desplazamiento, hacerlo agradable y posible, y enmarcar la herencia patrimonial (Bazant, 2020, p.129).



↑ Cancha de vóleibol de playa, ← Lago Xolotlán, → Paseo Xolotlán (B.,2023).

#### **4.4 Gestión integral de la ciudad y su entorno**

La gestión integral consiste en valorar más allá de los monumentos al paisaje, más que los problemas las necesidades de futuro, más que el CH a la ciudad, y está entendida como un lugar de convivencia y reproducción social. El diseño de la ciudad y la ausencia del CH condiciona un tipo de vida con muy pocas alternativas, resultado de los medios capitalistas de producción y no de la evolución e historia social de los managuas.

En este sentido la integralidad de la que se habla abarca tres dimensiones: 1.) hacer del CH un espacio de apoyo a la sostenibilidad de la ciudad de Managua con un desarrollo urbano equilibrado, aprovechar su patrimonio urbano como un recurso, que además de reforzar la identidad colectiva, es capaz de generar excelentes alternativas productivas y lograr un diálogo y apertura hacia la participación de diferentes sectores.

Desde la planeación y los proyectos de regeneración urbana se establece lograr la integralidad enfocada en el desarrollo o la superación de problemas específicos, y no en la construcción particular de edificios o espacios. No es menos importante integrar las políticas económicas, culturales y sociales con la organización del territorio y el potencial desarrollo residencial en el sitio. “La planificación física nacida en la revolución industrial cae en desuso y la planificación estratégica cede terreno” (Carrión, 2005, p.98)

**El Patrimonio urbano como recurso para el desarrollo sostenible. Aproximaciones a nuevos modelos de gestión. Lo estratégico y lo táctico.**

Entendiendo al CH como parte del patrimonio urbano de la ciudad, y a la gestión del sitio como parte integral de su desarrollo se consideran como estrategias oportunas para el sitio elevar los niveles de producción socio-económica del sitio, desarrollar políticas con incidencia en la ciudad teniendo en cuenta condiciones de diferenciación y no así de especialización.

Para Álvarez-Mora (2006) el CH como espacio diferenciado, implica considerarlo “como una zona residencial más de la ciudad (...) como una zona para vivir y no sólo como producto para usarlo y consumirlo en función de sus características actuales de espacios-centrales especializados” (p.50), esto sin menoscabo de su importancia y vitalidad particulares. El proceso de desarrollo de Managua tiene cinco décadas de producirse independiente al CH, forzar un rol de centralidad y especialización para este sitio representa un modelo de intervención agotado, que ni siquiera es posible en otros casos con realidades menos abruptas que Managua.

El modelo de gestión para la ciudad y del CH como parte esencial de la capital, en primera instancia implica dar una escala urbana y valorización social al patrimonio. Ya desde Bolonia se ha manejado la conservación integrada que tenía en cuenta las repercusiones sociales.

Para Rodríguez (2008) generaron un nuevo paradigma de actuación para los CH:

Ello implica el desarrollo de mecanismos que faciliten de manera integrada la presencia de diferentes dimensiones, destacando la cultura, la economía y la social. La participación de múltiples actores representantes de los diversos intereses que actúan en tan multifacético territorio (...) en los procesos de toma de decisiones y por último un enfoque que contemple todas las escalas implicadas en el proceso de planificación del desarrollo desde lo nacional hasta la barrial. (p.56)

En el CH las estrategias han sido planteadas, pero han quedado vacíos en las tácticas que perfectamente pueden manejarse desde la memoria histórica y valores patrimoniales del sitio. Las estrategias de lograr mayor heterogeneidad de funciones y el repoblamiento del sitio deben orientar sus actuaciones hacia la participación de diferentes grupos, la generación de oportunidades para la inversión y el uso de actividades principales del sitio.

De igual forma la activación del lugar y la recuperación de la identidad, se logrará con la rehabilitación del patrimonio material, la generación de empleos, la recuperación de zonas habitacionales a la propiciación de una economía local entre otros aspectos.

#### **4.5 Relevancia de la investigación y líneas futuras**

Este trabajo ofrece una valiosa perspectiva para comprender las diversas etapas y fenómenos que han intervenido en el CH de Managua, legando un análisis detallado de su historia, patrimonio, recursos y singularidades, al igual que de su contribución a la configuración y funcionamiento socioespacial de la ciudad. El CH es analizado como parte del patrimonio cultural urbano de la ciudad y una de las dimensiones más desatendidas en los procesos de desarrollo.

A partir de este trabajo se logró estudiar las diferentes circunstancias históricas acontecidas en este espacio, desde sus orígenes hasta la actualidad. Esto implicó indagar en la memoria gráfica, para saber cómo la ciudad se conformó, se transformó y modificó en el tiempo, especialmente investigar sobre las huellas que a su paso han dejado los desastres naturales, las políticas públicas, los cambios sociopolíticos y otros acontecimientos.

Esta investigación considera al CH y su PCH como un componente esencial para el desarrollo sostenible de Managua. A lo largo del trabajo se identifican oportunidades para superar el vacío funcional del CH, reintegrándolo al tejido urbano y social y destacando la importancia patrimonial para la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

En lo que respecta a las líneas de investigación futuras se propone indagar sobre la construcción social del CH y de sus PC, profundizando en la manera que se entiende y vive el sitio, los modos de vida actuales, percepciones y anhelos de los habitantes.

Otra de las líneas que se consideran de gran importancia para proteger y conservar el PCU, en entornos vulnerables como es el caso de Managua, es el tema de riesgo y resiliencia urbana en los CH. De igual forma es necesario abordar en algunas posibles acciones estratégicas que tengan que ver con la habitabilidad inclusiva y la gestión de los espacios públicos en los centros históricos.



---

## REFERENCIA

---

## Metodología

Cárcamo, H. (2005). Hermenéutica y Análisis Cualitativo. *Cinta moebio* (23), 204-2016.

Gálvez-Toro, A. (2003). Lectura crítica de un estudio cualitativo interpretativo. *Index Enferm*, 12(42), 39-43

Hernandez-Sampieri, R., Fernández- Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación (sexta edición)*. McGRAW-HILL

Neil, D. y Cortez, L. (2018). *Proceso y Fundamentos de la Investigación Científica*. UTMACH

Postic, M, y De Ketele, J. (2000). *Observar las situaciones educativas* (3ª ed.). Narcea.

Rodríguez, G., Gil, J. y García, E. (1999). *Metodología de la investigación cualitativa*. Aljibe.

## Urbanismo – Ciudad

Agüero, M.B., Crepi, M., García, M. Á., García-Peña, M.C., Gómez, M.V., López, L.L., Herrera, I. T., Huete, M.A., Hurtado, S., Jaime, A.A., Muñiz, Í. O., Pérez, M.D., Rodríguez, R. M., San Juan, I. H., Vidal, S. P., y Saráchaga, J. M. D. (2021). *Las Agendas Urbanas y el Gobierno de las Ciudades: Transformaciones, desafíos e instrumentos*. Reus. [https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=FBI5EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA247&dq=patrimonio+urbano&ots=wuQDwXBX3\\_&sig=PTcku3Yqqe6Ozmnb7j-Gh2vboxY#v=onepage&q=patrimonio%20urbano&f=false](https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=FBI5EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA247&dq=patrimonio+urbano&ots=wuQDwXBX3_&sig=PTcku3Yqqe6Ozmnb7j-Gh2vboxY#v=onepage&q=patrimonio%20urbano&f=false)

Lefebvre, H. (2020). *La Producción del Espacio* (E. Martínez, trad.). Capitán Swing Libros (original publicado en 1974). <https://istoriamundial.files.wordpress.com/2016/06/henri-lefebvre-la-produccion-del-espacio.pdf>

Lynch, K. (1998). *La Imagen de la Ciudad*. Gustavo Gili.

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (2004). *ÉNONCE DE MISSION*. Red de Ciudad Creativas. [https://en.unesco.org/creative-cities/sites/default/files/Ennonce\\_Mission\\_Reseau\\_des\\_Villes\\_creatives\\_UNESCO\\_0.pdf](https://en.unesco.org/creative-cities/sites/default/files/Ennonce_Mission_Reseau_des_Villes_creatives_UNESCO_0.pdf)

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat). (2017). *Nueva Agenda Urbana*. Hábitat III. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible. Naciones Unidas.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat). (2020). *La Nueva Agenda Urbana Ilustrada*. Naciones Unidas.

Red Académica de Trabajo Propuesta por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2006, del 4 al 6 de junio). *Declaraciones sobre Nuevas Aproximaciones a la Conservación Urbana*. Reunión de Trabajo Red Académica, Jerusalén.

Soto-Cortés, J. (2015). El Crecimiento Urbano de las Ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable. *Paradigma económico*, 7(1), 127-149. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5926288>

### **Patrimonio y Desarrollo Urbano Sostenible**

Asamblea General de Naciones Unidas. (1987, 4 agosto). *Informe de la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el desarrollo*. Comisión Brundtland.

Asamblea General Naciones Unidas. (2020, 14 de enero). *Resolución A/RES74/379. Año Internacional de la Economía Creativa para el Desarrollo Sostenible (2021)*. 74 sesión. <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N19/433/88/PDF/N1943388.pdf?OpenElement>

Bazant, J. (2020). *Micro Urbanismo: Al Rescate Del Peatón en Los Espacios Urbanos*. Trillas.

Borja, J. (2007). Espacios públicos y servicios urbanos seguros. En C.Boisteau (Dir). *Políticas urbanas y convivencia en ciudades de América Latina: hacia una gestión integral de la ciudad* (PP.55-61). Boisteau y Xifra.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2016). *Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, Una Oportunidad para América Latina y el Caribe*. Naciones Unidas.

Feria- Toribio, J. M. (2010). Patrimonio Territorial y Desarrollo Sostenible: Un Estudio Comparativo en Iberoamérica y España. *Estudios Geográficos*, 71(268), 129-159.

Feria -Toribio, J. M. (2016). Patrimonio Territorial y Desarrollo Sostenible. En Manero Miguel, F.; García Cuesta, J. L. (Coords.). *Patrimonio Cultural y Desarrollo Territorial-Cultural Heritage & Territorial Development*, (pp.25-50). Thomson Reuters Aranzadi.

- Gamboa-Samper, P. (2003). El sentido urbano del espacio público. *Bitácora Urbano Territorial*, 7(1), 13-18. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18775>
- García, R. F. C. (2010). Desarrollo Urbano Sostenible: una aproximación teórica y una propuesta operativa. *Paideia XXI*, 1(1), 45-58.
- Martinell, A. (Ed.) (2020). *Cultura y Desarrollo Sostenible. Aportaciones al debate sobre la dimensión cultural de la Agenda 2030*. Red de Soluciones para un Desarrollo Sostenible. La imprenta S.L.
- Miranda-Rosales, V. y Jiménez - Sánchez, P. (2011). Sustentabilidad Urbana Planteamientos Teóricos y Conceptuales. *Quivera. Revista de Estudios Territoriales*, 13(1), 180-196. <https://www.redalyc.org/pdf/401/40118420011.pdf>
- Molina-Neira, B. A. (2018). La Incorporación de la Cultura y el Patrimonio en el Desarrollo Sostenible: Desafíos y Posibilidades. *Revista Humanidades: Revista de la Escuela de Estudios Generales*, 8(1), 51-82. DOI: <http://dx.doi.org/10.15517/h.v8i1.31465>
- Molina- Valencia, N. (2007). Discusiones acerca de la Resignificación y Conceptos Asociados. " PATRIMONIO": *Economía Cultural y Educación para la Paz (MEC-EDUPAZ)*, 1(3), 39-63.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2014 b). *Indicadores UNESCO de Cultura para el Desarrollo: Manual Metodológico*. UNESCO.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (s.f a). *Lista de Patrimonio Mundial*. Recuperado el 09 de enero 2024 de <https://whc.unesco.org/es/list/>
- Jokilehto, J. (2016). Valores patrimoniales y valoración. *Revista Conversaciones*, 2, 20-32. <https://revistas.inah.gob.mx/index.php/conversaciones/article/view/10885/11754>

## Memoria urbana y Patrimonio Cultural Urbano

- Allier-Montaño, E. (2008). Los Lieux de mémoire: una propuesta historiográfica para el análisis de la memoria. *Historia y grafía*, (31), 165-192. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=58922941007>
- Álvarez-Mora, A. (1996). La necesaria componente espacial en la historia urbana. *Ayer*, (23), 29-59. <http://www.jstor.org/stable/41324677>
- Armenta, A. (2009). Presentación del Dossier el Patrimonio Cultural Urbano: Identidad, Memoria y Globalización. *Andamios, Revista de Investigación Social*, 6(12), 7-10. <https://doi.org/10.29092/uacm.v6i12.132>
- Ballart-Hernández, J., Fullola- Pericot, J. M., y Petit -Mendizabal, M.A. (1996). El Valor del Patrimonio Histórico. *Complutum*, (2), 215-224. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=902780>
- Bourdieu, P. (1987). Los Tres Estados del Capital Cultural. *Sociológica*, 2(5), 11-17.
- Cárcamo, L. y Viñals, M. J. (2019). Integración de la Gestión Sostenible del Patrimonio Cultural Inmueble: Desafíos y Oportunidades para los Estados miembros del Sistema de Integración Centroamericana (SICA). En Sistema de Integración Centroamericana (Ed.) *CALL FOR PAPERS, La integración Centroamericana y la Globalización Mundial* (pp.34-45). SICA.
- Carofilis, N., y García, G. (2015). El Patrimonio como Recurso: El Cambio de Paradigmas en la Conservación Urbana desde una Perspectiva Internacional. *Estoa. Revista de la Facultad de arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 4(6), 69-80. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6117325>
- Carta de México. (1976). *Carta de México en defensa del Patrimonio Cultural*. <https://ipce.culturaydeporte.gob.es/dam/jcr:ac2be1f7-0204-4153-a77a-19d4e580bac9/1976-carta-mexico.pdf>
- Choay, F. (2007). *Alegoría del Patrimonio*. Gustavo Gili.
- Comité de Ministros del Consejo de Europa. (1975, 21-25 de octubre). *Declaración de Ámsterdam*. Congreso de Ámsterdam.
- Comité del Patrimonio Mundial. (2002, del 24 al 29 de junio). *Declaración de Budapest sobre el Patrimonio Mundial*. XXVI sesión de la UNESCO.

- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios [ICOMOS]. (1999). *Carta de ICOMOS Australia para Sitios de Significación Cultural. Carta de Burra*. ICOMOS Australia.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (2005, 21 de octubre). *Declaración de Xi'an (2005) Sobre la Conservación del Entorno de las Estructuras, Sitios y Áreas Patrimoniales*. 15ª Asamblea General de ICOMOS.
- Consejo Superior de Antigüedades y Bellas Artes. (1932). *Carta del Restauero de 1932*. Roma
- Delgadillo, V. (2016). *Patrimonio Urbano de la Ciudad de México: la Herencia Disputada*. Universidad Autónoma de la Ciudad de México -UACM.
- Dormaels, M. (2011). Patrimonio, Patrimonialización e Identidad. Hacia una Hermenéutica del Patrimonio. *Revista Herencia*, 24(1-2),7-14. <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/herencia/article/view/1432>
- Fariña-Tojo, J. (2000). *La Protección del Patrimonio Urbano* (Vol. 2). Ediciones Akal. <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=wsy5Bz904uoC&oi=fnd&pg=PA5&dq=patrimonio+urbano&ots=Y1vIG20biO&sig=30gS5KYaYih-loGvb7iYOVUshf8#v=onepage&q=patrimonio%20urbano&f=false>
- García- Canclini, N. (1999). *Los Usos Sociales del Patrimonio Cultural*. Consejería de Cultura, Junta de Andalucía.
- Garré, F. (2001). Patrimonio Arquitectónico Urbano, Preservación y Rescate: bases Conceptuales e Instrumentos de Salvaguarda. *Revista conserva*, 5(1), 5-21. [https://www.cncr.gob.cl/sites/www.cncr.gob.cl/files/2021-06/no\\_5\\_2001%20%281%29.pdf](https://www.cncr.gob.cl/sites/www.cncr.gob.cl/files/2021-06/no_5_2001%20%281%29.pdf)
- Gollonet - Carnicero, C., y Romero - Gómez, Y. (1989). Planificación urbana y documentación histórica. *Cuadernos De Arte De La Universidad De Granada*, (XX), 149–157. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/caug/article/view/11003>
- Hernández-Ramírez, M., Ruiz-Ballesteros, E. (2017). Consumo Patrimonial: entre el Mercado y la Cultura. *Chungará (Arica)*, 49(1), 143-153. <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-73562016005000034>
- Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico. (2008). *Qué es el Patrimonio Inmueble*. Consejería de Cultura. [https://www.iaph.es/export/sites/default/galerias/patrimonio-cultural/documentos/gestion-informacion/que\\_es\\_patrimonio\\_inmueble.pdf](https://www.iaph.es/export/sites/default/galerias/patrimonio-cultural/documentos/gestion-informacion/que_es_patrimonio_inmueble.pdf)

- Jori, G. (2008). Reseña de " Alegoría del Patrimonio" de Françoise Choay. *Revista de Geografía Norte Grande*, (41), 147-150. <https://www.redalyc.org/pdf/300/30011629008.pdf>
- Melé, P. (2006). *La Producción del Patrimonio Urbano*. Ciesas. <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=mKKk5XV7ABUC&oi=fnd&pg=PA7&dq=patrimonio+urbano&ots=rxWku7qI9C&sig=vokwe8MpUZrCrA2eMQnFocvZmAk#v=onepage&q=patrimonio%20urbano&f=false>
- Ministerio de Instrucción Pública. (1972). *Carta del Restauro 1972*. Administración de Antigüedades y Bellas Artes.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO]. (1972, del 17 de octubre al 21 de noviembre). *Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural*. 17ª reunión celebrada en París por la Conferencia General de la UNESCO.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (1982, del 26 de julio al 6 de agosto). *Declaración de México sobre las Políticas Culturales*. Conferencia Mundial sobre las Políticas Culturales convocada por UNESCO. [https://culturalrights.net/descargas/drets\\_culturals400.pdf](https://culturalrights.net/descargas/drets_culturals400.pdf)
- Organización de las Naciones Unidad para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2008, enero). *Directrices Prácticas para la Aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial*. Centro de Patrimonio Mundial.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2001, 2 de noviembre). *Declaración Universal de la UNESCO sobre la Diversidad Cultural*. 31ª reunión de la Conferencia General de la UNESCO en París.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (2011). *Recomendaciones sobre el pasaje urbano histórico*. UNESCO. <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-100.pdf>
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2014 a). *Gestión del Patrimonio Mundial Cultural*. UNESCO/ICCROM/ICOMOS/UICN. <https://docplayer.es/8575024-Gestion-del-patrimonio-%20mundial-cultural.html>
- Ortega, A. (2021). Gestión del Patrimonio Urbano desde el enfoque de Paisaje Urbano Histórico en Latinoamérica. *URBE. Arquitectura, Ciudad y Territorio*, (12), 5-19. <https://doi.org/10.29393/UR12-1AGAO10001>

- Ortega-Valcárcel, J. (1998). El Patrimonio Territorial: el territorio como recurso cultural y económico. *Ciudades*, (04), 31-48. <https://doi.org/10.24197/ciudades.04.1998.31-48>.
- Participantes de la 16ª Asamblea General de ICOMOS. (2008, del 29 de septiembre al 4 de octubre). *Declaración de Quebec sobre la Preservación del Espíritu del Lugar para la Salvaguardia del Patrimonio Material e Inmaterial*. 16ª Asamblea General de ICOMOS.
- Participantes de la Conferencia Internacional sobre Conservación Cracovia. (2000, 25 de octubre). *Carta de Cracovia. Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido*. Conferencia Internacional Cracovia.
- Primer Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos en Monumentos Históricos. (1931). *Carta de Atenas. Carta de Restauración de Monumentos Históricos*.
- Querol, M. Á. (2010). *Manual de Gestión del Patrimonio Cultural*. Ediciones Akal.
- Segundo Congreso Internacional de Arquitectos y técnicos de Monumentos. (1964, del 25 al 31 de mayo). *Carta de Venecia. Carta Internacional sobre la Conservación y Restauración de los Monumentos y los Sitios históricos-Artísticos*. ICOMOS.
- Soini, K., y Dessen, J. (2016). Culture-Sustainability Relation: Towards a Conceptual framework. *Sustainability*, 8(2), 167. <https://doi.org/10.3390/su8020167>
- Suárez-Bonilla, B. (2018). Integración del Patrimonio Cultural Inmueble, en el Planeamiento Urbano: Una contribución a la Gestión del Patrimonio Construido en Nicaragua, en el año 2018 [Tesis de Máster no publicada]. Universidad Nacional de Ingeniería.
- Viladevall - i Guasch, M. (2015). La Utopía de lo Urbano Patrimonial o Herejías sobre el Patrimonio Urbano. En Viladevall - i Guasch, M. & Castrillo, M. (Eds.). *El espacio público en la ciudad contemporánea. Perspectivas críticas sobre su gestión, su patrimonialización y su proyecto* (pp.79-85). <http://repositorio.iberopuebla.mx/bitstream/handle/20.500.11777/746/Elespaciopublico-Villadevall?sequence=1#page=80>

## Centros Históricos

- Aloma, P. (2009). El centro histórico, del concepto a la acción integral. *J. Erazo, Inter/secciones urbanas: origen y cotexto en América Latina*, 31-50. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115112534005>
- Álvarez-Mora, A. (2006). *El Mito del Centro Histórico, el espacio de prestigio y la desigualdad*. Lupus Inquisidor.
- Bank, L. (2016, 11 de octubre). *Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla* [Diapositiva de Power Point]. Repositorio Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. [http://cmas.siu.buap.mx/portal\\_pprd/work/sites/fda/resources/PDFContent/174/Presentaci%C3%B3n%20CH%20Octubre%202016.pdf](http://cmas.siu.buap.mx/portal_pprd/work/sites/fda/resources/PDFContent/174/Presentaci%C3%B3n%20CH%20Octubre%202016.pdf)
- Bogotá Cómo Vamos (s.f). *Población Bogotá en cifras*. Recuperado julio 2024 de <https://bogotacomovamos.org/datos/poblacion/>
- Boscán, G. (2023). Gestión de Centros Históricos en América Latina: ¿prácticas orientadas a la sostenibilidad?. *Revista Científica Compendium*, 26(50), 4-4. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.10270403>
- Brown, K. y Hunt, S. (2023). *Plano de Grande Ciudades, cartografía urbana a través de los tiempos*. Blume
- Cabrera-Becerra, V. (2008). Política de renovación en centros históricos de México. *Centro-h*, (1), 26-39. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115112534003>
- Carrión, F. (2000). *Lugares o Flujos Centrales: los Centros Históricos Urbanos*. CEPAL. <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/5720>
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Eure* (Santiago), 31(93), 89-100. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>
- Chateloin, F. (2008). El Centro Histórico ¿Concepto o Criterio en Desarrollo?. *Revista Científica de Arquitectura y Urbanismo*, 29(2-3), 10-23. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839855003>
- Comités Nacionales del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios en las Américas. (1996). *Declaración de San Antonio*. ICOMOS.

- Comuna de Talca. (2019). *Plan Maestro de Regeneración Casco Histórico de Talca. Etapa I: diagnóstico Integrado*. Bresciani.
- Comuna de Talca. (2020). *Plan Maestro de Regeneración Casco Histórico de Talca. Etapa II: Imagen Objetivo-visión*. Bresciani.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios / Australia. (1979, 19 de agosto). *Carta de Burra. Carta para la Conservación de Lugares de Valor Cultural*. ICOMOS.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (1986). *Carta de Toledo. Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades Históricas*. ICOMOS.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (1987). *Carta de Washington. Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas*. ICOMOS.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (1999, octubre). *Carta Internacional sobre Turismo Cultural. La Gestión del Turismo en los sitios con Patrimonio Significativo*. 12<sup>a</sup> Asamblea General de México.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (1992). *Carta de Veracruz. Criterios para una Política de Actuación en los Centros Históricos de Iberoamérica*. ICOMOS.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios- Comité Internacional de Ciudades y Poblaciones históricas. (2011, 28 de noviembre). *Principios de Valeta para la Salvaguardia y Gestión de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas*. XVII Asamblea General de ICOMOS.
- De las Rivas Sanz, J. L. (2004). El Renacimiento del Centro de las Ciudades. En A. Vegara, *Territorios inteligentes: nuevos horizontes del urbanismo* (pp. 147-171). Fund. Metròpoli.
- De Tomás-Medina, C. (2017). El origen de la ciudad cuadrangular hispanoamericana en las nuevas pueblas del Bajo medioevo español. *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 6(11), 192-217. [http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1390-92742017000200192](http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1390-92742017000200192)
- García-Téllez, R. (2006). *Políticas de intervención en los centros históricos: caso Puebla (1982-2001)*. Buap.
- Gobierno Municipal de Puebla. (2015). *Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla*. Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

- González - Biffis, A. (2018). *El centro histórico como paisaje urbano histórico. El desafío de intervenir* [Tesis Doctoral no publicada]. Universidad Nacional de La Plata.
- González-Morales, A. (2020). *Plan Maestro del Centro Histórico Distrito Central de Honduras, versión amigable*. Universidad de Sevilla.
- Ibarlucea, L. (2015). De barrio sur a patrimonio mundial de la humanidad: patrimonialización del barrio histórico de Colonia del Sacramento-Uruguay. *Estudios y perspectivas en turismo*, 24(2), 374-398.  
[http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S1851-17322015000200011](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1851-17322015000200011)
- Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. (2015). *Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá*. Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Intendencia de Colonia. (2012). *Plan de Gestión del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento*. Equipo de dirección del Plan.
- Inzulza- Contardo, J., y Cárdenas- Piñero, A. (2017). Desplazamiento subsidiario: efectos de gentrificación contemporánea en barrios céntricos en reconstrucción post-terremoto. El caso de Talca, Chile. *Cuadernos Geográficos* 56(3),268-291.  
<https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/5483/5854>
- Jordán-Salinas, J., Pérez-Eguíluz, V., y De las Rivas-Sanz, J. L. (2020). Paisaje Urbano Histórico: aprendiendo de una ciudad paisaje, Segovia. *EURE (Santiago)*, 46(137), 87-110.
- López, N. (2020). *En transformación... centro histórico de la ciudad de Granada, Nicaragua* [Tesis Doctoral no publicada]. Universidad de Valladolid.
- Martínez, E. (2001). Centros Históricos en Perspectiva. Observaciones Sociológicas al Análisis y la Planificación Territorial. *Revista Catalana de Sociología*, 14, 87-103. <https://raco.cat/index.php/RevistaSociologia/article/view/15508>
- Mutal, S. (2001). Ciudades y Centros históricos de América Latina y el Caribe: 50 años de trayectoria (1950-199). En Carrión (ed.), *Centros históricos de América Latina y el Caribe* (pp.113-138). FLACSO Ecuador
- Oficina de Técnica de Gestión del Centro Histórico de la ciudad de Granada. (2000). *Plan de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Granada: Propuesta*. AECID.

- Ordóñez-León, A. (2017). Sentido y significado del casco antiguo contemporáneo: el uso residencial como función a conservar. *QRU: Quaderns de Recerca en Urbanisme*, (8), 130-151. <http://hdl.handle.net/2117/109161>
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (1976, 30 de noviembre). *Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea*. UNESCO, 19a reunión. Nairobi.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (1977, 11 de marzo). *Las Normas de Quito. Coloquio sobre la Preservación de los Centros Históricos ante el Crecimiento de las Ciudades Contemporáneas*. UNESCO-PNUD.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2011,10 de noviembre). *Recomendaciones sobre el Paisaje Urbano Histórico*. UNESCO. <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-100.pdf>
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2017). *La ciudad de los caminos cortos Puebla en su Paisaje Urbano Histórico*. UNESCO. <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000253029>
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (s.f b). *Barrio histórico de la ciudad de Colonia del Sacramento*. <https://whc.unesco.org/es/list/747>
- Rodríguez, P., (2008). El centro histórico: del concepto a la acción integral. *Centro-h*, (1),51-64. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115112534005>
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. IDB. <https://publications.iadb.org/es/publicacion/14158/volver-al-centro-la-recuperacion-de-areas-urbanas-centrales>
- Scovazzi, E. (1996). Centros históricos y cultura urbana en América Latina. *Ciudades*, (03), 135-154. <https://doi.org/10.24197/ciudades.03.1996.135-154>
- Zelaya-Ochoa, M. (2009). El Centro Histórico del distrito Central: la recuperación de la Plaza Central, Tegucigalpa Honduras. *Revista Centroamericana de Ciencias Sociales (RCCS)*, 6(1), 5-34. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3629879>
- Zhingre, R. (2018). El Centro Histórico de Quito y sus múltiples formas de concebirlo durante la década de 1980. *Atrio. Revista De Historia Del Arte*, (24), 170-191. <https://doi.org/10.46661/atRIO.4249>

## **Nacionales- Nicaragua**

Aguirre -Sacasa, F. (2002). *Un Atlas Histórico de Nicaragua*. Grupo Uno.

Alcaldía Municipal de León. (2006). *Propuesta de Imagen Objetivo, Plan de Revitalización del Centro Histórico de León*. Oficina Técnica de Gestión del Centro Histórico.

Collado, M.C., (1988). Liberales y conservadores de Nicaragua ¿falsos estereotipos?. *Secuencia*, (11), 65-76.  
<https://doi.org/10.18234/secuencia.v0i11.218>

Decreto No.142 de 1941. Ley decretando la Pertenencia del Estado de los Monumentos Arqueológicos, Históricos o Artísticos. 09 de agosto de 1941. Diario Oficial N°168.

Decreto-Ley No 1142 del 29 de septiembre de 1982. Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación. 02 de diciembre de 1982. Diario Oficial N°. 282.

Decreto Ejecutivo del 07 de julio de 1983. Declaración Patrimonio Histórico y Artístico Nacional el Casco Urbano de la Ciudad de León. 06 de agosto del 1983. Gaceta No.179.

Decreto No 1142 [ Con fuerza del Ley] 25 de junio de 2020. Texto Consolidado, Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación. 16 de diciembre de 2020. Gaceta No.232.

Incer-Barquero, J. (1989). Nicaragua: Viajes, Rutas y Encuentros (1502-1838). Libro Libre.  
[https://www.enriquebolanos.org/media/archivo/LL\\_NicaraguaViajerosRutasEncuentros1502\\_1838Jaime%20Incer\\_3de3.pdf](https://www.enriquebolanos.org/media/archivo/LL_NicaraguaViajerosRutasEncuentros1502_1838Jaime%20Incer_3de3.pdf)

Instituto Nicaragüense de Cultura. (s.f). *Lista oficial de bienes inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación*.  
<https://www.inc.gob.ni/patrimonio-cultural/>

Instituto Nicaragüense de Turismo. (2020). *Boletín de Estadísticas de Turismo año 2020 edición No.31*. INTUR.  
<https://www.intur.gob.ni/estadisticas-de-turismo/>

Lovell, W. G., y Lutz, C. H. (2003). Perfil etnodemográfico de la Audiencia de Guatemala. *Revista de Indias*, 63(227), 157-174.  
<https://doi.org/10.3989/revindias.2003.i227.556>

Morel de San Cruz, P. A. (1752). *Visita Apostólica, Topográfica, Histórica y Estadística de todos los pueblos de Nicaragua y Costa Rica*. Digitalizado por Fundación Enrique Bolaños.

Newson, L. (2021). *Supervivencia Indígena en la Nicaragua Colonial* (A. Bonilla, Trans.). Institute of Latin American Studies, School of Advanced Study, University of London.

Nicaragua en La Historia (2016, 15 de junio). Ephraim George Squier-Grabados de Nicaragua en el Siglo XIX. [Publicación]. Facebook.  
<https://m.facebook.com/photo.php?fbid=585493438280248&id=123079084521688&set=a.585426454953613&source=43&eav=AfbKecj7LWAlmRxmwjvJoeDVzoO4eSJQ4hWTnOGa6gW5vRdTtq6BuWCPYDAWFq0ZO64&paipv=0>

Programa Patrimonio para el Desarrollo. (2011). *20 años con Nicaragua*. Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo.

SIL México (s.f). *Familia Náhuatl*. Recuperado el 25 de octubre del 2022. [https://mexico.sil.org/es/lengua\\_cultura/nahuatl](https://mexico.sil.org/es/lengua_cultura/nahuatl)

Squier, Ephraim - George (1855). *Nicaragua de Océano a Océano*. Fundación Enrique Bolaños.  
<https://www.enriquebolanos.org/media/archivo/CCBA%20-%20SERIE%20VIAJEROS%20-%202007%20-%202003.pdf>

## Managua

Acuerdo No.379 del 10 de marzo de 1944. Reglamento de Ornato Público y Construcciones por el Distrito Nacional. 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 25 de Julio de 1944. Gacetas No. 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153.

Alcaldía de Managua. (1954). *Plan Regulador para Managua*. ALMA.

Alcaldía de Managua. (1968). *Plan Regulador para Managua*. ALMA.

Alcaldía de Managua. (s.f). *Managua en la Historia*. <https://www.urbanismomanagua.gob.ni/managua-en-la-historia/>

- Alcaldía de Managua (s.f). *Renovación Urbana*. Programa Educación Urbana. <https://urbanismo.managua.gob.ni/proyectos-emblematicos>
- Alemán, J. y Morales, K. (2020). *Historia del Barrio San Judas, del Distrito III el Municipio de Managua, 1950 a la actualidad*. [Tesis de grado]. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua]. <https://repositorio.unan.edu.ni/14012/4/14012.pdf>
- Banco Central de Nicaragua. (2017). *Cartografía Digital y Censo de Edificaciones, Cabecera Municipal de Managua*. Banco Central de Nicaragua.
- Brown, N. (1992). *Primera Modernidad en Nicaragua. Ciudad de Managua (1893-1950)*. Rafael López Rancel. Reflexiones sobre la Arquitectura y el urbanismo Latinoamericano. <http://www.rafaellopezrangel.com/galeria%20managua.htm>
- Dávalos-Hernández, A. (2020). El Terremoto de Managua de 1972: reconfiguración y resignificación de la ciudad. *Discurso Visual* (45), 98-104. [http://www.discursovisual.net/dvweb45/PDF/11\\_El\\_Terremoto\\_de\\_Managua\\_de\\_1972\\_reconfiguracion\\_y\\_resignificacion\\_de\\_la\\_ciudad.pdf](http://www.discursovisual.net/dvweb45/PDF/11_El_Terremoto_de_Managua_de_1972_reconfiguracion_y_resignificacion_de_la_ciudad.pdf)
- Dirección de Patrimonio Histórico Municipal. (2009). *Historia de la Colonia Morazán*. Alcaldía de Managua-Nuestra Identidad. <https://www.managua.gob.ni/wp-content/uploads/2016/09/No.-1.pdf>
- Dirección Nacional de Arqueología. (2022). Exposición: “Arqueología de Managua”. *Un Saludo a las Fiestas Tradicionales de Managua*. Instituto Nicaragüense de Cultura [INC].
- Fernández, R., y Lungo, M. (1988). *La estructuración de las capitales centroamericanas*. Editorial Universitaria Centroamericana.
- Frischbutter, A. (2002, 15 de marzo). Structure of the Managua graben, Nicaragua, from remote sensing images. *Geofísica Internacional*, 41 (2), 87-102. [https://gfzpublic.gfz-potsdam.de/rest/items/item\\_229688\\_1/component/file\\_229687/content](https://gfzpublic.gfz-potsdam.de/rest/items/item_229688_1/component/file_229687/content)
- Godoy-Blanco, J. C. (1983). *El proceso de estructuración urbana de Managua: 1950–1979* [Tesis doctoral no publicada]. Universidad de Costa Rica.

- Guido, C. (2017). Hallazgos Arqueológicos de Villa Tiscapa Plantea Varias Interrogantes. *Revista de Temas Nicaragüenses* (112) 33-37.
- Halftermeyer, Gratus. (1946). *Managua a través de la Historia 1846-1946*. Hospicio San Juan de Dios.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2006, octubre). Capítulo 1, Censo de Población. En Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2006, octubre), *Resumen censal, VIII Censo de Población y IV de Vivienda, 2005* (pp.23-78). <https://www.inide.gob.ni/docu/censos2005/ResumenCensal/Resumen2.pdf>
- Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales. (1897). *Mapa de la División Política Administrativa de Nicaragua*. <https://www.ineter.gob.ni/mapa/pub/nicaragua/DPA.html>
- Instituto Nicaragüense de Turismo. (2023). *Mapa Nacional de Turismo*. INTUR. <https://www.mapanicaragua.com/managua/>
- Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales. (s.f). *Magnitudes e intensidades del terremoto de Managua – 1972*. <https://webserver2.ineter.gob.ni/sis/intens-m72.html>
- Kates, R.W., Haas, J.E., Amaral, D.J., Olson, R.A, Ramos, R., y Olson R. (1973). Impacto humano del terremoto de Managua (Belli, H., trad.). *Science*, (3) 56-71. <https://core.ac.uk/download/pdf/35143272.pdf>
- Krebs, R. (2014, 6 de febrero). *¿Pueden los ciclistas liderar la urbanización del centro de Managua?*. Ciudades Sostenibles. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/pueden-los-ciclistas-liderar-la-urbanizacion-del-centro-de-managua/>
- López- Maltez, N. (1997). *Managua 1972*. N.L.M.Publishing,Inc.
- López, N. y Suárez, B. (2022). En retrospectiva; aportes de los instrumentos de planificación urbana en la ciudad de Managua, Nicaragua. *Arquitectura +*, 7(13), 79-101. DOI: <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v7i13.14491>
- Mejía-Baltodano, G. (2009). *San Antonio el Barrio que yo conocí. Memorias de Managua*. EDITRONIC, S.A.
- Ministerio de Educación. (2019). *Huellas de Acahualinca Revista Escolar y Turística*. Colección Resistencia Indígena, Negra y Popular.

- Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2023). *Proyectos de Inversión Estratégicos*. Dirección General de Inversión Pública. <http://www.snip.gob.ni/#ProyectosInversionExtra>
- Naciones Unidas, Consejo Económico y Social. (1973). *Informe sobre los daños y repercusiones del terremoto de la ciudad de Managua en la economía nicaragüense*. Comisión Económica para América Latina [CEPAL]. [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42248/ECN12AC642Rev1\\_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42248/ECN12AC642Rev1_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Norori, R. (2015). *Managua muerte y renacer de la Capital la novia del Xolotlán*. Alcaldía de Managua.
- Pichardo, L. (1996). Sitio los Placeres: un posible centro Regional a orillas del lago de Managua. *En abundante cooperación vecinal, ALMA*, 69-78.
- Rivera, I. (2013). *Mercado Oriental*. Alcaldía de Dirección de Patrimonio Histórico Municipal, Colección Memorias de Mi Barrio. <file:///C:/Users/UNI/OneDrive/BS/Investigaci%C3%B3n%20doc/2021%20Tesis%20PhD%20BS/Managua/Mercado-Oriental.pdf>
- Suárez- Bonilla, B., y López- Irías, N. S. (2015). Segregación socio-residencial en la ciudad de Managua. *Cuaderno de Investigación*, (30), 1-120.
- Torres-Mayorga, T. (2013). *Barrio Santo Domingo*. Centro de Historia del Poder Ciudadano-Alcaldía de Managua, colección Memorias de mi Barrio.
- Traña, M. (2000). *Apuntes sobre la historia de Managua*. Aldilá editor.
- Tünnermann, C. (2016). *Memorias de un Ciudadano*. Hispamer.
- Velásquez. G., Alcántara, I., Hernandez, J., y Garnica, R. (2013, 9 de diciembre). La zonificación morfotectónica-volcánica en el análisis morfoestructural del relieve: el caso del municipio de Managua, Nicaragua. *Investigaciones Geográficas-Instituto de Geografía UNAM* (87), 118-140. <https://www.scielo.org.mx/pdf/igeo/n87/0188-4611-igeo-87-00118.pdf>

### Instrumentos técnicos y legales de Managua

Alcaldía de Managua. (1994). *Plan Maestro para el Área Central de Managua*. ALMA.

Alcaldía de Managua. (2007). *Plan de Acción para la Región Metropolitana. Departamentos de Managua, Masaya, Granada y Carazo*. ALMA

Alcaldía de Managua. (2017 a). *Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua*. ALMA.

Alcaldía de Managua. (2017 b). *Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la ciudad de Managua*. Agencia de Cooperación Internacional del Japón.

Alcaldía de Managua. (2021). *Cartilla Urbanística para el Municipio de Managua*. Programa de Educación Urbana.

Alcaldía de Managua. (s.f). *Mapa de Barrios*. Dirección General de Medio Ambiente y Urbanismo. Departamento de Planeamiento Urbano.

Alcaldía de Managua y Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos. (1987). *Esquema de Desarrollo Urbano de Managua (EDUM)*. ALMA-MINVAH

Banco Interamericano de Desarrollo. (2014). *Plan de Acción Managua Sostenible*. BID

Decreto Ejecutivo No 14 de 1979. Transformación del Distrito Nacional en Junta de Reconstrucción de Managua. 23 de agosto de 1979. Gaceta Diario Oficial No 2.

Decreto Ejecutivo No.26-91 del 14 de junio de 1991. Restablecimiento de Vigencia Original de la Ley de Expropiación de Predios Baldíos en el Casco Urbano del Centro de la Ciudad de Managua. 19 de junio de 1991. Gaceta No.112.

Decreto Ejecutivo No.368 del 02 de junio de 1988. Transferencia de Facultades a la Alcaldía de Managua. 03 de junio de 1988. Gaceta No.105.

Decreto Legislativo del 06 de marzo de 1930. Ley Creadora del Distrito Nacional. 11 de marzo de 1930. Gaceta No.59.

Decreto-Ley No.903 de 1981. Ley de expropiación de predios baldíos en el Casco Urbano del Centro de la ciudad de Managua. 16 de diciembre de 1981. Gaceta No.286.

Decreto No.12-D (1954, 25 de noviembre). Crease la Oficina Nacional de Urbanismo. 30 de noviembre de 1954. Gaceta No.271.

Decreto No.97 de 1979 [con fuerza de Ley]. Ley de Repartos Ilegales. 26 de septiembre de 1979. Gaceta No.18.

Dirección de Urbanismo. (2020). *Mapa Temático Áreas de Interés Distrito I Managua*. Programa de Educación Urbana-ALMA. <https://urbanismo.managua.gob.ni/wp-content/uploads/2020/06/D1-INFORMACI%C3%93N-IMPORTANTE-DEL-DISTRITO.pdf>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2002). *III CENSO Nacional Agropecuario, Departamento de Managua*. INEC. <https://www.inide.gob.ni/docu/cenagro/perfiles/55%20Managua.pdf>

Instituto Nacional de Información de Desarrollo. (2008). *Managua en Cifras. VIII Censo de Población y IV de Vivienda 2005*. INIDE.

Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales. (2002 a). *Mapa del departamento de Managua*. <https://www.ineter.gob.ni/mapa/pub/departamentos/managua.html>

Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales. (2002 b). *Actualización de Fallas Geológicas de Managua*. INETER. <https://sjnavarro.files.wordpress.com/2008/09/fallas-geologicas-managua.pdf>

Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales. (s.f). *Microzonificación de Managua-Capítulo: 3 Geología*. <https://webserver2.ineter.gob.ni/geofisica/sis/proyectos/micromana/3-geologia-resx.htm>

Leonardo, I. y Zavaleta, L. (1995). *Reglamento del Área Central de Managua*. Alcaldía de Managua

Reglamento municipal del 15 de abril de 1982 [Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos]. Reglamento de Zonificación y Uso de del Suelo para el Área del Municipio de Managua. 12 de mayo de 1982.Gaceta Diario Oficial.

### Referencias históricas y gráficas de Managua recuperadas de fuentes digitales<sup>95</sup>

Alamy (2015, 9 de abril). Madre e hija caminando a través de un descampado con tanques destruidos por el General de la Guardia Nacional de Somoza derrocamiento en 1979 por el Frente Nacional Sandinista, el FSLN, Managua, Nicaragua, Centroamérica. [fotografía]. Alamy. <https://www.alamy.es/foto-madre-e-hija-caminando-a-traves-de-un-descampado-con-tanques-destruidos-por-el-general-de-la-guardia-nacional-de-somoza-derrocamiento-en-1979-por-el-frente-nacional-sandinista-el-fsln-managua-nicaragua-centroamerica-81615346.html?imageid=18FF967C-2DFD-42D8-B6EB-9B3051DA8859&p=252423&pn=1&searchId=053557a07e86d16c2af50ceedda87f71&searchtype=0>

Alvares, C. (2018, 21 de diciembre). Épica Inauguración del VII etapa del Parque Luis Alfonso Velásquez. *El 19 digital*. <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:85546-epica-inauguracion-de-la-vii-etapa-del-parque-luis-alfonso-velasquez>

Anónimo. (2007, 13 de junio). Nicaragua: Plaza de la Revolución, de nuevo. *Global Voices*. <https://es.globalvoices.org/2007/06/12/plaza-de-la-revolucion-de-nuevo/>

Arquitectura Panamericana (2018). Polideportivo Alexis Arguello. *Archivo BAQ*. <https://arquitecturapanamericana.com/polideportivo-alexis-arguello/>

Barrio Cristo del Rosario (2013, 28 de junio). Parroquia San Sebastián antes del terremoto del año 1972. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=470339543051693&set=a.470339466385034>

Barrio Cristo del Rosario (2015, 15 de enero). Parroquia Cristo agonizante del Rosario de Managua Nicaragua [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=751930818225896&set=parroquia-cristo-agonizante-del-rosario-de-managua-nicaraguafoto-cortesia-de-pad>

---

<sup>95</sup> Entre las fuentes digitales consultadas destacan páginas de la red social de Facebook, utilizadas por muchos investigadores independientes, aficionados, y habitantes de la antigua Managua, que, desde hace muchos años, comparten y comentan historias, anécdotas, fotografías de la época de diversos espacios e inmuebles del CH. Es común que estas páginas se consulte la localización de un sitio, que en la estructura actual es muy difícil de ubicar. Sin dudas son de los pocos medios que se tienen para opinar y comentar sobre la añorada Managua antes de 1972. Se puede afirmar que en estos sitios se encuentra una fuente gráfica muy significativa de la ciudad, que, aunque en muchas ocasiones carece de referencias, aportó muchísimo para poder reconstruir su historia.

- Briceño, H. (2021, 21 de diciembre). Mi Vivencia del Terremoto de 1972. *La Mesa Redonda*. <https://www.lamesaredonda.net/mi-vivencia-del-terremoto-de-1972/>
- Cerón, T. y Espinoza, C. (2012, 15 de julio). Alcaldía de Managua y Juventud presidente inaugura Parque Luis Alfonso Velásquez Flores. *El 19 digital*. <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:3150-alcaldia-de-managua-y-juventud-presidente-inauguran-parque-luis-alfonso-velasquez-flores>
- Convención Bautista de Nicaragua. (2016, 27 de febrero). *Camino al Centenario*. CBN. <https://centenariocbn.wordpress.com/2016/02/27/en-visperas-del-99-aniversario-colegio-bautista-es-luz-a-sus-90-anos-de-fundado/>
- Cruz, E. (2018, 11 de noviembre). Margarita Calderón, La Madre del General Sandino. *Magazine*. <https://www.laprensani.com/magazine/reportaje/margarita-calderon-la-madre-del-general-sandino//>
- Cruz, E. (2019, 11 de marzo). La historia del Córdoba. *Magazine*. <https://www.laprensani.com/magazine/reportaje/la-historia-del-cordoba/>
- Cruz, J., Chang, T., Palma, K., Talavera, V., y Vargas, E. (2008, 25 de septiembre). Historia. *Instituto Loyola* <http://institutoloyola.blogspot.com/2008/09/historia.html#>
- Cuadra, S. (2019 agosto). Historia del Cine de Nicaragua. *Vianica.com*. <https://vianica.com/sp/go/specials/34-historia-del-cine-en-nicaragua.html>
- David, R. (2015, 31 de marzo). Crónicas urbanas: Managua 1931. *Crónicas de la ciudad por David Rocha*. <http://cronicashmsx.blogspot.com/2015/03/cronica-urbana-managua-1931.html>
- Del Cid, A. (2016, 10 de octubre). Cine González una Historia Escrita con Fuego. *Magazine*. <https://www.laprensani.com/magazine/reportaje/cine-gonzalez-una-historia-escrita-con-fuego/>
- Del Muro, L. (s.f a). Palacio de Justicia [diapositiva 31]. *SlidePlayer*. <https://slideplayer.es/slide/1779986/7/images/31/Palacio+de+Justicia.jpg>

- Del Muro, L. (s.f b). Barrio Santo Domingo. [diapositiva 31]. SlidePlayer.  
<https://slideplayer.es/slide/1779986/7/images/26/Barrio+Santo+Domingo.jpg>
- El 19 digital. (2016, 31 de marzo). Se conmemoran 85 años del primer terremoto que destruyó Managua en 1931. [nota de prensa]. *El 19 digital*. <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:40350-se-conmemoran-85-anosdel-primer-terremoto-que-destruyo-managua-en-1931>
- El 19 digital. (2021, 31 de marzo). 90 años del Terremoto del 31 de marzo de 1931 en Managua, Capital de Nicaragua. [nota de prensa]. *El 19 digital*. <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:114561-90-anos-del-terremoto-del-31-de-marzo-de-1931-en-managua-capital-de-nicaragua>
- El 19 digital. (2023, 11 de marzo). Así lucirá el nuevo Complejo Deportivo Dignidad. *El 19 digital*. <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:137767-asi-lucira-el-nuevo-complejo-deportivo-dignidad->
- El 19 digital. (2023, 19 de junio). Conozca todo sobre el proyecto “Apartamentos Nuevas Victorias”. *El 19 digital*. <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:141603-conozca-todo-sobre-el-proyecto-apartamentos-nuevas-victorias>
- Empresa Portuaria Nacional. (2015, 03 de diciembre). *Puerto Salvador Allende*. EPN.  
<https://www.epn.com.ni/index.php/puertos/turisticos/puerto-salvador-allende>
- Entre Líneas no oficial (2023, 1 de enero). [Tribuna Monumental]. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/entrelineasnooficial/photos/a.213283712756596/1343212333097056>
- Google Earth. (2022). [CH de Managua]. Maxar Technologies.
- Google Earth. (2023). [CH de Managua]. Recuperado el 28 de septiembre de Google Earth.
- Google Maps. (2023). [Managua y su contexto]. Recuperado el 17 de agosto de Google Maps/Google Earth.  
[https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?hl=es-419&mid=12g8e3kiv9ICQYMXi3zQa8Q6I8I\\_fy8Q&ll=12.129351385149427%2C-86.23297258255245&z=11](https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?hl=es-419&mid=12g8e3kiv9ICQYMXi3zQa8Q6I8I_fy8Q&ll=12.129351385149427%2C-86.23297258255245&z=11)

- Google Maps. (Airbus, CNES, 2023). [Managua, mercado Oriental]. Recuperado el 25 de septiembre de <https://www.google.com/maps/@12.1487421,-86.2586646,406m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>
- Grupo de Recordando los 70 y 80. (2021, 25 de marzo). La Vieja Managua en los 80. [Publicación]. Facebook. [https://www.facebook.com/groups/446332646315925/posts/Recordando-los-70-y-80-en-Nicaragua---Pagina-posted-in-FOTOS-DE-LA-HISTORIA-DE-NICARAGUA---sin-censuras/787242258891627/?paipv=0&eav=AfaupXU0be7vt\\_CojBa4mPckh3WJ3zP5bf4oo53jEevygy6quFmlw88Sw3P4UxMHq4o&\\_rdr](https://www.facebook.com/groups/446332646315925/posts/Recordando-los-70-y-80-en-Nicaragua---Pagina-posted-in-FOTOS-DE-LA-HISTORIA-DE-NICARAGUA---sin-censuras/787242258891627/?paipv=0&eav=AfaupXU0be7vt_CojBa4mPckh3WJ3zP5bf4oo53jEevygy6quFmlw88Sw3P4UxMHq4o&_rdr)
- Grupo Nicaragüense Años 60. (2019, 15 de agosto). [Procesión a la Sangre de Cristo]. [https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/monumento-al-maestro-gabriel-ubicado-frente-a-la-iglesia-san-antonio-ac%C3%A1-se-apre/2146697975441666/?paipv=0&eav=Afb8H\\_yQRdsHISDjXED4iSdtF4B4n6wim6nTKpUgaV-bGEiHcDBFYak6ldhh8al8NGU&\\_rdr](https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/monumento-al-maestro-gabriel-ubicado-frente-a-la-iglesia-san-antonio-ac%C3%A1-se-apre/2146697975441666/?paipv=0&eav=Afb8H_yQRdsHISDjXED4iSdtF4B4n6wim6nTKpUgaV-bGEiHcDBFYak6ldhh8al8NGU&_rdr)
- Grupo Nicaragua los Años 60. (2019, 4 de enero). Iglesia San Antonio. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1806361322808668&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragua los Años 60. (2020, 2 de junio). [Vista aérea Calle de los Bancos]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2772726566172134&set=toma-a%C3%A9rea-de-la-ciudad-de-managua-4a-calle-sur-o-calle-de-los-bancos-observamos>
- Grupo Nicaragüense Años 60. (2020, 21 de mayo a). Calle Momotombo, Teatro González a la Izquierda [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2743031629141628&set=a.1870382066406593>
- Grupo Nicaragüense Años 60. (2020, 21 de mayo b). Edificio del Seguro Social, Managua. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2743993092378815&set=a.1870382066406593>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2016, 13 de abril). [Malecón de Managua]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=859896337455176&set=a.1680839868694148>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2016, 13 de marzo). [Calle Momotombo]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=839097942868349&set=a.1676464102465058>

- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2018, 01 de octubre a). [Plaza Central década de los noventa]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1681003888677746&set=a.1680839868694148>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2018, 01 de octubre b). Limpieza de Managua. Finales de los 70. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1681003988677736&set=a.1680839868694148>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2018, 05 de octubre). Antigua Casa Pellas. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1685666371544831&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2018, 08 de octubre). Vista área del Palacio de Justicia. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1689738194470982&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2018, 24 de octubre). Una imagen del ferrocarril circulando por la capital. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1709272872517514&set=a.1680839868694148>
- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2019, 06 de enero). Cuartel central de bomberos en Managua. [Publicación foto]. Facebook. [https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/cuartel-central-de-bomberos-en-managuaubicados-frente-al-estadio-nacional/1809497689161698/?paipv=0&eav=AfYDesoT8tLJ61\\_-SM4PewaaDc4Oh4KXbufU3q8iZOCUeJf0m4HHa-EG9hDT4WScR04&\\_rdr](https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/cuartel-central-de-bomberos-en-managuaubicados-frente-al-estadio-nacional/1809497689161698/?paipv=0&eav=AfYDesoT8tLJ61_-SM4PewaaDc4Oh4KXbufU3q8iZOCUeJf0m4HHa-EG9hDT4WScR04&_rdr)
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2019, 08 de enero). [Avenida Ro Roosevelt, Reconstrucción de Managua. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1812295498881917&set=a.1680839868694148>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2019, 03 de marzo). [Parque Luis Alfonso Velázquez Flores]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1889683047809828&set=a.1680839868694148>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 23 de enero). [demolición Edificio Lang]. [Publicación foto]. Facebook. [https://www.facebook.com/photo?fbid=2475645785880215&set=pcb.2475645859213541&locale=hi\\_IN](https://www.facebook.com/photo?fbid=2475645785880215&set=pcb.2475645859213541&locale=hi_IN)
- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2022, 02 de febrero). Fulgencio Vega. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=5202127583232008&set=a.2165706383540825>

- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 14 de febrero). [Construcción del anfiteatro en el parque a Pedro Joaquín Chamorro]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2521248197986640&set=antigua-ruta-123-recorriendo-parte-del-viejo-centro-de-managua-observamos-al-edi>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 21 de febrero). Oficina del Ferrocarril del Pacífico de Nicaragua. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2535767033201423&set=una-de-las-casas-m%C3%A1s-famosas-de-managua-antes-del-terremoto-de-1972-conocida-com>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 08 de marzo). Colegio La Asunción. Managua. [Publicación foto]. Facebook. [https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/colegio-la-asunci%C3%B3n-managua-grupos-nicaraguenses-a%C3%B1os-60/2570144409763685/?paipv=0&eav=AfaGIT5Uuy9i7QqB9BJVrBgipqGR1XdQgaqpbLKf9v9yffXZHWdrB3fQyBkT9zkShNE&\\_rdr](https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/colegio-la-asunci%C3%B3n-managua-grupos-nicaraguenses-a%C3%B1os-60/2570144409763685/?paipv=0&eav=AfaGIT5Uuy9i7QqB9BJVrBgipqGR1XdQgaqpbLKf9v9yffXZHWdrB3fQyBkT9zkShNE&_rdr)
- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2021, 24 de abril b). Teatro Fénix. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3671364349641680&set=a.2165706383540825>
- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2021, 24 de abril c). [Avenida Roosevelt]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3671343362977112&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 27 de abril). Mercado Bóer. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/a.1870382066406593/2683750071736451/?type=3>
- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2021, 06 de mayo). [Boceto Palacio Nacional]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/a.1776534392458028/3703674516410663/?type=3>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020,14 de mayo a). [Avenida del Centenario]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2723492707762187&set=a.2482304668547660>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020,14 de mayo b). Ruinas del Edificio del Calzado California. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2723138767797581&set=a.2482304668547660>

- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 18 de mayo). Hotel Balmoral con su piscina en el techo del Edificio, único en Managua. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/a.1870382066406593/2735615669883224/?type=3>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 23 de mayo). [Malecón de Managua posterior al Mitch]. [Publicación foto]. Facebook. [https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/quienes-recuerdan-la-inundaci%C3%B3n-del-malec%C3%B3n-de-managua-a-mediados-de-los-a%C3%B1os-90/2747730688671722/?paipv=0&eav=AfbaQfc-zc2aolvNxfjsjffFYH7YLRJDMRNSCileFFMiLV17Ek\\_m\\_KOc4ml77WKJP2fg&\\_rdr](https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/photos/quienes-recuerdan-la-inundaci%C3%B3n-del-malec%C3%B3n-de-managua-a-mediados-de-los-a%C3%B1os-90/2747730688671722/?paipv=0&eav=AfbaQfc-zc2aolvNxfjsjffFYH7YLRJDMRNSCileFFMiLV17Ek_m_KOc4ml77WKJP2fg&_rdr)
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2019, 22 de junio). [Hotel Reisel]. [Publicación foto]. Facebook. [https://www.facebook.com/photo?fbid=2054790234632441&set=pcb.2054803227964475&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/photo?fbid=2054790234632441&set=pcb.2054803227964475&locale=es_LA)
- Grupo Nicaragüense los Años 60 (2020, 15 de julio a). [Colegio Calasanz]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo?fbid=2886600808118042&set=pcb.2886603098117813>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 15 de julio b). [Vista aérea barrio San Sebastián]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo?fbid=2886600781451378&set=pcb.2886603098117813>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 4 de agosto). [Iglesia El Carmen]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2944367575674698&set=a.2019809631463835>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 11 de agosto a). [Managua 1990. Años después en esta se construiría el parque La Paz]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2964724063639049&set=a.2767086803402777>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 11 de agosto b). [Un grupo de Alfabetizadores en buses en la plaza de la República. Managua 1980]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2964714790306643&set=a.2767086803402777>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2019, 14 de agosto). [Teatro Aguerri]. [Publicación foto]. Facebook. [https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/posts/el-30-de-mayo-de-1968-abre-sus-puertas-el-teatro-aguerri-con-sus-sillas-push-bac/2144931838951613/?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/posts/el-30-de-mayo-de-1968-abre-sus-puertas-el-teatro-aguerri-con-sus-sillas-push-bac/2144931838951613/?locale=es_LA)

- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 26 de agosto). [Avenida Roosevelt]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3007822449329210&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2020, 02 de septiembre a). Managua, Terremoto 1931. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/posts/pfbid0oEf6wSE5MxMJrB98tbG5eycH5D3D9LqEuntBzscfcw661B2sKd ucRVhhXEcVHT1il>
- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2020, 02 de septiembre b). [Calle 15 de septiembre]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/Nicaraguenses60/posts/pfbid0oEf6wSE5MxMJrB98tbG5eycH5D3D9LqEuntBzscfcw661B2sKd ucRVhhXEcVHT1il>
- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2022, 14 de septiembre). Hotel Anglo Americano en la Managua de los años 30 del siglo pasado. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=5202127583232008&set=a.2165706383540825>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 16 de septiembre a). [Vista del Mercado Central y sus alrededores]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3073863572725097&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 16 de septiembre b). Antiguo Malecón de Managua. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3073904162721038&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 18 de septiembre). Vista aérea parque La Paz. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3080066765438111&set=a.2767086803402777>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 27 de septiembre). [Avenida Roosevelt]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3007822449329210&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 28 de septiembre). Calle Candelaria. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3110170885761032&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 04 de octubre a). Avenida Monumental al occidente de Managua, vista de Norte a Sur. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3128600383918082&set=a.1676464102465058>

- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 04 de octubre b). Catedral Santiago de Managua. Años 80. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3128617677249686&set=a.2767086803402777>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 09 de octubre). Colonia Dambach, Managua. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3144987095612744&set=a.2165706383540825>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 12 de octubre). [Colonia Dambach]. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3153839194727534&set=pcb.3153845201393600>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 26 de octubre). Edificio Venezuela. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo?fbid=3190111697766950&set=pcb.3190112861100167>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2020, 15 de noviembre). Parque Central de Managua. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3244411609003625&set=a.2019809631463835>
- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2021, 06 de enero). [Edificio de la Inmobiliaria]. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3375314292580022&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2021, 26 de enero). La Managua de finales de los 40 y los años 50, una elegante ciudad. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3427610444017073&set=a.1676464102465058>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2021, 03 de febrero). [Casa Presidencial]. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3446131822164935&set=a.2161690700609060>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2021, 23 de mayo). Colegio la Inmaculada. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=3755169844594463&set=a.1809495682495232>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2022, 25 de septiembre). [Avenida Roosevelt]. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=5231630203615079&set=a.2165706383540825>
- Grupo Nicaragüense los Años 60. (2022, 31 de octubre). Colegio Rubén Darío. Fundado en 1932. [Publicación foto]. Facebook.  
[https://www.facebook.com/photo/?fbid=662034215287511&set=a.2019809631463835&locale=hi\\_IN](https://www.facebook.com/photo/?fbid=662034215287511&set=a.2019809631463835&locale=hi_IN)

- Grupo Nicaragüenses Años 60. (2023, 12 de febrero). Banco Nacional de Desarrollo. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=736150034542595&set=a.2165706383540825>
- Historia de Managua. (2020, 18 de enero). Monumento a Rubén Darío-Managua, 1933. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/HistoriadeManagua/photos/a.155668542512828/159810165431999/?type=3>
- Historia de Managua. (2020, 21 de enero). Edificio Carlos - Avenida Roosevelt y la 1ª. Calle Noreste Managua D.N. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=162143628531986&set=edificio-carlos-avenida-roosevelt-y-la-1%C2%AAcalle-noreste-managua-dnel-edificio-car>
- Historia de Managua. (2020, 30 de enero). Detalles del Teatro Nacional Rubén Darío, Managua D.N. [Publicación]. <https://www.facebook.com/ManaguaHistory/photos/a.118356922910657/168753897870959/?type=3&app=fbl>
- Historia de Managua. (2020, 23 de febrero). Edificio de la Ferretería Lang- Managua D.N. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/ManaguaHistory/photos/edificio-de-la-ferreter%C3%ADa-lang-managua-dneste->
- Historia de Managua. (2020, 24 de abril a). Avenida Central Managua, circa 1929. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=234244921321856&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua (2020, 3 de mayo). Panorámica de la ciudad de Managua D.N., inicios de la década de 1970. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=241536763926005&set=a.118358582910491>
- Historia de Managua. (2020, 07 de mayo). Teatro Salazar, Managua D.N. [Publicación]. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=324528745626806&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2020, 13 de mayo). La pirámide del Intercontinental. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=248718806541134&set=a.118358582910491>
- Historia de Managua (2020, 24 de mayo). Iglesia El Redentor, Sajonia, Managua D.N. [Publicación]. <https://www.facebook.com/HistoriadeManagua/photos/a.118356922910657/257477118998636/?type=3>

- Historia de Managua. (2020, 04 de julio). Banco Central de Nicaragua BCN-Managua D.N. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=287918275954520&set=a.118356922910657>
- Historia de Managua. (2020, 07 de julio). Edificio Zacarías Guerra, Managua D.N. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=289985199081161&set=a.118358582910491>
- Historia de Managua. (2020, 16 de julio a). Edificio ENALUF, Managua D.N. 1970. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=296306925115655&set=a.118358582910491>
- Historia de Managua (2020, 16 de julio b). Avenida Roosevelt y la Calle Momotombo. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=296304975115850&set=a.118358582910491>
- Historia de Managua. (2020, 22 de agosto a). Parque Central de Managua, antes del terremoto del 31 de marzo de 1931. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=324529042293443&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2020, 22 de agosto b). Parque Central de Managua, antes del terremoto del 31 de marzo de 1931. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=324528882293459&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2020, 22 de agosto c). Parque Central de Managua, antes del terremoto del 31 de marzo de 1931. [Publicación]. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=324528745626806&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2020, 02 de octubre). Panorámica de la ciudad de Managua D.N. -- Circa 1969. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/HistoriadeManagua/photos/a.118356922910657/357612272318453/?type=3>
- Historia de Managua. (2020, 08 de octubre). Lotería Nacional de Beneficencia "Palacio de la Suerte" -- Managua D.N. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=361997951879885&set=a.118356922910657>
- Historia de Managua. (2020, 22 de noviembre). Edificio del Instituto Nacional Central Ramírez Goyena — Managua D.N. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=400047074741639&set=a.118358582910491>

- Historia de Managua (2020, 27 de noviembre). Explosión en el Cuartel de Managua, 1902. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=403777084368638&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2020, 06 de diciembre). Fortaleza de la Loma de Tiscapa, -- Managua, 1928. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=410206473725699&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2020, 10 de diciembre). Un día como hoy en la Historia | Templo de La Música, Parque Central de Managua. [Publicación]. Facebook.  
[https://www.facebook.com/HistoriadeManagua/posts/413244396755240/?paipv=0&eav=AfYMdPIIR1ITcnfOZepL3wl0vmLrWZCQWzKfrRKRm05EhbulL5l0QNDI\\_b3Vbls3kE&\\_rdrferreter%C3%ADa-estaba-situada-en-la-in/187793489300333/?paipv=0&eav=AfZxsVNpIXh6ziMCqYCc\\_WIH8c9Ko06u3sBNx9yPdaHUck37gY\\_yjrJKGNKcngEVkil&\\_rdr](https://www.facebook.com/HistoriadeManagua/posts/413244396755240/?paipv=0&eav=AfYMdPIIR1ITcnfOZepL3wl0vmLrWZCQWzKfrRKRm05EhbulL5l0QNDI_b3Vbls3kE&_rdrferreter%C3%ADa-estaba-situada-en-la-in/187793489300333/?paipv=0&eav=AfZxsVNpIXh6ziMCqYCc_WIH8c9Ko06u3sBNx9yPdaHUck37gY_yjrJKGNKcngEVkil&_rdr)
- Historia de Managua. (2021, 4 de enero). Un día como hoy en la Historia | Vista del Palacio Presidencial de la Loma de Tiscapa, Managua D.N. -- Terremoto del 31 de marzo de 1931. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=429869315092748&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2021, 06 de febrero). La Antigua Casa de Alto, Managua. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=450052909741055&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2021, 07 de febrero). Managua a principios del siglo XX. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=451083826304630&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2021, 23 de febrero). Managua desde finales de 1800s-1931. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/HistoriadeManagua/posts/pfbid02rBZBKqEvF5d94ozsoWiu4fQez11iqxpKFHrBeyF6vtdk6esis8FbefcZunczb5Fl>

- Historia de Managua. (2021, 07 de marzo). Reseña de la Antigua Parroquia del Apóstol Santiago, Patrono de Managua. — Armando Zambrana Fonseca. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=468047187941627&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Historia de Managua. (2021, 16 de marzo). Antigua Catedral de Santiago Apóstol de Managua. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo?fbid=473400674072945&set=a.118355916244091>
- Historia de Managua. (2021, 12 de junio). Primer Palacio Nacional de Nicaragua — 1881-1931(duró 50 años). [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo?fbid=529425735137105&set=a.118355916244091>
- Historia de Managua. (2021, 28 de julio). Fotografía Aérea. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=558995615513450&set=rese%C3%B1a-de-la-antigua-parroquia-del-ap%C3%B3stol-santiago-patrono-de-managua-armando-z>
- Hotel Estrella. (s.f). *Reseña Histórica del Hotel Estrella*. <https://www.hotelestrella.com.ni/sobre-nosotros/>
- Iglesia Santo Domingo (2011,4 de enero). Reseña Histórica Iglesia Santo Domingo, Managua. Nic. *Restauración de la Iglesia Santo Domingo Managua*. <http://santodomingonicachurch.blogspot.com/2011/01/resena-historica-iglesia-santo-domingo.html>
- Infobae (2021, 30 de diciembre). *Un recorrido único por los mejores rincones de Managua*. <https://www.infobae.com/inhouse/2021/12/31/un-recorrido-unico-por-los-mejores-rincones-de-managua/>
- Instituto de Historia de Nicaragua y Centroamérica, Observatorio Urbano. (2012). *Colegio Divida Pastora*. Universidad Centroamérica. <http://ihncaxis.uca.edu.ni/managua72/index.php/menu-memoria/colegio-divina-pastora>
- Jona the Great (2012, 1 de Agosto). [BANIC]. [fotografía]. *Skyscrapercity*. <https://www.skyscrapercity.com/threads/managua-antes-de-1972-ii-parte.1534540/page-85>
- Jorge Mejía Peralta. Fotografía (2013, 8 de agosto). Comandancia General Ejército de Nicaragua. "El Búnker" de la dictadura somocista. Visto desde Tiscapa, Julio 2003. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=596455230406170&set=a.596436390408054>

- Kroon, Ann. (2009, 6 de marzo a). Sucursal de Banco de América en Santo Domingo, Managua [fotografía]. *Flickr*.  
<https://www.flickr.com/photos/kroonskollektion/3333776477/in/photostream/>
- Kroon, Ann. (2009, 6 de marzo b). Estadio y barrio Somoza, Managua [fotografía]. *Flickr*.  
<https://www.flickr.com/photos/kroonskollektion/3334611252/>
- La Bottega del Pittore (2014, 5 de mayo). La Concha Acústica de Managua se va. *La Bottega del Pittore*.  
<https://blogosfera.varesenews.it/la-bottega-del-pittore/2014/05/05/la-concha-acustica-de-managua-se-va/>
- La Nicaragua de Hoy (2018, 27 de diciembre). *Se cumple más de 4 décadas del terremoto de Managua*.  
<https://lanicaraguadehoy.weebly.com/inicio/se-cumple-mas-de-4-decadas-del-terremoto-de-managua>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2019, 19 de febrero). Iglesia San Antonio de Padua, Managua. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/ManaguaCham/posts/2046277768821544/>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2019, 20 de febrero). Obelisco del Centenario Managua DN. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/1874166812699308/posts/-obelisco-del-centenario-managua-dninaugurado-el-31-de-diciembre-de-1899se-erigi/2047475138701807/>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2019, 24 de marzo). [Iglesia San José]. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=2091571620958825&set=a.1874362132679776>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2019, 3 de mayo). Gran Hotel Managua. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/ManaguaCham/posts/2151042621678391/>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2019, 3 de julio). [Parque Frixione]. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo?fbid=2255058827943436&set=pcb.2255060211276631>
- Managua clásica & Nacionalista. (2019, 13 de agosto). “Casa Presidencial” Managua, 1926. [Publicación foto]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo?fbid=2325763384206313&set=pcb.2325765040872814>

- Managua Clásica & Nacionalista. (2020, 30 de marzo). Managua, martes 31 de marzo 1931. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/ManaguaCham/posts/pfbid0Fr7NneBrhLSfCwnbsF2YDNpkbyhWkPVTtnwX5sLBMGTTYsd43azoATaryi6Da7v6l>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2020, 30 de junio a). Campo de Marte Managua. [Publicación]. Facebook. [https://m.facebook.com/story.php?story\\_fbid=pfbid02SiRuy7VNtsG3sq3zRxCfuShMe8f7ukSfRjW3aLmpVveyJqmEHVGe7Bx6JyWKzAecl&id=1874166812699308&eav=AfZ4KdNhKzK9G\\_YRFKaxPTHGjjpyC5TpJ46qYGELcPfdFoy5DFvfyp8ZpYOmc9csmIk&paipv=0&\\_rdr](https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=pfbid02SiRuy7VNtsG3sq3zRxCfuShMe8f7ukSfRjW3aLmpVveyJqmEHVGe7Bx6JyWKzAecl&id=1874166812699308&eav=AfZ4KdNhKzK9G_YRFKaxPTHGjjpyC5TpJ46qYGELcPfdFoy5DFvfyp8ZpYOmc9csmIk&paipv=0&_rdr)
- Managua Clásica & Nacionalista. (2020, 30 de junio b). Parque Darío. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3023472491102062&set=parque-frixionearchivo-del-club-de-historiadores-aficionados-de-managua>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2020, 30 de junio c). Parque Frixione. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3023471967768781&set=parque-frixionearchivo-del-club-de-historiadores-aficionados-de-managua>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2020, 09 de julio a). [Palacio del Ayuntamiento y sus alrededores]. [Publicación]. Facebook. [https://www.facebook.com/ManaguaCham/photos/a.1874362132679776/3048727058576605/?paipv=0&eav=Afb1q wzZnj2dHiacZGmWUTp-3E0\\_O3TDA8l3MC9hivHUFHrk01sdtqKxNRmYgtl3rDs&\\_rdr](https://www.facebook.com/ManaguaCham/photos/a.1874362132679776/3048727058576605/?paipv=0&eav=Afb1q wzZnj2dHiacZGmWUTp-3E0_O3TDA8l3MC9hivHUFHrk01sdtqKxNRmYgtl3rDs&_rdr)
- Managua Clásica & Nacionalista. (2020, 09 de julio b). ¿¿Cuántos conocen esto??[Estadio Nacional de Beisbol]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=3047821008667210&set=a.1874362132679776>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2022, 04 de febrero). Panorámica de Managua años 30s. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=4776851572430803&set=a.1874362132679776>
- Managua Clásica & Nacionalista. (2022, 09 de febrero). Mercado Central Managua Circa 30s. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/ManaguaCham/posts/mercado-central-managua-circa-30s/4793858794063414/>
- Mapsland. Com (s.f). *Large Scale Old Map Of Nicaragua 1858*. <https://www.mapsland.com/maps/north-america/nicaragua/large-scale-old-map-of-nicaragua-1858.jpg>

- Masashi Ohtsu Photography (2022). *A PORTRAIT OF MANAGUA NICARAGUA - CIRCA 1994*.  
<https://www.masashiohtsu.com/photography-managua-nicaragua>
- Mesa Nacional de Gestión de Riesgo. (2020, 31 de marzo). *El 31 de marzo de 1931*. <https://mngnrcaragua.org/el-31-de-marzo-de-1931-2/>
- Mogollón, A. (2020,9 de marzo). El Terremoto de 1931. El primer gran sismo que marcó Managua. *Magazine*.  
<https://www.laprensani.com/magazine/reportaje/el-terremoto-de-1931-el-primer-gran-sismo-que-marco-managua/>
- Molina, D. (2017,17 de octubre). Así fue la inauguración del viejo Estadio Nacional de Beisbol hace 69 años. *La Prensa*.  
<https://www.laprensani.com/2017/10/17/deportes/2315115-inauguracion-del-viejo-estadio-nacional>
- Morales-Alonso, L. (2022). *La Fuerza de la Memoria, 50 años del terremoto de Managua 23 de diciembre de 1972*. Album digital 1927-2022.  
[https://www.el19digital.com/app/webroot/tinymce/source/2022/Diciembre/16Dic/ALBUM%20DIGITAL%2050%20A%C3%91OS%20TERREMOTO%20DE%20MANAGUA%201972%20-%20LA%20FUERZA%20DE%20LA%20MEMORIA.%20INC\\_compressed.pdf](https://www.el19digital.com/app/webroot/tinymce/source/2022/Diciembre/16Dic/ALBUM%20DIGITAL%2050%20A%C3%91OS%20TERREMOTO%20DE%20MANAGUA%201972%20-%20LA%20FUERZA%20DE%20LA%20MEMORIA.%20INC_compressed.pdf)
- NicaNature. (25 de julio, 2023). En Salvador Allende Malecon. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo.php?fbid=618544333752255&set=pb.100067900823959.-2207520000&type=3>
- NicaNature. (05 de enero, 2024). Lago de Managua y su hermosa avenida Bolívar, Managua, al fondo rotonda Hugo Chávez, contiguo a Plaza Ínter. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo.php?fbid=707095834897104&set=pb.100067900823959.-2207520000&type=3>
- NicaNature. (14 de marzo, 2024). El viejo centro de Managua. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=745933124346708&set=a.440599844880039>
- Nicaragua En La Historia. (2016, 31 de mayo a). Embajada de los Estados Unidos de América. [Publicación]. Facebook.  
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=578850118944580&set=a.578848962278029>

- Nicaragua En La Historia. (2016, 31 de mayo b). A la izquierda, Instituto Pedagógico de Varones, después Instituto Pedagógico La Salle. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=578850378944554&set=a.578848962278029>
- Nicaragua en La Historia. (2016, 6 de junio a). Iglesia de Santo Domingo, Managua, Nic. Años 40s. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=581403312022594&set=a.581402748689317>
- Nicaragua en La Historia. (2016, 6 de junio b). El Palacio Presidencial... [Publicación]. Facebook. [https://www.facebook.com/photo/?fbid=581403518689240&set=a.581402748689317&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/photo/?fbid=581403518689240&set=a.581402748689317&locale=es_LA)
- Nicaragua en La Historia. (2016, 6 de junio c). Malecón de Managua [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=581404268689165&set=banco-de-londres-y-montreal-ltdo>
- Nicaragua en La Historia. (2016, 6 de junio d). Hotel Lido, Managua, Nic. Fotografía años 1940s [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/123079084521688/photos/hotel-lido-managua-nic-fotografia-a%C3%B1os-1940s/581403022022623/>
- Nicaragua en La Historia. (2016, 6 de junio e). BANCO DE LONDRES Y MONTREAL LTDO. [Publicación]. <https://www.facebook.com/123079084521688/photos/banco-de-londres-y-montreal-ltdo/581403582022567/>
- Nicaragua en la Historia. (2016, 07 de junio). EMBAJADA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, UBICADA EN LA LOMA DE TISCAPA. MANAGUA, NIC. AÑO 1965. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=581697351993190&set=edificio-del-inss-managua-nic-a%C3%B1o-1963>
- Nicaragua En La Historia. (2016, 09 de junio a). CASINO MILITAR, UBICADO EN LA LOMA DE TISCAPA. MANAGUA, NIC. AÑO 1968. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=582487235247535&set=edificio-del-inss-managua-nic-a%C3%B1o-1963>
- Nicaragua En La Historia. (2016, 09 de junio b). [Estatua de Ramón Montoya]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=582488565247402&set=a.581402748689317>
- Nicaragua En La Historia. (2016, 09 de junio c). EL MALECON. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=582487711914154&set=edificio-del-inss-managua-nic-a%C3%B1o-1963>

- Nicaragua En La Historia. (2016, 18 de junio a). [Fotografía del Cementerio San Pedro]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=586758078153784&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2016, 18 de junio b). Parque General Irineo Estrada Morales. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=586758074820451&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia (2016, 24 de junio). Proyecto de Alcantarillado, año 1927. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=589366767892915&set=a.578848962278029>
- Nicaragua en la Historia. (2016, 16 de julio a). [Edificio del Banco de América, BAMER]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=598359160327009&set=el-edificio-del-banco-de-am%C3%A9rica-bamer-fue-una-obra-encargada-al-arquitecto-esta>
- Nicaragua en la Historia. (2016, 16 de julio b). CASAS PREFABRICADAS DE LA COLONIA LAS AMERICAS, MANAGUA. PROGRAMA PARA LOS DAMNIFICADOS DEL TERREMOTO DE 1972. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=598380663658192&set=a.598379820324943>
- Nicaragua en la Historia. (2016, 16 de julio c). MALECON DE MANAGUA, NIC. AÑOS 80'S. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=598380550324870&set=en-nicaragua-durante-los-a%C3%B1os-80s-con-el-gobierno-de-turno-el-pueblo-experimento>
- Nicaragua en la Historia. (2017, 17 de mayo). CASAS PREFABRICADAS DE LA COLONIA COLOMBIA, CERCANA A LA COLONIA "LUIS SOMOZA". DONACION DEL GOBIERNO COLOMBIANO PARA LOS DAMNIFICADOS DEL TERREMOTO DE 1972. [Publicación]. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=755839714578952&set=a.598379820324943>
- Nicaragua En La Historia. (2017, 26 de mayo). [fotografía que muestra la destrucción del terremoto del 31 de marzo de 1931]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=760498207446436&set=el-terremoto-de-managua-del-31-marzo-de-1931-caus%C3%B3-entre-1200-a-1500-muertos-m%C3%A1s>
- Nicaragua En La Historia. (2017, 22 de junio a). Ministerio de Higiene, Managua, Nic. año 1930. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=774350219394568&set=a.578848962278029>

- Nicaragua En La Historia. (2017, 22 de junio b). Instituto Nacional de Higiene, Nic. Fotografía año 1930. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=774351132727810&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2017, 22 de junio c). [Almacén comercial Dreyfus]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=774350606061196&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2017, 22 de junio d). Iglesia Santo Domingo, Managua, Nic. año 1930. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=774350606061196&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2018, 19 de febrero). [Campo de aviación Xolotlán]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=894647374031518&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2018, 1 de marzo). Embajada de Los Estados Unidos de América, Managua, Nic. Año 1909. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=899992023497053&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2018, 2 de marzo). [Palacio Campo de Marte]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=900657060097216&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2018, 25 de mayo). [Botica Internacional]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=943763192453269&set=a.578848962278029>
- Nicaragua en la Historia. (2018, 10 de julio). [Vista noreste de la plaza central]. [Publicación]. Facebook. <https://es-la.facebook.com/photo/?fbid=981737385322516&set=colegio-ruben-dario-fundado-en-el-a%C3%B1o-1932-managua-nic-fotografia-a%C3%B1os-40s>
- Nicaragua En La Historia. (2018, 19 de septiembre). [Monumento al Maestro Gabriel Morales en el Cementerio San Pedro]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1052741681555419&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2018, 22 de octubre). La Loma, Managua, Nic. Años 20s. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1084811765015077&set=a.578848962278029>

- Nicaragua en la Historia. (2018, 14 de diciembre). Lavanderas en la Laguna Tiscapa, ubicada en Managua, Nic. Fotografía años 1930s. [Publicación]. Facebook. [https://www.facebook.com/photo/?fbid=1119607098202210&set=lavanderas-en-la-laguna-tiscapa-ubicada-en-managua-nic-fotografia-a%C3%B1os-1930s&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/photo/?fbid=1119607098202210&set=lavanderas-en-la-laguna-tiscapa-ubicada-en-managua-nic-fotografia-a%C3%B1os-1930s&locale=es_LA)
- Nicaragua en la Historia. (2019, 13 de enero). Aeropuerto Xolotlán, Managua, Nic. Fotografía año 1930. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1423508514478732&set=a.578848962278029>
- Nicaragua en la Historia. (2019, 24 de enero). [Parque Lilliam]. [Publicación]. Facebook. <https://es-la.facebook.com/123079084521688/photos/parque-margarita-calder%C3%B3n-bautizado-originalmente-parque-lillian-en-1943-en-hono/1146346292194957/>
- Nicaragua en la Historia. (2019, 23 de mayo). [Palacio del Ayuntamiento]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1222135737949345&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2019, 18 de junio). Calle del Comercio, Managua, Nic. Fotografía año 1915. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=586758074820451&set=a.578848962278029>
- Nicaragua En La Historia. (2019, 23 de julio). [Avenida el Centenario]. [Publicación]. Facebook <https://es-la.facebook.com/photo/?fbid=1266605526835699&set=colegio-ruben-dario-fundado-en-el-a%C3%B1o-1932-managua-nic-fotografia-a%C3%B1os-40s>
- Nicaragua En La Historia. (2019, 07 de septiembre). [Banco Nacional de Nicaragua]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/123079084521688/photos/a.585403088289283/1300248686804716/>
- Nicaragua en la Historia. (2019, 11 de septiembre). [Palacio de Comunicaciones]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1303493736480211&set=colegio-ruben-dario-fundado-en-el-a%C3%B1o-1932-managua-nic-fotografia-a%C3%B1os-40s>
- Nicaragua en la Historia. (2019, 12 de octubre a). Edificio Carlos Cardenal, Managua, Nic. Fotografía años 1950s. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/123079084521688/photos/a.581402748689317/1329382470558004/?type=3>

- Nicaragua En La Historia. (2019, 12 de octubre b). Banco de Londres de América Central L., Managua, Nic. Fotografía años 1900s. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1329387187224199&set=a.578848962278029>
- Nicaragua en la Historia. (2019, 5 de noviembre). Barrio de Managua, Nic. Fotografía años 1920s. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1352843848211866&set=hotel-lupone-managua-nic-fotografia-a%C3%B1os-1900s>
- Nicaragua en la Historia. (2020, 26 de enero). Instituto pedagógico de Varones de Managua "La Salle". [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/HistoriadeManagua/posts/pfbid0iv8CzbyDF9S5gbk87qovP23wXSh6MkqmZ2eBH3Xdc8qj8jtrW3GPGr17K718zsaCl>
- Nicaragua en la Historia. (2020, 14 de febrero). [Antigua Tribuna presidencial]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1451089431720640&set=colegio-ruben-dario-fundado-en-el-a%C3%B1o-1932-managua-nic-fotografia-a%C3%B1os-40s>
- Nicaragua en la Historia. (2020, 11 de agosto). Las Palomeras en el Barrio San Antonio. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/ManaguaHistory/photos/las-palomeras-en-el-barrio-san-antonioen-el-a%C3%B1o-1980-iniciaron-los-trabajos-de-c/315976303148717/>
- Nicaragua En La Historia. (2020, 14 de noviembre). [Inmediaciones del hospital del ferrocarril]. [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1694412030721711&set=a.578848962278029>
- Nicaragua railroad history. (s.f). *Nicaragua:Ferrocarril/Lugares/Managua*. Recuperada el 29 de noviembre de 2022, de <https://nicaguarailroadhistory.com/managua.html>
- Nicaragua: Tierra de Lagos y Volcanes. (2021, 30 de marzo). Así era Managua antes del terremoto del 30 de marzo de 1931 [Publicación]. Facebook. <https://cs-cz.facebook.com/nicaraos/posts/4279747755391955/>
- Nicaragua railroad history. (s.f). *Nicaragua:Ferrocarril/Lugares/Managua*.
- Ortega, P. (9 de febrero, 2024). Inauguran Parque Palestina en la Pista de Gaza, en Managua. *El 19 Digital*. <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:149127-inauguran-parque-palestina-en-la-pista-de-gaza-managua>

Primera Iglesia Bautista de Managua- PIBM (2023, 17 de marzo). [Templo Primera Iglesia Bautista 1957-1972]. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=585379853636868&set=pb.100064945741545.-2207520000>.

Susan - Meiselas (1972, 20 de Julio). Nicaragua: From Still to Moving Susan Meiselas's seminal work becomes an augmented reality experience. *Magnum Photos*. <https://www.magnumphotos.com/newsroom/conflict/susan-meiselas-nicaragua-from-still-to-moving/>

Vásquez, M. (2017, 19 de febrero). Caruna cobra sin piedad por casas sociales. *La Prensa*. <https://www.laprensani.com/2017/02/19/nacionales/2185360-caruna-cobra-sin-piedad-por-casas-sociales>

Visión Comunitaria Jocote Dulce. (2022,14 de noviembre). Primera Calle Nor-Este. [Publicación foto]. Facebook. <https://www.facebook.com/Somosdejocotedulce/photos/a.113491883472029/684068109747734>

Visit Nicaragua. (26 de febrero 2022). Hoy se inauguró la Plaza de la Soberanía en Managua [Publicación]. Facebook. <https://www.facebook.com/photo?fbid=10166529358515554&set=pcb.10166529359795554>

---

# Anexos

**Anexo 1. Instrumentos**

**Anexo 2. Planos de Managua y su CH**

**Anexo 3. Fotos históricas**

**Anexo 4. Catálogo de Bienes Patrimoniales de Managua**

---





**Patrimonio Cultural Urbano; gestión, conservación e influencia en el desarrollo urbano.  
El caso del Centro Histórico de Managua-Nicaragua**

**Consulta a expertos**

**Nombre de la investigadora:** Brissa Carmelina Suárez Bonilla

**Fuente/informantes:** Profesionales de la arquitectura, el urbanismo que han participado o desarrollado estudios en el sitio.

- I. **Presentación de los objetivos de la entrevista**
- Explicación física y temporal del estudio.

II. **Temas centrales que guían la entrevista**

**2.1 Aspecto urbano, espacial, físico y ambiental**

- Función principal del CH de Managua y actividades que admite o son propicias para el sitio.
- ¿Para quién es el CH?
- Características y conservación del tejido urbano y uso de suelo, valores y cambios que ha experimentado.
- Nuevos usos y funciones del CH. Arquitectura contemporánea relevante.
- Régimen de propiedad y valor del suelo.
- Accesibilidad y seguridad.
- Calidad y cualidades de la vivienda, desarrollos habitacionales, servicios básicos y movilidad.
- Degradación de los espacios y el ambiente. Compatibilidad de usos.

- Espacios públicos y equipamientos fundamentales del CH por su función e importancia simbólica.
- Acciones para la reducción de riesgo y el cambio climático.

### **Reflexiones**

- Principales retos resueltos o por resolver sobre los aspectos urbanos, espaciales, físicos y ambientales.
- Relevancia del PCU en relación a los aspectos urbanos, espaciales, físicos y ambientales.
- Actores y aliados estratégicos que influyen en estos aspectos.

### **2.2 Aspecto Humano, social y cultural**

- Caracterización social de los habitantes del CH.
- Valoración sobre los servicios sociales que se encuentran en el sitio.
- Intervenciones y proyectos claves para la gestión del CH.
- Conocimiento sobre la importancia del CH y su PCU.
- Integración del PCU como eje de desarrollo, ¿Ha existido?, ¿en qué sentido?
- Estado de conservación y promoción de actividades.
- Principales retos resueltos o por resolver sobre el aspecto urbano, espacial, físico y ambiental.
- Actores y aliados estratégicos que influyen en estos aspectos.

### **Reflexiones**

- Principales retos resueltos o por resolver sobre los aspectos humanos, sociales y culturales.
- Contribución del PCU con los aspectos humanos, sociales y culturales.
- Actores y aliados estratégicos que influyen en estos aspectos.

### **2.3 Aspecto Económico**

- Principales dinámicas económicas formales e informales.
- Contribución del turismo a la economía local. Aciertos y desaciertos.
- Innovaciones económicas. Aportes de las actividades económicas culturales y creativas.

## **Reflexiones**

- Principales retos resueltos o por resolver sobre el aspecto económico.
- Contribución del PCU con el aspecto económico.
- Actores y aliados estratégicos que influyen en este aspecto.

### **2.4 Gobernanza y políticas urbanas**

- Valoración sobre la incidencia de las políticas, reglamentos y gestión del CH.
- Recursos e inversión en el CH.
- Caracterización de los actores (sector público, privado, organizaciones sociales y ciudadanos). Participación, contribución y afectaciones al CH.
- Participación persona o colectiva en actividades o proyectos del CH.
- Difusión del PCU del CH.

## **Reflexiones**

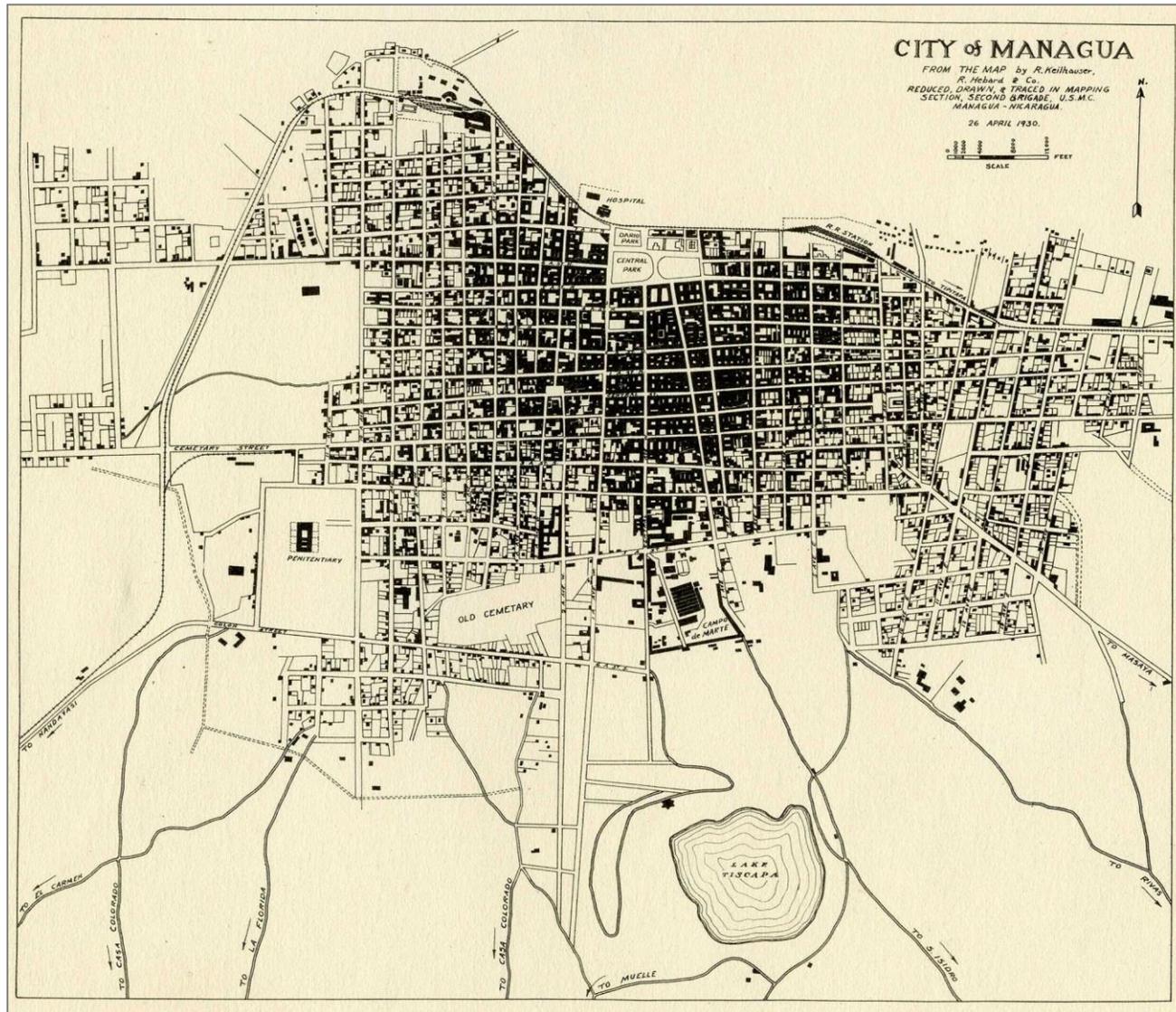
- Principales retos resueltos o por resolver sobre los aspectos de gobernanza y políticas urbanas.
- Contribución del PCU con los aspectos de gobernanza y políticas urbanas.
- Actores y aliados estratégicos que influyen en estos aspectos.

### **2.5 Perspectivas sobre el desarrollo del CH de Managua**

- Eje de desarrollo del CH y principales posibilidades de desarrollo del CH.
- Aprovechamiento del PCU para la revitalización del CH.
- Vinculación de acciones y sectores en el CH.
- Estrategias para articular la planeación y atención del CH.
- Beneficios del CH para la ciudad y sus habitantes.
- Actividades que ponen en riesgo el desarrollo humano y la conservación del PCU.

## Anexo 2. Planos de Managua y su CH

*Ciudad de Managua, 1930*



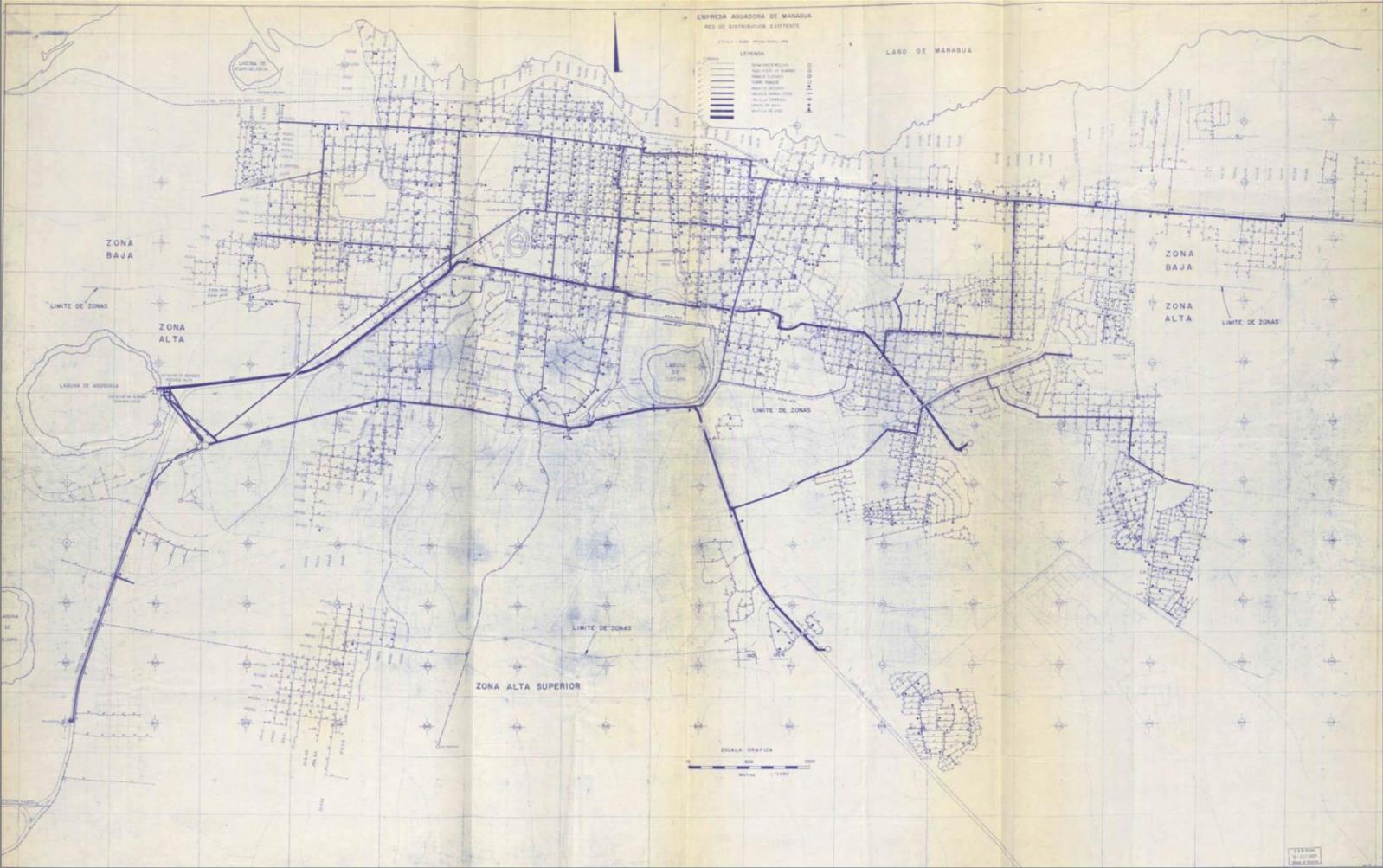
*Nota.* R. Keilhauser, R. Hebard & Co. Segunda Brigada U.S.M.C, como se indica en la imagen. Historia de Managua (2020, 3 de mayo b).

*Ciudad de Managua, 1941*



**Nota.** American Legation at Managua, como se indica en la imagen. Aguirre -Sacasa, F. (2002).

*Red de distribución de Agua Managua, 1966*



**Nota.** Empresa Aguadora de Managua, como se citó en Aguirre -Sacasa, F. (2002).

# Fotomapa de Managua, 1955



Nota. Oficina de Geodesia, como se citó en Aguirre -Sacasa, F. (2002).

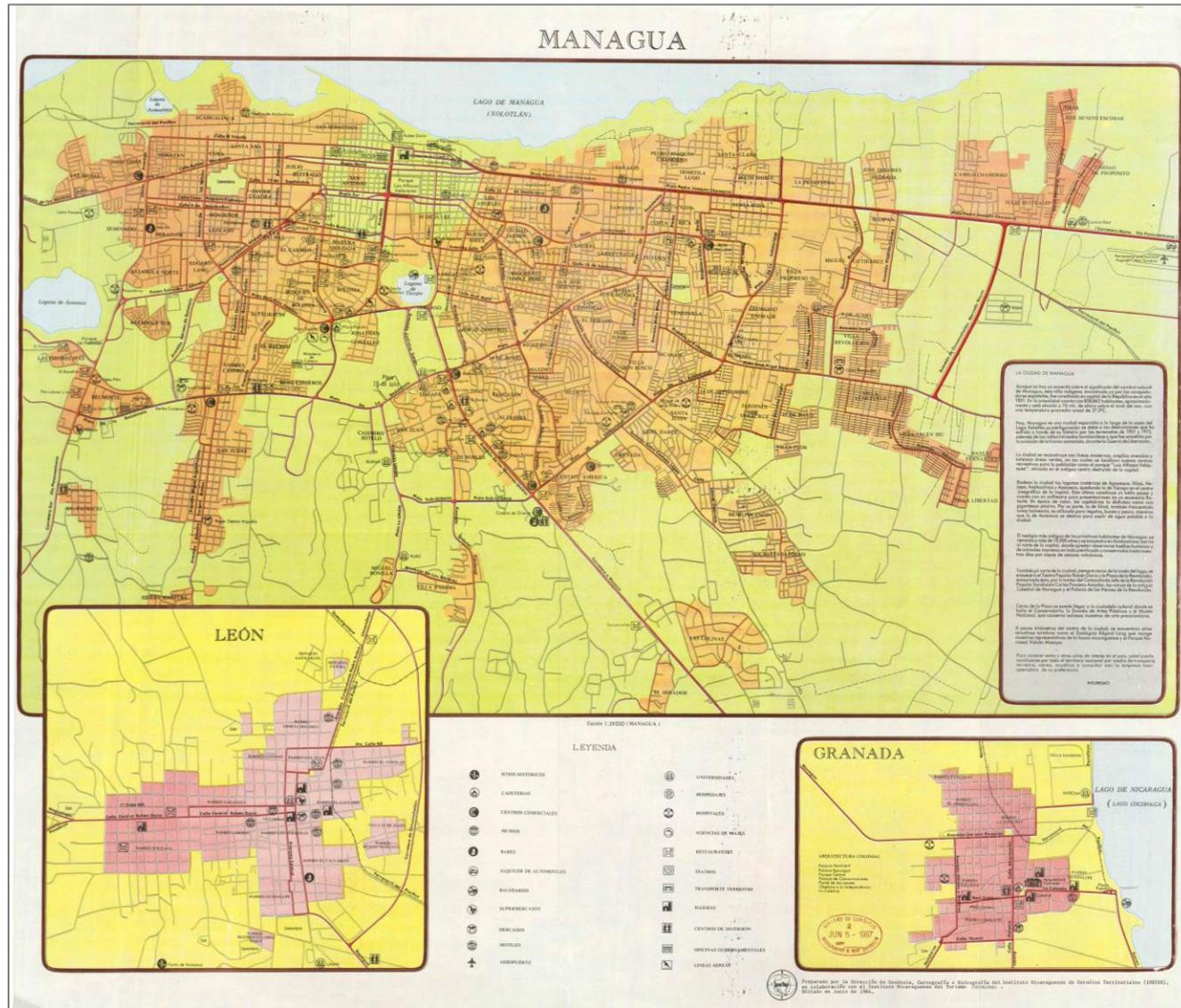


Fotomapa de Managua, 1973



**Nota.** Instituto Geográfico Nacional, Ministerio de Obras Públicas, Servicio Geodésico Interamericano, como se citó en Aguirre -Sacasa, F. (2002).

Managua, 1984



**Nota.** Dirección de Geodesia, Cartografía e Hidrografía, del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, y el Instituto Nicaragüense de Turismo, como se citó en Aguirre -Sacasa, F. (2002).

### Anexo 3. Fotos históricas

*Casa del Partido Liberal*



**Nota.** Álbum Histórico Gráfico de Nicaragua período del General Somoza (s.f).

*Residencia de la Dieta de la República Mayor de Centroamérica*



**Nota.** Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

*Malecón de Managua*



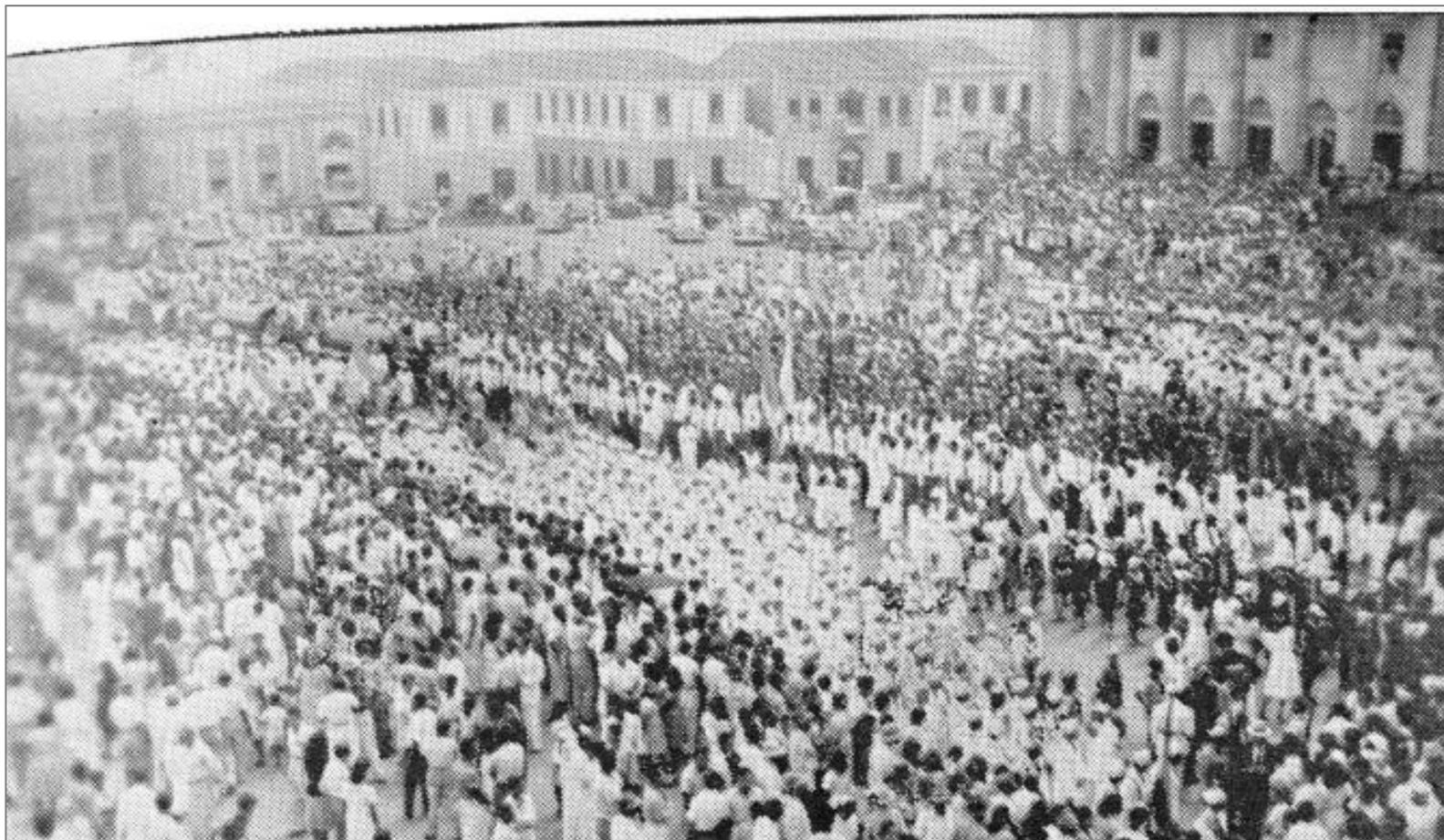
**Nota.** Álbum Histórico Gráfico de Nicaragua período del General Somoza (s.f).

*Escuela Normal Central de Varones Franklin D. Roosevelt*



**Nota.** Álbum Histórico Gráfico de Nicaragua período del General Somoza (s.f).

*Desfile 14 de Septiembre, Plaza de la República*



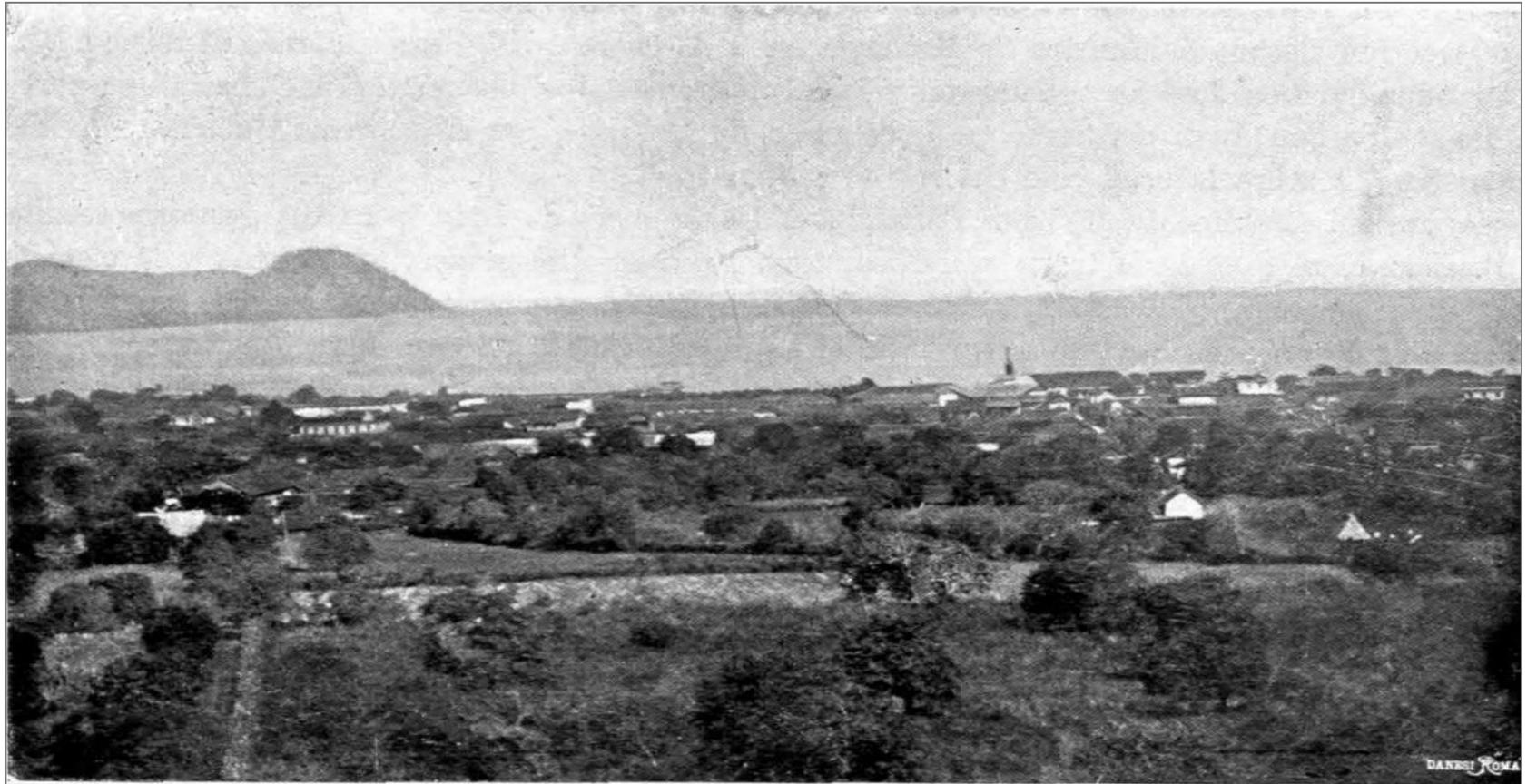
**Nota.** Álbum Histórico Gráfico de Nicaragua período del General Somoza (s.f).

*Cuartel del Cuerpo de Bomberos*



**Nota.** Álbum Histórico Gráfico de Nicaragua período del General Somoza (s.f).

*Panorama de Managua*



**Nota.** Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

*Palacio Nacional*



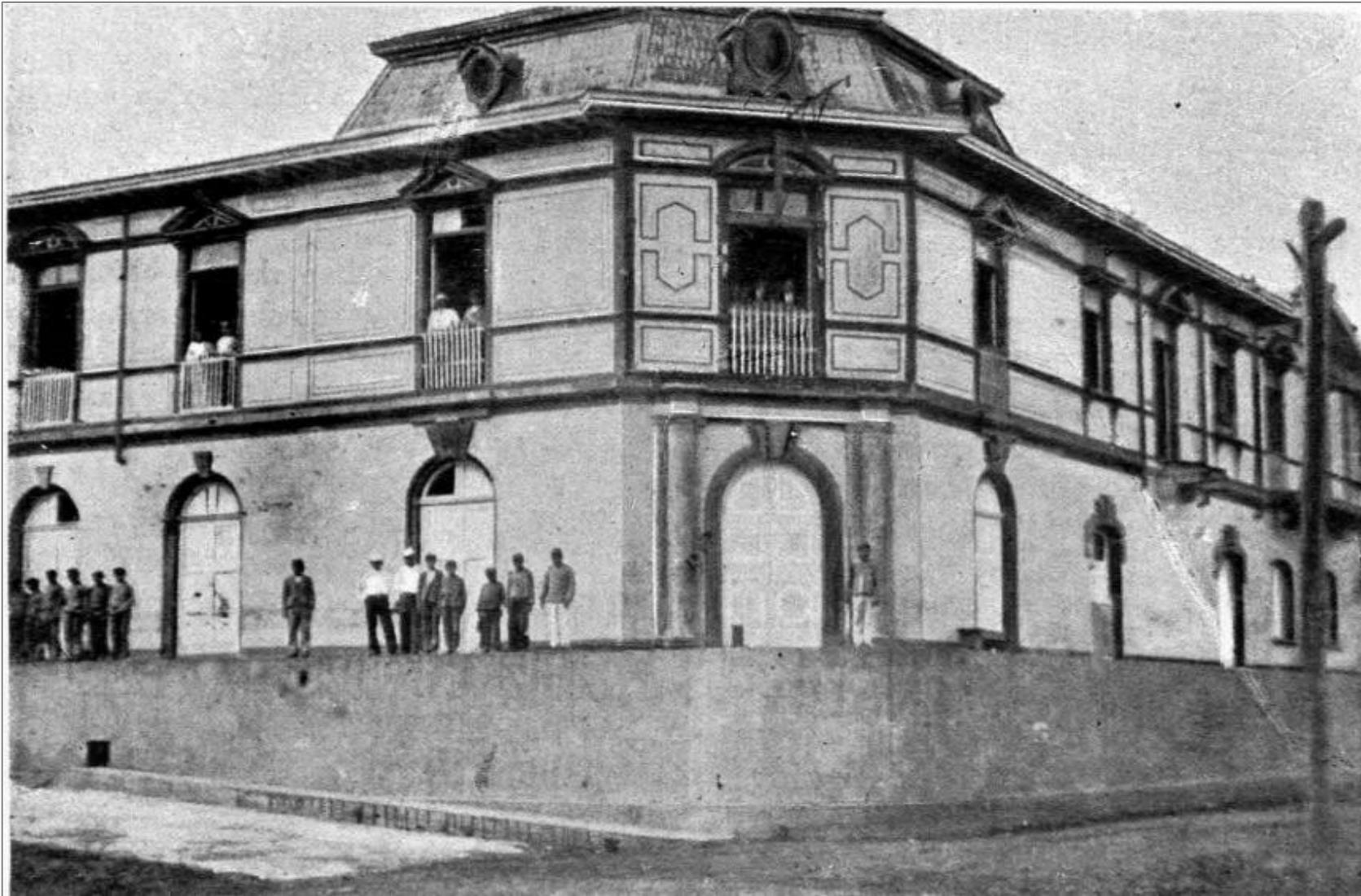
**Nota.** Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

*La Calle del Aluvión*



**Nota.** Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

*Cuartel Central*



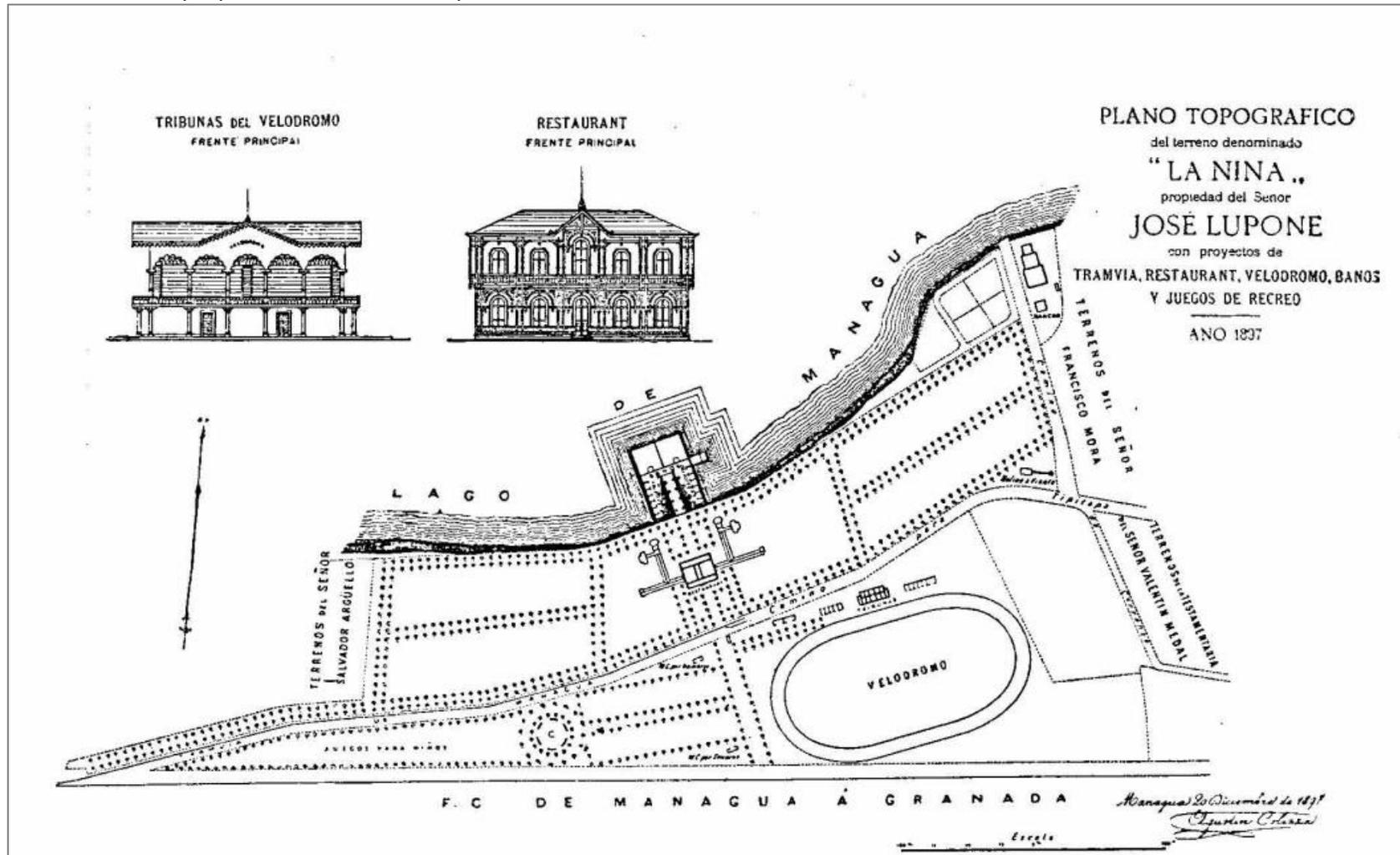
**Nota.** Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

*Casa de Artes y Oficio*



**Nota.** Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

Finca La NINA propiedad de Don José Lupone



Nota. Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

*Casa de Managua*



**Nota.** Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

*Vapor del Río, lago Xolotlán*



**Nota.** Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

*La Botica Internacional del Dr. Lembre y la oficina del Sr. Wallace*



**Nota.** Guía Ilustrada del Estado de Nicaragua (Octubre 1898).

*Lanchas de velas en el Lago Xolotlán*



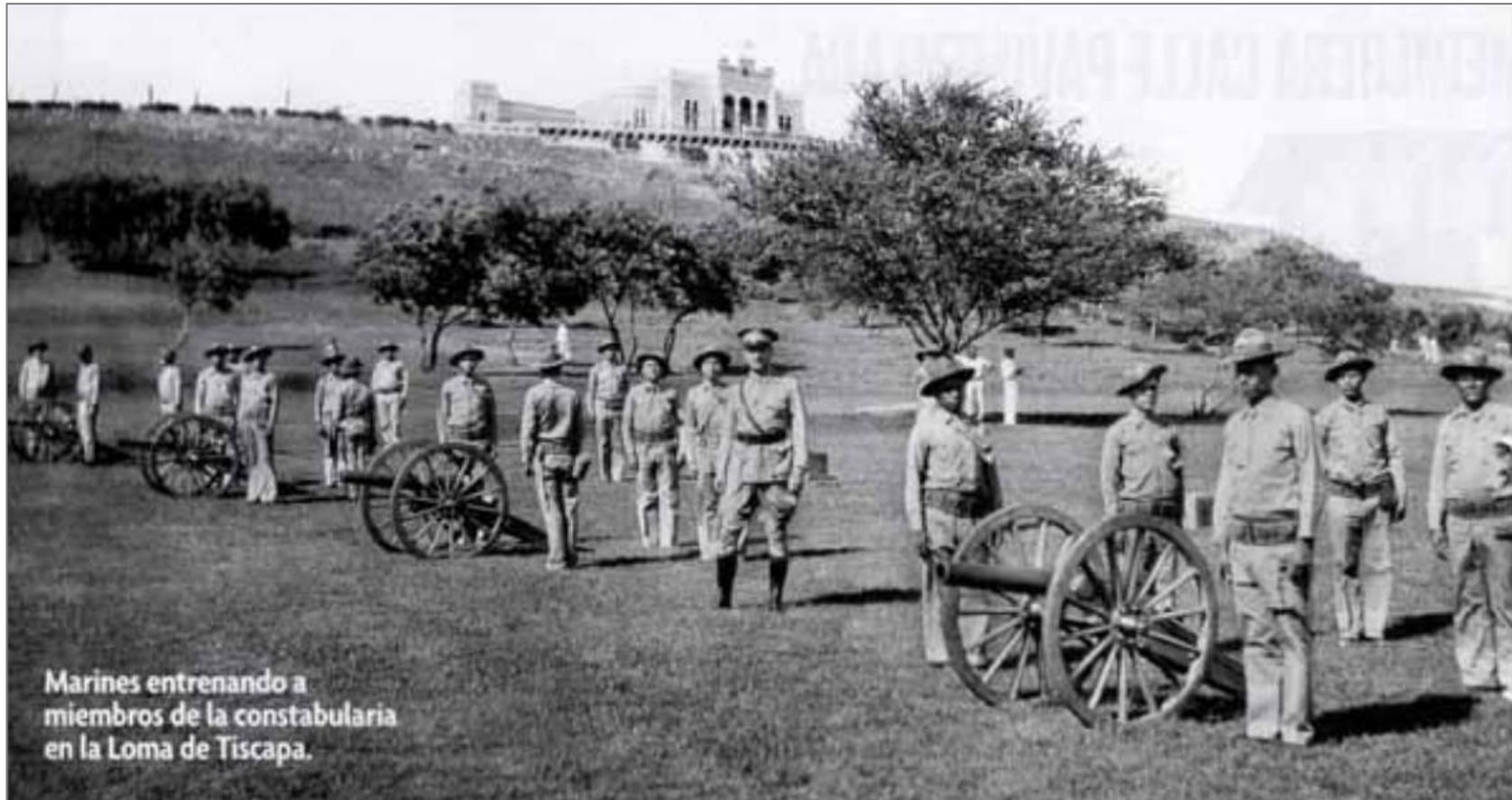
**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 01), Diario La Prensa (2006).

*Calle del Comercio, Managua*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 01), Diario La Prensa (2006).

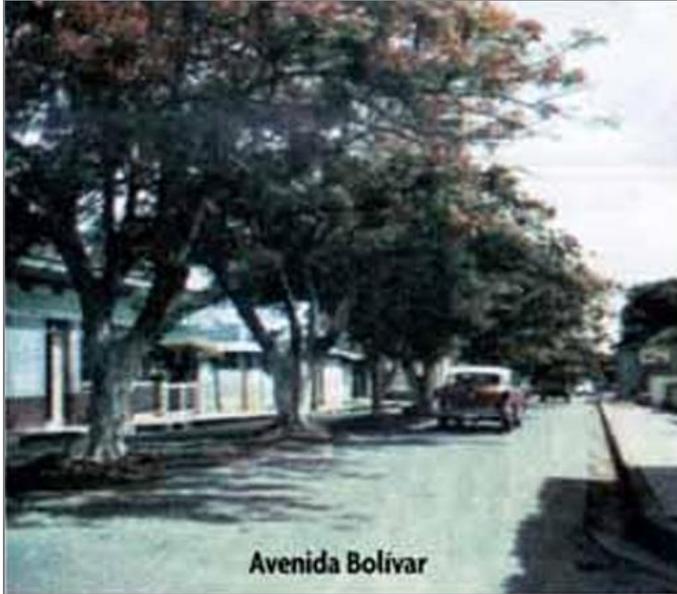
*Marines en la Loma de Tiscapa*



Marines entrenando a miembros de la constabularia en la Loma de Tiscapa.

**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 01), Diario La Prensa (2006).

*Avenida Bolívar, años 30 S.XX*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 02), Diario La Prensa (2006).

*Ruinas después del terremoto de 1931*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 02), Diario La Prensa (2006).

*Club del Malecón, años 30 S.XX*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 02), Diario La Prensa (2006).

*Ruinas después del terremoto de 1931*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 02), Diario La Prensa (2006).

*Boceteo de la Catedral de Managua*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 02), Diario La Prensa (2006).

*Mausoleo de Zelaya, Cementerio San Pedro*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 02), Diario La Prensa (2006).

*Avenida Centenario, años 40 S.XX*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 02), Diario La Prensa (2006).

*Calle del Consulado*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 02), Diario La Prensa (2006).

*Club Social Managua, años 40 S.XX*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 02), Diario La Prensa (2006).

*Avenida Bolívar, años 50 S.XX*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 03), Diario La Prensa (2006).

*Malecón de Managua, años 50 S.XX*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 03), Diario La Prensa (2006).

*Casa Presidencial en la Loma, años 50 S.XX*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 03), Diario La Prensa (2006).

*Panorámica Hotel Intercontinental, 1970*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 07), Diario La Prensa (2006).

*Banco de América, 1970*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 07), Diario La Prensa (2006).

*Vista del Teatro Nacional Rubén Darío*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 08), Diario La Prensa (2006).

*Avenida Roosevelt, antes del terremoto de 1972*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 08), Diario La Prensa (2006).

*Managua antes del terremoto de 1972*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 08), Diario La Prensa (2006).

*Managua después del terremoto de 1972*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 09), Diario La Prensa (2006).

*Managua después del terremoto de 1972*



**Nota.** Memorias de Ocho Décadas (parte 09), Diario La Prensa (2006).

## Anexo 4. Catálogo de Bienes Patrimoniales de Managua

**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL Y PATRIMONIAL DE MANAGUA**  
**LISTA DE EDIFICIOS, ESPACIOS PÚBLICOS Y MONUMENTOS DE VALOR HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL**  
**INCLUIDOS EN FICHAS DE CATÁLOGO**

Clasificación/Nombre		Uso Actual	Valoración General				Estado de conservación			Estrategia de Intervención		
			Valor Hist.	Valor Cultural	Valor Arq.	Valor Urbanístico	Bueno	Regular	Malo	Restaurac.	Rehabilitac.	Conservac. Y Mto.
<b>1. Edificaciones</b>												
<b>Religiosos (R)</b>												
1	Antigua Catedral Metropolitana (Catedral Santiago de Managua)	Inhabilitada	X	X	X	X			X	X	X	X
2	Iglesia Santo Domingo	Religioso	X	X	X	X	X					X
3	Iglesia el Calvario	Religioso/ Servicio	X	X	X			X		X	X	X
4	Iglesia el Carmen	Religioso		X	X	X	X					X
5	Iglesia el Redentor	Religioso		X	X	X	X					X
<b>Institucionales (I)</b>												
1	Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (Edificio Libertad)	Institucional	X	X	X	X	X					X
2	Edificio Jorge Navarro - Correos de Nicaragua (Palacio de Comunicaciones)	Institucional	X	X	X	X	X			X		X
3	Casa de Lola Soriano (actualmente oficinas del Palacio de Comunicaciones)	Institucional	X	X	X	X	X			X		X
5	Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos TECOR	Institucional		X	X	X	X					X
6	Instituto Nicaragüense de Cultura (Antiguo Gran Hotel)	Institucional	X	X	X	X	X			X		X
7	Cancillería de la República de Nicaragua	Institucional			X	X	X					X
8	Ministerio de Hacienda y Crédito Público MHCP	Institucional			X	X	X					X
9	Corte Judicial Central Managua	Institucional			X	X	X					X
11	Asamblea Nacional (parcialmente antiguo Banco Nacional de Nicaragua)	Institucional	X	X	X	X	X					X
12	Oficinas de la Asamblea Nacional, Edificio Gral. Benjamín Zeledón (antiguo Banco de América)	Institucional	X	X	X	X	X					X
13	Vicepresidencia de la República (antiguo Banco Central de Nicaragua)	Institucional	X	X	X	X	X					X

14	Centro de Convenciones Olof Palme (parcialmente antiguo Colegio Pedagógico)	Servicios	X	X	X	X	X					X
15	Instituto Nicaragüense de Seguridad Social	Institucional	X	X	X	X	X			X	X	X
16	Ministerio de Gobernación MIGOB (Antigua Empresa Nacional de Luz y Fuerza ENALUF)	Institucional	X	X	X	X			X		X	X
18	Casa de los Pueblos	Institucional			X	X	X					X
<b>Culturales (C)</b>												
1	Museo San Juan Pablo II	Cultural	X	X	X	X	X					X
2	Museo Julio Cortázar (Palacete Mántica)	Cultural	X	X	X	X		X		X	X	X
3	Teatro Nacional Rubén Darío	Cultural	X	X	X	X	X			X		X
4	Palacio Nacional de la Cultura (Palacio Nacional)	Institucional	X	X	X	X	X			X		X
5	Colonia Dambach	Escuela de Artes	X	X	X	X		X		X		X
6	Central Sandinista de Trabajadores (Casa del Obrero)	Comunitario	X	X	X	X		X			X	X
<b>Deportivos (D)</b>												
1	Estadio Nacional Denis Martínez (Estadio Nacional)	Deportivo	X	X	X	X			X	X	X	X
<b>Militares (M)</b>												
1	Tribuna Presidencial	Inhabilitado	X	X	X	X			X	X	X	X
2	Casino Militar	Servicios a Militares	X	X	X		X			X		X
<b>Educativos (Ed)</b>												
1	Colegio Loyola	Educativo	X	X	X	X	X					X
2	Colegio Bautista	Educativo	X	X	X	X	X					X
<b>Turístico, Comercio y Servicios (TCS)</b>												
1	Hotel Morgut (antigua Casa Matamoros)	Turístico	X	X	X	X	X			X		X
4	Hotel Crown Plaza	Turístico	X	X	X	X	X			X		X
<b>Antiguos Cines (AC)</b>												
2	Cine Gonzáles	Inhabilitado	X	X	X	X			X	X	X	X
3	Cine Margot	Inhabilitado	X	X	X	X			X	X	X	X
<b>Usos Varios (UV)</b>												
3	Edificio Julio Martínez	Sin informac.	X	X	X		X					X
4	Casa Belli	Oficinas	X	X	X	X		X				X

8	Casona Hotel el Pueblo	Hospedaje/Comercial	X	X	X	X		X		X	X	X
9	Fundación Juan Pablo II	Servicio Comunitario	X	X	X	X	X				X	X
10	Casa Ricardo Morales (Antigua Mansión Luis Somoza)	Oficinas	X	X	X	X	X					X
<b>2. Espacios Públicos</b>												
<b>Plazas (PI)</b>												
1	Plaza de la Revolución (Plaza de la República / Plaza Central)	Cultural/ Recreativo	X	X	X	X	X					X
2	Plaza de la Fe, Juan Pablo II	Cultural/ Recreativo	X	X	X	X	X			X	X	X
3	Plaza 22 de Agosto	Cultural/ Recreativo		X	X	X	X					X
<b>Parques (P)</b>												
1	Parque San Sebastián	Recreativo	X	X		X	X					X
2	Parque Frixione	Recreativo	X	X	X	X	X					X
3	Parque Rubén Darío	Recreativo	X	X	X	X	X					X
4	Parque Central	Recreativo	X	X	X	X		X		X		X
5	Parque San Antonio	Removido temporal., deberá replicarse	X	X		X			X			X
6	Parque Candelaria	Recreativo	X	X	X	X		X		X	X	X
7	Parque Bartolomé	Contemplativo	X	X	X	X		X		X	X	X
8	Parque Santo Domingo	Recreativo	X	X	X	X		X		X	X	X
10	Parque del Alba	Contemplativo		X	X	X	X					X
11	Parque 11 de julio	Contemplativo	X	X	X	X	X					X
12	Parque Luis Alfonso Velázquez Flores	Recreativo		X	X	X	X					X
13	Parque Margarita Calderón (Parque Liliam)	Contemplativo	X	X	X	X	X					X
14	Parque Histórico Loma de Tiscapa	Cultural/Recreativo	X	X	X	X	X					X
<b>Cementerios (Ce)</b>												
1	Cementerio San Pedro	Museo - Cementerio	X	X	X	X		X		X	X	X
<b>Monumentos y Elementos Urbanos (M)</b>												
1	Fuente frente al Estadio	Hito Urbano	X	X	X	X		X		X	X	X
2	Monumento a Sandino (Estadio)	Hito Urbano	X	X		X	X					
3	Monumento a Montoya	Hito Urbano	X	X		X	X					X
4	Monumento a Bolívar	Hito Urbano		X		X	X					X
5	Monumento al Progreso	Hito Urbano	X	X		X		X		X	X	X

6	Monumento a Rubén Darío	Hito Urbano	X	X		X	X					X
7	Obelisco del Siglo	Hito Urbano	X	X		X	X					X
8	Templo a la Música	Hito Urbano	X	X	X	X		X		X	X	X
9	Mausoleos fundadores del FSLN (incluye 9,10 y 11)	Hito Urbano	X	X	X	X	X					X
12	Monumento al Combatiente Popular	Hito Urbano	X	X		X	X					X
18	Monumento al Soldado de la Patria	Hito Urbano	X	X		X	X					X
19	Estatua a Sandino (Parque)	Hito Urbano		X		X	X					X
<b>Nodos (N)</b>												
1	Intersección Montoya (7 esquinas)	Red Vial	X	X		X			X		X	X
2	Intersección Gancho de Caminos	Red Vial	X	X		X			X		X	X
<b>Calles y Avenidas</b>												
1	Avenida Monumental	Red Vial	X	X		X	X				X	X
2	5ta. Avenida Este	Red Vial	X	X		X		X			X	X
3	Avenida Bolívar	Red Vial	X	X		X	X				X	X
4	Avenida Peatonal Sandino (Antigua Avenida Roosevelt)	Red Vial	X	X		X	X				X	X
5	5ta. Avenida Oeste	Red Vial	X	X		X	X				X	X
9	Calle el Triunfo	Red Vial	X	X		X	X				X	X
10	Calle Candelaria	Red Vial	X	X		X		X			X	X
14	Calle 15 de Septiembre	Red Vial	X	X		X		X			X	X

**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL Y PATRIMONIAL DE MANAGUA**  
**LISTA DE EDIFICIOS, ESPACIOS PÚBLICOS Y MONUMENTOS DE VALOR HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL**  
**NO INCLUIDOS EN FICHAS DE CATÁLOGO**

Clasificación/Nombre	Uso Actual	Valoración General				Estado de conservación			Estrategia de Intervención			
		Valor Hist.	Valor Cultural	Valor Arq.	Valor Urbanístico	Bueno	Regular	Malo	Restaurac.	Rehabilitac.	Conservac. Y Mto.	
<b>1. Edificaciones</b>												
<b>Institucionales (I)</b>												
4	Edificio K. Terán (Oficinas INSS)	Institucional	X	X	X	X	X					X
10	Petróleos de Nicaragua PETRONIC (antiguo Edificio Cerna)	Institucional	X	X		X			X		X	X
17	Antiguo Hospital Militar Alejandro Dávila Bolaños	Ofic. y Esc. de Medicina	X	X	X	X		X			X	X
<b>Culturales</b>												
7	Museo Huellas de Acahualinca	Histórico-Cultural	X	X	X	X	X					X
8	Casa Museo Julio Buitrago	Histórico	X	X			X					X
<b>Turístico, Comercio y Servicios (TCS)</b>												
2	Centro Comercial Plaza Inter	Comercial		X	X	X	X					X
3	Centro de Convenciones Crown Plaza	Servicios		X	X	X	X					X
<b>Antiguos Cines (AC)</b>												
1	Cine Blanco	Comercial	X	X		X		X				X
4	Cine Cabrera	Religioso	X	X		X		X				X
5	Cine Aguerri	Bodega-Comercio	X	X				X				X
6	Cine México	Sin información	X	X					X		X	X
<b>Usos Varios (UV)</b>												
1	Repuestos Retelly	Sin información	X					X			X	X
2	Litografía Pérez	Sin informac.	X	X	X			X			X	X

5	Bodega del Banco Central	Inhabilitado	X	X	X	X			X	X	X	X
6	Antigua Cervecería Victoria	Sin información	X	X	X	X	X					X
7	Casas sobre Calle 15 de Septiembre	Comercio	X	X	X	X	X					X

## 2. Espacios Públicos

### Parques (P)

9	Plazoleta Parque frente al Estadio	Recreativo	X	X		X	X					X
15	Parque los Leones	Recreativo	X	X			X					X

### Cementerios (Ce)

2	Cementerio General (Occidental)	Equipamiento Especializado	X	X	X	X		X		X	X	X
---	---------------------------------	----------------------------	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---

### Monumentos y Elementos Urbanos (M)

13	Monumento al Hombre y la Mujer trabajadores	Hito Urbano		X		X	X					X
14	Monumento al General Zelaya	Hito Urbano		X		X	X					X
15	Monumento a Pedro Joaquín Chamorro	Hito Urbano		X		X	X					X
16	Monumento a los Próceres del Alba	Hito Urbano		X		X	X					X
17	Monumento a Chávez	Hito Urbano		X		X	X					X
20	El Arbolito	Hito Urbano	X	X		X		X				X

### Nodos (N)

1	Intersección Montoya (7 esquinas)	Red Vial	X	X		X			X		X	X
2	Intersección Gancho de Caminos	Red Vial	X	X		X			X		X	X

### Calles y Avenidas

7	Antigua Línea Férrea	Red Vial	X	X		X					X	X
8	9na. Calle Noroeste	Red Vial	X	X		X					X	X
12	Calle Central	Red Vial	X	X		X					X	X
13	1ra. Calle Sureste	Red Vial	X	X		X					X	X
15	Calle el Trébol	Red Vial	X	X		X					X	X
16	Calle 11 de Julio	Red Vial	X	X		X					X	X
17	Calle Colón y prolongación norte	Red Vial	X	X		X					X	X
19	Pista Lareynaga	Red Vial	X	X		X					X	X
20	Diagonal Batahola	Red Vial	X	X		X					X	X
21	Diagonal Cuartel de Bomberos	Red Vial	X	X		X					X	X
22	Radial Santo Domingo	Red Vial	X	X		X					X	X

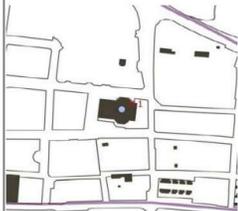
**3. Sectores de Barrios**

1	Sector de Barrio Cristo del Rosario	Habitacional	X	X	X	X		X			X	X
2	Sector de Barrio La Cruz	Habitacional	X	X	X	X		X			X	X
3	Sector de Barrio San Sebastián	Habitacional	X	X	X	X		X			X	X
4	Sector de Barrio Boer	Habitacional	X	X	X	X			X	X	X	X
5	Sector La Reforma	Habitacional/Servicios	X	X	X	X	X					X
6	Sector el Carmen	Habitacional/Servicios	X	X	X	X	X					X
7	Sector de Barrio Sajonia	Habitacional/Servicios	X	X	X	X		X		X		X
8	Sector de Barrio Buenos Aires	Habitacional/Comercial	X	X	X	X		X		X		X
9	Sector de Barrio Bolonia	Oficinas/Servicios	X	X	X	X	X	X		X		X
10	Complejo habitacional San Antonio	Habitacional	X	X	X	X		X			X	X

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**

**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



Catedral Metropolitana de Santiago de Managua

Código de ficha **R-01**

**Localización**

Delante de la Plaza de la Revolución

**Propiedad**

Pública

**Uso característico**

Sin Uso

**Uso compatible**

-

**Año de construcción**

1932

**Estado de conservación**

Malo



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**

La construcción de la Catedral de Santiago de Managua da inicio con el diseño de Paul Darmbach. Al terremoto de 1931, la estructura metálica ya estaba erigida, la obra se culminó en 1932 y se consagra en 1934. De estilo neoclásico, expresa la arquitectura cristiana reñejada en su forma de cruz latina, disposición del altar y elementos bíblicos, recoge también elementos de la vida nacional. El terremoto de 1972 afectó su estructura y a partir de ese momento no se ha rehabilitado. En la década del 90, tuvo un mínimo de acondicionamiento, fue iluminada y se instaló un excelente sistema de amplificación escuchándose cantos gregorianos, producto del pillaje desaparecieron estas instalaciones incluso el reloj que estaba en la torre sur y que marcaba la hora exacta del terremoto. Posterior al terremoto del 72, la catedral ha sido objeto de numerosos estudios sobre la viabilidad de su reconstrucción, todos coinciden en que puede ser restaurada, lo que hace falta es establecer un solo estudio y los costos de la restauración, emitiendo un decreto que nombre un comité operativo con las instituciones correspondientes que establezcan los adecuados criterios técnicos y financieros. En el año 2000 fue declarada Patrimonio Cultural de la Nación como bien inmueble del Centro Histórico de la Ciudad de Managua, Decreto No. 127-2000.

**Características del Entorno**

Se ubica de acuerdo a la disposición del estilo colonial español en el centro fundacional de la Ciudad, al este de la plaza principal o Plaza de la Revolución; al norte y sur es rematada por calles de acceso restringido y áreas de estacionamiento; al este se localiza un área actualmente en desarrollo que se integrará al Paseo Xolotlán. Su fachada principal se abre frente a la Plaza conformando un conjunto urbano con el Palacio de la Cultura en su visual sur, en la visual norte la Casa de los Pueblos de reciente construcción, rematando el conjunto por el oeste se encuentra el Parque Central, el cual cierra el espacio con gran armonía y destacando la monumentalidad de las edificaciones.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación, como cornisas, entablamentos, arcos entre otros.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN	SI

**ACTUACIONES PARCIALES**

Reforzamiento de su sistema estructural, estructura y cubierta de techos/ Reforzamiento y recuperación de cúpulas. Posterior a esta fase se podrá restaurar en su totalidad.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**

**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



Iglesia Santo Domingo

Código de ficha **R-02**

**Localización**

Barrio Santo Domingo

**Propiedad**

Curia Arsoobispal

**Uso característico**

Religioso

**Uso compatible**

-

**Año de construcción**

Entre 1965 - 1968

**Estado de conservación**

Buena



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**

Se estima que la actual Iglesia Santo Domingo de estilo moderno fue construida aproximadamente en el periodo 1965 - 1968, el terremoto del 72, no le ocasionó mayores daños más que la fractura de sus torres. Fue construida en el mismo sitio que ocupó la primera Iglesia Santo Domingo cuya construcción se estima fue en la década del '30, posterior al terremoto de 1931. La Iglesia adquiere mayor importancia urbana al formar un conjunto urbano con el Parque del mismo nombre y el Colegio Loyola. La edificación religiosa es de gran fama y tradición por las celebraciones en honor a Santo Domingo, patrón de la ciudad de Managua, cuyas fiestas patronales de la Ciudad se celebran del 10. al 10 de agosto de cada año.

**Características del Entorno**

La Iglesia se ubica formando un conjunto urbano con el Parque Santo Domingo y el Colegio Loyola, se inserta en una zona de viviendas también llamada Santo Domingo que se ubica en la zona al sur, mezcla de viviendas tipo tradicionales, populares e informales; al este también se encuentra el mismo barrio, sin embargo es una zona influenciada fuertemente por el Mercado Oriental con usos de bodega, la existencia de edificios viejos y es una zona expuesta a peligros, por el norte la Iglesia limita con el Colegio Loyola, al oeste se ubica el parque. El conjunto tiene poca proyección a nivel urbano, principalmente por la presencia cercana del Mercado Oriental.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIÓN	No	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	SI

**ACTUACIONES PARCIALES**

Las acciones que se puedan dar en esta edificación estarán orientadas a la conservación de la edificación, proporcionando el respectivo mantenimiento.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**

**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



Iglesia el Calvario

Código de ficha **R-03**

**Localización**

Semáforos ENABAS 3 c. al sur

**Propiedad**

Curia Arsoob.

**Uso característico**

Religioso

**Uso compatible**

-

**Año de construcción**

Década del 50

**Estado de conservación**

Regular



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**

La Parroquia el Calvario fue construida en la década de los años 50's en el Barrio los Angeles, al parecer el terremoto de 1972 no le ocasionó mayores daños y continuó funcionando, hace muchos años fue la capilla oficial de la antigua Catedral de Managua. El crecimiento informal del Mercado Oriental ha invadido el espacio urbano circundante, lo que se ha agravado en la última década, hasta el punto de invadir su fachada principal y limitar su acceso.

**Características del Entorno**

La Parroquia se localiza en el Mercado Oriental, Cuyo crecimiento desordenado ha provocado su poca accesibilidad, ocupación inmediata de áreas comerciales, invasión de calle frontal y clausura de sus accesos laterales, creación de basureros clandestinos en su entorno, con lo que se ha perdido su proyección urbana. Además se cataloga como una zona de alta inseguridad ciudadana.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN	SI

**ACTUACIONES PARCIALES**

El edificio deberá ser rehabilitado, con énfasis en la estructura y cubierta de techos, así también la recuperación de todos sus accesos, restauración de fachadas y recuperación del espacio urbano dentro a la parroquia.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**

**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



Iglesia el Carmen

Código de ficha **R-02**

**Localización**

Calle Colón, esquina Estadio Cranshow

**Propiedad**

Curia Arsoobispal

**Uso característico**

Religioso

**Uso compatible**

-

**Año de construcción**

Década del 50

**Estado de conservación**

Buena



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**

La Iglesia el Carmen se estima su construcción en la década del 50, se ubica en el Barrio el Carmen de tipología residencial surgido en la década de los 50 y 60 y que cuenta con excelentes condiciones urbanas y calidad de la vivienda. Se desconoce las modificaciones realizadas al edificio, se presupone que la Iglesia ha sido remodelada y ampliada en varias ocasiones.

**Características del Entorno**

El entorno a la Iglesia el Carmen es de una zona que fue proyectada como un barrio residencial, en muy buenas condiciones urbanísticas y de servicios, desde hace varias décadas se ha venido transformando en zona de servicio y comercio. Cuenta con buena accesibilidad y fuerte tránsito de vehículos. Al noreste de la edificación se ubica el Estadio Cranshow de Fútbol y el antiguo Estadio del Béisbol Denis Martínez.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIÓN	No	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	SI

**ACTUACIONES PARCIALES**

Las acciones que se puedan dar en esta edificación estarán orientadas a la conservación de la edificación, proporcionando el respectivo mantenimiento.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Iglesia el Redentor**  
 Código de ficha **R-05**

**Localización**  
 Calle Colón / Sta. Av. Este

**Propiedad**  
 Curia Arzob.

**Uso característico**  
 Religioso

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 -

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La Iglesia el Redentor ubicada sobre la Calle Colón no se precisa el año de construcción, fue destruida por el terremoto del 72 y construida totalmente posterior a este.

Características del Entorno  
 La Iglesia el Redentor se ubica sobre la Calle Colón, la cual es una vía de fuerte flujo vehicular que conduce al Mercado Oriental, cuya influencia alcanza el corredor vial donde se ubica el edificio. Debido a esto el eje es constituido por usos de comercio y servicio.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Las acciones que se puedan dar en esta edificación estarán orientadas a la conservación de la edificación, proporcionando el respectivo mantenimiento.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Edificio Libertad, oficinas INSS**  
 Código de ficha **I-01**

**Localización**  
 Frente al Edificio de Correos Nicaragua

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Oficinas

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 Período 1965-1968

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Edificio Libertad, fue construido entre 1965 y 1968, antes del terremoto de 1972. Inicialmente se llamó Edificio Sacarias Guerra, en memoria al benefactor del hogar de niños. Se trataba de un edificio de 8 niveles de tipología moderna, que posterior al terremoto el edificio sufrió daños y fue abandonado. Siendo propiedad del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social - INSS, en el año 2003 el Sistema Nacional de Prevención de Desastres SINAPRED, emite un dictamen en el que indica la afectación de daños a la estructura. Para entonces era ocupado parcialmente. Se realizaron entonces los estudios respectivos para su reestructuración, siendo ejecutada en el año 2013, acompañada una rehabilitación y remodelación total de la edificación. Actualmente funciona para oficinas del INSS.

Características del Entorno  
 El edificio del INSS, Edificio Libertad se ubica en el Centro Histórico Cultural de mayor protección, frente al Palacio de Comunicaciones. Forma parte integral de este conjunto de oficinas institucionales, siendo revalorizado recientemente con su completa rehabilitación. Se ubica frente a una de las vías más emblemáticas del Centro Histórico como es la Calle el Triunfo y se encuentra muy próximo al Parque Central y conjuntos de edificaciones de valor cultural.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone la protección de todos los elementos de fachada de conformidad a la remodelación realizada.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Mantenimiento periódico de la edificación

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Edificio Jorge Navarro -Correos de Nicaragua**  
 Código de ficha **I-02**

**Localización**  
 Calle el Triunfo / Parque Central

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1946

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La construcción inició en el año 1941 y fue concluida e inaugurada en 1946, fue el primer edificio de corte moderno hecho de concreto armado, al momento de su construcción fue el edificio más importante del período. El edificio es de cuatro plantas, estilo Art Decó, la parte externa del cuarto piso fue adicionada en 1972. Antiguamente fue el Palacio de Comunicaciones y Correos, actualmente es nombrado como el Edificio Jorge Navarro y funciona para la Central de Correos de Nicaragua conservando parcialmente el uso para el que fue construido.

Características del Entorno  
 El edificio tiene acceso por la Calle el Triunfo, inserto en una zona de edificaciones de importancia. Ocupa una manzana completa, con vías perimetrales de acceso restringido, al frente se localiza área de parqueo en combinación con plaza y monumento. Su fachada principal se orienta al norte donde se ubican los edificios del INSS y el Palabote Mántica, donde estuvo el Museo Julio Cortázar; al este se localizan algunas ampliaciones de las oficinas de correo y la Casa de Lola Soriano, la más antigua de Managua, donde también funcionaban oficinas de correo, por el sur y oeste hay edificaciones de menor importancia.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 El edificio por su estilo arquitectónico y antigüedad merece protegerse integralmente, conservando todos sus elementos originales.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Edificio a preservar en su valor histórico, arquitectónico y funcional como parte del Núcleo Histórico Cultural de mayor conservación del Área central de la Ciudad, lo que llevará a tener un constante mantenimiento y protección de sus elementos estructurales.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Casa de Lola Soriano, Actual Oficinas de Correos de Nicaragua**  
 Código de ficha **I-03**

**Localización**  
 Frente al Edificio de Correos Nicaragua

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Oficinas

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1910

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 Es la casa más antigua que se encuentra en la Ciudad de Managua, data de 1910, la propiedad originalmente fue de José María Moncada. Era una vivienda de estilo francés construida en dos plantas, que se ubicaba al costado este del Palacio de Comunicaciones de Correos de Nicaragua. El sismo de 1931 le ocasiona afectaciones, lo que lleva a rehabilitar y reformarla en su diseño y estilo arquitectónico, pierde un piso. En los años 50 y 70 pasa a ser el Liceo Lola Soriano, donde hablaba la pedagoga y promotora de la cultura nicaragüense, el Liceo reunía a compositores, intérpretes, poetas y músicos. Con el terremoto de 1972 la casa se ve afectada y queda en abandono, en la época de los años 80's, es absorbida por TELCOR, fue remodelada completamente a mediados de la década de 2000 para oficinas, conservando solo pocos elementos de su fachada.

Características del Entorno  
 La Casa de Lola Soriano, actuales instalaciones de TELCOR se ubica en el Centro Histórico Cultural de mayor protección, contiguo al Palacio de Comunicaciones. Forma parte integral de este conjunto de oficinas institucionales perdiendo valor arquitectónico con su remodelación. Carece de acceso libre desde la calle, debido al cierre de la misma, además de contar con portón y acceso controlado.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone recuperar todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Recuperar el inmueble para Casa Museo.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Edificio TELCOR**  
 Código de ficha **I-05**

**Localización**  
 Dupla Norte con intersección Av. Bolívar

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 Inicios del 2000

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El edificio de TELCOR fue construido a inicios del 2000, es una edificación moderna de forma rectangular y techo semicilíndrico, consta de tres plantas; se ubica en el área de mayor valor patrimonial del centro Histórico. Forma parte del conjunto de edificaciones relacionadas a la comunicación, alberga las oficinas del Instituto Nicaragüense de Telecomunicaciones y Correos, ente regulador del estado.

Características del Entorno  
 Se localiza en el área de mayor valor patrimonial en la intersección de Dupla Norte y Avenida Bolívar y próximo al Edificio Jorge Navarro y frente al antiguo Cine González.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Solo requiere de mantenimiento adecuado la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Solo requiere de mantenimiento adecuado.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Instituto Nicaragüense de Cultura**  
 Código de ficha **I-06**

**Localización**  
 Esquina SO de la Plaza de la Revolución

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional. Oficinas del INC

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1939

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El edificio es de dos plantas estilo Art Deco, fue construido por don Pablo Dambach e inaugurado en 1939, perteneció a una firma de donña Teobolina González de Becklyn, su uso original fue hotel, siendo el mejor de Managua hasta el año de 1972. En la época de los 80's fue rehabilitado para actividades culturales, pasando a llamarse Centro Cultural Ruinas del Gran Hotel. En el año 2004, fue remodelado incorporando otros ambientes para la expresión cultural. Actualmente ha sido adecuado para las oficinas del Instituto Nicaragüense de Cultura, sufriendo algunos cambios en su fachada.

Características del Entorno  
 Se ubica conformando el núcleo histórico-cultural de mayor preservación y tratamiento urbanístico del centro. Destaca en su entorno el tratamiento peatonal, pasando por el frente de su fachada principal (al este), la Av. Peatonal Sandino, que se une con la redén finalizada Plaza 22 de agosto, espacios públicos que le permiten destacar el valor de la edificación y su integración con el edificio del Palacio Nacional de la Cultura ubicado esquina opuesta (en sentido noreste); por el norte se integra con espacios libres peatonales que conducen a la Plaza de la Revolución y Parque Central, al sur lo delimita la Dupla Norte, desde donde tiene alta presencia urbana; por el oeste se encuentra con el edificio del antiguo Teatro González.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Dada la originalidad del edificio, su estilo arquitectónico y su valor histórico, el edificio no deberá sufrir cambios. Es necesario recuperar su fachada y conservarlo lo más cerca de su estilo y diseño original.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN	SI

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Edificio a preservar en su valor histórico y arquitectónico como parte del Núcleo Histórico Cultural de mayor conservación del Área central de la Ciudad. El uso que actualmente lo ocupa se corresponde con las características de la edificación, sin embargo esto no debe alterar su diseño y elementos que lo componen.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Cancillería Nacional de la República**  
 Código de ficha **I-07**

**Localización**  
 Intersección Dupla sur y Avenida Bolívar

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 2001

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El edificio de la Cancillería Nacional de la República fue diseñado por el Arquitecto Eduardo Chamorro Coronel y construido con fondos donados por el Gobierno de Taiwan, fue inaugurado en el año 2001. No ha sufrido modificaciones y conserva su uso original.

Características del Entorno  
 Goza de excelente accesibilidad vial y presencia urbana, se ubica inmediato al conjunto recreativo del Parque Luis Alfonso Velázquez, localizado al este del edificio, su fachada principal se orienta al norte sobre la Dupla Norte, su costado oeste limita con la Avenida Bolívar.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone la protección de todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Solo requiere de mantenimiento adecuado.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Ministerio de Hacienda y Crédito Público MHCP**  
 Código de ficha **I-08**

**Localización**  
 Intersección Dupla Sur / Avenida Sandino

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 Década 90

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El MHCP fue construido en la década del 90, como una de las primeras edificaciones de corte moderno construido en el viejo centro. Consta de 5 pisos y alberga las oficinas principales de dicho Ministerio, conserva el uso para el que fue diseñado.

Características del Entorno  
 Se ubica en el eje rector norte sur, en el área de mayor calidad de las edificaciones del Centro Histórico y sobre una de las vías de mayor importancia como es la Dupla Sur, por lo que goza de excelente accesibilidad. Se ubica en el conjunto del Parque Luis Alfonso Velázquez y en su costado este está delimitado por el Paseo Peatonal Sandino.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone la protección de todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Solo requiere de mantenimiento adecuado.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

Corre Judicial Central Managua

**DESCRIPCIÓN**  
 Código de ficha **I-09**

**Localización**  
 Intersección Dupla Norte/5a. Avenida este

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 2013

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Complejo Judicial de Managua fue inaugurado en 2013, es una edificación moderna de 4 pisos más sótano en 15 mil m<sup>2</sup>. Alberga las oficinas de la institución judicial de Managua y los juzgados civiles, penales, de ejecución de sentencia entre otros.

Características del Entorno  
 El Complejo Judicial se ubica en un área de gran centralidad, limita al norte con la Dupla Norte, al sur con zona de vivienda, al este con la 5ta. Avenida Este y al Oeste con el Parque Luis Alfonso Velázquez.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone la protección de todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Solo requiere de mantenimiento adecuado.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerá como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

Asamblea Nacional  
 (Antiguo Banco Nacional de Nicaragua)

**DESCRIPCIÓN**  
 Código de ficha **I-11**

**Localización**  
 Dupla Sur

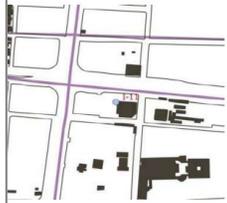
**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Instituc. Oficinas de la Asamblea Nac.

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 Década de 1940/Remodelación en 2001

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El edificio de la Asamblea Nacional ocupa el antiguo edificio del Banco Nacional de Nicaragua, la cual era una institución financiera del Estado, que se creó en 1912 y cuya edificación fue destruida por el terremoto de 1931, construyéndose nuevamente en el mismo sitio hacia la década siguiente. El terremoto de 1972, causó daños al edificio, quedando inutilizado. En la década de los 80's fue reconstruido e inaugurado en julio del año 1983, pasando a ser en el año de 1984, Sede de la Asamblea Nacional, con el nombre de "Mártires del 22 de enero de 1967", al conjunto se han anexado nuevas edificaciones. En el año 2001 fue remodelada incorporando nuevas formas, acabados y nuevos espacios para dinamizar el conjunto y hacerlo más funcional.

Características del Entorno  
 El edificio se ubica conformando el Conjunto urbano del núcleo de Gobierno, que agrupa los poderes legislativo y ejecutivo del país. Lo delimita la Dupla Sur por el norte, denotando gran presencia urbana; al sur se encuentra el edificio ocupado por vicepresidencia (antiguo Banco Central), al este conediendo con su fachada principal y Avenida Peatonal Sandino lo delimita el Edificio Torre Benjamin Zeledón; al oeste se encuentra la plaza de acceso y Avenida Bolívar. Por su localización goza de excelente accesibilidad, sin embargo el conjunto por la naturaleza de sus funciones gubernamentales es limitado al público. Al costado este del edificio cruza el Paseo Peatonal Sandino.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 La edificación requiere de ser preservada de manera integral, en lo que corresponde al antiguo Banco Nacional de Nicaragua. En relación a todo el conjunto deberá mantenerse todas las edificaciones.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Edificio a mantener y preservar por su valor y estilo arquitectónico, así también por conformar parte del Conjunto urbano de Gobierno. Requiere solo del correcto mantenimiento y conservación de fachada.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerá como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

Edificio Gral. Benjamín Zeledón  
 (Antiguo Banco de América)

**DESCRIPCIÓN**  
 Código de ficha **I-12**

**Localización**  
 Dupla Sur

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Instituc. Oficinas de la Asamblea Nac.

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1970

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La construcción del Banco de América comenzó a inicios del año 1968 y concluyó a finales de 1970, año en que fue inaugurado. El edificio es de estilo moderno, fue construido por empresas nicaragüenses en consorcio para albergar las oficinas de dicho banco, propiedad de la familia Piñata. La edificación es de concreto armado y con 17 pisos, es desde su construcción el edificio más alto del país. Por la eficiencia de su sistema constructivo soportó el terremoto de 1972, adquiriendo prestigio a nivel internacional, continuo funcionando como banco hasta el triunfo de la Revolución en 1979, a partir de ese año ha sido utilizado como oficinas del estado, pasando a ser el Edificio Benjamín Zeledón; desde el año 1985 funciona como oficinas de los partidos políticos y oficinas afines a la Asamblea. En el 2008 fue remodelado incluido cambio de color.

Características del Entorno  
 El edificio se ubica conformando el Conjunto urbano del núcleo de Gobierno, que agrupa los poderes legislativo y ejecutivo del país. Lo delimita la Dupla Sur por el norte, denotando gran presencia urbana; al sur lo delimita una plaza que integra las edificaciones; al este es acompañado de una amplia área de estacionamiento y al oeste lo delimitan las edificaciones de la Asamblea Nacional. Por su localización goza de excelente accesibilidad, sin embargo al conjunto por la naturaleza de uso es limitado al público. Al costado oeste del edificio cruza el Paseo Peatonal Sandino.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 La edificación requiere de proteger de manera integral sus elementos de fachada.

**SUSTITUIR FOTO**  
**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Edificio a mantener y preservar por su valor y estilo arquitectónico, así también por conformar parte del Conjunto urbano de Gobierno. Requiere solo del correcto mantenimiento y conservación de fachada.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerá como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

Vice Presidencia de la República  
 (Antiguo Banco Central)

**DESCRIPCIÓN**  
 Código de ficha **I-13**

**Localización**  
 Contiguo a Asamblea Nacional

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Instituc. Oficinas de la Vice Presidencia.

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1964

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El edificio del Banco Central de Nicaragua (BCN), fue inaugurado en 1964 para albergar las oficinas de esta entidad financiera, creada en 1961, era un edificio de quince pisos y de corte moderno que se constituyó como el primer rascacielos del país. El sismo de 1972 provocó serios daños a su estructura, siendo abandonado. Fue demolido parcialmente y reestructurado, reduciendo su altura a 4 pisos y ampliado con otras edificaciones en baja altura. Posterior a esto ha tenido usos afines a funciones gubernamentales, actualmente se utiliza para oficinas de la Vicepresidencia de la República.

Características del Entorno  
 El edificio se ubica conformando el Conjunto urbano del núcleo de Gobierno, que agrupa los poderes legislativo y ejecutivo del país. Lo delimita el edificio de la Asamblea por el norte; al sur se encuentran áreas de estacionamiento y otras oficinas de gobierno, por el este al frente se encuentra la Avenida Peatonal Sandino y plaza común del conjunto de edificaciones y por el oeste lo delimitan áreas de estacionamiento y la Avenida Bolívar. Por su localización goza de excelente accesibilidad, sin embargo el conjunto, por la naturaleza de sus funciones gubernamentales es limitado al público.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 La edificación requiere de ser preservada de manera integral, tanto en el antiguo edificio del Banco Central de Nicaragua como en las nuevas instalaciones.

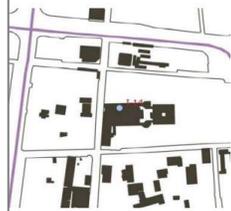
**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Edificio requiere de ser conservado en su diseño actual, preservando íntegramente la parte que corresponde al antiguo Banco Central y proyección del respectivo mantenimiento.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerá como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017



Centro Convenciones Olof Palme (Antiguo Colegio La Salle)  
 Código de ficha **I-14**

**Localización**  
 Sur del Edificio Benjamín Zaldedon

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Servicios

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 -

**Estado de conservación**  
 Bueno

**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 Las edificaciones del Centro de Convenciones Olof Palme ocupan el antiguo complejo del Instituto Pedagógico La Salle, que de acuerdo con escritos de Francisco Bautista reata que el Colegio se ubicó en ese sitio desde 1913, no habiendo sido afectado por el sismo de 1931. Bayardo Altamirano, historiador de Managua, relata que en el año 1972 el Instituto Nicaragüense de la Vivienda compró el inmueble a los hermanos de La Salle, el que se vio afectado por el terremoto ocurrido en ese mismo año, por lo que el edificio quedó desocupado y abandonado. Poniendo el triunfo de la Revolución del 79, en el año de 1987 se construye en el mismo sitio el Centro de Convenciones, rehabilitando los dos edificios que conformaron el colegio como son el auditorio y el edificio de 5 pisos, además de construir otras obras anexas, se le nombra Centro de Convenciones Olof Palme en homenaje al ex primer ministro sueco Olof Palme. En la década de los 90, el centro quedó en abandono, en el año 2015 se remodela y rehabilitan las instalaciones entrando en función recientemente.

**Características del Entorno**  
 El Centro de Convenciones Olof Palme se ubica inmediato al núcleo de Gobierno, por lo que se considera que forma parte del mismo conjunto. Es delimitado al norte por plaza de las edificaciones del Gobierno y plaza de esplanamientos su fachada se orienta al este, donde limita con la zona militar, de igual manera que lo delimita también por el sur, por el oeste cruza el Paseo Peatonal Sandino, frente al cual se encuentran instalaciones gubernamentales. Por su ubicación el Centro goza de excelente accesibilidad por la Dupla Sur.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Las edificaciones han sido rehabilitadas muy recientemente por lo que están en muy buen estado, se requiere solo de su mantenimiento adecuado.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas



**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017



Instituto Nicaragüense de Seguridad Social - INSS  
 Código de ficha **I-15**

**Localización**  
 Costado oeste del Cementerio San Pedro

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional, oficinas del INSS

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1956

**Estado de conservación**  
 Bueno

**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El edificio del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social INSS fue creado en 1956 con el propósito de albergar las oficinas que establecerían los mecanismos para proteger a los trabajadores nicaragüenses de las contingencias provenientes de la vida y del trabajo. Las instalaciones se ubicaron en terrenos del Cementerio San Pedro, lo que llevo a reducir considerablemente el área del campo santo y la consiguiente remoción de difuntos, el edificio de arquitectura moderna se construyó en varios niveles. En 1972 el terremoto que destruye el centro de la ciudad afecta la estructura del edificio, el cual queda en desuso hasta su rediseño y reestructuración total iniciando su operación nuevamente en el año de 1995 para las oficinas centrales, las instalaciones cuentan con 8 niveles más sótano, sub sótano, azotea y mezanine.

**Características del Entorno**  
 Se ubica cercano al principal acceso sur del Centro Histórico (Avenida Bolívar), formando un conjunto urbano con el Cementerio San Pedro que se localiza al este donde se orienta su fachada principal, al norte se ubica el edificio del Centro Nacional de Oftalmología - CENAO y al sur y oeste se localizan zonas de viviendas populares. La calle de acceso de trazado sinuoso junto a la vegetación del cementerio proporciona un ambiente urbano agradable.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 La edificación se encuentra en muy buen estado, se requiere solo de su mantenimiento adecuado.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas



**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017



Edificio Silvio Mayorga - Ministerio de Gobernación MIGOB  
 Código de ficha **I-16**

**Localización**  
 Intersección de Calle Colón 5ta. Av. Este

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional, Oficinas MIGOB

**Uso compatible**  
 -

**Año de la construcción**  
 1970

**Estado de conservación**  
 Malo

**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El edificio Silvio Mayorga que alberga las Oficinas del Ministerio de Gobernación - MIGOB, originalmente fue construido para facilitar el servicio de energía y unificar las operaciones de la Empresa Nacional de Luz y Fuerza - ENALUF. Fue construido por el consorcio Cardenal Lacayo Fallas, Néstor y Armando Pereira en 1970 y proyectado por el arquitecto José Francisco Tenes Callejas como una edificación moderna de 5 plantas. En el año 1972, sufre algunas afectaciones, las que son reparadas y vuelto a utilizar. Posterior al triunfo de la Revolución Sandinista en 1979, se crea el Ministerio de Gobernación del País, cuyas oficinas son ubicadas en la edificación y se nombra como Edificio Silvio Mayorga, en honor al guerrillero. En la década del 2010, el edificio presenta problemas estructurales, por lo que se elaboran los planos de diseño para su rehabilitación, sin embargo las obras no se llevan a cabo. Con los últimos sismos ocurridos en 2014 en la zona de occidente del país y que también afectaron Managua se genera la problemática del edificio y es desahogado, permitiendo oficinas solamente en planta baja. Actualmente el edificio es objeto de los estudios que indicarán su factibilidad de reestructuración o sustitución.

**Características del Entorno**  
 El edificio del MIGOB se localiza en una zona de gran circulación vehicular como es la Calle Colón, primer anillo radial de la Ciudad de Managua y coincidente con el límite del Casco Central. Su fachada principal da hacia el norte, frente al cual se ubican usos varios y hasta el año 2014 se ubicaron importantes edificios de departamentos en altura, que desde el terremoto del 72 permanecieron inhabilitados y en abandono, objeto de formas ilegales y demolidos en el 2014. Por el este igualmente se ubican usos de servicios como influencia del Mercado Oriental y por el oeste y sur está rodeado de la zona militar de Tiscapa.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	Si
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 La edificación es una estructura de concreto armado en muy mal estado, que requiere de dictámen estructural para diagnosticar su permanencia en el sitio.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas



**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017



Casa de los Pueblos (Palacio Nacional)  
 Código de ficha **I-18**

**Localización**  
 Costado Norte de la Plaza de la Revolución

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1999

**Estado de conservación**  
 Bueno

**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La "Casa de los Pueblos" fue construida en el año 1999 y donada por el Gobierno de Taiwan, para ser la sede oficial del Gobierno de Nicaragua, funcionando así hasta el año 2007 con el cambio de gobierno. A partir de aquí se le cambia el nombre y el uso, pasando a ser ocupada como centro de reuniones de organizaciones y movimientos sociales con la instalación de los Concejos del Poder Ciudadano CPC. También es utilizada como casa de protocolo.

**Características del Entorno**  
 La Casa de los Pueblos se ubica de acuerdo a la disposición del estilo colonial español en el centro fundacional de la Ciudad, su fachada principal se orienta al norte de la plaza, al norte y este se localizan áreas recreativas del Paseo Xolotlán y al oeste se ubican el Parque y Teatro Rubén Darío. En conjunto a la Catedral, el Palacio y el Parque Central, la Casa de los Pueblos conforma un conjunto urbano de gran armonía y monumentalidad.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 La edificación solo requiere del respectivo mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas



**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



**Museo San Juan Pablo II**

Código de ficha **C-01**

**Localización**  
 Paseo Xolotlán

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Cultural

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 2016

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**  
 El Museo San Juan Pablo II, es una construcción inaugurada a finales del 2016 en honor al Papa Juan Pablo y en conmemoración a las dos visitas que realizara a Nicaragua en 1983 y 1996. Es una construcción moderna que consta de tres galerías y otros ambientes como capilla, fuente, monumento y amplio jardín.

**Características del Entorno**

El Museo San Juan Pablo II se ubica en el Paseo Xolotlán, su entorno lo conforman el Lago y los diferentes usos recreativos y culturales que se desarrollan en la rivera del Lago.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico, así también los que acompañan la edificación como monumento, fuente y jardinería.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**

A la fecha la edificación está recién construida, por lo que solo requiere de mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



**Palacete Mántica (Antiguo Museo Julio Cortázar)**

Código de ficha **C-02**

**Localización**  
 Frente al Edificio de Correos Nicaragua

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Cultural

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1939

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**  
 La mansión, ubicada en la Calle El Triunfo, en el antiguo centro histórico de Managua, fue alguna vez de la familia Mántica. Fue construida en 1939 por el ingeniero Julio Cardenas Argüello, tiene tres plantas. La familia la perdió tras el triunfo de la Revolución que nacionalizó la banca y exigió el pago inmediato de los créditos. Los Mántica dieron la casa como abono, pero llamaron al nuevo Ministro de Cultura para sugerirle que ahí instalaran un museo, tal como ellos querían hacer antes que les cobraran. Ahí se instaló la Dirección de Patrimonio y luego el Museo Julio Cortázar, actualmente no es utilizado.

**Características del Entorno**

El Palacete Mántica, donde funcionó el Museo Julio Cortázar, se ubica en el Centro Histórico Cultural de mayor protección, frente al Palacio de Comunicaciones. Forma parte integral de este conjunto, manteniendo su valor original. Se ubica sobre la Calle el Triunfo, la que fuera una vía de mucha importancia antes del terremoto del 72.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se propone la protección de todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**

Se propone el estudio integral de su estructura, realizar rehabilitación de ser necesaria, conservando todos sus elementos estéticos.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



**Teatro Nacional Rubén Darío**

Código de ficha **C-03**

**Localización**  
 Costado norte del Parque Rubén Darío

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Cultural

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1969

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**  
 El Teatro Nacional Rubén Darío inicia su planificación en 1964, en honor al poeta Rubén Darío, en la efeméride del centenario de su natalicio. El diseño estuvo a cargo del arquitecto José Francisco Terán Callejas, de la empresa constructora Arquitectos Ingenieros Sociedad Anónima AISA, la construcción la ejecutó la firma constructora Cardenal – Lacayo – Frallos, iniciándose en el año 1966 y concluyéndose en 1969. Su diseño logró la perfección técnica, se emplearon acabados de lujo con el uso de mármol de carrera italiano en el recubrimiento de sus columnas.

Con el terremoto de 1972, según estudios realizados el teatro tuvo menos de un 2% de afectación, debido a su diseño y criterios estructurales, que solo permitió el desprendimiento de algunas placas de mármol y la fractura de 3 ventanales del Salón de los Cristales. Con el triunfo de la Revolución en 1979 se le cambió el nombre por el de Teatro Popular Rubén Darío. Actualmente continúa siendo el teatro por excelencia a nivel nacional.

**Características del Entorno**

El Teatro Nacional Rubén Darío se localiza frente al Lago Xolotlán, hacia donde se orienta su fachada principal, su posición lo ubica inmediato al centro funcional de la Ciudad, formando parte del núcleo histórico de mayor protección, por el sur se localiza el Parque del mismo nombre, por el este se ubican áreas ornamentales de la Casa de los Pueblos y por el oeste limita con la Avenida Bolívar y Plaza de la Fé, Juan Pablo II. Actualmente el sector de su entorno es objeto de revalorización urbana con el Proyecto del Puerto Salvador Allende y el Paseo Xolotlán.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación, así como sus elementos del diseño acústico.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**

La edificación es una estructura de concreto armado en muy buen estado, se requiere solo de su mantenimiento adecuado.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



**Palacio Nacional de la Cultura (Palacio Nacional)**

Código de ficha **C-04**

**Localización**  
 Costado Sur de Plaza de la Revolución

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Cultural

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1940

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**

El Palacio Nacional de la Cultura es una edificación de estilo neoclásico, fue diseñado por el ingeniero Pablo Darbach y construido por la empresa constructora Cardenal Lacayo Frallos S.A. Católica, entre 1938 y 1940, para ser sede de las Cámaras de Diputados y de Senadores durante el gobierno de Anastasio Somoza García. El terremoto de 1972 causó daños de agraviamiento del segundo piso a la azotea, los que fueron reparados para continuar en funciones. Durante la dictadura somocista, el 22 de agosto de 1978 el edificio fue tomado por un grupo de guerrilleros del FSLN, pasando a ser una catedral por el histórico acontecimiento. Con el triunfo de la Revolución en 1979 se le llamó Palacio de la Revolución con funciones del Ministerio de Finanzas y otras actividades de gobierno, época en la que le fueron colocadas en su parte frontal los retratos del Dr. Augusto César Sandino y del Dr. Carlos Fonseca Amador. Con el cambio de gobierno en el año 1980 fueron removidos los retratos y se nombró nuevamente Palacio Nacional. En 1996 por su gran valor histórico y localización, el gobierno decide cambiar su uso, pasando a ser sede del Museo y Archivo, nombrándose como Palacio Nacional de la Cultura, época en la cual fue completamente reestructurado y restaurado. El edificio es uno de los más emblemáticos del antiguo centro histórico, ya que guarda el patrimonio cultural de la nación por contener el Museo Nacional de Nicaragua "Diosdado Céspedes", bibliotecas, centros de documentación y varias escuelas de artes.

**Características del Entorno**

El palacio de la Cultura se ubica de acuerdo a la disposición del estilo colonial español en el centro funcional de la Ciudad, con su fachada principal al sur de la plaza principal o Plaza de la Revolución; al este se localiza una amplia plaza de estacionamiento, al oeste se localiza el paseo peatonal Sandino, área de estacionamiento y tanguar y al sur se ubica la plaza 22 de agosto de reciente construcción, proyecto ejecutado para conmemorar la toma del Palacio. En conjunto a la catedral, la Casa de los Pueblos y el Parque Central, el Palacio de la Cultura conforma un conjunto urbano de gran armonía y monumentalidad.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**

La edificación fue reestructurada y restaurada en su totalidad, por lo que solo requiere del correcto y oportuno mantenimiento.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

Centro Cultural Dambach (Antigua Colonia Dambach)

Código de ficha **C-05**

**Localización**  
 Costado Noreste del Parque Candelaria

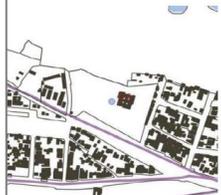
**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Cultural

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 Década de los 30's

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

Características Históricas  
 El Centro Cultural Dambach, antiguamente conocido como la Colonia Dambach, fue construida por el ingeniero helga Paul Dambach en la década de los años 30, se trató de un conjunto de casas de diferentes estilos europeos, para que fueran las residencias de los diplomáticos acreditados en Nicaragua. Años después fueron donadas por Anastasio Somza De Bayle en pro de la cultura nacional, siendo remodeladas y equipadas para las Escuelas de Música, Bellas Artes, el Instituto de Investigaciones Folklóricas, el Archivo y el Museo Nacional. Con el terremoto del 72, las instalaciones no sufrieron mayores daños, al parecer quedaron en abandono. Con el triunfo de la Revolución fueron nuevamente revitalizadas en su uso, en el año 2010 fueron remodeladas incluyendo el Museo Urbano y Museo de las Migraciones.

**Características del Entorno**

El Centro Cultural Dambach se ubica al extremo Noreste del Centro Histórico, en una zona de viviendas surgidas de manera espontánea en los años 90's. Actualmente dicha zona está en proceso de revitalización con la construcción de la Plaza y Paseo Xolotlán. El centro se ubica muy próximo al Lago lo que permite gozar de una excelente vista y paisaje natural.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se protegerán todos los elementos que conforman el conjunto y el estilo arquitectónico de las edificaciones.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	SI

**ACTUACIONES PARCIALES**

Las edificaciones han sido rehabilitadas muy recientemente por lo que están en muy buen estado, se requiere solo de su mantenimiento adecuado.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

Estadio Nacional Denis Martínez

Código de ficha **D-01**

**Localización**  
 Intersección C. Colón /11va. Av. Sureste

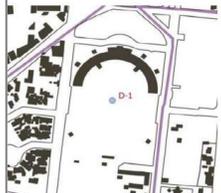
**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Deportivo

**Uso compatible**  
 Actividades masivas varias

**Año de construcción**  
 1946

**Estado de conservación**  
 Malo



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

Características Históricas  
 El Estadio Nacional Denis Martínez fue inaugurado en el año 1948 con capacidad para 30 mil espectadores, inicialmente se le nombró Estadio General Somza, luego en los años 80's Rigoberto López Pérez y desde 1988 Estadio Denis Martínez. A lo largo de su historia ha sido una edificación descuidada, antes del 72, se ubicaron en él varias oficinas además al deporte. En 1972 fue objeto de remodelación como producto de los juegos olímpicos No. XXIII de la Serie Mundial, sin embargo ese mismo año ocurre el terremoto que le provoca serios daños y lo deja inhabilitado, lo que provocó su cierre. Reabrió en 1975, pero luego en 1979 por motivos de seguridad fue cerrado nuevamente, hasta que fue reforzado. En 1985 nuevamente se re inauguró, en 1987 se le colocan las actuales torres de iluminación. En el año 2008 se detectaron serios daños a su estructura y a las torres de iluminación por lo que fueron eliminadas, conduciendo que en la construcción del estadio, no se aplicaron las técnicas adecuadas que requirió el tamaño y características de la obra, principalmente por la tecnología de la época y que no admite reparación. Históricamente el estadio ha sido utilizado además de las actividades propias del baseball, diferentes actividades que incluyen conciertos, celebraciones nacionales, entre otras que requieren de un vasto espacio.

**Características del Entorno**

El Estadio Nacional Denis Martínez se ubica en el extremo suroeste del Centro Histórico, formando un conjunto urbano con el Estadio de Fútbol y la Central sandinista de Trabajadores CST, hacia el norte en su fachada principal se acompaña de una plaza de acceso, frente a la cual remata la Avenida Monumental, eje de gran importancia antes del terremoto del 72, se ubica también las instalaciones del Ministerio de Transporte e Infraestructura MTI, hacia el sur limita con el Estadio de Fútbol y la CST, al este limita con una plaza de estacionamiento, que funciona para el mismo estadio y al oeste limita con zona mixta habitacional y de servicios.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

De permanecer la estructura, se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	SI
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	SI

**ACTUACIONES PARCIALES**

Con la cancelación de las instalaciones del estadio, se propone realizar un estudio que oriente las posibilidades de su utilización en actividades al aire libre.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

Central Sandinista de Trabajadores CST

Código de ficha **C-06**

**Localización**  
 Calle Colón/ 11Av. Sureste

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Sindical

**Uso compatible**  
 Cultural recreativo

**Año de construcción**  
 Década del 50

**Estado de conservación**  
 Regular



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

Características Históricas  
 La construcción de la Casa del Obrero, se da en los años 50's como parte de la política del gobierno en ese momento para la construcción de casas del obrero en varios departamentos, las cuales eran utilizadas para realizar asambleas de obreros, albañiles, armadores y similares, también se realizaban fiestas populares, ensenaban a las mujeres el oficio de costura y otras actividades sociales. Con el triunfo de la Revolución Sandinista en 1979, estos edificios pasaron a manos de la Central Sandinista de los Trabajadores (CST), consolidándose en la actividad organizativa y sindical promovida en la década de los 80's. En esta época la Casa del Obrero en Managua pasa a ser la CST José Benito Escobar. En la década de los noventa, con el cambio de gobierno, el movimiento sindical fue golpeado y desarticulado por la política de gobierno. Sin embargo los sindicatos se mantuvieron en las casas de los obreros, dirigidos por la CST. Actualmente la CST de Managua se mantiene activa, siendo además un espacio de diversión de los trabajadores.

**Características del Entorno**

La CST José Benito Escobar se ubica en el extremo suroeste del Centro Histórico, formando un conjunto urbano con el Estadio Nacional Denis Martínez y el Estadio de Fútbol, su fachada principal se orienta hacia el sur, donde se ubica frente a la Calle Colón, al norte limita con las instalaciones del Estadio Nacional, al este se ubican varios muros de servicios los cuales no tienen gran presencia urbana y al oeste limita con las instalaciones del Estadio de Fútbol.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se protegerán todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN	SI

**ACTUACIONES PARCIALES**

La edificación requiere de revisión de su sistema estructural para su reforzamiento.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

Colegio Loyola

Código de ficha **E-01**

**Localización**  
 Costado norte de Iglesia Santo Domingo

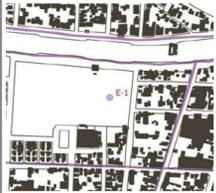
**Propiedad**  
 Privada

**Uso característico**  
 Educativo

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1946 y ampliación en 1971

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

Características Históricas  
 La edificación del Colegio Loyola fue fundada en 1946, construido en tres niveles, nació como una extensión de las obras socio-educativas de la Parroquia-Residencia de Santo Domingo. Se inició como Escuela Superior de Varones hasta convertirse en Instituto Loyola. Con el crecimiento de la demanda local, se plantea la necesidad de adquirir más terrenos hasta que en 1964 se logra comprar toda la manzana de terreno para construir un nuevo edificio. En 1971, se inauguró el nuevo edificio al cumplirse los 25 años de existencia del colegio y con ocasión de la festividad de San Ignacio y toma el nuevo nombre de Instituto Loyola. Al año siguiente en 1972 sucede el terremoto, el cual es soportado, en 1973 entra en funciones nuevamente. En 1993 se convirtió en colegio privado por el retro progresivo de la subvención estatal, actualmente continúa funcionando con una matrícula de 1.598 alumnos, repartida entre los niveles de Pre-Escolar, Primaria y Secundaria.

**Características del Entorno**

El Colegio Loyola se ubica formando un conjunto urbano con la Iglesia y el Parque Santo Domingo, se inserta en una zona de viviendas también llamada Santo Domingo que se ubica en la zona al sur, mezcla de viviendas tipo tradicionales, populares e informal, al este también se ubica el mismo barrio, sin embargo es una zona influenciada fuertemente por el Mercado Oriental con usos de bodega, corrientes vieles y zona equisita a peligro; por el norte el Colegio limita con la Dupla Norte, el Parque y la Iglesia se ubican inmediatos en la parte sur. Por el oeste limita con predio baldío y zona habitacional de reciente construcción tipo popular.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Se propone mantener todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	SI

**ACTUACIONES PARCIALES**

El edificio se encuentra en buenas condiciones, solo se requiere de proveer del respectivo mantenimiento.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Colegio Bautista**

Código de ficha **E-02**

**Localización**  
Sobre 5ta. Avenida Este

**Propiedad**  
Privado

**Uso característico**  
Educativo

**Uso compatible**  
-

**Año de construcción**  
Década del 50 / 60

**Estado de conservación**  
Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 Las edificaciones del Colegio Bautista fueron construidas en diferentes épocas, el edificio más antiguo data de la década del 50, existen 3 pabellones construidos en la década del 60, ambos resistieron el movimiento telúrico del 72. Otras edificaciones son de construcción más reciente. Como centro educativo de carácter privado data desde 1910, aunque sus instalaciones iniciaron en otro sitio, se conoce como uno de las escuelas más antiguas de la ciudad y de mucho prestigio educativo.

Características del Entorno  
 El Colegio bautista se ubica sobre la 5ta. Avenida Este en la zona del antiguo Barrio Sajonia, ocupa una gran instalación, el entorno urbano denota mezcla de edificaciones de viviendas de tipo residencial en no muy buenas condiciones y viviendas populares producto de asentamientos espontáneos, por lo que resulta en una zona no muy atractiva urbanísticamente.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone mantener todos los elementos de fachada, techo e interior de las edificaciones más antiguas

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El edificio se encuentra en buenas condiciones, solo se requiere de proveer del respectivo mantenimiento.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Tribuna Presidencial**

Código de ficha **Mi-01**

**Localización**  
Calle Colón / explanada Tiscapa

**Propiedad**  
Pública

**Uso característico**  
Militar

**Uso compatible**  
-

**Año de construcción**  
Década del 50

**Estado de conservación**  
Malo




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La Tribuna Monumental llamada también presidencial, fue construida en la explanada de Tiscapa en la década del 50, fue uno de los símbolos del poder durante la dinastía de Somoza García, entre 1940 y 1950 fue escenario de los más importantes acontecimientos públicos. Para la época quedaba periférica a la ciudad de Managua, fue construida por la firma Cardenal-Lacayo Faltos. En su diseño se combinaron varios estilos arquitectónicos como detalles de la línea neoclásica, hasta decoraciones propias del arte deco, tiene un área de 1,535 m<sup>2</sup> con capacidad para 700 personas sentadas. Tiene tres cuerpos, el principal formado por dos galerías, un segundo de jaspines y gradas de acceso, un tercer cuerpo está compuesto por el patio, gradería y bancos. Después de la muerte de Somoza García, fue poco utilizada. El terremoto de 1972 le causó serios daños y posteriormente se instalaron una serie de construcciones militares en la explanada, el área de la Tribuna fue cerrada con un cerco de malla, situación que aún se mantiene a la fecha. La Alcaldía de Managua realizó un estudio que indica que puede ser restaurada en un corto plazo

Características del Entorno  
 La tribuna monumental se ubica en la explanada de Tiscapa, a orillas de la Calle Colón, desde donde se proyecta urbanísticamente. Se inserta en una zona militar.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone restaurar todos los elementos que componen la edificación, reforzando su estructura.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Recuperar todos sus elementos de manera integral.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Casino Militar**

Código de ficha **Mi-02**

**Localización**  
Loma de Tiscapa

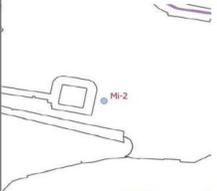
**Propiedad**  
Pública

**Uso característico**  
Servicios

**Uso compatible**  
-

**Año de construcción**  
Década del 50

**Estado de conservación**  
Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El antiguo Casino Militar se estima su construcción en la década del 50, se erigió en la Loma de Tiscapa, símbolo de poder en la época de los Somozas. Al parecer el sismo del 72, no le afectó y en 1970 con el triunfo de la Revolución pasó a ser un bien del Estado de Nicaragua, al parecer utilizado en actividades protocolarias del Ejército de Nicaragua.

Características del Entorno  
 Se ubica en la Loma de Tiscapa, de uso restringido por las actividades militares. Su emplazamiento tiene que ver con la excelente panorámica hacia el antiguo centro.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone mantener todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El edificio se encuentra en buen estado, se requiere solo del respectivo mantenimiento.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Hotel Morgut (Casa Matamoros)**

Código de ficha **TCS-01**

**Localización**  
Calle 27 de Mayo

**Propiedad**  
Privado

**Uso característico**  
Hotel

**Uso compatible**  
-

**Año de construcción**  
Década del 70

**Estado de conservación**  
Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 No se conoce mucho sobre el hotel, se estima que el Hotel Morgut, fue construido en la década del 70, poco antes del terremoto de 1972. Inicialmente era casa de habitación construida en dos plantas, de estilo art deco, llamada Casa Matamoros. Al parecer no sufrió mayores daños con el sismo ocurrido. En la década de los 90's se remodela para hotel, siendo este el uso que ocupa hasta hoy día, conservando su estilo arquitectónico.

Características del Entorno  
 Se localiza sobre la calle 27 de Mayo, muy cercano a la intersección de Avenida Bolívar y Calle Colón, en el límite delimitado para el Centro Histórico; se trata de una zona de fuertes actividades de servicios y flujos vehiculares, con buena accesibilidad. Muy cercano se encuentra el área comercial de Plaza Inter.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone la protección de todos los elementos de fachada e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El inmueble se encuentra en buen estado, por lo que requiere solo de mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



Hotel Crown Plaza (Hotel Intercontinental)	
Código de ficha	TCS-04
Localización	Intersección Calle Colón / Avenida Bolívar
Propiedad	Privado
Uso característico	Hotel
Uso compatible	-
Año de construcción	1969
Estado de conservación	Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**  
 El Hotel Intercontinental Managua inició su construcción a mediados del año 1967 y concluyó en Noviembre de 1969, inaugurándose en ese mismo año. Fue diseñado por el Arquitecto Alfredo Osorio Peters. Supervisado por Intercontinental Hotel Corporation y Construido por Compañía Constructora AISA, tiene un sistema constructivo de concreto, posee un estilo Moderno. Desde su apertura se convirtió en el principal hotel del país y fue uno de los pocos edificios altos que sobrevivió al terremoto que en 1972 que devastó el viejo centro de la ciudad.  
 Su estilo arquitectónico es moderno, en una edificación en forma piramidal compuesta por los elementos clásicos, en los cuales se pueden ver los niveles del edificio de forma escalonada, esta característica solo se aprecia en vista frontal, ya que el perfil es plano rectangular. Hasta 1992 llevó el nombre de Hotel Intercontinental Managua y es aún recordado por los habitantes de la ciudad como "El Inter", a partir de esa fecha pasó a ser Hotel Crown Plaza Managua, cuenta con 140 habitaciones y suites en 9 niveles con vista al lago de Managua.

**Características del Entorno**  
 El Hotel Crown Plaza se ubica formando un conjunto urbano con el Centro de Convenciones también Crown Plaza y el área comercial de Plaza Inter, que se localizan en un punto de gran proyección urbana y excelente accesibilidad, como es la intersección de Calle Colón y Avenida Bolívar a Chavez. La zona es ocupada por construcciones en buen estado con usos de servicio que se localizan principalmente al oeste a lo largo de la Avenida Bolívar, hacia el norte y este se ubica la zona militar.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone preservar la edificación de manera integral, protegiendo tanto los elementos de fachada como el interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

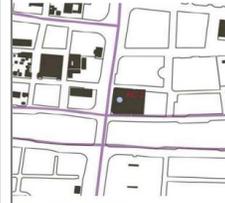
**ACTUACIONES PARCIALES**

El inmueble se encuentra en buen estado, por lo que requiere solo de mantenimiento periódico.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



Antigua Cine Gonzáles	
Código de ficha	AC-02
Localización	Intersección Av. Bolívar y Dupla Norte
Propiedad	ALMA
Uso característico	Recreativo
Uso compatible	-
Año de construcción	1953
Estado de conservación	Malo



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**  
 El cine Gonzáles fue inaugurado en el año 1953, su construcción se ejecutó en el mismo sitio que había sido destruido por un incendio en 1945 el anterior cine Gonzáles. Su construcción de 1500 m<sup>2</sup>, era propiedad de la Familia Gonzáles, con inversiones en este tipo de negocios, que fueron de mucho auge posterior a la década de los 50's. Al parecer el edificio no sufrió mayores daños con el terremoto del '72, desde los 90's fue utilizado como Iglesia Evangélica hasta su reciente incendio en agosto del presente año. El incendio quemó todo el mobiliario, prácticamente del edificio solo queda su envoltura, la cual tendrá que ser objeto de valoración estructural para dictaminar su ubicación y la posibilidad de recuperación de la edificación. Posterior al incendio fue declarado de interés social a favor de la Alcaldía de Managua, quien se encargará de definir el destino del inmueble.

**Características del Entorno**  
 Se ubica en el núcleo histórico-cultural de mayor preservación y tratamiento urbanístico del centro, en la intersección de la Avenida Bolívar y Dupla Norte, que constituyen un punto neurálgico en el Centro, hacia donde ve su fachada principal, por el norte colinda con zona peatonal y por el este se localiza contiguo al Instituto Nacional de Cultura, antiguo edificio del Gran Hotel. El entorno urbano del antiguo Cine Gonzáles ha sido revalorizado en los últimos años.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Si el edificio es estructuralmente recuperable, se propone proteger todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	Si
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**

Las acciones que se puedan dar en esta edificación estarán en dependencia del estudio estructural, el cual indicará su posibilidad de recuperación.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



Antigua Cine Margot	
Código de ficha	AC-03
Localización	Intersección 5ta. Av. Este/ Dupla Norte
Propiedad	Privado
Uso característico	Recreativo
Uso compatible	-
Año de construcción	1924
Estado de conservación	Malo



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**  
 En antiguo Cine Margot, fue construido en 1924 en el Barrio Candelaria uno de los más antiguos de la Ciudad en esa época, la edificación ha tenido sucesivas reformas en su estructura, producto de los terremotos de 1931 y 1972, actualmente se puede aún observar su estilo Art Deco, al parecer parte de sus instalaciones permanecen en abandono y otra parte es utilizada como comercio.

**Características del Entorno**  
 Se ubica en donde fue el antiguo Barrio Candelaria, que hoy corresponde a un área de toma ilegal de los años 50 con un alto nivel de deterioro urbano. Se encuentra muy próximo al núcleo histórico-cultural de mayor preservación y tratamiento urbanístico del centro, su fachada principal se orienta al norte y fachada posterior hacia la Dupla Norte.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 La edificación requiere de un estudio estructural, que indique su grado de recuperación. De ser posible, se propone proteger todos los elementos que conforman el estilo arquitectónico de la envoltura de la edificación, y revalorizar el entorno urbano donde se inserta.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**

Las acciones que se puedan dar en esta edificación estarán en dependencia del estudio estructural, el cual indicará su posibilidad de recuperación.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALOGO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



Edificio Julio Martínez	
Código de ficha	UV-03
Localización	Costado oeste Bo. San Antonio
Propiedad	Privado
Uso característico	-
Uso compatible	-
Año de construcción	Década del 70
Estado de conservación	Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**  
 El edificio Julio Martínez perteneciente al empresario del mismo nombre, antes del terremoto del 72 era un edificio comercial de venta de vehículos y repuestos. Actualmente el parecer no tiene uso alguno.

**Características del Entorno**  
 El edificio Julio Martínez se ubica dentro de una zona de vivienda de carácter popular, llamada Barrio San José y muy cercano al conjunto habitacional de San Antonio.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone mantener todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**

El edificio se encuentra en buen estado visto desde su exterior, se requiere de su mantenimiento y su habilitación para proveerle de un uso.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas

**CÁTALO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Casa Belli**

Código de ficha **UV-04**

**Localización**  
 Frente al Edificio de Correos de Nicaragua

**Propiedad**  
 Privado

**Uso característico**  
 Vivienda

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 -

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La Casa Belli se ubica en la Calle El Triunfo, en el antiguo centro histórico de Managua, se supone que su origen se da con la Familia Belli. Se desconoce la fecha de su construcción, pero se estima que fue en la década del 70, probablemente anterior al terremoto del 72. Actualmente es utilizada como oficinas.

Características del Entorno  
 La Casa Belli se ubica en el Centro Histórico Cultural de mayor protección, frente al Palacio de Comunicaciones. Forma parte integral de este conjunto, manteniendo su valor original. Se ubica sobre la Calle el Triunfo, la cual fuera una vía de mucha importancia antes del terremoto del 72.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone la protección de todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES		
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Se propone conservando todos sus elementos estéticos y proveer del respectivo mantenimiento.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Hotel el Pueblo**

Código de ficha **UV-08**

**Localización**  
 Dupla Sur / Sta. Av. Este

**Propiedad**  
 -

**Uso característico**  
 Vivienda

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 1954

**Estado de conservación**  
 Malo




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 Se desconoce de sus antecedentes, al parecer data de 1954. Se trata de una edificación de dos plantas, cuyo estilo arquitectónico merece ser preservado. Actualmente es utilizada como vivienda, comercio y servicios.

Características del Entorno  
 El Hotel el Pueblo se ubica sobre la Dupla Sur, en el área de influencia del Mercado Oriental y en combinación con zona de viviendas del Barrio Santo Domingo, mezcla de viviendas tipo tradicionales y populares.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone mantener todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES		
RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN No
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El edificio se encuentra en muy malas condiciones se requiere su restauración total y posterior mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Fundación Juan Pablo II**

Código de ficha **UV-09**

**Localización**  
 Intersección D. Sur y Sta. Av. Este

**Propiedad**  
 Privada

**Uso característico**  
 Salud y Educación

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 -

**Década del 70**  
**Estado de conservación**  
 Regular




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El edificio Fundación Juan Pablo II, de 4500 m2 se estima fue construido en la década del 70. En el año 2010 fue donado para albergar a la fundación del mismo nombre. La edificación ha requerido de ser reestructurada y rehabilitada para el funcionamiento de consultorios médicos y la instrucción y capacitación a mujeres en oficios técnicos. Para lo que se han realizado rehabilitaciones parciales.

Características del Entorno  
 La Fundación Juan Pablo II se ubica sobre la Dupla Sur, en el área de influencia del Mercado Oriental y en combinación con zona de viviendas del Barrio Santo Domingo, mezcla de viviendas tipo tradicionales y populares.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone mantener todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES		
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN No
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El edificio se encuentra en regular condición, se requiere su rehabilitación total y posterior mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALO DE EDIFICIOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Casa Ricardo Morales Avilés**

Código de ficha **UV-10**

**Localización**  
 C. Colón, Gancho de caminos 4 c. oeste

**Propiedad**  
 Pública

**Uso característico**  
 Institucional

**Uso compatible**  
 -

**Año de construcción**  
 -

**Década del 70**  
**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La casa denominada Mansión Luís Somoza fue construida para la habitación de este miembro de la dinastía de los Somoza, posterior al triunfo de la Revolución en 1979, pasa a ser confiscada y se le nombra como Casa Ricardo Morales Avilés en memoria al guerrillero. Actualmente funciona como parte de las Oficinas del Ministerio de Defensa.

Características del Entorno  
 La Casa Ricardo Morales Avilés se ubica sobre la calle Colón en el área de influencia directa del Mercado Oriental, en zona de usos comerciales, de servicios y otros relacionados.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**  
 Se propone mantener todos los elementos de fachada, techo e interior de la edificación.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES		
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El edificio se encuentra en regular condición, se requiere su rehabilitación total y posterior mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Plaza de la Revolución (Antigua Plaza Central)**  
 Código de ficha **PL-01**

**Localización**  
 Frente a la Catedral

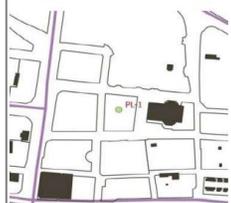
**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 No

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 Es el corazón del centro fundacional de la Ciudad de Managua, de acuerdo a la configuración espacial de la cuadrícula española. Datos históricos revelan que la plaza fue construida sobre lo que se llamaba Plaza del Cacique Topiza, ha sido utilizada en diferentes usos como plaza central, área de estacionamiento y sitio de concentraciones masivas. Su nombre es en honor al triunfo de la Revolución Popular Sandinista en julio de 1979. Con el conjunto de la Catedral, el Palacio de la Cultura, el Parque Central y la más reciente construcción de Casa de los Pueblos (Casa Presidencial) conforman el conjunto urbano hegemónico de la ciudad, adquiriendo un valor histórico - cultural - político de trascendencia generacional. Actualmente se ha revalorizado con el cambio de piso en un proyecto integral de los espacios públicos que es ejecutado por el Gobierno Central.

**Características del Entorno**  
 La Plaza goza de una excelente centralidad urbana, propia de las ciudades coloniales. Es configurada por edificaciones de importancia, al norte se ubica la Casa de los Pueblos, al sur el Palacio Nacional de la Cultura (antiguo Palacio Nacional), al este la antigua Catedral Metropolitana y al oeste el Parque Central. Se vincula directamente hacia otros espacios públicos de importancia como son el Parque Rubén Darío, la Plaza 22 de Agosto y el Paseo peatonal Sandino, el que parte de la misma plaza. En conjunto al núcleo fundacional, ha sido objeto de peatonalización brindando las condiciones en este sentido.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	No	No contiene
Mobiliario Urbano:	No	No contiene
Iluminación:	Si	Buena reciente instalación
Pavimentación:	Si	Buena reciente instalación

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Solo requiere de mantenimiento periódico  
 Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Plaza de la Fé - Juan Pablo II**  
 Código de ficha **PL-02**

**Localización**  
 Pre. al L. Xolotlán, Frente a Av. Bolívar

**No permitido**

**Superficie**  
 27,214 m<sup>2</sup>

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
**Ajardinado**

**Si**

**Estado de conservación**  
 Regular



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 Se ubica en el extremo norte de la Avenida Bolívar, frente al lago, fue construida en el año 2000 para conmemorar la segunda visita del Papa Juan Pablo II al país, habiendo celebrado misa en el mismo sitio. Con un área de 27.214 m<sup>2</sup>, es la más grande del país. De estilo renacentista, simétrica cuenta con un obelisco de 31.50 m de altura y una cruz. Actualmente se conserva en regular estado y es el sitio donde se realizan concentraciones para celebrar eventos conmemorativos en el país.

**Características del Entorno**  
 La Plaza Juan Pablo II se ubica formando parte del Núcleo Histórico Cultural del Área Central de Managua, además de estar integrada también al desarrollo costero del Puerto Salvador Allende. Al norte limita con la Pista Costanera y Paseo del Estudiante; en su extremo noroeste se ubica el Museo Juan Pablo II, recientemente construido; al sur se ubica zona de vivienda y el Parque Fríozone (Zaira Machell); al este se ubica un predio que se utiliza como área de estacionamiento y la Avenida Bolívar, a través de la cual cuenta con excelente accesibilidad; al oeste se ubica zona de vivienda.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si	Escaso
Mobiliario Urbano:	Si	Escaso
Iluminación:	Si	Escaso
Pavimentación:	Si	Suficiente

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Si	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Requiere de renovación y mantenimiento periódico de sus áreas verdes y peatonales  
 Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Plaza 22 de Agosto**  
 Código de ficha **PL-03**

**Localización**  
 Frente al Instituto Nacional de Cultura

**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 No

**Estado de conservación**  
 Regular



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La Plaza 22 de Agosto es una obra de reciente construcción inaugurada a finales del 2015, en conmemoración a la loma del Palacio Nacional (hoy Palacio de la Cultura) en esa misma fecha en el año 1978. Es un sitio que se utiliza para la recreación familiar con ferias y actividades gastronómicas entre otros atractivos. Forma parte de un conjunto en el que también se desarrolló una fuente musical y se espera construir juegos acuáticos infantiles.

**Características del Entorno**  
 La Plaza 22 de Agosto y Fuente musical se ubican como parte del sistema de espacios públicos del núcleo central del centro tradicional, se conforma por el Palacio de la Cultura en su límite norte, al sur por la Dupla Norte, desde donde se abre con remate visual en el Palacio y la edificación del Instituto de Cultura por el oeste, siendo una invitación a su ingreso, hacia el este y formaron parte de la Plaza se ubica la también recién inaugurada fuente musical, rematada por calle vehicular que conduce a una amplia plaza de estacionamiento que se ubica al norte.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si	Escaso
Mobiliario Urbano:	Si	Escaso
Iluminación:	Si	Buena reciente instalación
Pavimentación:	Si	Buena reciente cambio de piso

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Requiere de mantenimiento periódico de piso, mobiliario y árboles  
 Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque San Sebastián**  
 Código de ficha **P-01**

**Localización**  
 Cruce Sta. Avenida Oeste y Calle el Triunfo

**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La construcción del Parque San Sebastián se inició en 1911 y se inauguró en 1912 en el Barrio del mismo nombre, siendo uno de los parques más antiguos de Managua. Posterior al terremoto de 1972 quedó en estado de abandono y fue rehabilitado por la Alcaldía de Managua en el año 2013, incluyendo juegos infantiles y cerco perimetral. Por su estado actual se deduce que solo se conservan originales algunas de las bancas y el muro interno de piedra.

**Características del Entorno**  
 El Parque San Sebastián se ubica sobre la Calle el Triunfo, que constituyó una arteria vial importante en el antiguo centro, está inmerso en el Barrio San Sebastián destruido por el Terremoto del 72 y en el que actualmente prevalece la vivienda espontánea surgida en la época de los 80%; hacia el sur se ubica un conjunto habitacional en dos niveles construido en los 90's. El parque además de dar cobertura al Barrio San Sebastián atiende también a la población de los Barrios la Cruz y Cristo del Rosano.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si	Suficiente
Mobiliario Urbano:	Si	Suficiente
Iluminación:	Si	Suficiente
Pavimentación:	Además	Suficiente

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El parque ha sido rehabilitado recientemente, requiere sólo de mantenimiento periódico.  
 Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque Frixione**  
 Código de ficha **P-02**

**Localización**  
 Al sur este de Plaza Juan Pablo II

**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El parque Frixione fue construido en 1932 frente al edificio del Ferrocarril del Pacífico de Nicaragua y esquina del Palacio del Ayuntamiento, se construyó por iniciativa de don Francisco Frixione Avilés, presidente del Comité Ejecutivo del Distrito Nacional, fue hasta en 1988 que se nombró Parque Frixione. Su concepción fue la de un parque recreativo infantil, donde los niños llegarán a patinar y andar en triciclo, elementos que se mantienen a la fecha, este atractivo se asentaba con los bellísimos árboles de almirando y la vía del ferrocarril que pasaba al norte. En la década de los 80's se le cambió el nombre a Zamora Michel, sin embargo se sigue conociendo como Frixione. Actualmente se encuentra integrado al desarrollo de las áreas de tiangué y Plaza Juan Pablo II y continúa caracterizándose por su abundante arborización. Cuenta con mantenimiento y se encuentra en buen estado.

Características del Entorno  
 El Parque Frixione se localiza en la zona de mas alta revalorización del Centro Histórico, por lo que ha sido restaurado hace pocos años y es objeto de mantenimiento adecuado. Hacia el norte limita con estacionamiento temporal y se integra a un área de tiangué, igual sucede en su límite sur, por el este lo limita la Avenida Bolívar y por el oeste es delimitado por zona habitacional.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Bueno	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Insuficiente	Bueno
Iluminación:	Si Escasa	Necesita mejoras
Pavimentación:	Si Bueno	Bueno

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIONES	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Requiere solo de mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque Rubén Darío**  
 Código de ficha **P-03**

**Localización**  
 Costado norte del Parque Central

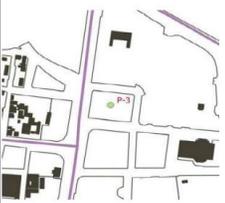
**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Parque Rubén Darío fue inaugurado el 24 de septiembre de 1933 en honor al poeta nicaragüense padre del Modernismo, su nombre original fue Parque del Obelisco porque allí se erigió el "Obelisco del Centenario", inaugurado en 1939 para conmemorar los hechos más gloriosos del siglo XIX, el mismo se conserva al interior del parque. El elemento principal es la estatua de Rubén Darío, obra neoclásica de 6.18 metros de alto, hecha de mármol, de gran belleza, simétrica y detalles minuciosos, que recrea la obra del poeta. En febrero de 1997, después de un largo periodo de abandono se inicio la restauración del Monumento a Rubén Darío por parte de la Alcaldía de Managua y el Instituto Nicaragüense de Cultura, fue reinaugurado el 20 de noviembre de 1998. Una de las remodelaciones fue el cierre de viejas metalicas en su limite norte que impide el acceso que existía al Teatro Rubén Darío por medio de dos puentes peatonales, que permiten el paso inferior del ferrocarril, cuando este existió. El monumento al poeta fue declarado patrimonio Cultural de la Nación en Acuerdo Administrativo No. 03-2010, 19 de Enero del 2010.

Características del Entorno  
 El parque se localiza en el núcleo fundacional de la época de la Colonia, ocupando así un importante lugar en el centro histórico, formando parte del sistema de espacios públicos que en los últimos años se han visto revalorizados con cambio de piso y peatonalización de las vías que le circundan. Al norte limita con un área libre, posterior a la cual se localiza el Teatro Rubén Darío, al sur se ubica el Parque Central, con el que forma un continuo, al este se localiza un área muy arborizada que forma parte de las instalaciones del edificio de la Casa de los Pueblos y al oeste lo delimita la Avenida Bolívar.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Bueno	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Suficiente	Bueno
Iluminación:	Si Suficiente	Bueno
Pavimentación:	Si Suficiente	Bueno

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIONES	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Requiere solo de mantenimiento periódico, al igual que los monumentos que en el se encuentran.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque Central**  
 Código de ficha **P-04**

**Localización**  
 Costado O. de Plaza de la Revolución

**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Regular




**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 Fue inaugurado el 8 de noviembre de 1939 por el presidente de ese entonces José Santos Zelaya, como Parque General Estrada, sin embargo la población lo llamó Parque Central, era un lugar de recreación para los "managuas". Su estilo es neoclásico y a través de su historia ha sufrido varios cambios, en el año 1940 fue remodelado y se construyó el templo de la Música, se eliminó la verja perimetral, por otro lado su área se ha visto reducida con la ampliación de la Plaza de la Revolución y la construcción en su interior de los mausoleos donde descansan los restos de los Comandantes guerrilleros fundadores del FSLN Carlos Fonseca Amador y Tomas Borge Martínez y el Coronel Santos López, miembro del Estado Mayor del ejército defensor de la soberanía nacional.

Características del Entorno  
 El parque se localiza en el núcleo fundacional que data de la época de la Colonia, ocupando así un importante lugar en el centro histórico, formando parte del sistema de espacios públicos que en los últimos años se han visto revalorizados, en su interior cuenta con numerosos árboles que proporcionan un microclima agradable al usuario. Limita al norte con el Parque Darío, al sur con una continuidad del espacio público y áreas de tiangué, al este se localiza la Plaza de la Revolución, dejando ver como remate visual la Catedral Metropolitana y al oeste lo delimita espacialmente la Avenida Bolívar, en cuyo centro converge la Calle el Triunfo, ambas de suma importancia urbana.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Bueno	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Escaso	Necesita mejora
Iluminación:	Si Escasa	Necesita mejoras
Pavimentación:	Si Andenes	Necesita mejoras

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIONES	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	Si	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El parque cuenta con jardinerías en mal estado, algunos bustos sufren deterioro, requieren restauración.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque San Antonio**  
 Código de ficha **P-05**

**Localización**  
 En el barrio San Antonio

**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Malo




**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El parque San Antonio fue construido en 1930, frente a la Iglesia y en el Barrio del mismo nombre, era un área arbolada con pequeñas bancas, en el centro del cual se ubicaba la estatua de San Antonio. En el Parque yacían el mausoleo del ilustre Maestro Gabriel Morales, que originalmente fue construido en el Cementerio San Pedro destruido por el terremoto de 1931, luego de esto el mausoleo fue reconstruido y trasladado al Parque San Antonio, posteriormente fue trasladado nuevamente al cementerio una vez que este se rehabilitó. Desde la época posterior al terremoto el parque cayó en total abandono rodeado de áreas baldías, a la fecha ha sido removido para ser incorporado nuevamente en el proyecto de ampliación del parque Luis Alfonso Velázquez.

Características del Entorno  
 El Parque San Antonio se encuentra inmerso en el Conjunto Habitacional del mismo nombre, que fue construido en los Años 80's en el mismo sitio que ocupaba el antiguo Barrio San Antonio destruido por el terremoto de 1972. Con la construcción de la nueva etapa del Parque Luis Alfonso Velázquez y la propuesta de su recuperación como réplica al original parque, quedará inmerso en una nueva recreativa y deportiva.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	No No existe	No existe
Mobiliario Urbano:	No No existe	No existe
Iluminación:	No No existe	No existe
Pavimentación:	No No existe	No existe

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIONES	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Actualmente el que quedaba del parque ha sido removido por la construcción de la última etapa del Parque Luis Alfonso Velázquez, de acuerdo a información de la Alcaldía de Managua el proyecto consideró su revalorización en dicha obra, para rescatar sus valores de la fiesta tradicional de Santo Antonio de Padua. El proyecto será finalizado en el año 2017.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque Candelaria**

Código de ficha **P-06**

**Localización**  
 Frente a la Escuela de Artes Dambach

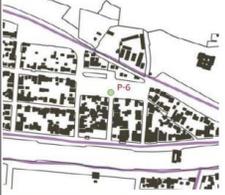
**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Regular




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Parque Candelaria uno de los más antiguos de la Ciudad, fue construido en el año 1917 en el Barrio del mismo nombre y frente a la Iglesia de Nuestra Señora de Candelaria, donde se celebraba una de las fiestas más populares de la Ciudad. Ocupa una manzana de terreno, donde remataba la Calle Candelaria que lo conectaba con la Catedral Metropolitana y el Parque Central, situación que terminó cuando se construyó la Carretera Norte, que obligó a su remodelación para conectar la nueva carretera con la calle Candelaria, a través del por el centro. Esta transformación negativa para el espacio público destruyó su área y cambió su configuración original, restándole importancia. Posterior al terremoto quedó en estado de abandono, integrándose luego a los desarrollos habitacionales de tipo popular que surgieron. En el año 2013 fue remodelado integrándose áreas de juego, andenes y restaurando su estructura de columnas aporcinadas, descuidando la conservación de los elementos. Actualmente se encuentra en regular estado y se ha reducido a la parante ubicada al sur de la Calle Candelaria, sin embargo se encuentra próximo al Proyecto de la Pista Xolotlán recién finalizado y se espera sean integrados y revitalizados en su conjunto.

Características del Entorno  
 El Parque Candelaria se ubica en el Barrio del mismo nombre, que es una zona habitacional deteriorada ya que corresponde un asentamiento espontáneo surgida en los años 80's. La zona presenta también problemas de seguridad ciudadana por causa de jóvenes delincuentes. Con el Proyecto del Paseo y Pista Xolotlán que se encuentran próximos se espera que se integren y sean revitalizados como parte del conjunto urbano.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Bueno	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Insuficiente	Necesita mejora
Iluminación:	Si No tiene	Necesita mejora
Pavimentación:	Si Bueno (andenes)	Bueno

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIONES	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN
AMPLIACIÓN	SI	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Debe ser reforzada la estructura de porticos y hacer réplicas de sus bancas originales.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque Bartolomé**

Código de ficha **P-07**

**Localización**  
 Cruce de Dupla Norte y Carretera Norte

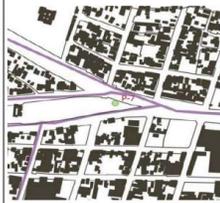
**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Malo




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Parque Bartolomé fue construido en el año 1920 con el nombre de Fray Bartolomé de las Casas, popularmente llamado "Parque Bartolomé". Fue construido durante la administración de don Hernán Robledo Huelte, tenía una glorieta y un jardín que se apreciaban desde el tren, pues se situaba conlugar a los rieles del tren que conducía hacia Granada. El parque ha sufrido transformaciones reduciéndose a las áreas de muro, una de las afectaciones ha sido la disminución de su área por el sector oeste con la conexión de la Pista Xolotlán y Carretera Norte. Se espera sea revitalizado ya que constituye la puerta de acceso al Centro Histórico de la Ciudad por el noreste.

Características del Entorno  
 El Parque Bartolomé se ubica en el extremo este del Barrio Candelaria, como acceso al Centro Histórico de Managua, la zona es de baja valorización urbana, ya que ha sido producto de los asentamientos espontáneos surgida en los años 80's. El Parque se encuentra inmerso en un nodo de convergencia vial revitalizado con la ejecución del Proyecto del Paseo y Pista Xolotlán que se encuentran próximos, con el que se espera sea potencializado en su carácter histórico que da acceso al Centro.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Bueno	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Insuficiente	Malo
Iluminación:	No No tiene	Malo
Pavimentación:	No No tiene	Malo

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIONES	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El parque se encuentra en mal estado, solo permanece el muro. Debe preservarse con la restauración o réplica de algunos elementos originales que le permitan reconocer la "Vieja Managua", ya que es la puerta de acceso al Centro Histórico.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque Santo Domingo**

Código de ficha **P-08**

**Localización**  
 Frente a la Iglesia Santo Domingo

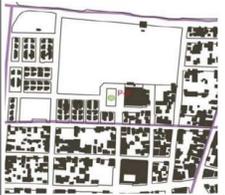
**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Malo




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Parque Santo Domingo fue construido posterior al terremoto del 31 en el año 1933 cuando la ciudad estaba en proceso de recuperación, se ubica en el Barrio del mismo nombre, uno de los más antiguos de la Ciudad. El parque adquiere importancia en el conjunto con la Iglesia Santo Domingo, sitio en el cual se celebran las fiestas patronales agostinas de Managua desde hace mas de un centenar de años. Posterior al terremoto del 72, al igual que todas las edificaciones del centro cayó en abandono, para el año 2005 había caído en tal estado de abandono que llegó a ser hasta basurero, posteriormente fue rehabilitado. Actualmente se encuentra en mal estado tanto en su estructura como en su mobiliario.

Características del Entorno  
 El parque se ubica formando un conjunto urbano con la Iglesia de Santo Domingo y el Colegio Loyola, se inserta en una zona de viviendas también llamada Santo Domingo que se ubica al sur, mezcla de viviendas tipo tradicionales y populares, es una zona influenciada fuertemente por el Mercado Oriental con usos de bodega y conflictos viales e inseguridad. Por el oeste limita con zona habitacional de reciente construcción tipo popular. El conjunto tiene poca proyección a nivel urbano, principalmente por la presencia cercana del Mercado Oriental que limita su conectividad hacia el este y norte. El conjunto de la Iglesia y el Parque se torna muy concurrido durante las fiestas patronales de Santo Domingo, quien es Patrono de Managua, lo que esto ocurre en fecha del 1o. al 10 de agosto de cada año.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Bueno	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Suficiente	Malo
Iluminación:	No No tiene	Malo
Pavimentación:	Si Escaso	Malo

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIONES	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El parque se encuentra en regular estado en la estructura de sus columnatas, por lo que deben ser reforzadas: las bancas se conservan en su estado original, sin embargo se encuentran en muy mal estado, por lo que urge su restauración. Requiere también de rehabilitar el área de piso e incorporar ornamentación.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque el Alba**

Código de ficha **P-10**

**Localización**  
 Inters. Avenida Bolívar y Dupla Sur

**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 Si

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Parque el Alba fue construido parcialmente sobre el parque y monumento a Pedro Joaquín Chamorro, fue invadido en 1990 por protestantes afectados por el pesticida Nemagon, y al ser beneficiados con casas se inició la construcción del Parque el Alba en 2012. El parque contiene sorbetería, áreas de juegos extremos. Otro espacio de importancia es el anfiteatro, que fue renovado, está coronado por nueve columnas forradas con láminas de los próceres de la Alianza Bolivariana para los Pueblos, entre estos: Simón Bolívar, Hugo Chávez, José Martí, el Che Guevara, Camilo Cienfuegos, Fidel Castro, el boliviano Tupac Katari, Augusto C. Sandino, además de próceres de Dominica, San Vicente y las Granadinas, de Antigua y Barbuda y de Haití.

Características del Entorno  
 Se ubica en la intersección de Avenida Bolívar y Dupla Sur, en un punto importante de confluencia vial y frente al conjunto urbano de gobierno, por lo que tiene una excelente centralidad.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Suficiente	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Suficiente	Bueno
Iluminación:	Si Suficiente	Bueno
Pavimentación:	Si Andenes Suficiente	Bueno

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIONES	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El parque ha sido ampliado y remodelado recientemente, requiere sólo de mantenimiento periódico.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque 11 de Julio**

Código de ficha **P-11**

**Localización**  
 Al norte del cementerio San Pedro

**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El parque 11 de Julio se construyó al costado norte del Cementerio San Pedro, en memoria del pronunciamiento de la Revolución Liberal en 1893, por lo que se estima que su construcción fue posterior a esa época. Esta conformado por un obelisco, pórtico, andenes y áreas verdes. Después del terremoto quedó en abandono, fue rehabilitado en el año 2014 por la Alcaldía de Managua.

Características del Entorno  
 El Parque 11 de Julio se encuentra inmerso en el conjunto urbano del Edificio del Seguro Social y el Cementerio San Pedro que se ubican en el Barrio Boer, que actualmente es un barrio popular, surgido como asentamiento espontáneo rodea al parque en todos sus límites, con excepción del su límite sur donde se ubica el Cementerio San Pedro, con el que urbanísticamente no guarda ninguna relación mas que de transparencia visual, dado que este no tiene acceso en este límite. Con el edificio del Seguro Social guarda relación, a través del recorrido de la vía sinuosa y arbolada que les conecta y resulta en un paseo agradable.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Suficiente	Bueno
Mobiliario Urbano:	No Escaso	Necesita mejora
Iluminación:	Si Escaso	Necesita mejora
Pavimentación:	Andenes Suficiente	Necesita mejora

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIÓN	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	No	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Requiere de incorporar mobiliario urbano como bancas, basureros y dar mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) se encuentran como anexos a estas fichas.

**CÁTALO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque Luis Alfonso Velázquez Flores**

Código de ficha **P-12**

**Localización**  
 Avenida Bolívar, entre D. Norte y Sur

**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 Permisido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Parque fue construido en la década de los 80's en memoria al niño mártir de la Revolución Luis Alfonso Velázquez Flores, ha sufrido algunas rehabilitaciones, sin embargo a partir del año 2013 ha sido objeto de ampliación y modernización por parte de la Alcaldía de Managua y el Gobierno Central, reforzando su carácter deportivo y recreativo para niños, jóvenes y adultos, desarrollando varias etapas, hasta culminar con la última o 6ta. Etapa que comprende su ampliación en el sector oeste de la Avenida Bolívar, entre Duplas Norte y Sur. Esta rediseño de edificaciones de primera importancia como son Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Cancillería de la República y Corte Judicial Central Managua. Por si solo conforma un conjunto urbano

Características del Entorno  
 Se ubica con excelente nivel de centralidad en el Centro Histórico, en el eje rector Norte Sur, sobre el eje de la Avenida Bolívar, entre Duplas Norte y Sur. Esta rediseño de edificaciones de primera importancia como son Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Cancillería de la República y Corte Judicial Central Managua. Por si solo conforma un conjunto urbano

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Suficiente	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Escaso	Bueno
Iluminación:	Si Escaso	Bueno
Pavimentación:	Andenes Suficiente	Bueno

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIÓN	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	No	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El parque ha sido ampliado y rehabilitado recientemente, requiere sólo de mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) se encuentran como anexos a estas fichas.

**CÁTALO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque Margarita Calderón**

Código de ficha **P-13**

**Localización**  
 Edificio del MIGOB 1 cuadra al sur

**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 No permitido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Parque Lilliam fue construido en el año 1943 en honor a Lilliam Somoza de Sevilla, hija de Somoza García y hermana del dictador Anastasio Somoza Debayle derrocado en 1979, en la década de los 80's se nombra como Parque Margarita Calderón en honor a la madre del héroe nacional Augusto César Sandino. Por su localización contiguo a la zona militar de la Laguna de Tiscapa, su uso es limitado, recientemente ha sido restaurado, conservando en gran parte su estilo original.

Características del Entorno  
 Se ubica al sur de la Calle Colon sirviendo de remate a la 5ta Avenida S.E. donde se inicia la calle perimetral que rodea a la Laguna de Tiscapa. Forma parte integral del Complejo Militar, quienes lo resguardan. Su uso es restringido al público.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Suficiente	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Suficiente	Bueno
Iluminación:	Si Suficiente	Bueno
Pavimentación:	Andenes Suficiente	Bueno

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIÓN	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	No	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El parque ha sido rehabilitado recientemente, requiere sólo de mantenimiento periódico.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) se encuentran como anexos a estas fichas.

**CÁTALO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Parque Loma de Tiscapa**

Código de ficha **P-14**

**Localización**  
 Parte alta de la Loma de Tiscapa

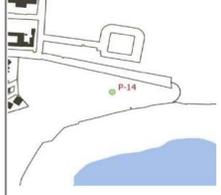
**Superficie**  
 -

**Peatonal**  
 Si

**Aparcamiento**  
 Permisido

**Ajardinado**  
 Si

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Parque histórico Loma de Tiscapa fue construido en el año 1990, en el mismo sitio que ocupó la casa presidencial que fue destruida por el terremoto de 1931. Históricamente este punto ha constituido un sitio estratégico para la ocupación militar. El elemento más importante es la silueta del General de hombres flores, Augusto César Sandino, escultura monumental de 18 metros de alto y cinco metros de ancho. Fue diseñada por el Poeta Ernesto Cardenal y esculpida en acero monolítico e inaugurada en 1990. El sitio donde se ubica fue escenario de torturas, vejámenes y la imposición de la dictadura somocista. En la época de los 90's permaneció en abandono. En 1996 fue declarado Patrimonio Cultural de la Nación del Centro Histórico de la Ciudad de Managua. Decreto No. 6-96. Gaceta No. 88 del 14 de mayo de 1996. Recientemente se desarrolló un museo que cuenta con dos salas donde se exhiben en paneles fotos y documentos de la lucha del general Sandino, cuenta también con un campo. El sitio es el lugar más alto de la ciudad con una alto valor paisajístico y con una vista panorámica excepcional.

Características del Entorno  
 Se ubica en el punto más alto de la Loma de Tiscapa a orillas de la Laguna del mismo nombre, sitio el cual es un recurso natural patrimonial de la Ciudad de Managua y desde donde se observa una vista panorámica de la capital, ya que es el punto más alto de la misma. Inmediato se localizan viviendas construidas para los militares y las instalaciones del Ejército.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elementos de interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Si Suficiente	Bueno
Mobiliario Urbano:	Si Suficiente	Bueno
Iluminación:	Si Suficiente	Bueno
Pavimentación:	Andenes Suficiente	Bueno

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

ACTUACIÓN	CONSERVACIÓN	SI
RESTAURACIÓN	No	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El parque ha sido rehabilitado recientemente, requiere sólo de mantenimiento periódico.

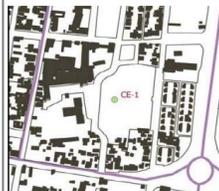
Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) se encuentran como anexos a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

Cementerio San Pedro

Código de ficha **CE-01**



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**

El Cementerio San Pedro es el primero construido en la Ciudad de Managua, su construcción fue autorizada en el año 1865 y finalizada en 1866. En su entorno se construyó también una ermita llamada también San Pedro que fue finalizada en 1867. Entre las construcciones más representativas están: bodegas, cruces, arcos, bustos, monumentos, capillas e iglesias, las cuales eran elaboradas en mármol, se edificaron también iglesias masonicas y monumentos. En 1920 se extendió más allá de lo que es ahora la Avenida Bolívar, el edificio INSS y los barrios aledaños hasta la calle Colón. El terremoto de 1971 destruyó la ermita y los monumentos más altos. Con el crecimiento de Managua en 1998 se redujo su área dando lugar a la apertura de nuevas vías con las que se redujeron grandes extensiones. A finales de 1996 el INSS desmanteló parte del cementerio, para la construcción de sus instalaciones, se abrieron nuevas vías y nuevamente se dan urbanizaciones, perdiendo la identidad de la mayoría de los sitios. El terremoto de 1972 destruyó más edificios y monumentos. A partir de 1979 cantidad de esculturas desaparecieron en manos de vendedores y comerciantes que las adquirieron. El 12 de noviembre de 1991 el Consejo Municipal le declaró Patrimonio Histórico del Municipio de Managua, lamentablemente siguió en el abandono. En julio del 2001 gracias a los documentos encontrados en el Archivo Municipal, se inicia un trabajo de investigación, verificando un censo en el propio cementerio que permitió ubicar 762 tumbas y 156 calles con sus nombres y apellidos.

**Características del Entorno**

Se ubica cercano al principal acceso sur del Centro Histórico (Avenida Bolívar), formando un conjunto urbano con el edificio del INSS que se localiza al oeste y al Parque 11 de Julio que se ubica al norte, con esto a pesar de encontrarse próximo no guarda ninguna relación, con el edificio del INSS aunque no tiene acceso, existe mayor relación urbanística por la altura de sus árboles y la falta de trazado urbano que los separa. Su fachada y acceso principal se ubica al este, donde limita con viviendas de interés social construidas recientemente, por el sur limita con algunas construcciones de poca importancia.

**ELEMENTOS A PROTEGER Y/O RECUPERAR**

Elemento de Interés	Grado de equipamiento	Conservación
Arbolado:	Sí Suficiente	Buena
Mobiliario Urbano:	Sí Escaso	Buena
Iluminación:	Sí Escaso	Buena
Pavimentación:	Andenes Suficiente	Buena

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	Sí CONSERVACIÓN	Sí
AMPLIACIÓN	No RECONSTRUCCIÓN	No
REHABILITACIÓN	Sí CONSOLIDACIÓN	Sí

**ACTUACIONES PARCIALES**

El parque ha sido rehabilitado recientemente, sin embargo requiere de la restauración de la totalidad de las tumbas y monumentos y del mejoramiento periódico.  
 Se debe considerar las acciones: Restauración, Ampliación, rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aporcionadas como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

Avenida Monumental

Código de ficha **CyA-1**



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**

La Avenida Monumental constituyó un importante eje vital del antiguo centro, nace en la Calle el Triunfo y culmina en el Estadio Nacional Denis Martínez, que le remata visualmente, de aquí se bifurca diagonalmente para su comunicación con el sector sur occidental de la ciudad.

**Características del Entorno**

La Avenida Monumental actualmente es una vía de importantes flujos vehiculares, sin embargo no tiene mayor proyección urbana, ya que no se ubican edificaciones de importancia a lo largo de su recorrido, el único punto de interés es el remate visual que constituye el Estadio Denis Martínez, que se acompaña de la fuente y la estatua de Sandino, símbolo de la Managua antes del terremoto del 72.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

Las acciones para su puesta en valor, estarán en función de los usos sobre los cuales se consolide el sector, será necesario retomar el valor de la Avenida en su conexión visual con el Estadio, en caso de ser restaurado para otras actividades al aire libre, o con las nuevas edificaciones que se puedan proyectar. A lo largo de su trazado requiere de solución vial a las intersecciones con la ciudad este-oeste y especial atención a la intersección del Estadio, que requiere de mejorar la solución vial existente. Se deberá también realizar acciones en favor de la red peatonal y de ciclovías, señalización vial, tratamiento y ornato a lo largo de su recorrido.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

Sta. Avenida Este

Código de ficha **CyA-02**



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**

La Sta. Avenida Este constituyó uno de los ejes de comunicación norte - sur de mayor importancia en el antiguo centro, por su conectividad con el resto de la ciudad. Atravesaba importantes barrios como Sajonía, Santo Domingo y Candelaria, también se ubicaban algunos usos de importancia como el Colegio Bautista y Edificio Armando Guido, sin embargo su valor se establece por el sentido de conectividad urbana.

**Características del Entorno**

Actualmente la Sta. Avenida Este, mantiene el trazado original y su derecho de vía, atraviesa por usos principalmente de viviendas como el sector Sajonía el que aún conserva viviendas de la época y otras de tipo popular. Forma importantes puntos de intersección con la Calle Colón, Dupla Sur y Dupla Norte, después de la cual pierde importancia. Se intersecta también con vías históricas como Calle Central, Calle 15 de Septiembre y Calle 11 de Julio.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

La Sta. avenida Este requiere de ser revalorizada, por su importancia como eje conector histórico en sentido norte sur con la ciudad, en este sentido requiere de ser ampliada a lo largo de su trazado, hasta su intersección con la nueva Pista del Paseo Xolotlán, en cuya sección vial se integre la construcción de aceras, espacio para ciclovías, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

Avenida, Paseo de Bolívar a Chávez

Código de ficha **CyA-03**



**Análisis**

**DESCRIPCIÓN**

**Características Históricas**

La Avenida Bolívar, ha sido columna vertebral del centro histórico desde sus inicios, conducía a la estación central del ferrocarril, inicialmente fue conocida como Avenida el Progreso, posteriormente con la nomenclatura de Managua pasa a ser la 1ra. Avenida Oeste. En la época que precedió al terremoto del 72, era junto con la Avenida Roosevelt los ejes vitales de mayor jerarquía urbana en el centro, concentraba a lo largo de su recorrido los edificios comerciales, financieros y de servicios de mayor importancia urbana. Posterior al sismo y con la destrucción del centro queda en abandono y es hasta con el triunfo de la Revolución Sardinista en 1970, que en la década del 80 se inicia su rehabilitación para su integración vial con el resto de la Ciudad. A partir de aquí ha sido objeto de revalorización en reconocimiento a su jerarquía vial por lo que ha sido ampliada en varias ocasiones, proveyendo diferentes tratamiento urbanístico y se constituye como un eje donde se realizan diferentes manifestaciones políticas, culturales y de fe Católica. En el año 2013, en memoria del Comandante Hugo Chávez de Venezuela ya fallecido, se construyó un monumento en su honor en la rotonda de intersección con la Calle Colón, nombrándose nuevamente la Avenida Bolívar como "Paseo de Bolívar a Chávez".

**Características del Entorno**

Actualmente la Avenida de Bolívar, "Paseo de Bolívar a Chávez" es el principal eje vital Norte - Sur del Centro Histórico que conecta con los núcleos de mayor desarrollo y consolidación como son el núcleo de gobierno, Parque Luis Alfonso Velázquez, el paseo Xolotlán y el área de mayor protección como es el núcleo histórico cultural. En el último quinquenio ha sido revalorizada con ampliación de su sección vial, construcción de aceras y ornamentación artificial con los "árboles de la vida" muy popularizados en el último periodo. Se ha consolidado también como eje que conduce a la Plaza de la Revolución y Plaza de la Fe, en donde se dan concentraciones masivas en la manifestación de actividades políticas y religiosas; así también la Avenida es objeto de manifestaciones culturales en la realización de diferentes actividades gastronómicas, expresiones de las tradiciones religiosas durante las fiestas de fin de año, con el diseño y colocación de Álbres de la Putísima Concepción de María, Paseos de Nicaragua para los días 7 y 8 de diciembre, así también el posterior diseño y colocación de nacimientos del Niño Jesús para navidad.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

La Avenida Bolívar requiere de incorporar acciones dirigidas al tránsito no motorizado como espacios peatonales y para ciclistas, así como la respectiva señalización, tratamiento de piso y arborización y ornamentación que ello implique. También requiere acciones que pongan en valor su historia, como rotulaciones, maquetas, entre otros medios de comunicación visual; de igual manera señalización informativa.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Avenida Peatonal Sandino**

Código de ficha **CyA-04**

**Localización**  
 Central al Área Histórica, en sentido Norte - Sur




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La actual Avenida Peatonal Sandino tiene su origen como una de las primeras calles de Managua, denominada Calle Central, en 1945 fue nombrada como Avenida Roosevelt en honor al expresidente de los Estados Unidos Franklin Roosevelt, tras la victoria de los Aliados en la II Guerra Mundial. Históricamente era la Avenida de mayor importancia a nivel de la ciudad, ya que concentraba los establecimientos comerciales, financieros de mayor importancia en edificaciones de mayor altura. La avenida fue objeto de muchos acontecimientos políticos, desfiles cívicos, destaca la masacre del 22 de enero de 1967, cuando se disparó en contra de manifestantes del Gobierno matando a cientos de personas.  
 Posterior al triunfo de la Revolución en la década de los 80, se le da parcialmente carácter peatonal y en el año 2009 se inaugura como Avenida Augusto César Sandino, convirtiéndose en el eje peatonal del antiguo Centro, donde se exponen los sucesos históricos más importantes ocurridos en el País.

Características del Entorno  
 Actualmente la Avenida Peatonal Sandino, constituye el eje peatonal del Centro Histórico que cruza a lo largo de su eje Norte - Sur de mayor desarrollo y consolidación, nace en el área de mayor protección del Centro en el núcleo histórico cultural y continúa en su recorrido por el Parque Luis Alfonso Velázquez, continúa a lo largo de la zona de gobierno, sin embargo a partir de aquí hasta la Calle Colón se restringe al público, continúa hasta rematar en el monumento al Soldado Desconocido en la Loma de Tiscapa, donde también se restringe por ser una zona militar.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

El eje peatonal Sandino, es un eje revalorizado en el contexto histórico del Centro, sin embargo requiere de ser accesible al público en su totalidad, ya que se limita la conectividad norte sur de mayor desarrollo, el acceso a la información historiográfica y la fluidez y comprensión de la estructura urbana del Centro.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Sta. Avenida Oeste**

Código de ficha **CyA-05**

**Localización**  
 Sector oeste del Centro




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La Sta. Avenida Oeste constituyó uno de los ejes de comunicación norte - sur de mayor importancia en el antiguo centro, por su conectividad con el resto de la ciudad. Atravesaba importantes barrios como San Sebastián, San Antonio y el Bóer. Posterior al terremoto del 72 y con la destrucción de los barrios y cierre del centro perdió todo valor, hasta su ampliación parcial en la época de los 80%. Actualmente ha sido revalorizada en algunos de sus tramos con ampliación de su sección vial, mejoramiento de su carpeta de rodamiento y señalización vial, en otros de sus tramos mantiene el trazado original y su derecho de vía.

Características del Entorno  
 La Sta Avenida Oeste, se localiza en sector oeste del Centro, sirviendo de conector norte - sur. En su trazado cruza usos principalmente de viviendas como el sector de San Sebastián donde se ha ampliado, San Antonio y el Bóer. Forma importantes puntos de intersección con Calle 11 de Julio, a partir de la 9na. Calle Noroeste su trazado conecta con la Pista Xolotlán de manera irregular.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

La Sta. avenida Oeste requiere de ser revalorizada, por su importancia como eje conector histórico en sentido norte sur con la ciudad, en este sentido requiere de ser ampliada a lo largo de su trazado, hasta su intersección con la nueva Pista del Paseo Xolotlán, en cuya sección vial se integre la construcción de aceras, espacio para ciclovías, señalización, mobiliario urbano e iluminación.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Calle el Triunfo**

Código de ficha **CyA-09**

**Localización**  
 Sector Noroeste del Centro




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La Calle El Triunfo es una de las más antiguas de la vieja Managua, se ubicada en el barrio San Sebastián, inicia desde el parque Central y culmina en el sector de Linda Vista (fuera del centro), antes llegaba hasta la Cuesta el Plomo en el extremo occidental de la ciudad. Según historiadores toma el nombre de "Calle el Triunfo" por el triunfo liberal sobre tropas conservadoras y la toma de Managua en 1893.

Características del Entorno  
 Actualmente la Calle el Triunfo ha sido revalorizada solo en el tramo que va entre su nacimiento en el Parque Central y la Sta. Avenida Oeste con ampliación y sistema de señalización, en este tramo da acceso a edificaciones de valor histórico como son el Palacio de Comunicaciones, edificio Libertad y Pasarela Mánica, cruza el Barrio San Sebastián donde se ubica el parque del mismo nombre, el cual es un hito histórico de importancia, hasta continuar fuera del Centro Histórico dando continuidad en barrios tradicionales como el Barrio Santa Ana.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

El eje de la calle el Triunfo merece ser revalorizado de manera integral por su valor histórico, ya que era el principal eje este-oeste de los barrios tradicionales del noroeste del Centro, donde se desarrollaban actividades de comercio y servicios de mucha animación. Las actuaciones deberán estar en función de los usos del suelo actual y el proyectado. En el tramo que va de su nacimiento a la Sta. Avenida Oeste, se deberán dar acciones en función de completar el tratamiento integrado, se pretiene la colocación de elementos de comunicación como placas, fotografía, moquetas entre otros, que rememoren su valor histórico; de igual manera en la zona del Barrio San Sebastián se deberán ejecutar acciones en función de mejorar las condiciones de la circulación vehicular y peatonal. Tales como: mejorar la carpeta de rodamiento, revalorización de aceras, señalización, mobiliario urbano, iluminación, entre otros, así también en función de los flujos vehiculares y peatonales, será necesario mantener el derecho de vía histórico en algunos tramos y ampliado donde sea requerido.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Calle Candelaria**

Código de ficha **CyA-10**

**Localización**  
 Costado oeste de la Plaza de la Revolución




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La calle Candelaria, una de las más antiguas del centro de Managua, de corto trazado y ubicada en el sector oriental, se originaba en el costado sur del Parque Central, pasando por la Plaza Central, la Catedral y continuaba por el Barrio Candelaria hasta rematar con el Parque del mismo nombre, donde concluía en un importante conjunto urbano como era la Iglesia y el parque de Candelaria, desde donde se localizaba muy cerca la estación del ferrocarril, sirviendo la calle de eje conector. Posteriormente fue ampliada hacia el este para comunicar con la carretera norte, para lo cual fue aperturada a través del parque dividiéndolo en dos. Igual que todo el conjunto del centro histórico quedó en estado de abandono posterior al terremoto de 1972.

Características del Entorno  
 Actualmente la calle Candelaria es una calle olvidada inmersa en un Barrio surgido como asentamiento espontáneo, tornándose también como una zona sin proyección urbana e insegura. Con la revitalización del centro en la zona costera, la construcción del Paseo Salvador Allende y la Pista Xolotlán, muy próximos al sector de Candelaria, se espera que tanto la Calle como el Parque Candelaria sean revalorizados en su conjunto.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

La calle Candelaria requiere de ser revalorizada por su valor histórico y ser eje conector con el Parque Candelaria y la recién construida Pista Xolotlán. Requiere de acciones que estén en función de mejorar la carpeta de rodamiento, construcción de aceras, señalización, mobiliario urbano, iluminación, entre otros.

**CÁTALOGO DE ESPACIOS PÚBLICOS PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Localización**  
 Calle 15 septiembre  
 Central de Este a Oeste




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La calle 15 de Septiembre antes del sismo de 1972, era la calle más larga de Managua, se extendía desde el extinto aeropuerto Xolotlán (hoy de Chico Pelón) hasta la puerta del Cementerio General. En su larga extensión de este a oeste, se encontraban importantes zonas de comercios que desaparecieron después del terremoto. En su intersección con la Avenida Roosevelt (hoy Avenida Peatonal Sandino) se conformaba el sitio de mayor circulación vehicular de Managua. Una característica importante es que por esta calle circulaban las carrozas fúnebres hasta el Cementerio General, lo que le llevó a ser conocida como la "Calle de los Muertos".

Características del Entorno  
 Actualmente la calle 15 de Septiembre, mantiene el trazado original y su derecho de vía, atraviesa por diversos usos partiendo de zonas de viviendas populares en su nacimiento en el sector este fuera del Centro Histórico, a la altura de la prolongación de la calle Colón se ve interrumpida por el comercio informal del Mercado Oriental por donde continúa en la parte norte del mercado y nuevas zonas de viviendas hasta rematar con el Parque Luis Alfonso Velázquez, donde adquiere carácter peatonal, aquí se interseca con la Avenida peatonal Sandino hasta su intersección con la Avenida Bolívar, a partir de aquí pierde continuidad, hasta cruzar por el Conjunto Habitacional San Antonio y posteriormente por zonas de vivienda popular en el asentamiento San José Boer hasta la Avenida Monumental. De aquí continúa su trazado por el Barrio tradicional Javier Cuadra hasta rematar con el Cementerio Occidental. La calle 15 de Septiembre no ha sido objeto de revalorización en su trazado, manteniendo su derecho de vía original.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

El eje de la calle 15 de Septiembre debe ser revalorizado por su valor histórico, entre los que se puede mencionar: la calle más larga de la Ciudad que atravesaba todo el centro, la calle donde circulaban los difuntos en su viaje al cementerio y haber sido una de las calles de mayor actividad comercial en la vieja Managua. Las actuaciones a programar deberán estar en función de los usos del suelo actual y proyectado en la revitalización del centro, por ejemplo, en su trazado al interior del Parque Luis Alfonso Velázquez, se deberá reconocer su valor histórico a través de la colocación de elementos de comunicación como placas, fotografías, maquetas entre otros, que recuerden lo que fue la "calle 15", de igual manera en las zonas de viviendas consolidadas y en las zonas que requieren de transformación de usos deberá proyectarse acciones similares. Otro tipo de acciones estarán en función de mejorar la carpeta de rodamiento, cambio de piso en áreas peatonales, revalorización de aceras, señalización, mobiliario urbano, iluminación, entre otros. Así también en función de los flujos vehiculares y peatonales será necesario mantener el derecho de vía histórico y ampliarlo donde sea requerido.

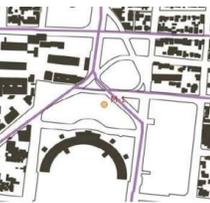
**CÁTALOGO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Diciembre 2016

**Localización**  
 Fuente Estadio y Monumento al General Sandino  
 Código de ficha **M-01 / 02**

**Localización**  
 Remate de Calle Monumental con Estadio Nacional

**Año de construcción**  
 1954/2008

**Estado de conservación**  
 Bueno/Regular




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La fuente luminosa fue inaugurada el 27 de mayo de 1954, junto a la estatua ecuestre de Anastasio Somoza García, dicha estatua fue derrocada el 20 de julio, un día después del triunfo de la Revolución en 1979. En 2008 fue sustituida por la estatua del General Augusto César Sandino montada en una mula, realizada por el escultor William Castellón, fue colocada sobre el pedestal original construido por el ingeniero Giorgio Pascualini. En ese mismo año fue reactivada también la fuente luminosa, que actualmente no funciona y está en deterioro.

Características del Entorno  
 La fuente y la estatua del General Sandino se ubican en la plaza de acceso del Estadio Nacional Denis Martínez, cuyo conjunto urbano se localiza en el extremo suroeste del Centro Histórico, su ubicación en la fachada principal al Estadio, sirve de remate visual de la Avenida Monumental, que fuera eje de gran importancia antes del terremoto del '72. Hacia el nor oeste se ubica el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI), cuyas instalaciones son poco trascendentales en el contexto urbanístico de la zona, al mismo tiempo el entorno se caracteriza por su poco desarrollo y consolidación con tipologías edificatorias y espacios públicos poco atractivos en la revitalización del centro histórico.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES		
RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 La fuente luminosa deberá ser objeto de restauración y rehabilitación para su puesta en funcionamiento y posteriormente proveer del respectivo mantenimiento, al igual que la estatua del General Sandino. Ambos elementos deberán ser conservados e integrados a su entorno urbano, aún cuando el estadio dejará de existir por motivos estructurales.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Localización**  
 Monumento a Montoya  
 Remate Sur de Avenida del Guerrillero (Límite Suroeste del Centro Histórico)

**Año de construcción**  
 1909

**Estado de conservación**  
 Regular




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La estatua conocida popularmente como "Montoya", fue promovida por el Gobierno de José Santos Zelaya, construida en Inglaterra e inaugurada el 1 de enero de 1909, en el Parque Central. Fue realizada en memoria al combatiente Ramón Montoya que con solo 14 años se unió al Ejército de Nicaragua y peleó en la batalla de Namasigüe, que enfrentó a Nicaragua con Honduras y el Salvador durante la guerra de 1907. La estatua de bronce, mide 2.7 metros de alto, muestra a un joven con sombrero de palma, un saqueo al hombro y descalzo que defiende a la patria, representada en una mujer de mármol que yace precocada a sus pies. Después de ser removida del parque quedó en abandono y fue en 1945 que fue colocada en su actual sitio. Más que valorar la memoria del combatiente, el monumento a "Montoya", es un hito de referencia urbana.

Características del Entorno  
 Se ubica en el extremo suroeste del Centro Histórico de la Ciudad, el sitio de ubicación de la estatua se caracteriza por ser un nodo vial de gran afluencia vehicular y un punto de gran referencia a nivel urbano, donde convergen 7 puntos de intersección. Por su complejidad la intersección requiere de un diseño urbano y solución vial especial. Recientemente se ha construido el Paseo de los Próceres que se ubica en la parte oeste del monumento a Montoya.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES		
RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Las acciones están encaminadas a la restauración del monumento, los elementos que lo acompañan y el cuidado y ornamentación del sitio.

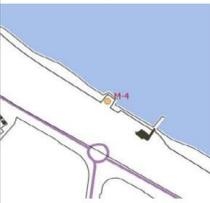
Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**  
 Mayo 2017

**Localización**  
 Monumento a Bolívar  
 Plaza del estudiante, Paseo Xolotlán

**Año de construcción**  
 1997

**Estado de conservación**  
 Bueno




**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La estatua ecuestre del libertador Simón Bolívar, develada el 16 de diciembre de 1997 en el Malecón de Mangula, fue donada por el gobierno de Venezuela, es una réplica de la original que existe desde 1960. Con las obras de remodelación del Paseo Xolotlán fue removida, quedando como parte de la Plaza de los Estudiantes, inmediata al Lago Xolotlán.

Características del Entorno  
 La estatua se ubica en el paseo Xolotlán a orillas del Lago, forma parte integral del proyecto que se desarrolló en la costa, ocupando un importante punto con el remate visual desde la Avenida Bolívar.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES		
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN SI

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Solo requiere de mantenimiento periódico y restauración cuando sea requerido.

Nota: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

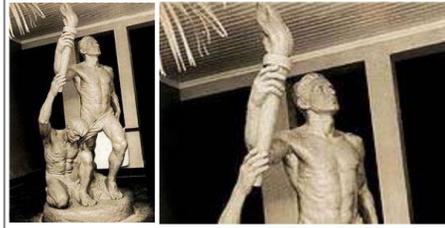
Monumento al Progreso

Código de ficha **M-05**

**Localización**  
 En Plazuela frente al Edificio Jorge Navarro (Palacio de Comunicaciones)

**Año de la construcción**  
 1959

**Estado de conservación**  
 Malo



**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Monumento denominado "el Relievo", se ubica en la Plaza del Progreso, frente al Palacio de Comunicaciones, representa alegóricamente al progreso, fue esculpida por la famosa escultora Edith Groón en 1959 con el paso del tiempo y la falta de mantenimiento ha sufrido severos daños, fue restaurada en 1998 y no por especialistas, sino por un mampostero que más bien vino a terminar de destruir la obra deformándola y cambiándole el color original.

**Características del Entorno**  
 La escultura se encuentra frente al Edificio Palacio de Comunicaciones en la zona de mayor preservación histórica del centro, se localizan inmediato a edificaciones de valor patrimonial como el Palacete Mántica y la Casa Belli. Su acceso se da a través de la Calle el Triunfo, una de las vías de mayor importancia en el antiguo centro.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Las acciones son de restauración y mantenimiento periódico, al igual que mantenimiento del sitio donde se ubica.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

Monumento a Rubén Dario

Código de ficha **M-06**

**Localización**  
 En Parque Rubén Dario, costado Norte del Parque Central

**Año de la construcción**  
 1933

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Monumento a Rubén Dario fue develado el 24 de septiembre de 1933, su procedencia se remonta al esfuerzo conjunto de ilustres personajes en 1916. La maqueta estuvo a cargo del Arquitecto Mario Favilli y fue modelado por el artista Aldo Favilli y esculpido por el Maestro Borzanno. La obra es de mármol de carrara, con un costo que ascendió a los 18 mil dólares en esa época. En 1997 fue restaurada, reinaugurándose el 20 de noviembre de 1998. Recientemente ha sido rehabilitado el parque Rubén Dario, sitio de su ubicación y revitalizado el espacio público de su entorno.

**Características del Entorno**  
 El Monumento a Dario se ubica en el parque del mismo nombre, que se localiza en el núcleo fundacional de la época de la Colonia, ocupando así un importante lugar en el centro histórico, se encuentra inmerso en el sistema de espacios públicos que en los últimos años que se ha visto revitalizado con cambio de piso y peatonalización de las vías que la circundan.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Las acciones son de restauración y mantenimiento periódico, al igual que mantenimiento del sitio donde se ubica.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

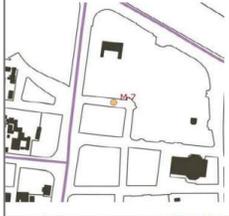
Obelisco del Centenario

Código de ficha **M-07**

**Localización**  
 En Parque Rubén Dario, costado Norte del Parque Central

**Año de la construcción**  
 1899

**Estado de conservación**  
 Bueno



**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Obelisco del Centenario, fue inaugurado el 31 de diciembre de 1899, se erigió para conmemorar los hechos más importantes del siglo XIX y en celebración del inicio del Siglo XX. En 1911 se construye en su entorno un parque, llamándolo Parque infantil o del Obelisco, posteriormente con la inauguración del monumento al poeta Rubén Dario dicho parque retomaría el nombre del poeta. Desde entonces estos dos monumentos, se ubican muy próximos en el mismo espacio público.

**Características del Entorno**  
 El Obelisco al Centenario se ubica en el parque Rubén Dario, que se localiza en el núcleo fundacional de la época de la Colonia, ocupando así un importante lugar en el centro histórico, se encuentra inmerso en el sistema de espacios públicos que en los últimos años que se ha visto revitalizado con cambio de piso y peatonalización de las vías que la circundan.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Las acciones son de restauración y mantenimiento periódico, al igual que mantenimiento del sitio donde se ubica.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALOGO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017

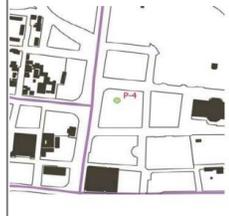
Templo de la Música

Código de ficha **M-08**

**Localización**  
 Parque Central

**Año de la construcción**  
 1939

**Estado de conservación**  
 Regular



**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 El Templo a la Música fue inaugurado en 1939 para el embellecimiento del Parque Central y realizar conciertos musicales los domingos, para que la ciudadanía capitalina acudiera a escuchar la Banda de los Supremos Poderes. De estilo Deco es decorado con bajorrelieve de figuras humanas de buena proporción anatómica, de simplificadas y estilizadas formas, los cuales a modo de relatos, recogen los diferentes periodos de la historia de Nicaragua: Precolombino, La Conquista, Guerra Nacional, Independencia, Proceso de Integración de Centroamérica. Posee también curiosas decoraciones china como cabezas de dragones de cuyas fauces verterían agua y lámpara de vivo diseño japonés con terminaciones en puntas hoy desaparecidas. Actualmente se encuentra en deterioro y ya no funciona para lo que de bendita, se tiene proyectada su restauración y puesta en funcionamiento.

**Características del Entorno**  
 El Templo de la Música forma parte del Parque Central, que se ubica en el núcleo fundacional de la época de la Colonia, ocupando así un importante lugar en el centro histórico, formando parte del sistema de espacios públicos que en los últimos años se ha visto revitalizado. Se ubica en una zona arborizada que proporciona un microclima agradable al visitante.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

**ACTUACIONES INTEGRALES**

RESTAURACIÓN	SI	CONSERVACIÓN	SI
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	SI	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 El Templo requiere de su restauración total, para posteriormente proporcionarle el respectivo mantenimiento.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerán como anexo a estas fichas.

**CÁTALO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



**Monumento al Soldado Desconocido**  
**Código de ficha** **M-18**

**Localización**  
 Extremo sur de la Avenida Peatonal Sandino

**Año de la construcción**  
 1945

**Estado de consevación**  
 Bueno

**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 Ese erigió el 1 de febrero de 1945, originalmente fue dedicado a Anastasio Somoza García, quien declaró el día de descanso para dedicarlo al presidente de los Estados Unidos, Franklin Delano Roosevelt. Representa la victoria de los aliados luego de la Segunda Guerra Mundial, es de mármol, de composición estática y piramidal. En la década de los ochenta fue cercenado en la proa del centro de la cabeza del águila, para colocar una llama. Posteriormente el monumento fue denominado Monumento al Soldado Desconocido.

**Características del Entorno**  
 El Monumento al Soldado Desconocido se ubica en la loma de la Laguna de Tiscapa, con características históricas de poder militar, remata el Paseo Peatonal Sandino por el sur, aunque su accesibilidad es limitada.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Solo requiere de mantenimiento periódico.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerá como anexo a estas fichas.

**CÁTALO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



**Monumento al Combatiente Popular**  
**Código de ficha** **M-12**

**Localización**  
 Intersección Avenida Bolívar y Dupla Norte

**Año de la construcción**  
 1985

**Estado de consevación**  
 Bueno

**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La escultura fue inaugurada el 17 de julio de 1985 "Día de la Alegría", en saludo al V aniversario de la Revolución Popular Sandinista. Posee 9 mts. de alto y base de 4 mts. de ancho. Las piernas tienen una altura de 5 mts. y están cubiertas de láminas, lleva una estructura interna desde donde nacen los distintos músculos. Según expertos es una escultura monumental en la que el imaginario político y socialista está representado perfectamente, con una gran naturaleza dinámica, representa al pueblo nicaraguense en claro desahío al invasor con fuerza heroica que lo representa.

**Características del Entorno**  
 El Monumento se ubica en la intersección de Avenida Bolívar y Dupla Norte, en un sitio de fuertes flujos vehiculares y visual casi desde cualquier ángulo. Se localiza muy cercano al área de mayor protección del Centro Histórico

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Solo requieren de mantenimiento periódico.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerá como anexo a estas fichas.

**CÁTALO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



**Mausoleos fundadores del FSLN**  
**Código de ficha** **M-09/10/11**

**Localización**  
 Costado Este del Parque Central

**Año de la construcción**  
 Años 80's - 2012

**Estado de consevación**  
 Bueno

**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 Los Mausoleos de los fundadores del Frente Sandinista de Liberación Nacional contienen los restos de los Comandantes Carlos Fonseca Amador, Tomás Borge Martínez y Santos López. Se ubican en el Parque Central, frente a la Catedral, son formas geométricas construidas de concreto, están imersos en fuentes. Han sido construidos en diferentes épocas a partir de los años 80's, el de más reciente construcción es el del Comandante Tomás Borge fallecido en 2012. Se encuentran en muy buen estado.

**Características del Entorno**  
 Los Mausoleos de los fundadores del FSLN se ubican al interior del Parque Central, en el núcleo fundacional de la época de la Colonia, ocupando así un importante lugar en el centro histórico, formando parte del sistema de espacios públicos que en los últimos años se ha visto revalorizado.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	No

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Los mausoleos solo requieren de mantenimiento periódico.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerá como anexo a estas fichas.

**CÁTALO DE ELEMENTOS PATRIMONIALES PARA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR**  
**PLAN DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE MANAGUA**

Mayo 2017



**Estatua a Sandino**  
**Código de ficha** **M-19**

**Localización**  
 En Parque de laguna de Tiscapa

**Año de la construcción**  
 1990

**Estado de consevación**  
 Bueno

**Análisis**  
**DESCRIPCIÓN**  
 Características Históricas  
 La escultura del General de Hombres Libres Augusto César Sandino se ubica formando parte del Parque Histórico Loma de Tiscapa, construido en el año 1990 en el mismo sitio que ocupó la casa presidencial destruida por el terremoto de 1931. La silueta del General de hombres libres Augusto César Sandino es el elemento más importante, es una escultura monumental de 18 metros de alto y cinco metros de ancho. Fue diseñada por el Poeta Ernesto Cardenal y esculpida en acero monolítico e inaugurada en 1990, década en la que permaneció en abandono. En 1996 el parque fue declarado Patrimonio Cultural de la Nación del Centro Histórico de la Ciudad de Managua, Decreto No. 6-96. El sitio es el lugar más alto de la ciudad con una alto valor paisajístico y con una vista panorámica excepcional, desde donde domina la silueta de Sandino.

**Características del Entorno**  
 Se ubica en el punto más alto de la Loma de Tiscapa a orillas de la Laguna, sitio el cual es un recurso natural patrimonial de la Ciudad de Managua y desde donde se observa una vista panorámica de la Ciudad, ya que es el punto más alto de la misma.

**Principales actuaciones de protección y puesta en valor**

ACTUACIONES INTEGRALES			
RESTAURACIÓN	No	CONSERVACIÓN	Si
AMPLIACIÓN	No	REESTRUCTURACIÓN	No
REHABILITACIÓN	No	CONSOLIDACIÓN	Si

**ACTUACIONES PARCIALES**  
 Mantenimiento periódico, al igual que mantenimiento del sitio donde se ubica.

Note: la definición de los conceptos (Restauración, Ampliación, Rehabilitación, Conservación, Reestructuración, Consolidación) aparecerá como anexo a estas fichas.



## INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema metodológico de la investigación.....	13
Figura 2. Área Metropolitana de Managua .....	22
Figura 3. Conexiones de la ciudad de Managua con los municipios y ciudades aledañas .....	24
Figura 4. Concepto de desarrollo de la ciudad de Managua a partir de sus centros urbanos y las redes de transporte .....	28
Figura 5. Zonas ecológicas del país .....	31
Figura 6. Departamento de Managua según la división política administrativa de Nicaragua .....	32
Figura 7. Municipios del departamento de Managua .....	33
Figura 8. División Distrital del Municipio de Managua .....	34
Figura 9. Características volcánicas próximo a Managua .....	35
Figura 10. Contexto geográfico de Managua .....	35
Figura 11. Mapa de fallas Geológica de Managua y del CH .....	37
Figura 12. Localización de las culturas Mesoamericanas en el actual territorio de Nicaragua .....	40
Figura 13. Sitios con vestigios arqueológicos precolombinos en Managua .....	41
Figura 14. Audiencia de Guatemala .....	42
Figura 15. Provincia de Nicaragua y Costa Rica .....	43
Figura 16. Atlas geográfico de la Nueva España .....	43
Figura 17. Mapa de Gobierno de Nicaragua, 1856 .....	45
Figura 18. Mapa de Gobierno de Nicaragua, 1856 .....	46
Figura 19. Panorámica de la vista del canal de Nicaragua .....	47
Figura 20. Segmento del mapa del canal interoceánico de Nicaragua, donde se observan las ciudades de Managua, Nindirí, Masaya, Granada y Tipitapa .....	48
Figura 21. Ocupación de la Loma de Tiscapa por la Marina de Guerra de los Estados Unidos, 1910 .....	49
Figura 22. Plano de la Ciudad de Managua, 1942.....	50

Figura 23. Esquemas de organización y distribución de la ciudad de Managua .....	56
Figura 24 y 25. Managua 1860-1899 55Figura 25. Managua 1900-1931 .....	57
Figura 26. Evolución histórica de la ciudad de Managua a partir de 1900 .....	58
Figura 27. Evolución histórica del CH, a partir de 1942 .....	59
Figura 28. Crecimiento urbano de la ciudad de Managua 1760-1977.....	61
Figura 29. Posible localización inicial prehispánica, cuerpos de agua, cercanos a la Managua Prehispánica y parte de la Managua actual .....	63
Figura 30, Figura 31 y Figura 32. Sitio Arqueológico Huellas de Acahualinca .....	65
Figura 33. La Managua de 1524, narrada por Francisco Hernández de Córdoba y confirmada por Gonzalo F. de Oviedo.....	67
Figura 34. Ruta de Morel de Santa Cruz por Niacragua, 1752.....	69
Figura 35. Localización hipotética de algunos edificios indicados por Morel de Santa Cruz en la Managua de 1971.....	71
Figura 36 y Figura 37. Antigua Parroquia del Apóstol Santiago.....	72
Figura 38. La Managua de 1849, dibujada durante la visita de Ephraim George Squier.....	76
Figura 39. Antigua Casa de Alto, lugar de gobierno en 1852.....	77
Figura 40. Cementerio San Pedro .....	78
Figura 41. Mausoleo al Maestro Gabriel Morales.....	78
Figura 42. Plaza Central; parroquia y Palacio Nacional.....	79
Figura 43 Escuela de Artes y Oficio, aproximadamente 1925 .....	79
Figura 44 y Figura 45. Palacio Nacional, inicios del S.XX .....	80
Figura 46 y Figura 47. El Gran Hotel Lupone, posiblemente inicios de siglo XX .....	81
Figura 48. Vista Aérea de Campo de Marte, inicios del S.XX .....	82
Figura 49. Obelisco del Centenario colocado en 1899.....	83
Figura 50. Limite Urbano de la Ciudad de Managua en el S.XIX.....	84
Figura 51. Vista panorámica de Managua, 1895.....	85
Figura 52. Iglesia San Antonio, antes del terremoto de 1931.....	86
Figura 53. Parque e Iglesia Santo Domingo, años cuarenta.....	87

Figura 54. Ruta del ferrocarril de Nicaragua .....	89
Figura 55. Primera Estación del Ferrocarril de Managua.....	90
Figura 56. Segunda Estación del Ferrocarril de Managua,1909 .....	90
Figura 57. Estación del Ferrocarril de Managua,1917 .....	91
Figura 58 y Figura 59. Cuartel Principal y de Artillería, 1902 .....	94
Figura 60. Hospital de Managua, 1920 .....	95
Figura 61 y Figura 62. Vista del Colegio Pedagógico .....	96
Figura 63. Colegio Bautista, 1917.....	97
Figura 64. Banco Nacional, antes de 1931 .....	98
Figura 65. Vista este del Parque Darío, el Club Social y la construcción de la Catedral, 1930 .....	99
Figura 66. Proyecto de alcantarillado en Managua, 1927 .....	100
Figura 67. Primer Palacio de Comunicaciones, 1928 .....	101
Figura 68. Ministerio e Instituto de higiene, 1930.....	101
Figura 69 y Figura 70. Campo de Aviación Xolotlán, 1930 .....	102
Figura 71. Crecimiento urbano y principales edificios, Managua 1931.....	104
Figura 72. Almacén Comercial Dreyfus .....	105
Figura 73. Botica Internacional,1900 .....	105
Figura 74. Bazar Frances.....	106
Figura 75. Tienda variada, Managua años 30 .....	106
Figura 76. Vista Panorámica, antes de 1931(posiblemente 1928-1929).....	107
Figura 77. Segmento de trama urbana del CH .....	108
Figura 78. Vista 1er calle noreste, 1927 .....	108
Figura 79. Vista 1er Avenida este o del Centenario .....	109
Figura 80. Vista Avenida Central, en intersección con la 4ta calle .....	109
Figura 81. Avenida Bolívar, 1932.....	110
Figura 82. Vista Avenida Central, sur-norte .....	110

Figura 83. Avenida Bolívar.....	111
Figura 84. Calle de Managua,1912 .....	111
Figura 85. Calle de Comercio, 1912 .....	112
Figura 86. Calle de Comercio, 1915.....	112
Figura 87. Calle de Managua,1908 .....	112
Figura 88. Calle del Mercado, 1912.....	112
Figura 89. Sede Nacional del Partido Conservador, 1928 .....	113
Figura 90. Sede Nacional del Partido Liberal, 1928 .....	113
Figura 91. Embajada americana ,1909 .....	114
Figura 92. Legación de los Estado Unidos,1931 .....	114
Figura 93. Casa del General Chamorro, 1928.....	114
Figura 94 y Figura 95. Empresa de electricidad, American Power Corporation antes y después del terremoto de 1931 .....	114
Figura 96. Compañía Nacional de Seguros.....	115
Figura 97. Dirección General de Sanidad .....	115
Figura 98. Monumento a Rubén Darío, 1933 .....	118
Figura 99. Boceto del Palacio Nacional, ahora Palacio de Cultura.....	119
Figura 100. Gerencia del Ferrocarril.....	119
Figura 101. Colegio Rubén Darío, años cuarentas .....	120
Figura 102 y Figura 103. legio La Salle de Varones años 40	118
Figura 104. Palacio de Comunicaciones, 1959 .....	121
Figura 105. Tribuna Monumental .....	122
Figura 106. Tribuna Monumenta .....	122
Figura 107. Colegio La inmaculada, década de los cuarenta.....	123
Figura 108 Colegio la Asunción .....	123
Figura 109. Colegio Ramírez Goyena .....	124
Figura 110 y Figura 111. Colegio Calasanz .....	124

Figura 112 y Figura 113. Escuela y Colegio Loyola .....	125
Figura 114. Colegio Divida Pastora.....	125
Figura 115. Primera escuela nacional de Bellas Artes .....	126
Figura 116. Edificio de la Inmobiliaria o edificio Dorado .....	126
Figura 117. Empresa Nacional de Luz y Fuerza ,1970.....	127
Figura 118. Edificio de la Lotería o de la Suerte .....	127
Figura 119. Edificio Zacarías Guerra .....	128
Figura 120. Edificio Pereira.....	128
Figura 121. Edificio del Seguro Social .....	129
Figura 122. Hospital General .....	130
Figura 123. Cuartel de Bombero .....	130
Figura 124. Palacio de Justicia.....	131
Figura 125. Sector del Palacio de Justicia, Barrio San José .....	131
Figura 126. Ferretería Lang, 1964 .....	132
Figura 127. Almacén Carlos Cardenal.....	132
Figura 128. Casa Pellas .....	133
Figura 129. Vista área del Barrio San Sebastián, aproximadamente años 50 .....	138
Figura 130. Barrio San Antonio, década de los sesenta .....	140
Figura 131. Barrio Santo Domingo .....	142
Figura 132. Colonia Somoza .....	144
Figura 133 y Figura 134. Colonia Dambach.....	145
Figura 135. Colonia Francisco Lugo.....	146
Figura 136. Aproximación de los límites físicos de los barrios de Managua, 1972 .....	147
Figura 137. Avenida Roosevelt, década de los años cuarenta.....	151
Figura 138. Avenida el Centenario .....	152
Figura 139. Vista área Avenida Bolívar, barrio San Antonio y Barrio San Sebastián .....	154

Figura 140. Avenida Monumental vista norte sur .....	155
Figura 141. Calle 15 de Septiembre, sector Hotel Reisel y Calzado California .....	157
Figura 142. Calle Momotombo o 3era avenida norte .....	158
Figura 143. Calle Momotombo , vista oeste este .....	158
Figura 144. Calle Candelaria.....	159
Figura 145. Sección urbana en las inmediaciones de la plaza central .....	160
Figura 146. Intersección avenida Roosevelt y la calle Momotombo .....	160
Figura 147. Avenida Roosevelt vista norte-sur .....	161
Figura 148. Avenida Roosevelt vista sur-norte .....	161
Figura 149. Intersección 4 avenida sureste y calle 15 de Septiembre .....	161
Figura 150. 1era calle noreste, vista de este a oeste.....	161
Figura 151. Principales calles y avenidas de Managua, 1972 .....	162
Figura 152. Armazón de la Catedral de Managua, después del terremoto de 1931 .....	164
Figura 153. Iglesia y Parque Santo Domingo, 1940 .....	165
Figura 154. Iglesia Santo Domingo, 1969 y 1972 .....	165
Figura 155. Iglesia San Sebastián, posterior a 1931 .....	166
Figura 156. Iglesia San José, década de los sesenta .....	166
Figura 157. Iglesia el Redentor, 1970 .....	167
Figura 158. Iglesia el Carmen .....	167
Figura 159. Iglesia San Antonio .....	168
Figura 160. Sala Evangélica .....	169
Figura 161. Primera Iglesia Bautista de Nicaragua, 1957-1972 .....	169
Figura 162. Plaza Central o Plaza de la República, 1963 .....	170
Figura 163 y Figura 164. Parque Central .....	171
Figura 165. Vista noreste de la plaza central, década de los cincuenta .....	172
Figura 166. Vista sureste de la plaza central, década de los cincuenta .....	172

Figura 167. Estatua a Montoya .....	173
Figura 168. Busto a Fulgencio Vega .....	173
Figura 169. Templo de la Música del Parque Central,1981 .....	174
Figura 170. Parque del Obelisco o parque Darío .....	176
Figura 171 y Figura 172. arque Frixione .....	176
Figura 173. Parque Fray Bartolomé de las Casas .....	177
Figura 174. Parque Bolívar, década de los cincuenta-sesenta .....	178
Figura 175. Parque 11 de Julio .....	178
Figura 176. Parque de los Poetas .....	178
Figura 177. Parque Lilliam.....	178
Figura 178. Zona del Malecón de Managua, década de los cincuenta .....	179
Figura 179. Zona del Malecón de Managua .....	180
Figura 180. Malecón de Managua.....	180
Figura 181. Malecón de Managua, 1952.....	181
Figura 182. Actividades de lavandería en la Laguna de Tiscapa .....	183
Figura 183. Vista Sur de Managua- Loma de Tiscapa, 1920 .....	184
Figura 184. Inmediaciones del parque Central y el parque Frixione, junto al lago Xolotlán S.XX .....	185
Figura 185. Antiguo Hospital del Ferrocarril .....	186
Figura 186. Mansión Presidencial, 1890 .....	187
Figura 187. Casa Presidencial, Managua, conocida como la Casa Número Uno, 1926 .....	188
Figura 188 y Figura 189. Primera fortaleza militar de la Loma de Tiscapa (1928), y Casa Presidencial, 1931 .....	189
Figura 190. Vista de la Loma de Tiscapa y las construcciones presidenciales ubicadas en la explanada superior .....	190
Figura 191. Vista de conjunto de la Loma de Tiscapa, década de los sesenta.....	190
Figura 192. Casino Militar, 1968 .....	191
Figura 193. Embajada de los Estados Unidos de América,1965 .....	191

Figura 194. Teatro Variedades 191	Figura 195. Teatro Variedades posterior al terremoto de 1931 .....	193
Figura 196. Primer Cine Margot .....		194
Figura 197. Segundo Cine Margot.....		192
Figura 198. Primer Cine González .....		195
Figura 199. Segundo Cine González .....		195
Figura 200. Teatro Fénix.....		196
Figura 201 y Figura 202. Teatro Salazar .....		197
Figura 203. Construcción del Teatro Nacional Rubén Darío .....		198
Figura 204. Cine Alameda .....		199
Figura 205. Teatro Aguerri .....		199
Figura 206. Hotel Sevilla, años treinta .....		200
Figura 207. Hotel América, terremoto de 1931 .....		201
Figura 208. Hotel Versalles, terremoto de 1931 .....		201
Figura 209. Hotel Angloamericano.....		201
Figura 210. Primer Hotel Palace .....		202
Figura 211. Hotel Lido Palace .....		202
Figura 212 y Figura 213 Hotel Estrella, años treinta .....		203
Figura 214 y Figura 215 Gran Hotel, Managua 1950 .....		204
Figura 216. Hotel Raisal.....		204
Figura 217. Hotel Intercontinental .....		205
Figura 218. Hotel Balmoral.....		205
Figura 219. Banco de Londres, 1900 .....		207
Figura 220. Primera sede del Banco Nacional de Nicaragua .....		207
Figura 221. Sede del Banco Nacional de Nicaragua antes de 1931 .....		208
Figura 222. Banco Nacional de Desarrollo (BANADES), 1940 .....		208
Figura 223. Banco Central de Nicaragua .....		209

Figura 224. Banco de América.....	209
Figura 225. Banco Central y Banco de América, Managua- Nicaragua.....	210
Figura 226. Banco de Londres y Montreal Limitado .....	211
Figura 227. Bank of America .....	211
Figura 228. Edificio Carlos- First National City Bank .....	212
Figura 229. Sucursal del Banco de América, Managua- Nicaragua .....	212
Figura 230. Sucursal del BANIC sucursal Sajonia.....	212
Figura 231. Vista área desde el Banco de América .....	213
Figura 232 y Figura 233. Mercado Central de Mangua, década de los 60.....	214
Figura 234 y Figura 235. Mercado Bóer .....	215
Figura 236. Inmediaciones del Estadio Nacional de Béisbol .....	218
Figura 237. Estadio Nacional de Béisbol .....	218
Figura 238. CH y principales edificios, Managua 1972.....	219
Figura 239. Casas prefabricadas de Colonia las Américas, posterior a 1972 .....	223
Figura 240. Colonia Colombia .....	223
Figura 241. Mapa de Managua y sus barrios fuera del CH, 1966 .....	224
Figura 242. Centro Metropolitano, localizado en el Área Central .....	226
Figura 243. Esquema de desarrollo urbano de Managua .....	226
Figura 244. Límite del Área Central y de la zona de aplicación del decreto 903 .....	228
Figura 245. Límite del Área Central, 1995.....	228
Figura 246. Vista aérea del límite del CH en el sector del mercado Oriental .....	230
Figura 247. Fotomapa CH, 1955 .....	232
Figura 248. Fotografía aérea CH, 1994 .....	232
Figura 249. Fotografía aérea CH, 2003.....	232
Figura 250. Fotografía aérea CH, 1994, localizando el sistema de avenidas y calles originales.....	233
Figura 251. Barrio San Antonio, 2022 .....	234

Figura 252. Barrio Candelaria,2022.....	234
Figura 253. Intervención al noreste de la costa del lago Xolotlán y el CH,2022.....	235
Figura 254. Elementos estructurantes del Paisaje Urbano, Managua 1972 .....	237
Figura 255. Elementos estructurantes del Paisaje Urbano, Managua 2023.....	237
Figura 256. División barrial, Managua en las últimas décadas .....	241
Figura 257. Ocupación del CH, Inicios de 1990 .....	242
Figura 258. Ocupación del CH, principios del 2000 .....	242
Figura 259. Huella urbana en el CH, década presente.....	242
Figura 260. Uso de Suelo en el CH,2023 .....	244
Figura 261. Porcentajes de uso de suelo 2023 y 1994.....	245
Figura 262. FOT en el CH, 2017 .....	246
Figura 263, Figura 264 y Figura 265. Distribución de las zonas habitadas, Managua 1984, 1994 y 2017 .....	251
Figura 266. Zonas económicas, 2017 .....	255
Figura 267. Definición y valoración del patrimonio cultural urbano .....	278
Figura 268. Rupturas y posturas sobre la valoración del patrimonio .....	285
Figura 269. Ciudad y Puerto de la Habana 1740 .....	302
Figura 270. Ciudad de Panamá, remitido por la audiencia de Panamá en 1673.....	302
Figura 271. Gestión Integrada del patrimonio en el territorio .....	316
Figura 272. Gestión Integrada del territorio y sus recursos.....	318
Figura 273. Premisas para la gestión y desarrollo de los Centros Históricos.....	323
Figura 274. Porcentaje de presupuesto general dirigido a la conservación y gestión del patrimonio cultural de los Estados miembros del Sistema de Integración Centroamericana en el año 2019.....	331
Figura 275. Enfoque basado en los valores para la planificación de la gestión del Patrimonio Mundial .....	332
Figura 276. Propuesta de Imagen Objetivo, Plan de Revitalización del Centro Histórico de León .....	336
Figura 277. Propuesta de Imagen Objetivo, Plan de Revitalización del Centro Histórico de León .....	338
Figura 278. Estrategia Territorial Urbana del CH de Puebla .....	349

Figura 279. Espacios de Colonia de Sacramento.....	352
Figura 280. Programa de Actuación del BHCS.....	355
Figura 281. Potencialidades de Revitalización y renovación del CH de Talca.....	359
Figura 282. Propuesta de gestión basada en estrategia de Regeneración Urbana del CH de Talca.....	360
Figura 283. Ejes estratégicos para la gestión del CH del Distrito Central, Honduras .....	365
Figura 284. Estrategia Urbanas para el CT de Bogotá.....	370
Figura 285. Incorporación de la cultura y el patrimonio en las medidas propuestas para el logro de la sostenibilidad, a partir de 1972.....	383
Figura 286. Manifestación de la cultura dentro del paradigma de la sostenibilidad .....	385
Figura 287. Macro posturas del Patrimonio y la Sostenibilidad .....	387
Figura 288. Conceptualización de la sostenibilidad urbana, incluyendo la dimensión patrimonio cultural .....	389
Figura 289. Principios y acciones de la cultura como medida blanda para el logro de la sostenibilidad .....	394
Figura 290 y Figura 291. Instalaciones Estadounidenses en Campo de Marte.....	402
Figura 292. Palacio del Campo de Marte, 1902 .....	403
Figura 293. Penitenciaría de Managua antes del terremoto de 1931 .....	404
Figura 294. Daños al Palacio Nacional, ocasionados en el terremoto de 1931 .....	405
Figura 295. Vista Panorámica, después de 1931.....	406
Figura 296. Calle del Barrio Santo Domingo después del terremoto de 1931 .....	407
Figura 297. Vista panorámica de la ciudad de Managua después del terremoto de 1931 .....	408
Figura 298 y Figura 299. Iglesia San Antonio posterior al sismo.....	409
Figura 300. Iglesia Candelaria .....	410
Figura 301. Plaza e Iglesia Santo Domingo.....	410
Figura 302. Santuario del Perpetuo Socorro.....	411
Figura 303. Iglesia Cristo del Rosario .....	411
Figura 304. Panorámica del sector de la Avenida Bolívar. Managua de sur a norte posterior al terremoto de 1972.....	415
Figura 305. Panorámica del sector de la calle Momotombo. Managua de norte a sur posterior al terremoto de 1972 .....	416

Figura 306. El Bunker, Casa Presidencial de Anastasio Somoza García, luego Comandancia General del Ejército de Nicaragua, 2003.....	418
Figura 307. Celebración del Triunfo de la revolución Popular Sandinista en la Plaza Central de Managua, 20 de julio 1979 .....	419
Figura 308. Plaza de la República o Plaza de la Revolución, 1980 .....	420
Figura 309. Catedral Santiago de Managua, década de los 80 .....	421
Figura 310. Proyecto habitacional de San Antonio, 1978 .....	423
Figura 311 y Figura 312. Inicios del Parque Luis Alfonso Velázquez Flores .....	425
Figura 313. Construcción de anfiteatro en el Parque Pedro Joaquín Chamorro, 1980 .....	426
Figura 314. Demolición del edificio Lang en la Avenida Bolívar, 1980 .....	428
Figura 315. Malecón de Managua, años 80 .....	429
Figura 316. Edificio Carlos Cardenal, en la Avenida Central o Avenida Sandino, años 80 .....	431
Figura 317. Sector del Palacio Nacional .....	432
Figura 318. Entierro de armas en el sitio donde se emplazó el Parque La Paz, 1990 .....	437
Figura 319. Vista aérea Parque La Paz, años 90 .....	437
Figura 320. Edificio de apartamentos Venezuela .....	439
Figura 321. Ruinas edificio Calzado California .....	439
Figura 322. Edificios en ruinas, 1994 .....	440
Figura 323. Edificios en ruinas habitados en los barrios de Managua.....	441
Figura 324. Plaza de la República, demolición de fuente, 2007 .....	442
Figura 325. Inmediaciones del Palacio Nacional, 1994 .....	443
Figura 326. Plaza Central década de los 90 .....	444
Figura 327. Vista aérea de la Casa Presidencial .....	444
Figura 328. Proyecto de viviendas en San Sebastián .....	445
Figura 329. Malecón, 1996 .....	446
Figura 330. Malecón posterior al huracán Mitch, 1998 .....	446
Figura 331. Plan de Reconstrucción de Managua de 1975.....	453

Figura 332. Zonificación de la Ciudad de Managua, según Reglamento de Ornato Público y Construcciones por el Distrito Nacional de 1944 .....	461
Figura 333. Plan de Uso de la Tierra Urbana, Plan Regulador de Managua, 1968. ....	461
Figura 334. Figura 335, Figura 336, Figura 337 y Figura 338. Zonificación de la Ciudad de Managua, en los diferentes planes según el EDUM .....	462
Figura 339. Panorámica de Managua de sur a norte posterior al terremoto de 1972.....	468
Figura 340. Mapa de la ciudad de Managua, 1978.....	470
Figura 341. Concentración de funciones económicas fuera del CH, posterior a 1972.....	473
Figura 342 y Figura 343. Unidades de desarrollo y proyectos estratégicos plateados en el PMAC .....	475
Figura 344 y Figura 345. Área Rectora y sistema de espacios públicos abiertos contenidos en el PMAC .....	476
Figura 346. Estrategia de construcción de la memoria histórica del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua .....	484
Figura 347. Proyectos de prioridad alta y media definidos por el Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua .....	486
Figura 348. Proyectos de recuperación de la Memoria Histórica del Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua .....	486
Figura 349 y Figura 350. Concha Acústica.....	496
Figura 351 y Figura 352. Polideportivo Alexis Arguello y Piscinas Olímpicas Michelle Richardson .....	498
Figura 353. Vista aérea del Parque Luis Alfonso Velázquez y de la ciudad de Mangua ,2018 .....	499
Figura 354. Sector del Palacio Nacional de la Cultura.....	500
Figura 355. Monumento en Parque Palestina,2024 .....	501
Figura 356. Casa para el Pueblo, barrio Santo Domino, 2017 .....	505
Figura 357. Diseño de apartamentos Nuevas Victorias, 2023 .....	506
Figura 358. Vista aérea nocturna del Puerto Salvador Allende .....	508
Figura 359. Vista de la Avenida Bolívar .....	509
Figura 360. Parque histórico y Laguna de Tiscapa .....	510

Figura 361 y Figura 362. Proyecto Complejo deportivo Dignidad Nacional, 2023 .....	512
Figura 363. Edificaciones y espacios de valor histórico, arquitectónico y cultural.....	519
Figura 364. CH de Managua, 1962 .....	521
Figura 365. Iglesia Santo Domingo.....	522
Figura 366. Puerto Salvador Allende.....	523
Figura 367. Principales cambios del CH posterior a 1972.....	540

### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Matriz Metodológica .....	17
Tabla 2. Datos del Poblado Indígena de Managua en 1581 .....	44
Tabla 3. Intereses, funciones y ocupantes del CH, en cada una de sus principales etapas.....	52
Tabla 4. Variantes por barrios en Managua por sectores, antes de 1972, en 1994, 2005 y 2006 .....	238
Tabla 5. Uso de suelo CH de Managua.....	243
Tabla 6. Tipología habitacional por barrio, y datos de vivienda.....	249
Tabla 7. Valoración del patrimonio urbano en la normativa internacional.....	274
Tabla 8. Centros Históricos Latinoamericanos con declaratoria de Patrimonio Mundial .....	298
Tabla 9. Práctica tradicional y enfoque incluyente para la gestión de sitios de interés.....	317
Tabla 10. Institucionalidad de las autoridades de cultura y figura de protección del PC en los Estados miembros del Sistema de Integración Centroamericana en el año 2019 .....	328
Tabla 11. Principales proyectos desarrollados en los CH de León, Granada y Masaya con apoyo de la AECID.....	339
Tabla 12. Valores patrimoniales.....	342
Tabla 13. Principales problemas y sus impactos, CH de Puebla .....	347
Tabla 14. Principales problemas y sus impactos, BH de Colonia de Sacramento.....	354
Tabla 15. Principales problemas y sus impactos, CH de Talca .....	357

Tabla 16. Principales problemas y sus impactos del CH del Distrito Central, Honduras.....	362
Tabla 17. Principales problemas y sus impactos del CT de Bogotá.....	366
Tabla 18. Acciones integradoras en los casos de estudio: CH de Puebla, BH Colonia del Sacramento, CH de Talca, CH del Distrito Central y CT de Bogotá .....	370
Tabla 19. Estrategias para la mejora de los sitios, casos de estudio: CH de Puebla, BH Colonia del Sacramento, CH de Talca, CH del Distrito Central y CT de Bogotá .....	371
Tabla 20. Principales problemas, casos de estudio: CH de Puebla, BH Colonia del Sacramento, CH de Talca, CH del Distrito Central y CT de Bogotá .....	373
Tabla 21. Bienes declarados Patrimonio Cultural de la Nación en el CH de Managua.....	435
Tabla 22. Propuestas, acciones y resultados de las intervenciones realizadas en los diferentes momentos del CH de Managua.....	450
Tabla 23. Resumen de los Instrumentos de Planificación de la ciudad de Managua y su CH .....	455
Tabla 24. Administración y competencia histórica del CH de Managua.....	466
Tabla 25. Acciones y resultados planificados en el Plan Maestro del Área Central Vs resultados alcanzados .....	477
Tabla 26. Estrategias, líneas de acción, acciones, usos y financiamiento manifiestas en la gestión del CH posterior a 1972, en el CH .....	490
Tabla 27. Datos de población y vivienda, en parte de los barrios del CH .....	503
Tabla 28. Metodología para la valoración del PUH .....	554



## PROGRAMA DE DOCTORADO EN ARQUITECTURA

---



Universidad de Valladolid