

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**



Monografía para optar al Título de Arquitecto

**Propuesta de Rehabilitación de la Casa Museo Julio Cortázar  
en Managua, Nicaragua 2020**

**Autores:**

Br. María Fernanda Baltodano Mendoza

Br. Isayana José Torres Agüero

**Tutor:**

Arq. Néstor Saúl López Irías, MRes/MSc.

Septiembre, 2020





**Propuesta de Rehabilitación de la Casa Museo Julio Cortázar  
en Managua, Nicaragua.**



SECRETARÍA DE FACULTAD

F-8: CARTA DE EGRESADO

El Suscrito Secretario de la FACULTAD DE ARQUITECTURA hace constar que:

BALTODANO MENDOZA MARIA FERNANDA

Carne: 2014-0176U Turno Diurno Plan de Estudios 2015 de conformidad con el Reglamento Académico vigente en la Universidad, es EGRESADO de la Carrera de ARQUITECTURA.

Se extiende la presente CARTA DE EGRESADO, a solicitud del interesado en la ciudad de Managua, a los veinte y dos días del mes de abril del año dos mil diecinueve.

Atentamente,



Arq. Javier Antonio Parés Barberena  
Secretario de Facultad

IMPRES



SECRETARÍA DE FACULTAD

F-8: CARTA DE EGRESADO

El Suscrito Secretario de la FACULTAD DE ARQUITECTURA hace constar que:

TORRES AGUERO ISAYANA JOSÉ

Carne: 2014-0775U Turno Diurno Plan de Estudios 2015 de conformidad con el Reglamento Académico vigente en la Universidad, es EGRESADO de la Carrera de ARQUITECTURA.

Se extiende la presente CARTA DE EGRESADO, a solicitud del interesado en la ciudad de Managua, a los veinte y dos días del mes de abril del año dos mil diecinueve.

Atentamente,



Arq. Javier Antonio Parés Barberena  
Secretario de Facultad

IMPRES



Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional  
*El Pueblo, Presidente!*

40  
2019

Aquí nos ilumina,  
un Sol que no declina  
El Sol que ilumina  
las nuevas victorias  
MUSEO DARIO

## CONSTANCIA

El Instituto Nicaragüense de Cultura (INC) hace constar que **María Fernanda Baltodano Mendoza** carné n° 20140176U, e **Isayana José Torres Agüero** carné n° 20140775U, estudiantes egresadas de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI) realizan actividades en el Edificio Julio Cortázar como parte del desarrollo de su Trabajo de Investigación Monográfica: "Propuesta de Rehabilitación de la Casa Museo Julio Cortázar para el año 2019, Managua, Nicaragua".

La edificación forma parte del Patrimonio inmueble del país por lo que esta Institución considera de suma importancia el tema de investigación ya que permitirá contar con un estudio detallado del inmueble y contribuirá en el desarrollo de propuestas de intervención a futuro.

Dado en la ciudad de Managua, Instituto Nicaragüense de Cultura, a los 06 días del mes de mayo de 2019.

  
Lic. Félix Hernández Padilla

Director División de Fortalecimiento Institucional  
Instituto Nicaragüense de Cultura



Cc. Arq. Luis Morales Alonso/Codirector General INC  
Archivo

INSTITUTO NICARAGÜENSE DE CULTURA  
DIVISIÓN DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL  
Teléfono: 2222-4449

Managua, 31 de Julio de 2020

Arq. Luis Chávez Quintero  
Decano Facultad de Arquitectura - UNI  
Su despacho

Estimado Arq. Chávez.

Por medio de la presente le saludo cordialmente, y a continuación expreso lo siguiente:

Tengo el gusto de informar que ha concluido de forma satisfactoria el Trabajo Monográfico de las **Br. María Fernanda Baltodano Mendoza** con número de carné **2014-0176U** y la **Br. Isayana José Torres Agüero** con número de carné **2014-0775U**, realizado exitosamente entre junio 2019 a julio 2020.

El Trabajo Monográfico se enmarca en la línea de Conservación del Patrimonio bajo el título de **Propuesta de Rehabilitación de la Casa Museo Julio Cortázar en Managua, Nicaragua 2020**.

Dicha monografía ha sido desarrollada y concluida según los requisitos establecidos en las Formas de Culminación de Estudios del reglamento de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Ingeniería.

El trabajo presentado por Baltodano y Torres evidentemente cuenta con todos los parámetros para la rehabilitación de inmuebles patrimoniales, un aporte en el proceso teórico, metodológico y proyectual, además de contribuir a la sociedad y al Instituto Nicaragüense de Cultura – INC albacea de tan importante bien inmueble y quien facilito el acceso e información sobre esta edificación, para que desde nuestra casa de estudios se promoviera la monografía en búsqueda de la preservación de este patrimonio local y nacional.

Es importante destacar que en este Trabajo Monográfico se puede comprobar que las estudiantes enfrentaron y desarrollaron un proyecto sobre una realidad concreta y compleja presentando un diagnóstico y propuesta de intervención para el análisis y rehabilitación de la Casa Museo Julio Cortázar, apegados a las cartas internacionales sobre el patrimonio edificado, preservación y conservación, así como, la propuesta de nuevos usos para el rescate y sustentabilidad de tan importante edificación. Demostrando la aplicación y manejo consistente de las teorías, métodos y conocimientos adquiridos durante su formación académica en la carrera de arquitectura, razón por la cual me permito destacar este trabajo como excelente.

Me despido de usted, quedando a la disposición para cualquier consulta.

Atentamente,

Néstor Saúl López Irías  
Arquitecto/Sociólogo/MRes/MSc  
Profesor Titular – TUTOR

Cc:  
Br. María Fernanda Baltodano Mendoza  
Br. Isayana José Torres Agüero  
Archivo



## AGRADECIMIENTOS

A nuestro Dios por guiarnos en su camino, por darnos sabiduría e inteligencia para culminar con éxito una etapa de nuestras vidas.

A nuestros padres que con su apoyo incondicional nos enseñan a luchar por lo que se desea alcanzar.

A nuestro tutor Arq. Néstor Saúl López Irías, MRes/MSc por sus consejos brindados, a nuestros amigos y demás personas que colaboraron con este trabajo.

## DEDICATORIA

A Dios y a nuestros padres, por el deseo de superación y amor que nos brindan cada día, su guía por el camino de la verdad a fin de poder honrarles con los conocimientos adquiridos.

Por su esfuerzo y sacrificio para brindarnos un mejor mañana.

Porque todas las cosas proceden de él,  
y existen por él y para él.  
¡A él sea la gloria por siempre! Amén.  
Romanos 11:36



## ÍNDICE

1. Introducción .....	1
2. Resumen .....	1
3. Antecedentes .....	2
3.2. Académicos.....	2
4. Justificación.....	3
5. Planteamiento del problema.....	4
6. Objetivos.....	5
7. Marco teórico.....	5
7.1. Teorías de la restauración .....	6
7.1.1. Viollet Le-Duc .....	6
7.1.2. John Ruskin.....	6
7.1.3. Camilo Boito.....	6
7.1.4. Gustavo Giovannoni.....	6
7.1.5. Cesare Brandi.....	7
7.1.6. Carlos Chafón Olmos.....	7
7.2. Consolidación.....	7
8. Marco Conceptual.....	8
8.1. Patrimonio .....	9
8.2. Clasificación del Patrimonio .....	9
8.2.1. Patrimonio Cultural.....	9
8.2.2. Bienes Culturales .....	9
8.2.3. Patrimonio Construido .....	9
8.2.4. Patrimonio Arquitectónico .....	9
8.2.5. Patrimonio Urbano .....	9
8.2.6. Patrimonio Urbano Arquitectónico.....	9
8.2.7. Casa museo .....	10
8.3. Gestión del Patrimonio .....	10
8.3.1. Valoración Patrimonial .....	10
8.4. Criterios de intervención en el inmueble .....	11
8.4.1. Mantenimiento .....	11
8.4.2. Reparación .....	11
8.4.3. Rehabilitación .....	11
8.4.4. Restauración .....	11
8.5. Personajes .....	12
8.5.1. Julio Cortázar .....	12
8.5.2. Familia Mantica .....	13
9. Marco Normativo .....	15
9.1. Normativas Internacionales .....	16
9.2. Normativas Nacionales .....	17
10. Metodología .....	17
10.1. Tipo de metodología y enfoque.....	18
10.2. Unidad de análisis .....	20
10.3. Fases de investigación .....	20
10.3.1. Fase preparatoria, de exploración y delimitación del tema.....	20
10.3.2. Fase de trabajo de campo y recolección de datos.....	20

10.3.3. Fase de procesamiento y análisis de la información.....	20
10.3.4. Fase de elaboración de documento final y presentación de resultados de investigación .....	20

## CAPITULO I

1. Georreferencia .....	24
2. 1.1 Nicaragua.....	24
1.1.1. Aspectos demográficos.....	24
1.1.2. División político administrativo.....	24
1.2. Región del pacífico .....	24
1.3. Departamento de Managua.....	25
1.3.1. Demografía.....	25
1.3.2. Aspectos naturales.....	25
1.4. Municipio de Managua.....	25
1.4.1. División administrativa.....	26
1.4.2. Demografía.....	26
1.4.3. Socio-economía .....	26
1.4.4. Uso de suelo .....	26
1.4.5. Infraestructura.....	26
1.4.6. Vulnerabilidad sísmica .....	27
1.5. Distrito I .....	27
1.6. Antiguo centro histórico y cultural .....	27
1.6.1. Historia.....	28
1.6.2. Tradición y cultura .....	28
1.6.3. Imagen urbana .....	29
1.6.4. Edificios de valor histórico patrimonial.....	29
1.6.4.1. Antigua Catedral de Santiago.....	29
1.6.4.2. Antigua Tribuna Presidencial .....	29
1.6.4.3. Antigua Casa Mántica.....	30
1.6.4.4. Palacio Nacional de la Cultura .....	30
1.6.4.5. Antiguo Estadio Nacional de Beisbol Dennis Martínez.....	30
1.6.4.6. Antiguo Gran Hotel .....	31
1.6.4.7. Teatro Nacional Rubén Darío .....	31
1.6.4.8. Palacio de Telecomunicaciones – Correos de Nicaragua.....	32
1.6.4.9. ENAFUL- Ministerio de Gobernación.....	32
1.7. Entorno Inmediato .....	34
1.7.1. Uso de suelo .....	35
1.7.2. Trama Urbana.....	37
1.7.3. Accesibilidad .....	37
1.7.3.1. Vías.....	13
1.7.3.2. Transporte .....	38
1.7.4. Imagen Urbana.....	39
1.7.5. Infraestructura .....	40
1.7.6. Características ambientales.....	41
1.8. Construcción de Casa Museo Julio Cortázar.....	42
1.8.1. Después del terremoto .....	42



## CAPÍTULO 2

1. Arquitectura en América Latina.....	46
1.1. Estilo Arquitectónico Neocolonial .....	46
1.1.1. México.....	46
1.1.2. Argentina.....	47
1.1.3. Cuba.....	47
1.2 Período de Implantación .....	48
1.3. Arquitectura Habitacional.....	49
1.3.1. Arquitectura habitacional en Managua.....	49
1.4. Consolidación .....	52
2. Análisis Estilístico .....	53
2.1. Descripción Estilística .....	53
2.1.2. Aberturas y estilos .....	53
2.2. Tabla de detalles .....	54
Elemento Arquitectónico no.1 .....	54
Elemento Arquitectónico no.2 .....	55
Elemento Arquitectónico no.3.....	56
Elemento Arquitectónico no.4.....	57
Elemento Arquitectónico no.5.....	58
Elemento Arquitectónico no.6.....	59
Elemento Arquitectónico no.7.....	60
Elemento Arquitectónico no.8.....	61
Elemento Arquitectónico no.9.....	62
Elemento Arquitectónico no.10.....	63
Elemento Arquitectónico no.11.....	64
Elemento Arquitectónico no.12 .....	65
Elemento Arquitectónico no.13.....	66
Elemento Arquitectónico no.14.....	67
Elemento Arquitectónico no.15 .....	68
Elemento Arquitectónico no.16 .....	69
Elemento Arquitectónico no.17.....	70
Elemento Arquitectónico no.18.....	71
Elemento Arquitectónico no.19.....	72
Elemento Arquitectónico no.20.....	73
Elemento Arquitectónico no.21 .....	74
3. Análisis Formal.....	75
4. Análisis Funcional.....	77
4.1. Sótano .....	78
4.2. Primer Nivel .....	78
Planta arquitectónica primer nivel .....	79
Diagrama de Relaciones .....	80
4.3. Segundo Nivel .....	81
Planta arquitectónica segundo nivel .....	81
Diagrama de relaciones .....	82
4.4. Tercer Nivel.....	83
Diagrama de Relaciones .....	83

Planta arquitectónica tercer nivel.....	84
5.Análisis Constructivo.....	88
5.1. Descripción de estructura y sistema constructivo.....	88
5.2. Casa museo Julio Cortázar .....	89
5.2.1. Cimentaciones .....	89
5.2.2. Columnas .....	89
5.2.3. Muros .....	90
5.2.4. Puertas y ventanas.....	90
5.2.5. Entrepiso.....	90
5.2.6. Cielo Falso .....	91
5.2.7. Estructura de techo y cubierta.....	91
5.2.8. Escalera .....	93
5.2.9. Piso.....	93
Planos Arquitectónicos .....	94
Tabla de Piso .....	106
Primer Nivel .....	106
Segundo Nivel .....	109
Tercer Nivel .....	113
6. Diagnóstico.....	115
Ficha del Inmueble .....	116
6.1. Alteraciones en el Inmueble .....	117
6.1.1. Intervenciones en cubierta de techo costado norte .....	118
6.1.2. Rehabilitación del sistema hidrosanitario.....	119
6.2. Definición de patologías .....	120
6.2.1. Afectación en concreto.....	120
6.2.2. Afectación en Madera.....	122
7. Registro de patologías .....	123
7.1. Primer Nivel.....	123
7.2. Segundo Nivel .....	128
7.3. Tercer Nivel .....	131
Planos de patologías .....	133
8. Fichas de patologías.....	150
8.1. Primer nivel .....	150
8.2. Segundo nivel.....	156
8.3. Tercer nivel.....	159
9. Tabla de levantamiento de alteraciones y deterioros .....	160
10. Síntesis diagnóstico .....	162

## CAPÍTULO 3

1. Valoración patrimonial.....	165
1.1. Vulnerabilidad de los Valores.....	166
1.2. Significación Cultural.....	167
2. Modelos análogos.....	168
2.1. Internacional: Casa Amatller.....	168
2.2. Nacional: Fundación Ortiz Gurdíán- Casa Derbyshire.....	171



3. Restricciones y consideraciones de intervención.....	174
4. Recomendaciones de estudio.....	175
5. Plan de rehabilitación.....	176
5.1. Rehabilitación arquitectónica.....	176
5.2. Criterios de intervención.....	176
5.3. Plan de rehabilitación operático.....	177
5.4. Intervenciones específicas.....	196
5.4.1. Gestión de intervenciones.....	196
6. Propuesta de uso.....	208
6.1. Criterios para nuevo uso.....	208
6.2. Recorrido museográfico.....	211
6.3. Colores.....	211
6.4. Ventilación.....	211
6.5. Iluminación.....	211
7. Programa arquitectónico.....	212
8. Plan de mantenimiento.....	243
8.1. Unidad de mantenimiento.....	243
8.2. Personal de mantenimiento.....	243
8.3. Mantenimiento Preventivo.....	243
8.4. Programación de mantenimiento.....	243
9. Consideraciones finales.....	247
10. Conclusiones.....	248
11. Recomendaciones Generales.....	249

## ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 01: Viollet Le Duc.....	6
Imagen 02: John Ruskin.....	6
Imagen 03: Camilo Boito.....	6
Imagen 04: Gustavo Giovannoni.....	7
Imagen 05: Cesare Brandi.....	7
Imagen 06: Carlos Chafón.....	7
Imagen 07: Daniel Ortega junto Julio Cortázar entregando condecoración.....	12
Imagen 08: Imagen 08: Julio Cortázar reunido con diferentes poetas y escritores de Nicaragua.....	12
Imagen 09: Retrato de algunos miembros de la Familia Mantica Berio.....	13
Imagen 10: Mapa de división política de Nicaragua.....	23
Imagen 11: Mapa del departamento de Managua.....	24
Imagen 12: Mapa del municipio de Managua.....	24
Imagen 13: Ubicación de las fallas geológicas en el municipio de Managua.....	25
Imagen 14: Delimitación del antiguo centro histórico y cultural, vista aérea.....	26
Imagen 15: Antigua Catedral de Managua junto el Palacio Nacional de la Cultura.....	27
Imagen 16: Vista de la Antigua Catedra de Managua desde la azotea del Palacio Nacional de la Cultura.....	28
Imagen 17: Fachada principal de la antigua tribuna presidencial.....	28
Imagen 18: Fachada principal de la antigua casa de la familia Mantica.....	28

Imagen 19: Fachada Sur Palacio Nacional de la Cultura.....	29
Imagen 20: Fachada Norte del antiguo estadio nacional de béisbol.....	29
Imagen 21: Fachada este del antiguo Gran Hotel.....	30
Imagen 22: Fachada Norte del Teatro Nacional Rubén Darío.....	30
Imagen 23: Imagen 23: Fachada norte, Correos de Nicaragua.....	31
Imagen 24: Imagen 24: Ministerio de Gobernación.....	31
Imagen 25: Delimitación del entorno inmediato a la Casa Museo Julio Cortázar.....	33
Imagen 26: Anfiteatro Tomas Borge.....	34
Imagen 27: Antigua catedral de Managua.....	34
Imagen 28: Bo. San Sebastián.....	34
Imagen 29: Bo. Cristo del Rosario.....	34
Imagen 30: Edificio de Telcor.....	35
Imagen 31: Edificio de correos de Nicaragua.....	35
Imagen 32: Puente peatonal en dupla norte.....	36
Imagen 33: Plaza Juan Pablo II.....	36
Imagen 34: Intersección de la avenida Bolívar y Dupla Norte.....	37
Imagen 35: Vista este de la calle El Triunfo.....	37
Imagen 36: Vista norte casa museo Julio Cortázar.....	39
Imagen 37: Vista este de Casa Museo Julio Cortázar, Instituto nicaragüense de seguridad social y restaurante La gran avenida.....	39
Imagen 38: Casa Mántica antes del terremoto de 1972.....	41
Imagen 39: Casa Mántica posterior del terremoto de 1972.....	42
Imagen 40: Casa Mántica posterior del terremoto de 1972.....	42
Imagen 41: Casa de habitación, colonia Polanco.....	46
Imagen 42: Casa de habitación, colonia Anzures.....	46
Imagen 43: Detalle de portada principal, casa de habitación Henaine.....	46
Imagen 44: Pabellón de Argentina.....	47
Imagen 45: 45: Residencia Llobbet.....	47
Imagen 46: Pabellón de Cuba.....	47
Imagen 47: Pabellón de Cuba.....	47
Imagen 48: Casa de habitación de Arq. Francisco Serrano.....	48
Imagen 49: Calles de Managua, 1931.....	50
Imagen 50: Parque del Obelisco.....	50
Imagen 51: Vista panorámica de Bello Horizonte en los años 50.....	51
Imagen 52: Vista aérea de la ciudad de Managua posterior al terremoto de 1972.....	51
Imagen 53: Boceto de fuente, detalle ornamental y piso.....	53
Imagen 54: Arco de medio punto.....	53
Imagen 55: Arco escazano.....	53
Imagen 56: Arco trilobulado.....	53
Imagen 57: Arco tipo escazano.....	53
Imagen 58: Detalles florales de arco escazano.....	53
Imagen 59: Ornamento de fuente.....	53
Imagen 60: Ornamento de arco escazano.....	53
Imagen 61: Detalles geométrico de arco escazano.....	53
Imagen 62: Vista frontal de Casa Museo Julio Cortázar.....	75
Imagen 63: Vista este de Casa Museo Julio Cortázar.....	75



Imagen 64: Vista este de Casa Museo Julio Cortázar.....	75	Imagen 106: Cielo falso ubicado en tercer nivel .....	91
Imagen 65: Vista norte de volumen este.....	75	Imagen 107: Estructura de techo en tercer nivel.....	92
Imagen 66: Ventanales ubicados en fachada este .....	75	Imagen 108: Estructura de techo en tercer nivel.....	92
Imagen 67: Vista sur .....	75	Imagen 109: Estructura de techo, zona de servicio, primer nivel.....	92
Imagen 68: Vista oeste de Casa Museo Julio Cortázar.....	76	Imagen 110: Estructura de techo en garaje .....	92
Imagen 69: Vista norte.....	76	Imagen 111: Cubierta de techos primer nivel .....	92
Imagen 70: Vista interna del sótano.....	78	Imagen 112: Vista panorámica de escaleras primer nivel.....	93
Imagen 71: Pared con problemas de humedad.....	78	Imagen 113: Escaleras, segundo nivel.....	93
Imagen 72: Planta arquitectónica sótano.....	78	Imagen 114: Vista panorámica de escaleras de sótano.....	93
Imagen 73: Vista de terraza y piscina.....	78	Imagen 115: Vista panorámica de pasillo de circulación, primer nivel.....	93
Imagen 74: Vista interna de salas.....	78	Imagen 116: Piso de sala 2, primer nivel.....	93
Imagen 75: Vista interna de pasillo costado este.....	78	Imagen 117: Piso de S.S 2, segundo nivel.....	93
Imagen 76: Dormitorios y patio.....	78	Imagen 118: Baldosa cerámica .....	93
Imagen 77: Planta arquitectónica primer nivel.....	79	Imagen 119: Fachada principal, Casa Museo Julio Cortázar.....	116
Imagen 78: Planta arquitectónica segundo nivel.....	81	Imagen 120: Portada principal de Casa Museo .....	116
Imagen 79: Vista interna de pasillo, segundo nivel .....	81	Imagen 121: Detalle de puerta principal y balcón .....	116
Imagen 80: Servicio sanitario de cuarto principal .....	81	Imagen 122: Vista aérea de Managua después del terremoto de 1972 .....	117
Imagen 81: Vista de la terraza costado sur.....	82	Imagen 123: Área de intervención.....	118
Imagen 82: Vista de la caja de escalera desde segundo nivel.....	82	Imagen 124: Personal de obra realizando pruebas en canales.....	118
Imagen 83: Vista del cuarto principal.....	82	Imagen 125: Cubierta de techo colapsada en área de servicios sanitarios de piscina .....	118
Imagen 83: Vista del cuarto principal.....	82	Imagen 126: Cubierta y estructura de techo colapsada en área de servicios sanitarios de piscina.....	118
Imagen 85: Terraza del tercer nivel con vista a TELCOR.....	83	Imagen 127: Ripios restantes de la desinstalación de cielo y cubierta .....	118
Imagen 86: Salón norte del tercer nivel.....	83	Imagen 128: Estructura y cubierta de techo desinstalada .....	118
Imagen 87: Salón sur del tercer nivel .....	83	Imagen 129: Estructura metálica y cubierta de zinc.....	118
Imagen 88: Planta arquitectónica tercer nivel .....	84	Imagen 130: Estructura metálica y cubierta de zinc.....	118
Imagen 89: Vista del Teatro Nacional Rubén Darío.....	84	Imagen 131: Áreas intervenidas en el mejoramiento hidrosanitario, primer nivel.....	119
Imagen 90: Vista de la Plaza Juan Pablo II y Lago Xolotlán .....	84	Imagen 132: Eco digestor y bio filtros .....	119
Imagen 91: Vista de la Avenida Bolívar y Parque Central de Managua.....	84	Imagen 133: Instalación de eco digestor.....	119
Imagen 92: Plano de la distribución arquitectónica durante su uso como oficinas de la Dirección de Patrimonio Nacional.....	85	Imagen 134: Lavamanos e inodoro en servicio sanitario costado este.....	119
Imagen 93: Intervenciones a realizar en período de uso como oficinas de la Dirección de Patrimonio Nacional .....	86	Imagen 135: Instalación de nueva tubería .....	119
Imagen 94: Intervenciones a realizar en período de uso como oficinas de la Dirección de Patrimonio Nacional.....	87	Imagen 136: Cajas de registro y respiradero.....	119
Imagen 95: Intervenciones a realizar en período de uso como oficinas de la Dirección de Patrimonio Nacional .....	88	Imagen 137: Instalación de nueva tubería .....	119
Imagen 96: Julio Cardenal.....	89	Imagen 138: Vista superior de fuente ubicada en el área de piscina, primer nivel .....	120
Imagen 97: Columnas de reforzamiento en pared.....	89	Imagen 139: Acercamiento de ventana ubicada en terraza 2, segundo nivel.....	122
Imagen 98: Columnas de reforzamiento en pared.....	89	Imagen 140: Vista externa de puerta, sala 1.....	123
Imagen 99: Estuco lustrado en pared.....	90	Imagen 141: Puerta de bodega 1 .....	123
Imagen 100: Mampostería reforzada de ladrillos de barro.....	90	Imagen 142: Puerta de garaje.....	123
Imagen 101: Estuco lustrado en pared.....	90	Imagen 143: Ventana de madera, área de piscina.....	123
Imagen 102: Estuco lustrado en pared.....	90	Imagen 144: Vista interna de patio.....	123
Imagen 103: Sistema de entrepiso.....	91	Imagen 145: Pared oeste de bodega 1 .....	123
Imagen 104: Detalle de losa aligerada.....	91	Imagen 146: Pared oeste, dormitorio 1 .....	123
Imagen 105: cielo falso ubicado en pasillo.....	91	Imagen 147: Pared oeste de área de terraza.....	123
		Imagen 148: Pared norte de área de piscina .....	123
		Imagen 149: Pared de fachada principal.....	123
		Imagen 150: Pared interna oeste de bodega 2.....	123



Imagen 151: Fuente ubicada en pared norte de área de piscina.....	123
Imagen 152: Pilastra ubicada en pared oeste de área de piscina.....	123
Imagen 153: Detalles geométricos de arco escazano.....	123
Imagen 154: Pared interna oeste de antesala.....	123
Imagen 155: Paredes internas oeste de patio 2 y terraza 2.....	123
Imagen 156: Pared interna este de área de piscina.....	123
Imagen 157: Pared interna este de pasillo.....	123
Imagen 158: Pared interna oeste de dormitorio 1.....	124
Imagen 159: Puerta de acceso a dormitorio 1.....	123
Imagen 160: Nicho ubicado en pared este de sala 1.....	124
Imagen 161: Vano de arco de medio punto, pared oeste de sala 2.....	124
Imagen 162: Pared interna oeste de garaje.....	124
Imagen 163: Pared interna sur de terraza 2.....	124
Imagen 164: Pared interna oeste de bodega 2.....	124
Imagen 165: Arco de azulejos, pared interna oeste de área de piscina.....	124
Imagen 166: Pared interna este de muro perimetral.....	124
Imagen 167: Pilastra ubicada en pared oeste de área de piscina.....	124
Imagen 168: Piso junto a escaleras.....	124
Imagen 169: Pared este de S.S de área de piscina.....	124
Imagen 170: Cielo falso de sala 2.....	124
Imagen 171: Vista de sala 3.....	124
Imagen 172: Pared interna oeste de S.S, área de piscina.....	124
Imagen 173: Vista panorámica de sala 2.....	124
Imagen 174: Pared interna de muro de entrada principal.....	124
Imagen 175: Pared interna oeste de pasillo.....	124
Imagen 176: Paredes externas de dormitorio 3 y 4.....	124
Imagen 177: Piso de piscina.....	124
Imagen 178: Columna de pared externa este de sala 2.....	125
Imagen 179: Vista de sur a norte de piso de piscina.....	125
Imagen 180: Pared interna este de piscina.....	125
Imagen 181: Pilastra ubicada en pared norte del área de piscina.....	125
Imagen 182: Zona superior de pared norte y oeste del área de piscina.....	125
Imagen 183: Orificio ubicado en pared oeste del área de piscina.....	125
Imagen 184: Alero de tejas y madera ubicado en pared sur del área de piscina.....	125
Imagen 185: Zona inferior de fuente ubicada en el área de piscina.....	125
Imagen 186: Pared sur de bodega 1.....	125
Imagen 187: Pared norte de garaje.....	125
Imagen 188: Pared oeste de garaje.....	125
Imagen 189: Pared norte de área de piscina.....	125
Imagen 190: Pared este de pasillo.....	125
Imagen 191: Pared norte de bodega 1.....	125
Imagen 192: Pared norte de área de piscina.....	125
Imagen 193: Pared este de pasillo.....	125
Imagen 194: Pared interna sur de S.S, área de piscina.....	125
Imagen 195: Arco de azulejos de pared oeste de área de piscina.....	125
Imagen 196: Pared interna norte de bodega 1.....	126

Imagen 197: Pared interna sur de bodega 1.....	126
Imagen 198: Pared interna sur de dormitorio 1.....	126
Imagen 199: Vista panorámica de S.S 1.....	126
Imagen 200: Parte inferior derecha de piso de terraza.....	126
Imagen 201: Cielo falso de sala 3.....	126
Imagen 202: Vano en dormitorio 3.....	126
Imagen 203: Pared interna este de pasillo.....	126
Imagen 204: Escaleras en pared interna oeste de piscina.....	126
Imagen 205: Pared oeste de patio 1.....	126
Imagen 206: Cielo de dormitorio 1.....	126
Imagen 207: Pared interna oeste de S.S, área de piscina.....	126
Imagen 208: Pared externa norte de cocina.....	126
Imagen 209: Pared externa oeste de garaje.....	126
Imagen 210: Pared interna oeste de bodega 1.....	126
Imagen 211: Vista panorámica de escaleras de sótano.....	126
Imagen 212: Acercamiento de pared interna oeste, sala 1.....	126
Imagen 213: Pared sur de pasillo, puerta de acceso a dormitorio 2.....	126
Imagen 214: Detalle superior de columna de portada principal.....	126
Imagen 215: Acercamiento de columna en pared oeste de garaje.....	126
Imagen 216: Pared este de garaje.....	126
Imagen 217: Zona inferior de pared oeste de pasillo.....	127
Imagen 218: Pared sur de terraza 2.....	127
Imagen 219: Zona inferior de pared oeste de pasillo.....	127
Imagen 220: Pared norte de garaje.....	127
Imagen 221: Zona inferior de pared oeste de pasillo.....	127
Imagen 222: Vano de S.S, área de piscina.....	127
Imagen 223: Vano ubicado en fachada este.....	127
Imagen 224: Zona inferior de arco de azulejos, área de piscina.....	127
Imagen 225: Zona inferior derecha de fachada este.....	127
Imagen 226: Puerta de acceso a dormitorio 3.....	127
Imagen 227: Zona inferior de puerta de acceso a dormitorio 2.....	127
Imagen 228: Ventana ubicada en pared este de área de piscina.....	127
Imagen 229: Zona superior puerta ubicada en fachada sur.....	127
Imagen 230: Zona inferior de puerta ubicada en pared oeste de pasillo.....	127
Imagen 231: Puerta de acceso al pasillo.....	127
Imagen 232: Rodapié de pared sur de sala 2.....	127
Imagen 233: Rodapié de pared norte de sala 2.....	127
Imagen 234: Pared este de pasillo de circulación.....	128
Imagen 235: Muro interno oeste de terraza 2.....	128
Imagen 236: Puerta sellada ubicada en pared este de pasillo.....	128
Imagen 237: Pared norte junto a escaleras.....	128
Imagen 238: Pared norte de walking closet dormitorio 4.....	128
Imagen 239: Muro norte inferior de terraza 1.....	128
Imagen 240: Piso de terraza 1.....	128
Imagen 241: Pared sur, muro oeste y piso de terraza 1.....	128
Imagen 242: Zona inferior de azules de S.S 2.....	128



Imagen 243: Vano de ventana en pared sur de walking closet de dormitorio.....	128	Imagen 289: Acercamiento de detalle de puerta a terraza 2 .....	130
Imagen 244: Muro interno oeste de terraza 2.....	128	Imagen 290: Acercamiento de detalle de ventana de terraza 2.....	130
Imagen 245: Puerta sellada ubicada en pared este de pasillo.....	128	Imagen 291: Zona superior de grieta en pared oeste de terraza 2.....	130
Imagen 246: Puerta sellada ubicada en pared este de pasillo.....	128	Imagen 292: Zona superior de grieta en pared oeste de terraza 2.....	130
Imagen 247: Puerta sellada ubicada en pared oeste de pasillo.....	128	Imagen 293: Zona inferior de escaleras de tercer nivel.....	131
Imagen 248: Pared este interna de dormitorio 3.....	128	Imagen 294: Vista panorámica de pasillo y sala 1.....	131
Imagen 249: Pared oeste de pasillo.....	128	Imagen 295: Escaleras hacia tercer nivel.....	131
Imagen 250: Pared externa de terraza 2, alero ubicado en área de piscina.....	128	Imagen 296: Vista panorámica de sala 2.....	131
Imagen 251: Detalle de barandilla de terraza 1.....	128	Imagen 297: Vista panorámica sala 1.....	131
Imagen 252: Pared norte y puerta de terraza 1.....	128	Imagen 298: Vista inferior de piso de sala 1.....	131
Imagen 253: Restantes de alero ubicado en terraza 2.....	128	Imagen 299: Acercamiento en pared sur de sala 2.....	131
Imagen 254: Puertas de acceso a pasillo, ubicadas en terraza 2.....	128	Imagen 300: Acercamiento en pared este de sala 1.....	131
Imagen 255: Cornisa de ventana, ubicada en terraza 2.....	129	Imagen 301: Acercamiento de detalles de barandilla ubicada en terraza.....	131
Imagen 256: Zona inferior de pared interna norte de dormitorio 4.....	129	Imagen 302: Vista panorámica de puerta hacia balcón de sala 1.....	131
Imagen 257: Acercamiento de barandilla, terraza 1.....	129	Imagen 303: Vista panorámica de pared este y ventana de sala 1.....	131
Imagen 258: Zona derecha de pared oeste de dormitorio 3.....	129	Imagen 304: Vista panorámica de pared este y ventana de sala 2.....	131
Imagen 259: Pared oeste de dormitorio 4.....	129	Imagen 305: Vista panorámica de puerta ubicada en pared este de pasillo.....	131
Imagen 260: Zona superior de pared oeste de dormitorio 2.....	129	Imagen 306: Vista panorámica ventana ubicada en pared norte de sala 2.....	131
Imagen 261: Pared sur de dormitorio 3.....	129	Imagen 307: Ventana central de pared norte de sala 2.....	131
Imagen 262: Pared norte de dormitorio 3.....	129	Imagen 308: Acercamiento de zona inferior de pared este de sala 1.....	131
Imagen 263: Pared oeste de pasillo.....	129	Imagen 309: Acercamiento de muro oeste de terraza.....	131
Imagen 264: Acercamiento de pared sur de dormitorio 3.....	129	Imagen 310: Pared este de pasillo de circulación.....	131
Imagen 265: Acercamiento de pared este de pasillo.....	129	Imagen 311: Zona inferior de pared norte de sala 2.....	132
Imagen 266: Acercamiento de banca ubicada en terraza 1.....	129	Imagen 312: Zona inferior derecha de sala 2.....	132
Imagen 267: Zona inferior de pared oeste de dormitorio 2.....	129	Imagen 313: Acercamiento de pared este de sala 1.....	132
Imagen 268: Cielo falso de zona de pasillo.....	129	Imagen 314: Zona superior derecha de pared oeste de sala 2.....	132
Imagen 269: Zona inferior de pared sur de dormitorio 4.....	129	Imagen 315: Zona derecha de pared este de sala 2.....	132
Imagen 270: Cielo falso de S.S 2.....	129	Imagen 316: Zona izquierda de pared este de sala 2.....	132
Imagen 271: Cielo falso de terraza 1.....	129	Imagen 317: Zona superior izquierda de pared este de sala 1.....	132
Imagen 272: Pared oeste de walking closet de dormitorio 1.....	129	Imagen 318: Zona superior derecha de pared este de sala 1.....	132
Imagen 273: Zona superior de pared sur de dormitorio 2.....	130	Imagen 319: Zona izquierda de pared este de sala 1.....	132
Imagen 274: Zona superior derecha de pared este de dormitorio 3.....	130	Imagen 320: Acercamiento de puerta ubicada en pared norte de terraza.....	132
Imagen 275: Zona superior derecha de pared oeste de dormitorio 3.....	130	Imagen 321: Puerta ubicada en pared este de terraza.....	132
Imagen 276: Vista panorámica de closet en dormitorio 3.....	130	Imagen 322: Ventana ubicada en pared este de terraza.....	132
Imagen 277: Vista panorámica de dormitorio 4.....	130	Imagen 323: Acercamiento de ventana ubicada en pared este de sala 1.....	132
Imagen 278: Vista panorámica de terraza 2.....	130	Imagen 324: Acercamiento de detalles de puerta, pared este de terraza.....	132
Imagen 279: Vista panorámica de dormitorio 1.....	130	Imagen 325: Acercamiento de detalles de ventana, pared este de terraza.....	132
Imagen 280: Vista panorámica de terraza 1.....	130	Imagen 326: Vista panorámica de terraza y pared este.....	132
Imagen 281: Vista panorámica de S.S 1.....	130	Imagen 327: Vista panorámica de pasillo.....	132
Imagen 282: Cielo falso de dormitorio 4.....	130	Imagen 328: Vista de piso de sala 2.....	132
Imagen 283: Cielo falso de dormitorio 3.....	130	Imagen 329: Levantamiento de alteraciones y deterioros de segundo y tercer nivel cuadradas de ambientes del segundo nivel .....	167
Imagen 284: Zona central de cielo falso de S.S 1.....	130	Imagen 330: Fachada principal de Casa Amatller .....	168
Imagen 285: Cielo falso de walking closet, dormitorio 1.....	130	Imagen 331: Vestíbulo .....	168
Imagen 286: Cielo falso de terraza 2.....	130	Imagen 332: Patio de honor .....	168
Imagen 287: Zona superior de pared oeste de walking closet, dormitorio 1.....	130	Imagen 333: Exhibición de colección de vidrio .....	169
Imagen 288: Zona inferior de puerta a terraza 2.....	130		



Imagen 334: Restauración de la claraboya .....	170	Imagen 382: Pared sur de bodega 2 .....	185
Imagen 335: Restauración de los techos .....	170	Imagen 383: Perspectiva de taller de pintura .....	185
Imagen 336: Antigua habitación secundaria .....	170	Imagen 384: Pared sur de bodega 1 .....	185
Imagen 337: Restauración de habitación secundaria .....	170	Imagen 385: Perspectiva de oficina de inscripciones .....	185
Imagen 338: Antigua oficina .....	170	Imagen 386: Vista área de piscina .....	185
Imagen 339: Restauración de biblioteca .....	170	Imagen 387: Piscina .....	185
Imagen 340: Planta de Fundación Ortiz Gurdíán .....	171	Imagen 388: Perspectiva exterior de dormitorio 3 y 4 .....	186
Imagen 341: Vista panorámica externa de Fundación Ortiz Gurdíán .....	171	Imagen 389: Perspectiva exterior de oficina de director y almacén de pinturas .....	186
Imagen 342: Vista panorámica de salón 3, casa Norberto Ramírez .....	171	Imagen 390: Paredes de pasillo .....	186
Imagen 343: Vista panorámica de corredor, casa Delgadillo .....	171	Imagen 391: Paredes de pasillo .....	186
Imagen 344: Vista panorámica de zaguán, entrada principal .....	171	Imagen 392: Vista exterior de puertas de sala 1 .....	186
Imagen 345: Planta de Casa Derbyshire .....	172	Imagen 393: Vista exterior de puertas de sala de pinturas .....	186
Imagen 346: Vista panorámica de salón 3, casa Derbyshire .....	172	Imagen 394: Pared sur de terraza 2 .....	186
Imagen 347: Vista panorámica de corredor, casa Derbyshire .....	172	Imagen 395: Pared sur de terraza 2 .....	186
Imagen 348: Vista panorámica superior de entrada principal .....	172	Imagen 396: Vista panorámica de garaje .....	187
Imagen 349: Sala de exposiciones .....	173	Imagen 397: Pared norte de garaje .....	187
Imagen 350: Sala de exposiciones .....	173	Imagen 398: Oficina de marketing y boletería .....	187
Imagen 351: Patio Interno .....	173	Imagen 399: Manchas de suciedad y humedad de pasillo .....	187
Imagen 352: Sala de exposiciones .....	173	Imagen 400: Desprendimiento de acabado en pasillo .....	187
Imagen 354: Adecuación de biblioteca .....	173	Imagen 401: Vista de pared este de pasillo .....	187
Imagen 355: Detalle de barandilla, tercer nivel .....	175	Imagen 402: Pared sur de dormitorio 3 .....	188
Imagen 356: Pared sur de sala 1 .....	175	Imagen 403: Oficina de documentación .....	188
Imagen 357: Sala de pinturas .....	175	Imagen 404: Pared oeste de terraza 1 .....	188
Imagen 358: Pared oeste de dormitorio 2 .....	175	Imagen 405: Sala de lectura "Graffiti" .....	188
Imagen 359: Salón "El recuerdo de los Mántica" .....	175	Imagen 406: WC dormitorio 3 .....	188
Imagen 360: Pared este de antesala .....	175	Imagen 407: Acervo bibliográfico .....	188
Imagen 361: Puerta en sala de pinturas .....	175	Imagen 408: WC dormitorio 1 .....	188
Imagen 362: Escalera .....	175	Imagen 409: Sala audiovisual .....	188
Imagen 363: Escalera .....	182	Imagen 410: Terraza 2 .....	189
Imagen 364: Walking Closet de dormitorio 1 .....	183	Imagen 411: Sala de lectura 2 .....	189
Imagen 365: Sala audiovisual .....	183	Imagen 412: Vista de tercer nivel .....	189
Imagen 366: Dormitorio 2 .....	183	Imagen 413: Vista de salón "La otra orilla" de tercer nivel .....	189
Imagen 367: Sala octaedro .....	183	Imagen 414: Patio .....	190
Imagen 368: Pasillo segundo nivel .....	183	Imagen 415: Zona de apoyo a cafetería .....	190
Imagen 369: Pasillo .....	183	Imagen 416: Puerta sellada, antesala .....	190
Imagen 370: Puerta en dormitorio 2 .....	183	Imagen 417: Vista externa de puerta de sala de exposición .....	190
Imagen 371: Puerta en sala octaedro .....	183	Imagen 418: Vano de bodega 1 .....	190
Imagen 372: Puerta principal .....	184	Imagen 419: Vano de baño .....	190
Imagen 373: Puerta principal .....	184	Imagen 420: Vano de baño .....	190
Imagen 374: Fuente .....	184	Imagen 421: Perspectiva de baños y oficina de inscripciones .....	190
Imagen 375: Fuente .....	184	Imagen 422: Puerta de acceso a pasillo .....	191
Imagen 376: Pared norte de bodega 1 .....	184	Imagen 423: Puerta de garaje .....	191
Imagen 378: Terraza 2 .....	184	Imagen 424: Perspectiva de puerta de acceso a pasillo y puerta de acceso a boletería .....	191
Imagen 379: Terraza 2 .....	184	Imagen 425: Perspectiva patio y pasillo .....	191
Imagen 380: Ventana, área de piscina .....	185	Imagen 426: Perspectiva terraza 2 y pasillo .....	191
Imagen 381: Ventana, área de piscina .....	185	Imagen 427: Ventana de WC .....	192



Imagen 428:Ventana de acervo bibliográfico.....	192	Imagen 474:Vista externa de oficina de boletería y divulgación .....	229
Imagen 429:Ventana de dormitorio 3 .....	192	Imagen 475:Vista de terraza 2 y dormitorio 3 .....	229
Imagen 430:Ventana de oficina de documentación.....	192	Imagen 476:Vista de terraza 2 y oficina de director.....	229
Imagen 431:Ventana de sala 2 .....	192	Imagen 477:Vista de terraza 2 .....	229
Imagen 432:Ventana de salón "Xolotlán" .....	192	Imagen 478:Vista de terraza 2 .....	230
Imagen 433:Ventana da sala 1.....	192	Imagen 479: Pasillo de circulación y patio 1.....	230
Imagen 434:Ventana de salón "La otra orilla".....	192	Imagen 480: Pasillo de circulación y área de apoyo de cafetería.....	230
Imagen 435: Puerta ubicada en pared norte de terraza.....	193	Imagen 481: Pared norte de bodega 1.....	230
Imagen 436: Puerta de terraza.....	193	Imagen 482: Pared sur de bodega 1.....	230
Imagen 437:Venta de terraza.....	193	Imagen 483: Oficina de inscripciones.....	231
Imagen 438:Ventana terraza .....	193	Imagen 484:Vista panorámica de bodega 2 .....	231
Imagen 439: Perspectiva de taller de pintura.....	194	Imagen 485:Vista panorámica de taller de pintura.....	231
Imagen 440: Perspectiva de taller de poesía .....	194	Imagen 486:Vista panorámica de bodega 2 .....	231
Imagen 441: Perspectiva de área de piscina .....	194	Imagen 487:Vista panorámica de taller de poesía .....	232
Imagen 442: Pérgolas en el área de apoyo de piscina.....	194	Imagen 488:Vista norte de pasillo de circulación .....	232
Imagen 443: Perspectiva de salón "Xolotlán" y panel divisorio.....	195	Imagen 489:Vista norte de pasillo de circulación .....	232
Imagen 444: Perspectiva de salón "Xolotlán" y panel divisorio.....	195	Imagen 490:Vista sur de pasillo de circulación.....	232
Imagen 445: Perspectiva de pérgolas metálicas en sala de lectura 2.....	195	Imagen 491:Vista sur de pasillo de circulación.....	234
Imagen 446: Perspectiva de pérgolas metálicas en sala de lectura 2 .....	195	Imagen 492:Vista panorámica de dormitorio 1 .....	234
Imagen 447:Vista externa de entrada principal.....	209	Imagen 493:Vista panorámica de sala "Rayuela".....	234
Imagen 448:Vista perspectivada de pared este de sala 1.....	211	Imagen 494:Vista panorámica de dormitorio 1 .....	234
Imagen 449:Vista panorámica de sala .....	211	Imagen 495:Vista panorámica de sala "Rayuela".....	235
Imagen 450: Pared norte y este de sótano.....	223	Imagen 496:Vista panorámica de walking closet 1 .....	235
Imagen 451:Vista panorámica de mantenimiento de pintura.....	223	Imagen 497:Vista panorámica de sala de proyección "Julio Cortázar".....	235
Imagen 452:Vista panorámica de escaleras de sótano.....	223	Imagen 498:Vista panorámica de terraza 1 .....	235
Imagen 453:Vista panorámica de mantenimiento de pintura.....	223	Imagen 499:Vista panorámica de sala de lectura "Graffiti".....	236
Imagen 454:Vista panorámica de sala.....	225	Imagen 500:Vista panorámica de dormitorio 2.....	236
Imagen 455:Vista panorámica de sala de exposición de pinturas .....	225	Imagen 501:Vista panorámica de sala "Octaedro".....	236
Imagen 456:Vista panorámica de sala 1.....	225	Imagen 502:Vista panorámica de dormitorio 3.....	236
Imagen 457:Vista panorámica de sala de exposición de pinturas .....	225	Imagen 503:Vista panorámica de sala "Divertimento".....	237
Imagen 458: Pared oeste de dormitorio 1 .....	226	Imagen 504:Vista panorámica de dormitorio 4.....	237
Imagen 459: Pared norte de dormitorio 1.....	226	Imagen 505:Vista panorámica de sala de documentación.....	237
Imagen 460:Vista panorámica de sala "El recuerdo de los Mantica".....	226	Imagen 506:Vista panorámica de walking closet 2.....	237
Imagen 461:Vista de pasillo de circulación.....	226	Imagen 507:Vista panorámica de acervo bibliográfico.....	238
Imagen 462:Vista de pasillo de circulación.....	226	Imagen 508:Vista panorámica de s.s 1.....	238
Imagen 463:Vista panorámica de sala 2.....	227	Imagen 509:Vista panorámica de s.s 1.....	238
Imagen 464:Vista panorámica de sala de esculturas .....	227	Imagen 510:Vista panorámica de terraza 2 .....	238
Imagen 465:Vista panorámica de sala 3.....	227	Imagen 511:Vista panorámica de sala de lectura.....	239
Imagen 466:Vista panorámica de sala de esculturas .....	227	Imagen 512:Vista panorámica de sala 1.....	239
Imagen 467:Vista de terraza 1 .....	228	Imagen 513:Vista panorámica de salón "La otra orilla".....	239
Imagen 468:Vista de exposición de fotografías .....	228	Imagen 514:Vista panorámica de sala 1 y 2.....	239
Imagen 469:Vista panorámica de área de piscina.....	228	Imagen 515:Vista panorámica de salón "La otra orilla" y "Xolotlán".....	241
Imagen 470:Vista panorámica de estrado.....	228	Imagen 516:Vista panorámica de sala 2.....	241
Imagen 471:Vista panorámica de garaje .....	229	Imagen 517:Vista panorámica de salón "Xolotlán".....	241
Imagen 472:Vista panorámica de oficina de boletería y divulgación .....	229	Imagen 518:Vista panorámica de terraza.....	241
Imagen 473:Vista externa de garaje .....	229	Imagen 519:Vista panorámica de terraza.....	242



Imagen 520: Desprendimiento de mortero en canal pluvial.....	243
Imagen 521: Vista externa de ventanales y walking closet .....	248

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Grafico 01: Teóricos de la Restauración.....	8
Grafico 02: Clasificación del Patrimonio.....	9
Grafico 03: Valores Patrimoniales.....	10
Grafico 04: Proceso para la valoración patrimonial .....	11
Grafico 05: Cartas Internacionales .....	14
Grafico 06: Cartas Internacionales .....	15
Grafico 07: Tipo de metodología .....	17
Grafico 08: Diseño metodológico.....	18
Grafico 09: Unidad de análisis, herramientas aplicadas .....	19
Grafico 10: Macro y Micro localización de la Casa Museo Julio Cortázar.....	23
Grafico 11: Demografía de Nicaragua.....	24
Grafico 12: Ubicación de edificios patrimoniales en el antiguo centro histórico de Managua.....	33
Grafico 13: Ocupación de uso de suelo .....	35
Grafico 14: Tipos de uso de suelo en entorno inmediato a Casa museo Julio Cortázar .....	36
Grafico 15: Porcentaje de ocupación de suelo.....	36
Grafico 16: Jerarquía de vías en entorno inmediato.....	37
Grafico 17: Perfil de manzana .....	39
Grafico 18: gama de colores predominantes en perfil de manzana.....	39
Grafico 19: Textura de pared y verjas de casa colindante y textura de pared y verjas de Casa Museo Julio Cortázar.....	39
Grafico 20: Materiales presentes en el perfil.....	39
Grafico 21: Infraestructura.....	40
Grafico 22: Características ambientales .....	41
Grafico 23: Consolidación de arquitectura en América Latina.....	52
Grafico 24: Alturas equivalentes.....	75
Grafico 25: Ejes rectores.....	75
Grafico 26: Fachada norte .....	76
Grafico 27: Áreas de vanos y macizos.....	76
Grafico 28: Porcentaje de vanos y macizos.....	76
Grafico 29: Texturas y color.....	76
Grafico 30: Áreas cuadradas de niveles.....	77
Grafico 31: Línea de tiempo de uso de la Casa Museo Julio Cortázar.....	77
Grafico 32: Diagrama de relaciones, primer nivel .....	80
Grafico 33: Diagrama de relaciones, segundo nivel.....	82
Grafico 34: Diagrama de relaciones, tercer nivel .....	83
Grafico 35: Lesiones identificadas y reincidentes.....	162
Grafico 36: Deterioro por nivel y general.....	162
Grafico 37: Síntesis de Informe Mundial sobre Monumentos y Sitios en Peligro.....	174
Grafico 38: Procedimiento secuencial de rehabilitación .....	174
Gráfico 39: Gestión de intervenciones .....	196

Gráfico 40: Diagrama de relaciones, primer nivel .....	214
Gráfico 41: Diagrama de relaciones, segundo nivel .....	215
Gráfico 42: Diagrama de relaciones, tercer nivel.....	215

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 01: Datos de las vías del entorno inmediato al inmueble.....	38
Tabla 02: Áreas cuadradas de ambientes del primer nivel.....	79
Tabla 03: Áreas cuadradas de ambientes del segundo nivel.....	81
Tabla 04: Áreas cuadradas de ambientes del tercer nivel.....	84
Tabla 05: Levantamiento de alteraciones y deterioros del primer nivel.....	160
Tabla 06: Levantamiento de alteraciones y deterioros de segundo nivel.....	161
Tabla 07: Levantamiento de alteraciones y deterioros de tercer nivel.....	161
Tabla 08: Plan de rehabilitación, primer nivel.....	178
Tabla 09: Plan de rehabilitación, segundo nivel .....	180
Tabla 10: Plan de rehabilitación, tercer nivel .....	181
Tabla 11: Programa arquitectónico, primer nivel.....	212
Tabla 12: Programa arquitectónico, segundo nivel.....	213
Tabla 13: Programa arquitectónico, tercer nivel.....	213
Tabla 14: Costo de personal de mantenimiento.....	243
Tabla 15: Costo plan de mantenimiento.....	245
Tabla 16: Mantenimiento preventivo.....	247
Tabla 17: Costo anual total de mantenimiento.....	247

## ÍNDICE DE PLANOS

### PLANOS ARQUITECTÓNICOS

Planta arquitectónica primer nivel.....	94
Planta arquitectónica segundo y tercer nivel.....	95
Elevación arquitectónica sur.....	96
Elevación arquitectónica norte.....	97
Elevación arquitectónica este y oeste.....	98
Secciones arquitectónicas longitudinales.....	99
Secciones arquitectónicas transversales.....	100
Planta arquitectónica de techo.....	101
Planta arquitectónica de cielo primer nivel.....	102
Planta arquitectónica de cielo segundo nivel.....	103
Planta arquitectónica de cielo tercer nivel.....	104
Planta arquitectónica de piso primer nivel.....	105
Planta arquitectónica de piso segundo nivel.....	108
Planta arquitectónica de piso tercer nivel .....	112

### PLANOS DE PATOLOGÍAS

Planta arquitectónica primer nivel.....	133
Planta arquitectónica segundo y tercer nivel.....	134
Secciones arquitectónicas longitudinales A y B .....	135
Secciones arquitectónicas longitudinales C y D.....	136



Secciones arquitectónicas longitudinales E y F.....	137
Secciones arquitectónicas transversales 1 y 2.....	138
Secciones arquitectónicas transversales 3 y 4.....	139
Secciones arquitectónicas transversales 5 y 6.....	140
Secciones arquitectónicas transversales 7.....	141
Secciones arquitectónicas transversales 8 y 9.....	142
Secciones arquitectónicas transversales 10 y 11.....	143
Planta arquitectónica de piso primer nivel.....	144
Planta arquitectónica de piso segundo nivel.....	145
Planta arquitectónica de piso tercer nivel.....	146
Planta arquitectónica de cielo primer nivel.....	147
Planta arquitectónica de cielo segundo nivel.....	148
Planta arquitectónica de cielo tercer nivel.....	149
<b>PLANOS DE INTERVENCIONES</b>	
Planta arquitectónica primer nivel.....	197
Planta arquitectónica segundo y tercer nivel.....	198
Secciones arquitectónicas longitudinales A y B.....	199
Secciones arquitectónicas longitudinales C y D.....	200
Secciones arquitectónicas longitudinales E y F.....	201
Secciones arquitectónicas transversales 1 y 2.....	202
Secciones arquitectónicas transversales 3 y 4.....	203
Secciones arquitectónicas transversales 5 y 6.....	204
Secciones arquitectónicas transversales 7.....	205
Secciones arquitectónicas transversales 8 y 9.....	206
Secciones arquitectónicas transversales 10 y 11.....	207
<b>PLANOS PROPUESTA DE USO</b>	
Planta de zonificación primer nivel.....	216
Planta zonificación segundo y tercer nivel.....	217
Planta arquitectónica primer nivel.....	218
Planta arquitectónica segundo y tercer nivel.....	219
Planta de flujo peatonal primer nivel.....	220
Planta de flujo peatonal segundo y tercer nivel.....	221





# INTRODUCCIÓN





## I. INTRODUCCIÓN

La herencia y testimonio de sociedades pretéritas a las nuestras, se manifiestan a través de la permanencia de distintas expresiones de contenido artístico, arquitectónico, cultural, religioso, entre otros; las cuales son una muestra palpable de la historia e identidad colectiva que se ha ido forjando a través de los años. La conservación y cuidado de estos bienes, es una labor diaria y una tarea imprescindible, que como principal objetivo tiene mantener vivo el legado y la identidad del lugar.

El patrimonio arquitectónico, lo vemos expresado en todas aquellas edificaciones que se encuentran dentro de nuestros espacios urbanos o rurales, que son el reflejo de la historia, cultura y tradición, de los conocimientos y las realizaciones de una sociedad. El patrimonio arquitectónico del siglo XX se encuentra en estado de peligro debido a diversas causas, como: el turismo consumidor, la falta de apreciación y mantenimiento, y otros agentes que cada día ponen en riesgo su estabilidad. Una parte del mismo es ya irre recuperable, y otra, aún mayor, se encuentra expuesta a la misma situación.

Esta trata de un patrimonio vivo que es esencial entender, definir, interpretar y gestionar adecuadamente para las generaciones futuras. De manera que, este documento expresa la contribución a la gestión correcta y respetuosa de este importante aspecto del patrimonio cultural. Además de tener en cuenta otros documentos referidos a la conservación del patrimonio, identifica las cuestiones específicas vinculadas a la preservación del patrimonio arquitectónico en todas sus manifestaciones, en este caso, el presente trabajo monográfico Propuesta de Rehabilitación de la Casa-Museo Julio Cortázar, Managua, Nicaragua 2020, busca la recuperación y mantenimiento de este inmueble, con el propósito de preservar los valores que esta edificación posee.

El trabajo se divide, en una primera parte, al reconocimiento del edificio, esto refiere al estudio de cada de uno de sus aspectos: histórico, arquitectónico-estilístico, constructivo, funcional, estructural y su relación con el entorno; todos estos nos permitirán conocer las pautas y condiciones involucradas en el desarrollo de este proyecto, así como sus transformaciones a lo largo del tiempo.

En segunda instancia se presenta una evaluación del estado actual del bien inmueble, tomando en cuenta todas las patologías presentes y su grado de afectación, así como, la propuesta de soluciones efectivas y viables para dichos problemas.

Como última etapa, es la propuesta de rehabilitación, otorgándole el uso de casa-museo, en donde cumpla con todas las normativas y exigencias de esta tipología, siempre respetando los criterios de conservación de bienes patrimoniales.

## 2. RESUMEN

El presente trabajo monográfico Propuesta de rehabilitación de la Casa Museo Julio Cortázar, Managua, Nicaragua 2020, tiene como propósito generar un plan de rehabilitación para su conservación y preservación acorde sus necesidades. Este tema surge por la importancia de poder rescatar el bien inmueble de gran valor histórico y arquitectónico, después de pasar un largo período de tiempo en estado de abandono, provocando serias lesiones.

El dar un nuevo uso a la edificación, es una de las principales tareas de este proyecto, con el fin de que el inmueble tenga una función dentro de la sociedad que se ubica, de tal forma, que genere conciencia en el cuidado y preservación de nuestros bienes patrimoniales, testimonios irremplazables y símbolos de la historia colectiva.

La línea de trabajo se desarrolla dentro de pautas y criterios nacionales e internacionales que permiten generar una propuesta de proyecto que cumpla con normativas y salvaguarde el bien patrimonial. Además, de poder contar con un centro que sirva como base para el desarrollo del arte, y que genere una nueva dinámica en el sector.

**Palabras clave:** arquitectura, patrimonio, rehabilitación, Julio Cortázar, Managua-Nicaragua.

### ABSTRACT

The present monographic work Proposal of rehabilitation of the house-museum Julio Cortázar, Managua, Nicaragua, has as purpose to generate a plan of conservation and preservation of the property according to the needs that it possesses. This issue arises from the need to rescue the real estate of great historical and architectural value, after spending a long period of time in a state of neglect, causing serious damage to the building.

The new use of the building, is one of the main tasks of this project, in order that the property has a function within the society that is located, in such a way that generates awareness in the care and preservation of our heritage assets, irreplaceable testimonies and symbols of collective history.

The line of work is developed within national and international guidelines and criteria that allow generating a project proposal that complies with regulations and safeguards the asset. In addition, to be able to count on a center that serves like base for the development of the art, and that generates influence in the sector where it is located.

**Keywords:** architecture, heritage, rehabilitation, Julio Cortázar, Managua-Nicaragua.

### 3. ANTECEDENTES

Basado en una serie de investigaciones, estudios y publicaciones, se compilan los antecedentes históricos de la casa museo Julio Cortázar, dando a conocer los acontecimientos que tuvieron lugar tanto en el inmueble, como aquellos que le afectaron de manera indirecta. Los antecedentes académicos consisten en documentos donde se abordan temas relacionados con la valoración y rehabilitación de bienes patrimoniales.

#### 3.1. HISTÓRICOS

La casa museo Julio Cortázar, se localiza en el antiguo centro histórico de la ciudad de Managua, capital de la República de Nicaragua. El edificio tiene un valor agregado de interés patrimonial, ya que es uno de los primeros inmuebles construidos con concreto en Nicaragua y su estilo arquitectónico se ubica dentro de las últimas manifestaciones eclecticas en el país.

La arquitectura ecléctica del antiguo centro de la ciudad de Managua, se considera única en el país, ya que la mayor parte de ella fue diseñada y construida por los primeros arquitectos nicaragüenses graduados en el extranjero. Actualmente, gran parte de estos edificios se encuentran en mal estado de conservación, entre estos, la casa museo, con influencias de estilo neocolonial y mudéjar. El Grupo Arreguias (2007) explica: El neocolonial se define como un movimiento basado en la arquitectura de estilo colonial español, que dominó en las primeras colonias españolas del Norte y América del Sur, y el estilo mudéjar, se interpreta como un arte que funde los estilos cristianos como el románico y gótico, con motivos ornamentales y materiales islámicos.

El arquitecto Julio Cardenal (2002), plantea que:

Dentro de los años 30, época en la que la casa fue construida, Managua estaba todavía en desarrollo, había pocas calles pavimentadas y una de las principales calles residenciales era la calle del triunfo que se encontraba localizada cerca de la catedral, del palacio nacional y el palacio de Comunicaciones y rodeada de personajes importantes de la ciudad (p.109).

La casa fue uno de los pocos edificios de la vieja Managua que quedó en pie tras el terremoto de 1972. Esta vivienda fue diseñada personalmente por Julio Cardenal recién graduado como arquitecto y construido por la firma Cardenal Lacayo Fiallos en el año 1939. Al ser el terreno estrecho el diseño tuvo solución en un edificio de tres niveles para uso domiciliario, compuesta por amplios salones, habitaciones, unidades de servicios sanitarios, terrazas, balcones, bodegas, jardín interno con piscina integrada, garaje y jardín frontal. Su resistencia la atribuía don Julio a que fue construida con un porcentaje de seguridad estructural mayor del 25% a su diseño simétrico con estructuras incorporadas a las paredes.

Durante la construcción se contó con la colaboración del maestro Vicente Arana Aranda que se encargó de la producción de los detalles, Felipe Mantica (2002) afirma:

Producía en barro cada uno de nuestros diseños decorativos de la fachada y después lo fundía en concreto y lo amarraba a la fachada, un trabajo que no lo volvimos a repetir porque los costos se volvieron inalcanzables después de la Segunda Guerra Mundial (p.107).

Resultó ser un edificio merecedor del orgullo de sus propietarios, diseñadores y constructores. En sus inicios, funcionaba como casa de habitación, la cual tuvo que ser deshabitada a causa del terremoto de diciembre de 1972, Enríquez (2010) explica que la familia Mantica la perdió tras el triunfo de la Revolución que nacionalizó la banca y exigió el pago inmediato de los créditos. Los Mantica dieron la casa como abono, pero llamaron al Ministro de Cultura para sugerirle que instalaran un museo, tal como ellos querían hacer antes que la cobraran, “referente a mi opinión sobre la nueva función del edificio creo que si lo tratan respetando su arquitectura puede llegar a ser un magnífico museo con las restricciones impuestas por haber sido diseñada para residencia y no para museo” (Mantica, 2002, p.107).

Desde su donación, en pago al sistema bancario en 1979, la última vez que un Mantica la visitó fue en julio de ese mismo año, “cuando una brigada internacional Trotskista que se hacía llamar brigada Alfonso González se instaló allí para comenzar un adoctrinamiento marxista a varios sindicatos de trabajadores” (Mantica, 2002, p.107)

Presentaba una tendencia de uso en los últimos años que se perfilaba hacia lo institucional y la prestación de servicios culturales de diversas índoles, manteniendo este estado hasta el año 1990, año en el cual pasa a ser sede de la Asociación Julio Cortázar (Asociación Cultural sin fines de lucro, con personería jurídica, e integrada por artistas plásticos, escritores, teatristas, danzarines y músicos).

Luego pasó a ser un museo donde se resguardaba la colección de arte contemporáneo conocido como colección del museo Julio Cortázar, además de la colección contemporánea nicaragüense conformada por la asociación sandinista de trabajadores de la cultura entre 1979 y 1986 (Enríquez, 2010, p.6). Es donde la casa adopta este nombre, debido a esta colección que guardó y la que planeaba ser exhibida en su función como museo. El edificio fue adaptado para un mejor funcionamiento, pero aún no se obtenía la compatibilidad ni mucho menos los espacios necesarios para el buen funcionamiento, cerrando la puerta en 1995 (Pacheles, 2010, p.19).

En 1998 Clemente Francisco Guido, Ministro de Cultura como parte del Gobierno de Dr. Arnoldo Alemán, procede a declarar la colección, patrimonio nacional. En el año 2001, las obras se trasladan al Palacio Nacional de la Cultura, donde se exhiben parcialmente una pequeña parte de las muestras, quedando la gran mayoría relegada en el sótano del palacio (Pacheles, 2010, p.19).

La Asociación Julio Cortázar realizó esfuerzos loables en brindarle mantenimiento tanto en el área estructural como la conservación de las colecciones que resguarda, sin embargo, sus esfuerzos no lograron detener el avance del tiempo, presentando toda la edificación serios problemas de saneamiento, deterioro de sus instalaciones, daños en la carpintería y techumbre, así como la invasión de insectos y animales a consecuencia de la falta de uso de las instalaciones en los últimos años (INC, 2011, p. 5).

En el año 2011 el Instituto Nicaragüense de Cultura realizó un estudio para el perfil de rehabilitación y puesta en valor del inmueble, donde describen el estado físico de la casa en esa época, la cual se encontraba resguardada, pero en total abandono, sin contar con un mantenimiento periódico que garantizara el cuidado. Actualmente, el estado del inmueble presenta las mismas características antes mencionadas.



### 3.2. ACADÉMICOS

En cuanto a antecedentes académicos se encuentran trabajos monográficos similares y proyectos en donde se abordan temas relacionados con la valoración y rehabilitación de inmuebles patrimoniales de importancia histórica y arquitectónica como:

Cuadra Guevara, Sadia Leticia y Sequeira Prieto, Cinthya Carolina. **Propuesta de Valoración del Inmueble: Instituto La Inmaculada de Diriamba, Carazo.** (2018) Universidad Nacional de Ingeniería. (UNI) Managua, Nicaragua. Tutor: Arq. Gundel Támez Grenda. tiene como objetivo el desarrollo de una propuesta de valoración para un inmueble, y su aplicación al objeto de estudio. plantea una pauta para la evaluación y análisis de los valores reales de un inmueble, ofreciendo diversas herramientas e indicadores, para su debida puesta en valor. Se acompaña de conceptualizaciones teóricas sobre el patrimonio cultural, tangible e intangible; y del desarrollo de herramientas empleadas como instrumento diagnóstico integral para el bien y criterios de intervención para posibles soluciones.

Sánchez Espinoza, Isabel Cristina; Ortega Palacios, Adriana Regina. **Puesta en valor de la catedral metropolitana de Managua, Inmaculada Concepción de María, Managua Nicaragua.** (2018) Universidad Nacional de Ingeniería (UNI) Managua, Nicaragua. Tutor: Arq. Gundel Támez Grenda. Dicho trabajo busca ser un aporte para las investigaciones y trabajos que tengan como propósito la preservación y conservación del patrimonio arquitectónico moderno, empezando por la visualización e interpretación al resaltar los valores que componen a un edificio.

Chow Maradiaga, Suyen Izayana; Cantillano Mercado, Tatiana Judith y Morales Dávila, Karla Vanessa. **Propuesta de Rehabilitación del Palacio de la cultura Joaquín Pasos de la ciudad de Granada, departamento de Granada.** (2016) Universidad Nacional de Ingeniería (UNI) Managua, Nicaragua. Tutor: Arq. Hermógenes García Romano. Presenta una propuesta de rehabilitación desde el punto de vista histórico, el inmueble representa una de las más importantes edificaciones de carácter civil de la ciudad de Granada construida en el siglo XIX.

Carballo Morales, Pamela Alejandra y Cunningham, Martha Noelia. **Plan de Rehabilitación del hospital nacional psicosocial José Dolores Fletes Valle ubicado en el distrito dos de la ciudad de Managua.** (2016) Universidad Nacional de Ingeniería (UNI) Managua, Nicaragua. Tutor: Arq. Ingrid María Castillo. Presenta un plan de rehabilitación donde la causa fundamental en la que se basa la concepción de este proyecto es la falta de una estructura idónea que brinde las condiciones adecuadas para los pacientes de esa institución.

Los antecedentes antes mencionados, proveen pautas y lineamientos para su aplicación en el presente trabajo monográfico y permiten adquirir conocimientos previos e indicadores a tomar en cuenta.



Casa Museo Julio Cortázar, Managua. Fachada principal

#### 4. JUSTIFICACIÓN

La conservación y preservación de los bienes inmuebles con valor patrimonial en Nicaragua se encuentra en desarrollo, existen proyectos estatales y líneas de investigación académicas que engloban las intervenciones y el estudio del legado patrimonial en diferentes épocas.

Sin embargo, como esta disciplina sigue en desarrollo, presenta deficiencias que han afectado a edificaciones que son testigos de la historia, obras emblemáticas que describen un contexto cultural. Una de estas obras es la casa-museo Julio Cortázar que es un inmueble con gran potencial patrimonial a conservar.

Está ubicada en Managua, a pocos metros del Lago Xolotlán, en el antiguo centro de Managua, sobre la calle del Triunfo próximo a grandes obras arquitectónicas de valor patrimonial, el cual en los últimos años ha tenido un desarrollo en el aspecto turístico y cultural, de igual manera, es accesible al público y está a la vista de las personas que transitan el sitio, estos atributos le otorgan un potencial socioeconómico.

Esta casa fue una de las pocas edificaciones que sobrevivió al terremoto del 23 de diciembre de 1972, manteniéndose en pie hasta hoy en día. Fue de los primeros edificios en innovar el campo de la construcción con el uso de concreto. El inmueble posee una calidad arquitectónica y estilística debido a la gran cantidad de detalles que presenta tanto en su fachada como en su interior, con influencias de diferentes estilos arquitectónicos, neocolonial y mudéjar, que aumentan su riqueza.

El inmueble lleva el nombre de uno de los grandes escritores Latinoamericanos, Julio Cortázar, fue sede de la asociación del mismo nombre y resguardó colecciones de arte contemporáneo.

Todas estas características le otorgan un valor histórico, cultural, geográfico, urbano y arquitectónico; junto a la oportunidad del Instituto Nicaragüense de Cultura de estudiar dicho inmueble y el interés por la pertenencia cultural, se desea rescatar y mantener la edificación basado en los actuales criterios de intervención para inmuebles con valores patrimoniales y en concordancia con normas y pautas planteados por parte de la UNESCO.

La preservación de la Casa Museo Julio Cortázar por medio de la indagación de los principales problemas que la aquejan, permite establecer un plan de rehabilitación y propuesta de nuevo uso que vaya acorde a los planes establecidos por el Instituto Nicaragüense de Cultura (Actual propietario), con el propósito de resguardar los vestigios patrimoniales de la vieja Managua, brindando herramientas con base a una línea disciplinar de la arquitectura como es la conservación, la cual genera una oportunidad para dar a conocer este bien patrimonial.

#### 5. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La conservación del patrimonio, es una materia que ha tomado fuerza en las últimas décadas a nivel mundial. El deseo por preservar las manifestaciones tangibles e intangibles de carácter cultural, artístico, arquitectónico, histórico, social, religioso, entre muchos otros; juegan un papel importante en la conformación de hechos históricos y de relevancia en el transcurso del tiempo.

Latinoamérica, un territorio que alberga una gran diversidad de culturas, etnias, ideologías, idiomas, costumbres y tradiciones, cada una diferente a la otra, cada una con un trasfondo y significado diferente, estos rasgos la convierten en una región de múltiples riquezas. La variedad y complejidad de Latinoamérica la hace sede de incontables manifestaciones que requieren su cuidado, preservación y promulgación.

El territorio centroamericano, ha expuesto las bellezas y riquezas que posee a nivel patrimonial, posicionándolo en un importante lugar a nivel mundial. Su diversidad de costumbres, tradiciones y reservas naturales.

Nicaragua posee un sin número de objetos patrimoniales de gran importancia y valor, ya sea de carácter cultural, histórico, arquitectónico, natural o artístico. Cada uno de estos elementos, guarda un significado y memoria que permiten la continuidad de acontecimientos o rasgos que marcaron un antes y un después en el desarrollo de la sociedad y en la formación de su identidad.

La preservación del patrimonio nicaragüense es una tarea necesaria y fundamental que consiste en el rescate de los valores y significados que representan a dicha sociedad y su desarrollo durante el paso del tiempo; es mantener vivo todo aquello que representa la esencia y ser del pueblo.

Managua, como ciudad capital, ha sido un punto de desarrollo y protagonista de importantes acontecimientos, uno de ellos es el terremoto de 1972, que fue uno de los más devastadores en la historia del país, consecuencia de este fenómeno natural, gran parte de las edificaciones colapsaron, quedando una Managua en escombros. La pérdida de edificaciones de valor arquitectónico y cultural, desaparecieron, quedando solamente en la memoria colectiva de la sociedad.

La casa museo Julio Cortázar, ubicada en el antiguo centro de Managua fue una de las pocas edificaciones que sobrevivieron a este terremoto, siendo una de las obras que guardan una historia, además de poseer un gran valor arquitectónico por ser la primera casa diseñada por el arquitecto Julio Cardenal y su riqueza arquitectónica que se aprecia en cada uno de los detalles presentes en el inmueble.

Hoy en día, este inmueble se encuentra en condiciones muy poco favorables, debido a su falta de mantenimiento y los efectos que ha sufrido por los agentes naturales y el paso del tiempo. La vivienda presenta deterioro en los aspectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones como la energía eléctrica y el drenaje pluvial. El estado de abandono ha llevado al deterioro constante de cada uno de sus elementos.

Los muros y losas de entrepiso presentan indicios de filtración por el mal estado de la cubierta de techo y su estructura, lo cual ha provocado excesiva humedad, que da como resultado el desprendimiento de pintura a nivel superficial en algunos casos, y en otros con mayor grado de



afectación. Las manchas y la suciedad están presentes de forma notoria en toda la casa.

El tercer nivel acoge a gran cantidad de aves, que con el pasar de los años han depositado sus heces en este espacio generando costras en el piso y paredes, así como, manchas en elementos decorativos y rupturas en los elementos de vidrios, además de provocar olores desagradables.

Las unidades de batería sanitaria se encuentran inhabilitadas, a causa del mal funcionamiento de la red de agua potable y sanitaria, agregando a esto, la falta de accesorios sanitarios que incrementan sus dificultades de uso.

El sistema eléctrico también se encuentra en mal estado por falta de mantenimiento y posiblemente por el hurto de algunos elementos, ya que solo se encuentran las esperas de tomacorrientes, interruptores y, es evidente la ausencia del polo a tierra, así como el medidor de energía, indispensable para la facturación de consumo del servicio. Por lo que actualmente hay una conexión ilegal del sistema eléctrico

Las puertas, ventanas, barandales, pasamanos, closet de madera, entre otros elementos se encuentran deteriorados por la falta de mantenimiento. El acabado de piso de ladrillo de barro adyacente a la piscina se encuentra con hongo y moho producto de la excesiva humedad y la falta de mantenimiento, lo que ha provocado porosidad en el mismo. La pudrición, la presencia de insectos y vegetación en diferentes partes de la casa, contribuye al mal aspecto y continuo deterioro del inmueble.

La preservación y conservación de este bien inmueble es de suma importancia, ya que es uno de los pocos elementos que refleja el legado de la antigua Managua y es un icono arquitectónico en la tipología de vivienda, además de ser el lugar asignado para albergar la colección artística de pinturas y esculturas "Julio Cortázar".



Acceso Principal de la Casa-Museo Julio Cortázar, Managua.

## 6. OBJETIVOS

### Objetivo General

Elaborar una propuesta de rehabilitación para la Casa-Museo Julio Cortázar, en la ciudad de Managua, en el año 2020.

### Objetivos Específicos

- Identificar las principales características arquitectónicas, estilísticas, espaciales e históricas de la Casa-Museo Julio Cortázar, que permita establecer que determinó su edificación y permanencia en el tiempo.
- Elaborar un diagnóstico del estado actual del inmueble, para generar una valoración de sus componentes funcionales, formales y sus grados de alteraciones y deterioros.
- Determinar una propuesta de intervención para la rehabilitación de la Casa-Museo Julio Cortázar, así como, un nuevo uso que garantice la valorización y preservación de este bien inmueble.



## 7. MARCO TEÓRICO

Funciona como el pilar fundamental del presente trabajo monográfico. Constituye la base donde se sustentan los análisis y propuestas de desarrollo, permite la interpretación de resultados y, finalmente, la formulación de conclusiones.

### 7.1. TEORÍAS DE LA RESTAURACIÓN

Los primeros planteamientos teóricos de la ciencia de la restauración de monumentos arquitectónicos se expresaron en Francia e Inglaterra, a diferencia de Italia, donde se realiza de forma pragmática, intervenciones que representan tanto el valor artístico como histórico.

A partir de esta revolución en la forma de pensar y ver las obras arquitectónicas, surgieron distintos hombres que marcaron y dejaron su legado en esta materia.

#### RESTAURACIÓN ESTILÍSTICA

##### 7.1.1. Viollet Le-Duc (1814-1879)



Imagen 01: Camilo Boito.  
Fuente:  
<https://www.emaze.com/@AOFLLWZQF>

Arquitecto Frances, gran conocedor de la historia, formas arquitectónicas y sistemas constructivos de la época medieval. Intervino muchas catedrales, donde alteró su silueta y colocó esculturas góticas sacadas de otros templos. Sus teorías sobre restauración estilística se expresan en su obra "Diccionario Razonado de la arquitectura francesa, siglo XI – XVI"

Sus principios:

- Restaurar no es conservar o rehacer, sino, obtener su forma prístina (primitiva original) y obtener la forma ideal del edificio.
- Fundamenta eliminar aquellas partes arquitectónicas y decorativas, agregadas en épocas posteriores, para lograr su unidad original y su pureza estilística.
- En 1850 introduce la teoría de restaurar con nuevos materiales y técnicas para reconstruir mas rápido, barato y mejorar intervenciones.
- Da unidad y cuerpo a fragmentos teóricos dispersos.
- Enuncia una nueva teoría del restauro estilístico.
- Comprende que una cosa es proyectar una obra de nueva planta, y, otra restaurar monumentos antiguos.
- Restauración pertenece al campo disciplinar de la arquitectura.
- Todo edificio o parte de este debe ser restaurado en el estilo que le es debido, a través de una interpretación filológica y científica y no mediante una interpretación libre del estilo.
- Arquitecto debe adoptar actitud de despersonalización.
- **Utiliza siguiente metodología:**
  - a) Deben suprimirse todos los añadidos posteriores para llevar el monumento a su **unidad estilística original**.

b) Si estas operaciones han provocado vacío o faltante, deberá reconstruirse complementándolo como **habría debido ser**. (Molina, 2019).

“... devolver al edificio, el estado que pudo haber tenido.”Viollet Le -Duc

#### RESTAURACIÓN ROMÁNTICA

##### 7.1.2. John Ruskin (1819-1900)

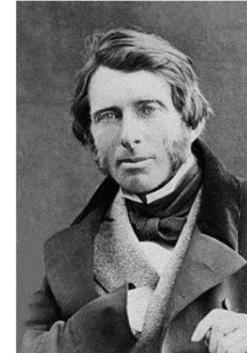


Imagen 02: John Ruskin.  
Fuente:  
<https://www.cromacultura.com/restauracion-viollet-le-duc-ruskin-boito/>

Sociólogo Inglés, desarrolló paralelamente un concepto opuesto, inspirado en el movimiento romántico.

En su libro "Las siete lámparas de la arquitectura" dice: "la restauración es la mas completa destrucción que puede sufrir el edificio, preservar es el legado mas precioso de la arquitectura de épocas pasadas".

Ataca la reconstrucción burda, totalmente irrespetuosa del valor histórico y de la personalidad del edificio. Convalida la condición de ruina en un edificio, cuando acepta "la muerte digna de los monumentos" (Molina, 2019).

#### RESTAURACIÓN MODERNA

##### 7.1.3. Camilo Boito (1836-1914)

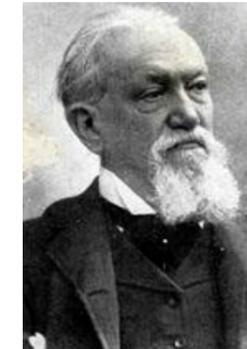


Imagen 03: Camilo Boito.  
Fuente:  
<https://www.cromacultura.com/restauracion-viollet-le-duc-ruskin-boito/>

La restauración moderna, una escuela Italiana, que a fines del siglo XIX, formula su propia teoría, a través de Camilo Boito, quien busca una dialéctica entre antiguo y nuevo: reconocimiento del doble valor del monumento arquitectónico, como obra de arte y como testimonio histórico.

Boito baso sus intervenciones en lo siguiente: acepta la postura no invasiva de Ruskin, ve la restauración como una responsabilidad civil y en el influyen mucho las Cartas de de Atenas y Florencia.

Camilo Boito establece ocho puntos en lo que se basa para el estudio e intervención de obras, los cuales tienen como objetivo manifestar un principio de honradez y respeto por lo autentico, cuando ineludible la intervención en un monumento.

- Diferencia de Estilo entre lo Nuevo y lo Viejo.
- Diferencia de Materiales utilizados en la obra.
- Supresión de Elementos Ornamentales en la parte restaurada.
- Exposición de restos o piezas que se hayan prescindido o eliminado.
- Incisión en cada fragmento renovado, con un signo que indique la fecha y que se trata de una pieza nueva.
- Colocación de un Epígrafe descriptivo del edificio.
- Exposición vecina al edificio, de fotografías, planos y documentos sobre el proceso de la obra y publicación de las obras de restauración.
- Notoriedad, destacando el valor de lo auténtico, al pedir que se deje una clara evidencia de la intervención realizada. (Molina, 2019).



## RESTAURACIÓN CIENTÍFICA

### 7.1.4. Gustavo Giovannoni (1873 – 1947)

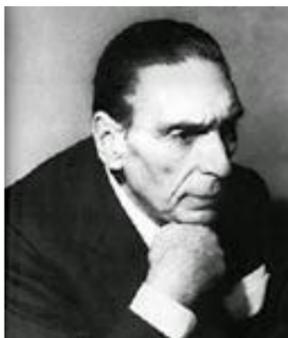


Imagen 04: Gustavo Giovannoni .  
 Fuente: [http://portal-restauracion-upv.blogspot.com/p/blog-page\\_12.html](http://portal-restauracion-upv.blogspot.com/p/blog-page_12.html)

Autor de la "Restauración Científica". Veracidad en la restauración, basada en datos concretos (Investigación) y no en hipótesis. Teniendo como base la Carta del Restauo (1932): Concepto de "Monumento Muerto", plasma la anastilosis de manera conservativa. Gustavo formula niveles de intervención y sus características, según tipo de identificación: prevención, consolidación, recomposición, restauración por anastilosis, restauración por eliminación, restauración por complemento, reconstrucción de la innovación por la funcionalidad.

Además de ser creador de la teoría intermediaria: Monumentos muertos (valor de recordación) y vivos (factibles de reutilización), busca el criterio de la autenticidad en sus intervenciones.

Giovanni era ingeniero y esto le facilitaba tener una visión de los monumentos muy particular, que validaría aspectos estructurales, volumétricos y espaciales, favoreciendo comprensión y respeto por aspectos constructivos y técnicos del edificio histórico.

Introdujo idea de preservar las arquitecturas llamadas menores (arquitectura domestica o vernácula), y fortaleció visión de la conservación del contexto ambiental del monumento.

Firmante de las dos primeras Cartas de Atenas (1931 y 1933 CIAM). Propugnaba el respeto hacia valores de la historia y de la memoria urbana en arquitectura anónima de tramas heredadas, que subsistían como fragmentos idiosincrásicos y vitales de la ciudad.

Defendía necesidad de respetar diversas estratificaciones históricas de construcciones con interés histórico o estético, así como su manutención y su prudente consolidación, afirmando que mantener el carácter local debía convertirse en el sustrato de nuevas manifestaciones arquitectónicas. (Molina, 2019).

### 7.1.5. Cesare Brandi (1906-1988)



Imagen 05: Cesare Brandi.  
 Fuente: [https://it.m.wikipedia.org/wiki/Cesare\\_Brandi](https://it.m.wikipedia.org/wiki/Cesare_Brandi)

*"La restauración debe dirigirse al restablecimiento de la unidad potencial de la obra de arte, siempre que esto sea posible sin cometer una falsificación artística o una falsificación histórica y sin borrar huella alguna del transcurso de la obra de arte a través del tiempo". Brandi, C.*

Introduce un "esquema preconceptual" de la restauración; el cual tiene como objetivo salvaguardar otros valores aparte del funcional. Para restaurar una obra de arte hay que pensar en ella como tal.

De la definición de restauración emanan dos principios:

- Se debe restaurar solo la materia para permitir goce en el tiempo de la obra,
- La restauración debe buscar la unidad de la obra de arte que se define como unidad potencial.

Para desarrollar unidad potencial de una obra se tendrán que integrar residuos, manteniéndolos auténticos y distinguiéndolos de partes añadidas. El restaurador tiene que permitirle al futuro espectador entender mejor la unidad potencial que está en la obra de arte. (Molina, 2019).

### Puntos fundamentales de la teoría:

- **Reconocimiento:** Cada intervención tiene que ser reconocible, diferenciar el material (no falsificación).
- **Reversibilidad:** Cada material tiene que ser desmontable en cualquier momento del futuro, sin dañar los materiales ya existentes.
- **Compatibilidad:** Materiales tienen que ser elegidos pensando que deben juntarse con material original.
- **Minima intervención:** La intervención del restauo tiene que ser conmensurado con las necesidades de cada obra de arte. (Molina, 2019).

## RESTAURACIÓN CRÍTICA

### 7.1.6. Carlos Chafón Olmos (1928-2002)



Imagen 06: Carlos Chafón O.  
 Fuente: <http://www.juntadegobierno.unam.mx/ex-miembros/93-carlos-chanfon-olmos.html>

*La restauración es la protección sistemática de las fuentes tangibles, que sin límite previsible, da pie a la paulatina disminución del carácter conjetural de la interpretación subjetiva, que obliga a cada época a replantear sus visiones del pasado, con responsabilidad de plantear el futuro".*

Planteó una metodología dirigida, con una investigación bibliográfica, gráfica, documental y de campo, con el objeto de obtener un proyecto de restauración y desarrollo de obra, el cual ordenó por tipologías de restauración: Liberación, Consolidación, Reestructuración, Reintegración e Integración.

Apuntó como necesidad la investigación de arquitectura y urbanismo desde la óptica del estudio histórico de espacios urbanos y arquitectónicos, a diferencia de una visión formal y estilística. Estableció de forma actualizada, fundamentos teóricos de la restauración y destacó importancia de: arqueología, Sociología y las Artes. (Molina, 2019).

Con el paso del tiempo surgieron distintas perspectivas acerca de la conservación y preservación de los bienes inmuebles culturales, cada teórico realizó sus conclusiones desde el punto de vista de su profesión, lo cual provee una visión completa del manejo de la conservación del patrimonio.



## 7.2. CONSOLIDACIÓN

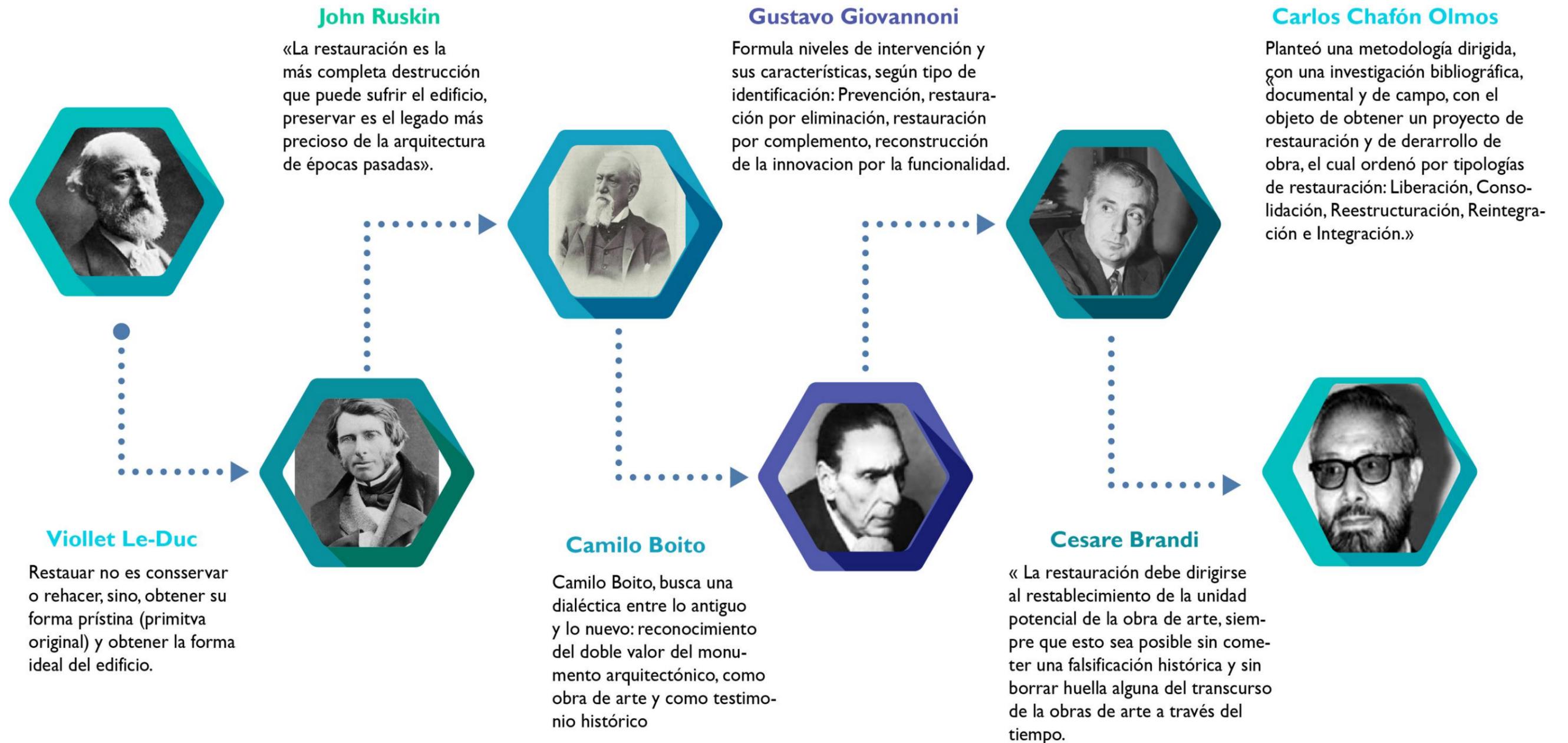


Grafico 01: Teóricos de la Restauración. Fuente: elaboración propia.



## 8 . MARCO CONCEPTUAL

Para lograr una mejor comprensión del tema, se presentan una serie de conceptos, considerados como los principales para poder analizar con mayor precisión el presente documento monográfico.

### 8 . 1 . PATRIMONIO

La directora del Instituto Latinoamericano de Museos y Parques (ILAM), Georgina DeCarli (2006), define patrimonio como: "El conjunto de bienes culturales y naturales, tangibles e intangibles, generados localmente, y que una generación hereda y transmite a la siguiente con el propósito de preservar, continuar y acrecentar dicha herencia." (p. 4)

Otra definición acerca de este tema es la otorgada en el libro La estructura del entorno, por Waisman (1977): "Patrimonio es todo lo que puede ayudar a una comunidad a mantener su identidad, a identificarse con ella en el doble y profundo sentido de continuidad de una cultura común y de construcción de esa cultura" (p. 7)

### 8 . 2 . CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO

Según la UNESCO, el Patrimonio se sub-clasifica, en diversos patrimonios con la finalidad de agrupar los distintos tipos de bienes y facilitar su estudio y tratamiento, como se presenta en el siguiente diagrama:

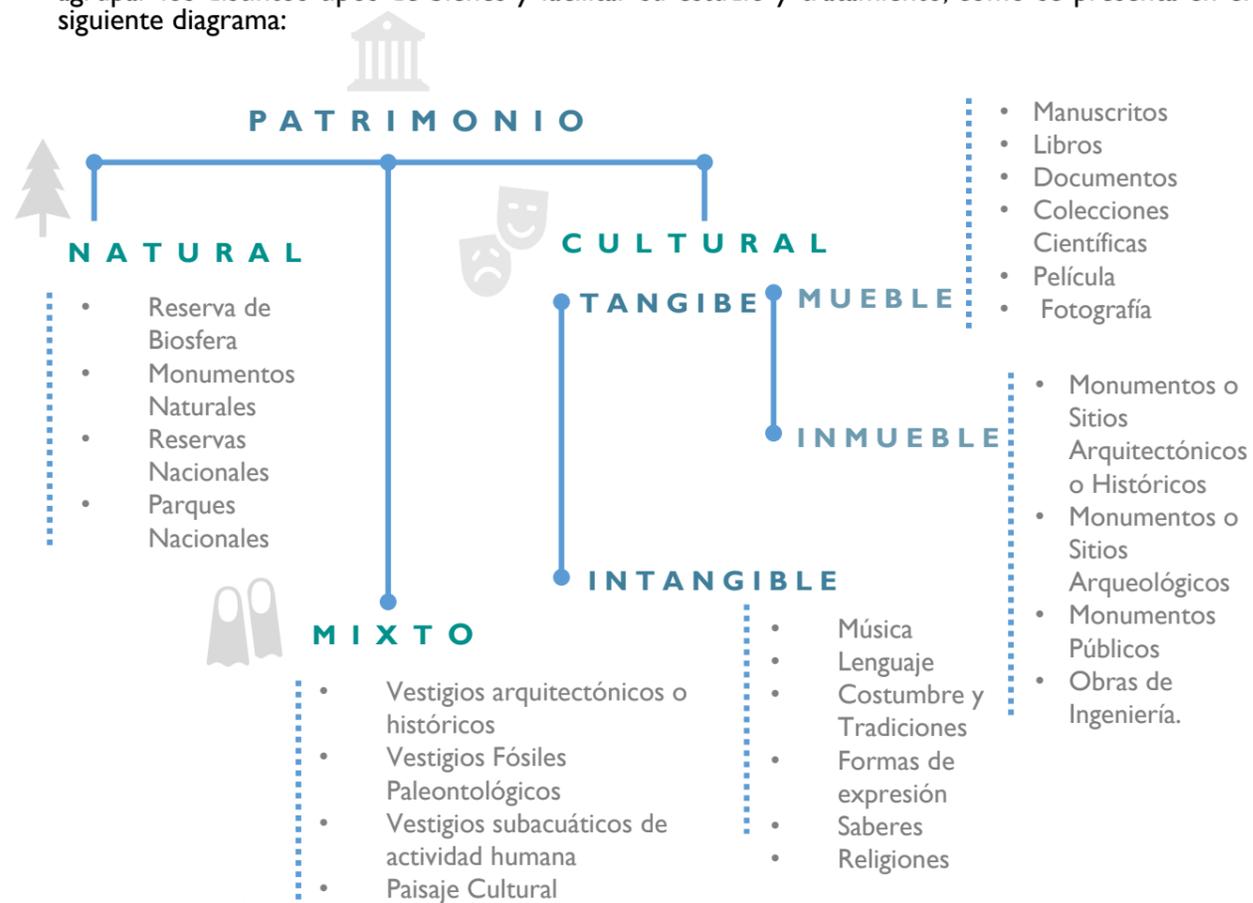


Gráfico 02: Clasificación del Patrimonio. Fuente: elaboración propia, con datos del ILAM.

### 8 . 2 . 1 . Patrimonio Cultural

En el libro un museo sostenible: museo sostenible y comunidad en la preservación activa de su patrimonio, se expone que el Patrimonio Cultural es "El conjunto de bienes tangibles e intangibles, que constituyen la herencia de un grupo humano, que refuerzan emocionalmente su sentido de comunidad con una identidad propia y que son percibidos por otros como característicos. El Patrimonio Cultural como producto de la creatividad humana, se hereda, se transmite, se modifica y optimiza de individuo a individuo y de generación a generación." (DeCarli, 2008, p.57)

### 8 . 2 . 2 . Bienes Culturales

Bienes de consumo que transmiten ideas, símbolos y modos de vida. Informan o entretienen, ayudan a construir una identidad individual y colectiva e influyen en las prácticas culturales. Son el resultado de la creatividad individual o colectiva, así se encuentra establecido por el Glosario de temas culturales de la Unesco (s.f).

### 8 . 2 . 3 . Patrimonio Construido

El ILAM cuenta con una serie de definiciones dentro de la clasificación del Patrimonio, en donde el Patrimonio Construido es aquel que está integrado por el conjunto de los bienes culturales inmuebles, que son expresión o testimonio de la creación humana, y se les ha concedido un valor excepcional arquitectónico, histórico, religioso, científico y/o técnico.

### 8 . 2 . 4 . Patrimonio Arquitectónico

En las bases conceptuales del plan Vasco de cultura del año ( Ruiz, Santana, 2003) , menciona que

Patrimonio arquitectónico es aquel que se puede definir como: el conjunto de bienes edificados, de cualquier naturaleza, a los que cada sociedad atribuye o en los que cada sociedad reconoce un valor cultural. Esta es una definición dinámica, pues los valores culturales son cambiantes, lo que implica que el concepto mismo de patrimonio se encuentra en permanente construcción y que los objetos que integran el patrimonio forman un conjunto abierto, susceptible de modificación y, sobre todo de nuevas incorporaciones. (p.4)

### 8 . 2 . 5 . Patrimonio Urbano

En una serie de conceptos que se establecen en las Recomendaciones sobre el paisaje urbano histórico del UNESCO (2011), se encuentra como patrimonio urbano o paisaje urbano, este se entiende como la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de "conjunto" o "centro histórico" para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico.

Este contexto general incluye otros rasgos del sitio, principalmente su topografía, geomorfología, hidrología y características naturales; su medio urbanizado, tanto histórico como contemporáneo; sus infraestructuras, tanto superficiales como subterráneas; sus espacios abiertos y jardines, la configuración de los usos del suelo y su organización espacial; las percepciones y relaciones visuales; y todos los demás elementos de la estructura urbana. También incluye los usos y valores sociales y culturales, los procesos económicos y los aspectos inmateriales del patrimonio en su relación con la diversidad y la identidad.

### 8.2.6. Patrimonio Urbano- Arquitectónico

Los objetos patrimoniales no adquieren esta connotación por sí mismos, un edificio, un entorno urbano o natural no son patrimonio en sí, por sus características particulares físicas o estilísticas, sino que el patrimonio es una construcción social, por tanto, al ser la propia sociedad la que le da esta connotación a los objetos, no es algo estático, adquiere diversos significados de acuerdo diferentes los momentos históricos, a la evolución social.

La clasificación de un bien inmueble como perteneciente al patrimonio arquitectónico urbano tiene como finalidad distinguirlo por su valor histórico, urbano, cultural o estético, y garantizar su conservación y uso por parte de la comunidad, dándole una protección legal y un estatuto privilegiado. (Maggi, 2016, p. 6)

De este modo las clasificaciones de los bienes arquitectónicos urbanos inciden sobre aquellos inmuebles que por su relevante valor testimonial deban merecer protección especial.

En el taller de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, (Maggi, 2016), en la Universidad de la Plata, Argentina, se atribuyen a los bienes construidos una clasificación respecto a su valor, dentro de los cuales encontramos los siguientes, (p. 6):

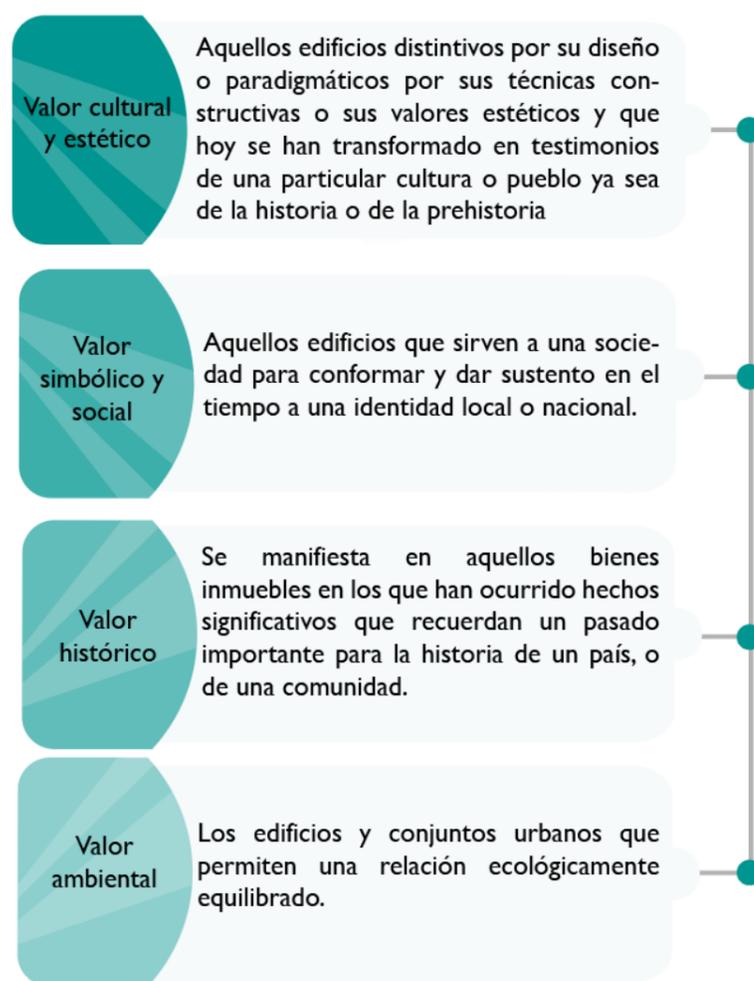


Grafico 03: Valores Patrimoniales. Fuente: elaboración propia, con datos recuperado de Taller de Patrimonio Arquitectónico y Urbano

### 8.2.7. Casa-Museo

Las casas museo son museos situados en lo que originariamente eran casas y en los cuales el valor viene dado por la relación entre el edificio y los objetos que éste alberga. Muchas veces no se trata de un valor artístico sino de la vinculación a algún hecho, personaje histórico, época histórica o personaje literario. (López, 2015, p.6)

La casa museo es una de las tipologías museísticas que, con mayor claridad, transmite unos valores inmateriales que se hacen visibles a través de la exposición de una serie de objetos íntimamente ligados a su propietario. Atendiendo a la naturaleza de sus colecciones, según la definición del ICOM, las casas museo se podrían considerar museos históricos, que contemplan una serie de categorías similares: museos bibliográficos referidos a grupos de individuos, por categorías profesionales; museos biográficos (dedicados a un único personaje); museos de época (objetos y recuerdos de una época); museos conmemorativos de acontecimientos; museos de la historia de una ciudad(...). La casa museo custodia colecciones de signo diverso, que se convierten en símbolos de la historia, en testimonios de unos modos de vida, en recuerdos de un personaje concreto y se vinculan de una manera especial a la localidad donde se ubican. En cualquier caso, es indudable su identificación como generadoras de identidad cultural y procuran a los individuos y grupos un sentimiento de continuidad. En ese sentido, la casa museo ejerce una importante labor de conservación y de difusión del patrimonio, tanto material como inmaterial, construido históricamente como resultado de las interacciones sociales. (Pérez ,s.f, p.512)

### 8.3 Gestión del Patrimonio

La directora del ILAM, Georgina DeCarli (2018) establece en el libro Patrimonio, su definición, gestión y uso social, a la gestión del patrimonio como aquello que implica todo lo relacionado con las estrategias que sirvan para poner en valor los bienes patrimoniales -culturales, naturales e intangibles- y que estos vuelvan a tener una función social.

- En términos generales este es un 'proceso' que consiste en las siguientes acciones:
- En la detección de un bien(es) cultural(es)/natural(es) en peligro
- En su registro y documentación
- En su investigación (científica y participativa)
- En su intervención (acciones de conservación o restauración)
- En su difusión y acciones de concientización en la población
- En la puesta en función social de los habitantes (dependiendo del bien de que se trate, esto abre diversas posibilidades).

El proceso de poner en valor un bien cultural y principalmente que vuelva a tener una función social, es el modo más efectivo de preservarlo. (p. 3)

#### 8.3.1. Valoración Patrimonial

Juan - Treserras, Jordi, durante una ponencia en Morelia, México en el año 2003, define puesta en valor de bienes culturales como la actividad que comprende pasos como la detección, el registro y documentación, la investigación e intervención y la difusión/comunicación del bien patrimonial que dé como resultado que el bien patrimonial en cuestión se transforme en un recurso patrimonial. (p. 5)

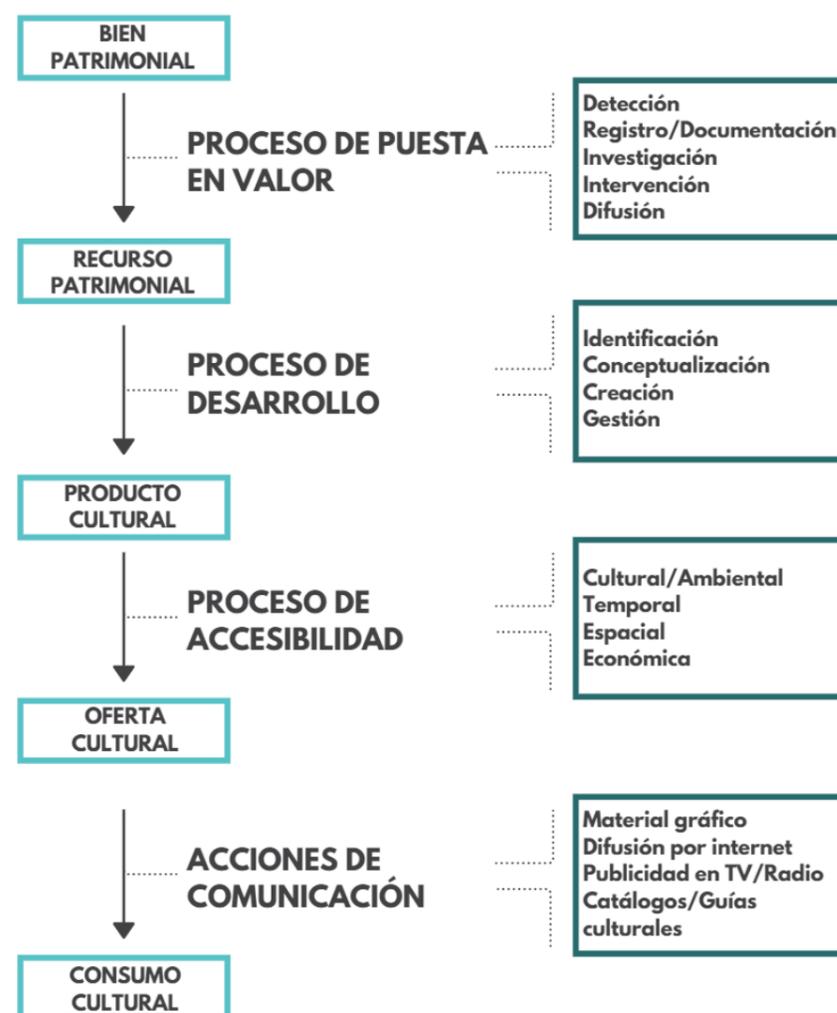


Gráfico 04: Proceso para la valoración patrimonial. Fuente: elaboración propia.

#### 8.4. Criterios de Intervención en el Inmueble

Como grado de intervención, Salvador Díaz y Olga Orive (2002) establecen en el artículo Terminología general en materia de conservación del patrimonio cultural prehispánico que, el patrimonio cultural arquitectónico es sin duda un reflejo de nuestra sociedad y juega un papel importante como generador de una memoria colectiva y de la imagen del lugar donde se encuentre. (p. 1)

Debido al importante papel que juega dentro de la sociedad, se deben tomar las medidas adecuadas, basadas en criterios y normativas, que permiten la prolongación de vida del inmueble.

Con respecto a escalas de operación, podemos considerar la actividad de la protección y salvaguarda del patrimonio cultural como una disciplina constituida por dos grandes grados de intervención: la conservación y la restauración.

En tal virtud, Ligia Peñaranda Orías (2011) expresa la definición de 4 grados de intervención:

- **Mantenimiento**

Es el primer paso hacia la conservación, constituye todas las acciones cuyo fin es evitar el deterioro del inmueble. Estas acciones contemplan: la limpieza y aseo diario de los espacios, la limpieza periódica de las cubiertas, canaletas y bajantes, el retiro de hierbas y otras plantas, la reposición de revoques, la renovación de pintura en muros y carpintería, la revisión periódica de las instalaciones, así como también, la reposición de pequeños faltantes o elementos deteriorados.

- **Reparación**

Es la actuación en elementos concretos que se encuentran dañados, con el fin de recuperar o mejorar la integridad y funcionalidad constructiva de un edificio o parte de él. El retejado periódico de las cubiertas, el arreglo de las carpinterías, la renovación de las instalaciones, la sustitución de piezas rotas o en mal estado, son algunas reparaciones útiles para evitar daños mayores a futuro. (p. 24)

- **Rehabilitación**

Se constituye en las acciones necesarias para recuperar o mejorar la habitabilidad de un edificio histórico, cuando este ha sufrido detrimento o queda obsoleto. La rehabilitación logra la funcionalidad y/o habitabilidad adecuada para el mismo. Ello implicará unos determinados sistemas de acondicionamiento, arquitectónicamente compatibles y respetuosos con la historia, estilo, forma y técnicas constructivas del inmueble patrimonial. (p. 24)

- **Restauración**

Es una operación especial de la conservación y es la actividad que se realiza físicamente y de forma global sobre el edificio, destinada a salvaguardarlo, mantenerlo y prolongar su permanencia para transmitirlo al futuro.

Como grado de intervención, está constituida por todos aquellos procedimientos técnicos que buscan restablecer el valor histórico o artístico del inmueble patrimonial incluso en aquellos casos en que no se trate de un “monumento”, respetando sus cualidades de documento histórico, considerando su estética, total o parcial, y recuperando en lo posible, sus valores formales y compositivos. La intervención de restauración debe ser respetuosa con dichos valores, tanto propios como del entorno, por lo cual hay que tomar las siguientes acciones.

**Estudio y conocimiento del objeto** a restaurar, este paso previo a la intervención física es absolutamente necesario, ya que cualquier intervención en un ámbito patrimonial debe contar con un estudio histórico, diagnóstico del estado actual, sus transformaciones y evolución de usos que tienen hasta el momento.

- La **eliminación de añadidos**, tiene por objeto eliminar materiales y elementos agregados y ajenos al bien inmueble original, ayudando de esta manera, a la conservación y a la recuperación del valor original del edificio.
- La **consolidación**, busca detener las alteraciones en proceso, implica cualquier acción que se realice para dar solidez a los elementos de un edificio y evitar su deterioro; en algunos casos.



- La **reintegración**, es la intervención que tiene por objeto, devolver la unidad a elementos arquitectónicos deteriorados, mutilados o la restitución en su sitio original de elementos desplazados. Normalmente la reintegración se aplica al proceso de reconstruir un edificio que se ha demolido como resultado de causas accidentales o por un colapso debido a negligencia y abandono.
- La **integración**, se define como la aportación de elementos claramente nuevos y visibles para asegurar la conservación del edificio realizando intervenciones con materiales nuevos que no alteran la tipología del inmueble, con el propósito de darle estabilidad y/o unidad visual, claro está, que, sin pretender engañar la autenticidad, por lo que se diferenciaran de alguna forma del elemento original. (p.25)

## 8.5. PERSONAJES

El bien inmueble fue sede de una importante colección artística que lleva el nombre de una figura literaria de gran importancia en Latinoamérica, este personaje es Julio Cortázar. Conocer su biografía, sus logros y hechos, es crucial para poder comprender el por qué esta casa museo y la colección artística lleva su nombre.

### 8.5. 1. JULIO CORTÁZAR



Imagen 07: Daniel Ortega junto Julio Cortázar entregando condecoración. Fuente: Facebook

Fernández, Tamaro (2004) relata: Escritor argentino, una de las grandes figuras del llamado «boom» de la literatura hispanoamericana, fenómeno editorial que, en la década de 1960, dio merecida proyección internacional a los narradores del continente.

En la década de 1960, Julio Cortázar disfrutó del reconocimiento internacional. Su nombre se colocó al mismo nivel que el de los grandes protagonistas del «boom»: Gabriel García Márquez, Mario Vargas Llosa, los mexicanos Juan Rulfo y Carlos Fuentes, los uruguayos Juan Carlos Onetti y Mario Benedetti o sus compatriotas Jorge Luis Borges y Ernesto Sábato, entre otros. A diferencia de Borges, Cortázar sumó a su sensibilidad artística su preocupación social: se identificó con las clases marginadas y estuvo muy cerca de los movimientos de izquierdas.

En este sentido, su viaje a Cuba de Fidel Castro en 1962 constituyó una experiencia decisiva en su vida y el detonante de un radical cambio de actitud que influiría profundamente en su vida y en su obra: el intelectual introvertido que había sido hasta entonces devendrá activista político. Merced a su concienciación social y política, en 1970 se desplazó a Chile para asistir a la ceremonia de toma de posesión como presidente de Salvador Allende y, más tarde, a Nicaragua para apoyar al movimiento sandinista. Como personaje público, Julio Cortázar intervino con firmeza en la defensa de los derechos humanos, y fue uno de los promotores y miembros más activos del Tribunal Russell.

Como parte de este compromiso escribió numerosos artículos y libros, entre ellos *Dossier Chile: el libro negro*, sobre los excesos del régimen del general Pinochet, y *Nicaragua, tan violentamente dulce*, testimonio de la lucha sandinista contra la dictadura de Anastasio Somoza, en el que incluyó el cuento *Apocalipsis en Solentiname* y el poema *Noticias para viajeros*. (Fernández, Tamaro, 2004)



Imagen 08: Julio Cortázar reunido con diferentes poetas y escritores de Nicaragua. Fuente: El 19 digital: <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:21876-cortazar-en-nicaragua-el-fin-de-un-viaje-por-las-tierras-y-los-mares-del-tiempo>

### 8.5. 2. FAMILIA MANTICA

Familia de origen Italiano, que cuenta como fundador de la familia don José Mantica, nacido en Dian Marina, Italia, y llegado en un barco de vapor a través del estrecho de Magallanes a Corinto y Chinandega, Nicaragua entre 1875-1878.

Posterior a tres viajes realizado a Italia, contrajo matrimonio con doña Nina Berio, con la que formó la familia Mantica Berio que procreó 13 hijos, nietos, bisnietos y tataranietos. El transcurrir de seis generaciones que a punta de trabajo honrado han podido superar los embates de la historia geográfica y humana sufrida en Nicaragua: dos terremotos, huracanes, incendios; dos revoluciones, dictaduras, exilios, saqueos, entre otros males. (La Prensa, 2002.)



Duarte (2010) narra:

Era una época que millones de italianos se embarcaban a Argentina o Estados Unidos, pero Mantica abordó un barco de vela cuya ruta atravesaba el Estrecho de Magallanes. Durante un mes siguió la dirección de las estrellas y llegó a Nicaragua donde encontró a algunos italianos que se reunían con otros extranjeros en el Hotel Alemán.

Cada uno de los once hijos del matrimonio fueron enviados a Diano Marina donde sus abuelos. Ahí fueron educados hasta la juventud y reenviados con el sello italiano al occidente nicaragüense. Sin embargo, ya desde esa generación los vínculos con la sociedad receptora eran más grandes y en la tercera generación, también nacida en Chinandega, la conexión con la patria de los abuelos se perdió inevitablemente.

A pesar de la integración en la cultura nicaragüense, los Mantica reconocen que lo más italiano que ha quedado está en la comida. Donde Mama Nina la comida siempre fue mediterránea, las pizzas de su región y las infaltables pastas no dejan de ser inimitables, no así el idioma, la música o las expresiones.

La abuela Berio también tuvo una gran acogida en la comunidad chinandegana. Siempre agradeció que la trataran con cariño, con hospitalidad, por eso al morir pidió a sus hijos que dejaran de su parte un legado de agradecimiento a la ciudad, ellos fundaron una escuela.

El empresario Felipe Mantica Abaunza, la propietaria de Montebelli Claudia Belli, el ex canciller Norman Caldera y la Embajada de Italia en Nicaragua, están interesados en publicar una investigación sobre la migración italiana. Mántica Abaunza adelanta que a diferencia de las grandes migraciones en Norte y Sudamérica, los italianos que llegaron a Nicaragua vinieron de forma muy selectiva.

En primer lugar, por el auge del cultivo del café, con fincas propiedad de los Caligari, Rappaccioli, Frixione y Belli; otro grupo vino con el furor del Canal Interoceánico y la ruta de tránsito, entre ellos los Pellas.

No fue una migración masiva. Los que venían lo hacían por razones concretas, pero también invitaban a amigos o familiares. Cuando la última de los trece hijos que engendraron los Mantica Berio tenía 90 años, la familia le pidió que escribiera las memorias de los patriarcas de la familia. Ya para entonces había unos 300 descendientes y había pasado una década después de la guerra.

Carlos y Felipe Mantica Abaunza, los gemelos del supermercado La Colonia, recogieron el testimonio de la tía, recopilaron la historia y fotos familiares, publicaron un libro y lo regalaron a toda la descendencia, es el *Albúm de la Familia Mantica de Nicaragua*, impreso en el 2002.

Más allá del espíritu empresarial que tienen desde los primeros Mantica en Nicaragua, para este representante de la tercera generación, la mejor herencia de su abuela Nina Berio es el espíritu de solidaridad de aquella familia extensiva con más de 300 miembros

Cuando sus nietos separaron los capitales, lo hicieron en completa armonía -dice el empresario—, pero el momento que más recuerda es después del terremoto de Managua en 1972, cuando la Casa Mantica y los supermercados quedaron en ruinas, entonces los parientes algodnoneros le ayudaron a sobrevivir y solventar las deudas. (Magazine La Prensa, p.6)



Imagen 09:: Retrato de algunos miembros de la Familia Mantica Berio. Fuente: <https://www.laprensa.com.ni/magazine/reportaje/aventura-la-italiana/>

Hoy en día, la familia Mantica ha sobresalido como una de las mas adineradas y pudientes del país, la cual tiene en su control diferentes empresas dentro del campo de la construcción, vehículos, supermercados, publicidad y otros.



## 9. MARCO NORMATIVO

Es una recopilación de normas, criterios, lineamientos y sistemas, que establecen la forma en que deben desarrollarse las acciones para alcanzar los objetivos propuestos en el proceso de rehabilitación del patrimonio cultural. Dicha marco normativo se clasifica en normativas internacionales y nacionales, de este modo se obtiene un análisis íntegro.

### 9.1 NORAMTIVAS INTERNACIONALES

En el ámbito internacional existen cartas y recomendaciones de instituciones para la adecuada conservación y protección al patrimonio cultural en el siguiente gráfico se muestra una extracción de los detalles medulares que involucran dichos criterios.



Grafico 05: Cartas Internacionales. Fuente: elaboración propia.



## CARTAS INTERNACIONALES

### CARTA TOLEDO 1986

La conservación de las ciudades y barrios históricos sólo puede ser eficaz si se la integra en una política coherente de desarrollo económico y social y si se toma en consideración en el planteamiento del territorio y del urbanismo en todos sus niveles. En caso de que se careciera de un plan de conservación o éste estuviera en estudio, antes de la adopción de un plan, todas las actividades necesarias para la conservación deberán ajustarse a los principios y métodos de la presente carta y de la de Venecia. (Martínez, IPCE, 1986, p. 2, 3)



### DOCUMENTO NARA 1994

La autenticidad, considerada de esta manera y afirmado en la Carta de Venecia, aparece como el factor esencial en el momento de la calificación de valores culturales. La comprensión de la autenticidad juega un papel fundamental en todos los estudios científicos del patrimonio cultural, en la planificación de la conservación y la restauración, así como en los procedimientos de registro de la Convención de Patrimonio Mundial y otros inventarios de patrimonio cultural. (Documento de Nara, 1994, p. 2)



### DECLARACION SAN ANTONIO 1996

Que las pruebas de autenticidad se tomen en mayor consideración con el fin de identificar los indicadores para esa determinación, de manera tal, que sea posible describir todos los valores importantes en el sitio. Los siguientes son algunos ejemplos de indicadores:

- i. Reflexión del valor real. Es decir, si el recurso permanece en la condición de su creación y refleja la totalidad de su importancia histórica.
- ii. Integridad. Es decir, si el sitio está fragmentado, cuánto se ha perdido y cuáles son las incorporaciones recientes.
- iii. Contexto. Es decir, si el contexto y/o el entorno corresponden al original o a otros períodos significativos, y si realizan o disminuyen su trascendencia. (The declaration of San Antonio, 2013, p. 3, 9)



### CARTA DE CRACOVIA 2000

Importantísimo documento, tanto por su contenido como por ser el más reciente de cuantos hacen referencia explícita al Patrimonio Arquitectónico. Reivindica la recuperación de la memoria histórica que contiene el patrimonio edificado (vuelve a potenciar, por tanto, sus valores documentales), defiende los distintos valores que ha ido acumulando con los siglos (se opone, por tanto, a la recuperación selectiva de supuestos estados originales) y concibe el acto de la restauración como un proceso de conocimiento. (Gasteiz, 2003, p.7).



### PRINCIPIOS DE LA VALETA 2001

La salvaguardia de las poblaciones históricas debe, como condición prioritaria, preservar los grandes equilibrios (espaciales, ambientales, sociales, culturales y económicos), Esto implica acciones que permitan a la estructura urbana mantener sus habitantes originales y acoger a aquellos que lleguen. También deben posibilitar el desarrollo urbano sin causar la congestión. La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), son elementos que deben ser preservados



#### Nuevas funciones

Antes de introducir una actividad nueva, hay que considerar el número de usuarios interesados, la duración del uso, la compatibilidad con el resto de las actividades existentes y el impacto sobre las prácticas tradicionales locales. Estas nuevas funciones deben satisfacer también las necesidades de desarrollo sostenible; y todo ello manejando un concepto de ciudad histórica entendida como ecosistema único e irremplazable. (ICOMOS, 2011, p.2)

### CARTA DEL BIERZO 2009

Establecido el conjunto general se deberán seleccionar los elementos de singular relevancia y aplicar los grados de protección adecuados a cada caso en función de las normativas legales municipales, autonómicas, estatales y mundiales.



Serán criterios de aplicación: La autenticidad histórica, la representatividad tipológica, el estado de conservación, la integridad de sus rasgos de identidad cultural y tipológica, la significación histórica. (Carta del Bierzo, 2009, p.20)

## 9.2. NORMATIVAS NACIONALES

Nicaragua cuenta con un rico y variado patrimonio cultural. Este se encuentra integrado por los vestigios de las culturas prehispánicas y en conjunto los efectuados por otras nacionalidades, han producido un variado legado histórico que existe en la esencia de sus habitantes. En vista de su importancia como elemento manifestador de la identidad cultural e instrumento de desarrollo del pueblo nicaragüense, el patrimonio cultural se encuentra protegido por la Constitución Política de la República, la cual es el máximo rector de las disposiciones legales y normativas del país.

**Ley de protección al patrimonio cultural de la nación.** Decreto No. 1142 de 22 de noviembre de 1982. (Junta de gobierno, 1982)

Capítulo I. Especifica los bienes que el estado considera culturales y otorga a este mismo, la responsabilidad de proteger y resguardar estos bienes, mediante procesos de mantenimiento y rehabilitación del Patrimonio Cultural.

Artículo 1.-Para los efectos de esta Ley se consideran bienes culturales

- a) Paleontológicos: Todos los organismos fosilizados.
- b) Arqueológicos: Todas las piezas, instrumentos, estructuras, restos o vestigios procedentes de culturas extinguidas.
- c) Históricos: Los inmuebles o parte de ellos y los bienes muebles que estén directamente vinculados a la historia política, económica y social de Nicaragua.
- d) Artísticos: Los bienes u objetos que, debido a su origen como producto de la actividad del hombre, constituyen verdaderos valores de las Bellas Artes o del Arte Nacional, ya sean estos plásticos, literarios, arquitectónicos, etc.
- e) Conjuntos urbanos o rurales: Considerados de interés cultural, localizados en ciudades o campos de la República.

Artículo 2.-Los bienes culturales, existentes en el territorio nacional, contemplados en los incisos a) y b) del artículo anterior sea quien fuere su dueño o poseedor, forman parte por Ministerio de la Ley del Patrimonio Cultural de la Nación y estarán bajo la salvaguarda y protección del Estado. En los casos de los incisos c), d) y e) se requerirá Declaración por escrito de la Dirección de Patrimonio para que se consideren parte del Patrimonio Cultural de la Nación; esta Declaración deberá comunicarse a quien corresponda.

Artículo 3.-Corresponde al Ministerio de Cultura, el mantenimiento y conservación de nuestro Patrimonio Cultural, a través de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Capítulo II. Plantea pautas en la relación entre el propietario del bien cultural y el estado, especificando sus responsabilidades, de esta manera establece normativas que impulsan la conservación de estos bienes

Artículo 10.-Las modificaciones a efectuarse en bienes sujetos al régimen de esta Ley, estarán reguladas por las disposiciones que se establezcan en los Reglamentos de este Decreto.

Artículo 16.-Serán causa de Utilidad Pública para proceder a la expropiación, las siguientes:

- a) La necesidad de efectuar técnicamente excavaciones o remociones de materiales en los sitios en que se suponga fundamentalmente la existencia de construcciones o restos arqueológicos, paleontológicos o antropológicos.
- b) La necesidad de preservar los bienes sujetos al régimen de esta Ley, si su propietario se negare o no pudiere hacerlo.
- c) La necesidad de impedir la ejecución de cualquier obra que demerite el bien.
- d) La necesidad de suspender la ejecución de una obra o de suprimir una ya realizada que impida la adecuada apreciación de un bien arqueológico, histórico o artístico, que vaya en contra de sus características propias.
- e) La necesidad de recuperar bienes que, a juicio de la Dirección de Patrimonio, tengan un valor cultural especial.

Artículo 19.-Los poseedores y propietarios, sean estas personas naturales o jurídicas, que posean bienes culturales objeto de esta Ley son responsables de su guarda y conservación.

Capítulo III. Obliga a los poseedores y propietarios de bienes culturales a inscribirlos en el Registro de Patrimonio cultural, así como los traspasos de dominio, posesión o lugar que realicen con estos.

Capítulo IV. Prohíbe la exportación de bienes que forme parte del Patrimonio Cultural, salvo canjes de Gobierno o Instituciones científicas y extranjeras, de igual manera si existen en el país varios ejemplares iguales o similares

Capítulo V. Designa a entes inspectores con la obligación de vigilar el cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural

Capítulo VI. Se prohíbe la destrucción o alteración ya sea parcial o total de los bienes que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación.

Artículo 36.-Cuando la Dirección de Patrimonio tuviere conocimiento que cualquier bien mueble o inmueble sujeto al régimen de esta Ley, estuviere en peligro de ser destruido, dañado o transformado por actos de Instituciones del Estado o de particulares, ordenará la inmediata suspensión del acto.

Artículo 37.-Las obras que se ejecuten violando la autorización otorgada serán suspendidas de inmediato por la Dirección de Patrimonio, y en su caso se procederá a la restauración por el responsable de acuerdo a los requisitos exigidos por la Dirección de Patrimonio. Las obras de restauración o conservación del bien serán por cuenta del infractor.

Capítulo VII. Establece como delitos, los actos o hechos que violen las disposiciones de la presente Ley, de igual manera, la penalización de estos

Reforma a "Ley de protección al patrimonio cultural de la nación"

DECRETO No. 1237. Aprobado el 12 de abril de 1983. Se reforma el capítulo VII de dicha ley, penalizando con mayor grado los delitos de destrucción al Patrimonio Cultural. (Diario Oficial n.º. 282)



## 10. METODOLOGÍA

La metodología funciona como soporte conceptual que rige la manera de aplicar los procedimientos en esta investigación, se encarga de sistematizar el conjunto de técnicas y métodos para su desarrollo, orienta su enfoque y la forma de recolectar, analizar y clasificar los datos.

### 10.1. Tipo de metodología y enfoque.

Para el desarrollo de cada una de las etapas del trabajo monográfico, será necesario la utilización de diferentes métodos que servirán de guía y facilitará el proceso de realización de la investigación.

La investigación de carácter transversal se ve presente en este estudio con la recopilación de datos y el análisis de diferentes componentes específicos (urbanos, arquitectónicos, constructivos, etc.), todos relacionados con la unidad de análisis principal. Este tipo de investigación permite tener un conjunto de datos descriptivos del inmueble y su entorno dentro de un período establecido.

De igual forma, se aplica el tipo de investigación longitudinal, ya que en el desarrollo del estudio se

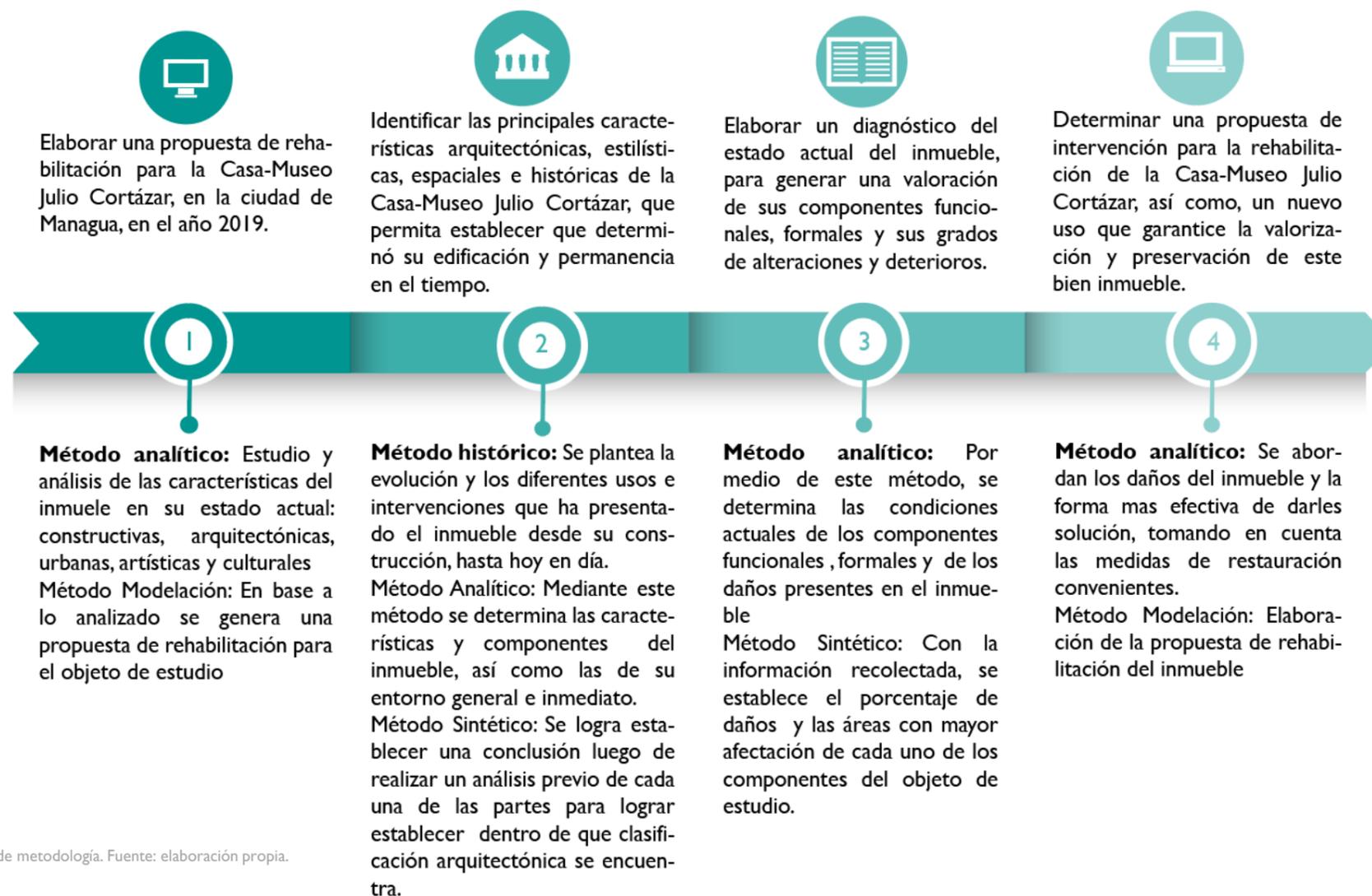
plantea analizar y evaluar la edificación desde su construcción hasta el año 2020, así como las medidas a tomar para rehabilitar el inmueble adecuándolo a su nuevo uso. Esta investigación permite estudiar procesos de cambio que estén vinculados directamente con el paso del tiempo, de determinar cuales han sido las causas y condicionantes que han llevado al bien inmueble a su estado actual. Los métodos a utilizar en la preparación de esta investigación son los siguientes:

- **Método descriptivo**

Se aplica a través de la identificación del inmueble, se presenta una descripción de sus cualidades, de los distintos elementos: estructurales, constructivos, funcionales, arquitectónicos, compositivos y de las alteraciones que presenta actualmente, así como las características generales que identifican el entorno inmediato en el que se encuentra.

- **Método histórico**

Se aplica a través de la investigación histórica del bien inmueble, considerando los períodos de existencia, cronología y motivos de sus cambios, su relación en el contexto urbano y social al que pertenece, así como su valor en general, la evolución y los diferentes usos e intervenciones que ha presentado desde su construcción hasta hoy en día.





• **Método sintético**

Se establece una conclusión luego de realizar un análisis previo de cada una de las partes para definir dentro de qué clasificación arquitectónica se encuentra, el porcentaje de daños y las áreas con mayor afectación de cada uno de los componentes del objeto de estudio.

• **Método de modelación**

Con base a lo analizado, se genera una propuesta de rehabilitación para el objeto de estudio, por medio de herramientas digitales que permiten visualizar los cambios realizados en el inmueble.

Posterior a establecer los métodos de investigación a utilizarse, se procede al diseño metodológico, el cual está estructurado de la siguiente manera:

- **Recopilación de datos:** Para obtener una base consistente y veraz, se pretende realizar la búsqueda de información, por medio de la lectura de documentos como: libros, revistas, páginas web, entre otros. Así también, por medio de levantamientos físicos y fotográficos, entrevistas a diferentes personajes con el fin de poder obtener suficiente cantidad de datos para proceder a la estructuración del trabajo monográfico.
- **Diagnostico:** Con base a los estudios realizados y a la información recopilada, se realizará un diagnóstico que determine el estado físico que presenta el inmueble, por medio de la elaboración de planos, fichas, tablas, y diagramas que permitan evidenciar las principales alteraciones sufridas a lo largo del tiempo y cuáles fueron las posibles causas que lo produjeron.
- **Intervención:** Es la última etapa de la investigación, se presentan los principios básicos y criterios de intervención del inmueble sobre las áreas más vulnerables, de tal forma que se pueda realizar la propuesta de rehabilitación, otorgando un nuevo uso al inmueble, basado en las necesidades establecidas. Se plantean una serie de conclusiones y recomendaciones destinadas a la preservación de la edificación.

**10.2. Unidad de análisis**

La casa museo Julio Cortázar en Managua, Nicaragua, corresponde la unidad de análisis de este trabajo monográfico, el cual tiene como propósito conocer los hechos históricos y sociales que influyeron en la creación de esta casa museo, generar un diagnóstico de su estado actual desde los diferentes puntos de vista: arquitectónico, urbano, funcional, que permita determinar las potencialidades, restricciones y problemáticas que posee el inmueble, con base a lo analizado se podrá proponer una rehabilitación acorde a las necesidades presentadas y siempre tomando en cuenta los criterios, normas y leyes de protección de bienes con valor patrimonial.

**OBJETIVO GENERAL**

Elaborar una propuesta de rehabilitación para la Casa-Museo Julio Cortázar, en la ciudad de Managua, en el año 2020.



Grafico 08: Diseño metodológico. Fuente: elaboración propia.



OBJETIVO GENERAL

Elaborar una propuesta de rehabilitación para la Casa-Museo Julio Cortázar, en la ciudad de Managua, en el año 2019.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INFORMACIÓN			RESULTADOS PARCIAL	FINAL
	UNIDAD DE ANÁLISIS	VARIABLES	HERRAMIENTAS		
Identificar las principales características arquitectónicas, estilísticas, espaciales e históricas de la Casa-Museo Julio Cortázar, que permita establecer que determinó su edificación y permanencia en el tiempo.	Caracterización del Inmueble	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arquitectónicas</li> <li>• Estilísticas</li> <li>• Espaciales</li> <li>• Históricas</li> <li>• Constructivas</li> </ul>	Consulta de Bibliografías. • Toma de Fotografías. • Levantamiento Físico. • Observación Directa. • Entrevistas • Fichas	Ficha de descripción del inmueble	Plan de rehabilitación
Elaborar un diagnóstico del estado actual del inmueble, para generar una valoración de sus componentes funcionales, formales y sus grados de alteraciones y deterioros.	Daños y alteraciones en las diferentes aéreas del inmueble	Lesiones mecánicas, lesiones físicas, lesiones químicas. Patologías de acabados, de suelos y de elementos estructurales	Consulta de Bibliografías. • Toma de Fotografías. • Levantamiento Físico. • Observación Directa. • Entrevistas • Fichas	Síntesis de los daños y alteraciones presentes en el inmueble	
Determinar una propuesta de intervención para la rehabilitación de la Casa-Museo Julio Cortázar, así como, un nuevo uso que garantice la valorización y preservación de este bien inmueble.	Métodos de Intervención para el inmueble	Principio de reversibilidad, prevención del deterioro, consolidación, restauración, revalorización, conservación preventiva	Consulta de Bibliografías. • Normativas y Reglamento Nacionales e Internacionales • Monografías	Planos y Metodología para abordar los daños y alteraciones	

Grafico 09 : Unidad de análisis, herramientas aplicadas. Fuente: elaboración propia.

### **10.3 Fases de Investigación**

El desarrollo de esta investigación se aborda desde cuatro fases, en donde cada una de ellas posee un enfoque específico, en las cuales se utilizan distintos métodos, técnicas e instrumentos para cumplir con los propósitos planteados. Estas fases son llevadas a cabo de manera secuencial, iniciando desde la concepción del problema hasta la presentación de los resultados del estudio monográfico.

#### **10.3.1. Fase preparatoria, de exploración y delimitación del tema**

En esta primera fase, se identifica y define el problema principal a abordar y los sub problemas derivados del mismo. En este punto se logra identificar la Casa Museo Julio Cortázar como una vivienda que data de 1939, de una arquitectura muy particular y llamativa, albergada en el Antiguo Centro Histórico y Cultural de Managua, que desde hace muchos años se ha encontrado en abandono, pero a pesar de estas condiciones sigue siendo un punto de referencia y una edificación emblemática de la Vieja Managua.

Estas condicionante y la falta de información que se tiene acerca de la vivienda, llevó a desarrollar un Plan de Rehabilitación de la infraestructura, otorgándole un nuevo uso que conecte de manera integral al espacio donde se ubica, para ello, es necesario realizar diferentes etapas de investigación como es la identificación de las características del edificio y su entorno, su diagnóstico y la propuesta.

#### **10.3.2. Fase de trabajo de campo y recolección de datos**

Después de determinar y delimitar el tema de investigación, se procede a la recopilación de datos o información, que se plantea mediante la búsqueda en revistas, libros, periódicos y otras fuentes, que logren proporcionar datos históricos de la evolución de la vivienda y su entorno desde el momento de su construcción hasta hoy en día, creando una línea de tiempo que permita apreciar el período específico de los cambios ocurridos en el inmueble y su entorno, así como los factores socio culturales, económicos y naturales que influyeron.

En esta fase se realiza el levantamiento arquitectónico (planimétrico y altimétrico) del edificio, en el cual se utilizan cinta métrica, distanciómetro, tabla, papel y lápiz como herramientas de trabajo, de igual forma se lleva a cabo un levantamiento por medio de ortofotos tomadas con cámara celular que son complemento para poder obtener mayor precisión en el detalle. De igual forma, se realiza un levantamiento de las patologías, las cuales determinarán el grado de deterioro del inmueble.

#### **10.3.3. Fase de procesamiento y análisis de la información**

Con base al material recopilado en la fase anterior, se procede a realizar un diagnóstico de cada uno de los componentes del inmueble: estilístico, funcional, estructural y urbano, con el fin de poder determinar el comportamiento del inmueble desde su construcción hasta la actualidad; este análisis permitirá comparar las diferentes variables y su desarrollo a lo largo del tiempo.

En este proceso se determinan las posibles causas, porcentajes de los daños y alteraciones en la vivienda, de igual forma se desarrolla un plan de intervención y mantenimiento para mitigar las problemáticas encontradas.

En esta fase se realizan análisis de modelos análogos internacionales y nacionales de casas museos, con el objetivo de establecer parámetros para otorgarle una nueva función de uso a la edificación.

#### **10.3.4. Fase de elaboración de documento final y presentación de resultados de investigación**

La última fase de este proceso consiste en elaborar un documento final que contenga la caracterización del inmueble, un diagnóstico de sus diferentes componentes, así como de sus daños y alteraciones; y como resultado final un Plan de Rehabilitación que consiste en otorgarle a la edificación el uso de Casa Museo.

Este documento contiene tres juegos de planos, uno de ellos en donde se expone como pudo haber sido la casa originalmente; el segundo, muestra el estado actual de la vivienda con todos sus daños y alteraciones; y como último, se presentan las intervenciones a realizar para mejorar la edificación, así mismo los planos de la nueva propuesta de uso.

Además de la elaboración del documento, se realiza un modelado 3d que contiene las intervenciones propuestas en el documento.





# CAPITULO I



## GEOREFERENCIA

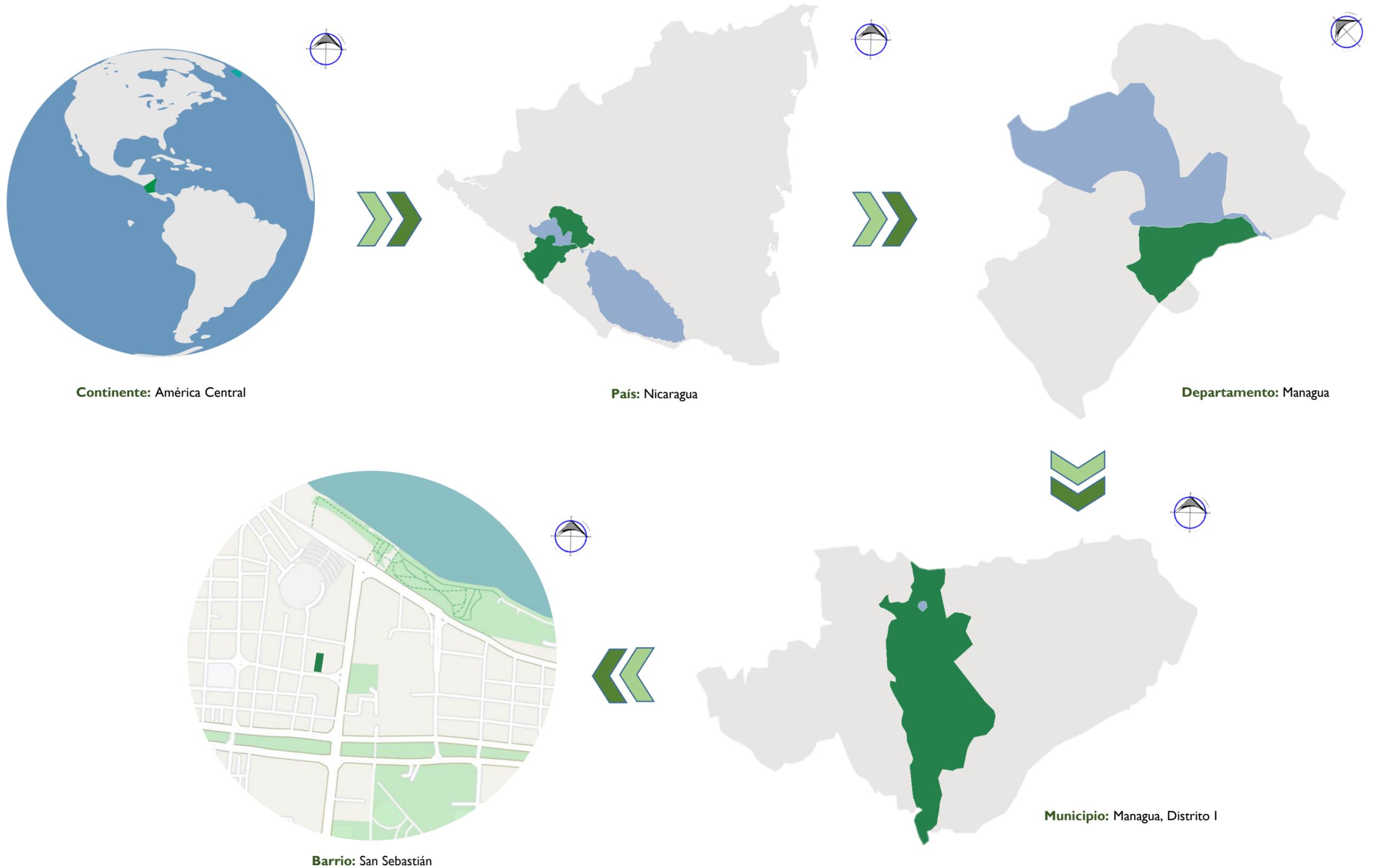


Grafico 10: Macro y micro localización de la casa museo Julio Cortázar. Fuente: elaboración propia.



## I. GEORREFERENCIA

En esta sección se describe de forma precisa el sector geográfico en que se ubica el objeto de estudio, en una escala de macro a micro localización, haciendo énfasis en aquellos aspectos que han sido condicionantes en el desarrollo del entorno del bien inmueble.

### I. 1. NICARAGUA

Nicaragua está situada en el centro del istmo Centroamericano, en la Zona Tropical Norte, entre el Ecuador y el Trópico de Cáncer en el Hemisferio Norte, entre los 10° y 15° 45' Latitud Norte y los 79°30' longitud oeste. El país tiene una superficie de 130, 373.47 km<sup>2</sup>, correspondiendo 120,339.54 km<sup>2</sup> de tierra firme y 10,033.93 km<sup>2</sup> de lagos y laguna, según indicadores demográficos del Instituto Nicaragüense de Información de Desarrollo (2016).

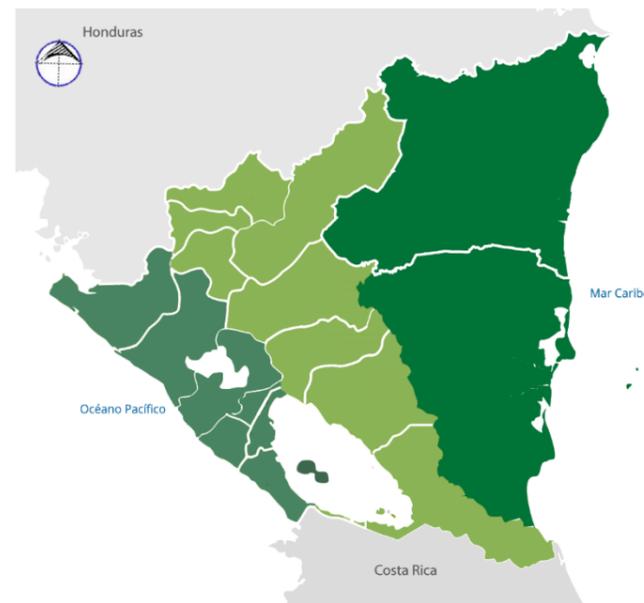


Imagen 10: Mapa de la división política de Nicaragua. Fuente: elaboración propia.

Nicaragua limita al:

**Norte:** la República de Honduras (530 km)

**Sur:** la República de Costa Rica (313km)

**Este:** Mar Caribe (509 km)

**Oeste:** Océano Pacífico (325 km)

#### I. 1. 1. Aspectos demográficos

La población de Nicaragua de 6.45 millones de habitantes en el año 2018, en donde el 51 por ciento corresponde al género femenino y 49 por ciento, al género masculino. Presenta una tasa anual de crecimiento del 1.2%. El departamento de Managua contiene el 24% de la población total del país. (Agencia de Promoción de Inversión, s.f)

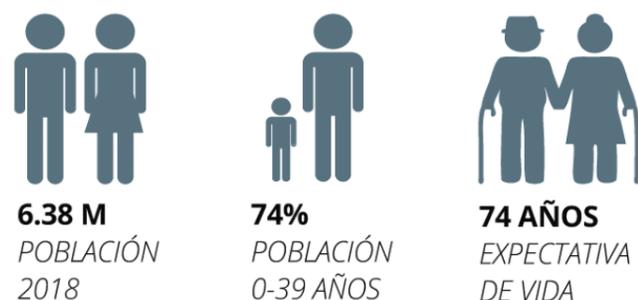


Grafico 11: Demografía Nicaragua, recuperado de: <https://pronicaragua.gob.ni/es/nicaragua/139-poblacion/>

#### I. 1. 2. División Político Administrativa

Administrativamente está conformado por 153 municipios, circunscritos en 15 departamentos y dos regiones autónomas en la Costa Caribe.

La Región del Pacífico, con el 14.2 % del territorio terrestre, poseedora de los mejores suelos agrícolas, de la mayor infraestructura, desarrollo y concentración de población, comprende los Departamentos de Chinandega, León, Managua, Masaya, Granada, Carazo y Rivas. Se caracteriza por ser la región volcánica y lacustre de Nicaragua, en ella se extienden la Cordillera Centroamericana y la Cordillera Volcánica

La Región Central, con el 34.6 %, de topografía montañosa con pequeños valles, suelos de fertilidad media, de uso restringido para agricultura intensiva, abarca los Departamentos de Chontales, Boaco, Matagalpa, Estelí, Jinotega, Madriz y Nueva Segovia. A lo largo de esta región se desplaza la cordillera Amerrisque o Chontaleña.

La Costa Caribe, con el 50,2 %, de topografía plana boscosa, suelos con limitaciones para uso agrícola intensivo, rica en recursos naturales, cubre las Regiones Autónomas Atlántico Norte y Atlántico Sur y el Departamento de Río San Juan. (Sistema Iberoamérica de Información sobre el agua, s.f)

### I. 2. REGIÓN DEL PACIFICO

La Región del Pacífico ocupa la parte occidental de Nicaragua; tiene una extensión de 18 555 km<sup>2</sup> (excluidos los Lagos Xolotlán y Cocibolca), y ocupa el 15.4% del territorio nacional. (Secretaria Nacional de estados norteamericanos, 1978)

Los límites de la región son: al oeste y sudoeste, el Océano Pacífico; al este y noreste, los departamentos de la Región Interior (Nueva Segovia, Madriz, Jinotega, Matagalpa, Boaco y Chontales); al norte, el Golfo de Fonseca y las Repúblicas de El Salvador y Honduras; al sureste, la República de Costa Rica.

Desde el punto de vista administrativo, la Región del Pacífico está dividida en siete departamentos y sesenta y un municipios.

Esta zona está formada por una planicie ancha y llena de volcanes, y se caracteriza por un clima caluroso. Estas tierras son muy fértiles debido al rico suelo volcánico. Todavía son frecuentes las erupciones de volcanes que pueden llegar a ser muy dañinas. Algunos de los volcanes más grandes son el San Cristóbal (1700 m), el Concepción (1600 m) y el Momotombo (1280 m). En esta zona es donde se encuentran las ciudades más importantes (Managua, León y Granada).

En la zona del Pacífico se encuentran los dos grandes lagos del país: Managua y Nicaragua. Este último fue conocido en tiempos como "la mar dulce" y en él se encuentra la paradisíaca isla de Ometepe. El lago de Nicaragua desagua al Mar Caribe por el Río San Juan, antigua ruta de transporte surcada por emigrantes y piratas. (ESPANICA. S.f)

#### I. 3. DEPARTAMENTO DE MANAGUA

El departamento de Managua se encuentra ubicado al suroeste del país entre los 11° 45' y 12° 40' de latitud norte y los 85° 50' a 86° 35' de longitud oeste. (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, s.f, p.3).

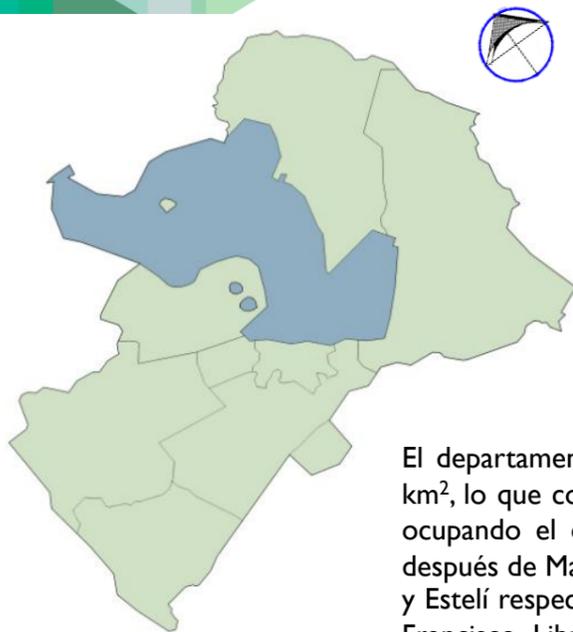


Imagen 11: Mapa del departamento de Managua. Fuente: elaboración propia.

En sus límites se encuentran:

**Norte:** los departamentos de Matagalpa y León

**Sur:** el Océano Pacífico y Carazo,

**Este:** Boaco, Granada y Masaya y

**Oeste:** departamento de León.

El departamento de Managua cuenta con una superficie de 3,465.1 km<sup>2</sup>, lo que corresponde al 2.66 por ciento de la superficie nacional ocupando el octavo lugar, entre los departamentos más pequeños después de Masaya, Granada, Carazo, Madriz, Rivas, Nueva Segovia y Estelí respectivamente. Está conformado por nueve municipios: San Francisco Libre, Tipitapa, Mateare, Villa Carlos Fonseca, Francisco Javier (Ciudad Sandino), Managua (la cabecera departamental) Ticuantepe, el Crucero y San Rafael del Sur, los municipios de Ciudad Sandino y El Crucero fueron elevados a esta categoría en enero del 2000. (INEC, s.f, p.3)

### 1.3.1. Demografía

La población de Managua en el año 2018 era de 1,484,462 habitantes, estando conformada de 715,410 por hombres y 769,052 mujeres, lo cual corresponde al 48.19% de habitantes hombres y el 51.81% mujeres. Con una densidad de 428 hab/km<sup>2</sup>. La población urbana corresponde al 90% y 10% la población rural, esto según datos establecidos en el anuario estadístico 2016 (INIDE, 2019, p.35)

### 1.3.2. Aspectos Naturales

El clima en el departamento de Managua se caracteriza por ser de sabana tropical con una prolongada estación seca y temperaturas que oscilan entre los 27.5° C y 28° C, la precipitación media anual varía entre los 1,000 y 1,500 mm, a excepción del municipio de El Crucero que tiene una variación de temperatura promedio de 22°C y 28° C siendo éste, uno de los pocos lugares de la costa del pacífico en poseer estas temperaturas.

Presenta topografía inclinada hacia la costa del lago o banda norte, o una zona montañosa o de alturas que comprende: Las sierras de Managua, las sierritas de Santo Domingo y la península de Chiltepe. En cuanto a recursos hídricos se refiere el municipio de Managua cuenta con una serie de lagunas de origen volcánico como: la laguna de Asososca, Tiscapa y Xiloá. (INEC, s.f, p.3)

## 1.4. MUNICIPIO DE MANAGUA

El municipio de Managua pertenece al departamento de Managua. Está ubicado entre los meridianos 86° y 40' y 86° 16' de longitud oeste y los paralelos 12° 7' y 11° 43' de latitud norte.

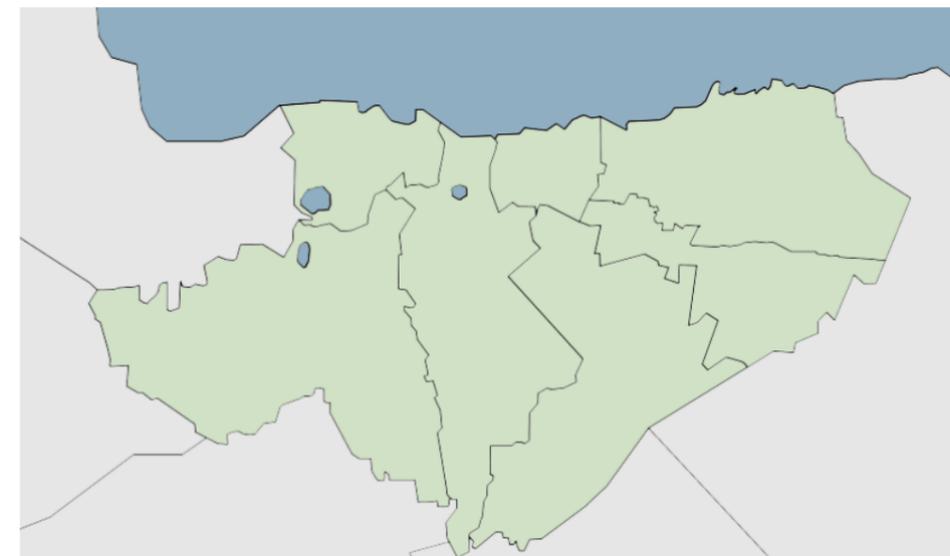


Imagen 12: Mapa del municipio de Managua. Fuente: elaboración propia.

Limita :

**Norte:** el lago Xolotlán o lago de Managua

**Sur:** municipio del Crucero, y los municipios de Ticuantepe y Nindirí

**Este:** el municipio de Tipitapa

**Oeste:** los municipios de Ciudad Sandino y Villa Carlos Fonseca.

Cubre una extensión territorial de 289 Km.<sup>2</sup>. El clima del municipio se caracteriza por ser tropical de sabana, con temperatura altas todo el año que van desde 27° C hasta 32° C. (CENAGRO, 2013, p.11)

### 1.4.1. División Administrativa

Siete Distritos del Municipio de Managua; representativa de zonas urbanas con diferentes índices de ocupación y uso urbano. Teniendo en cuenta, que; Managua no es únicamente la ciudad más poblada del país o el centro más importante para las actividades, políticas y económicas.

Cada distrito posee una delegación distrital está coordinada por un delegado representante del alcalde en el territorio. Esos distritos están divididos por 137 barrios, 94 residenciales, 134 urbanizaciones progresivas, 270 asentamientos humanos espontáneos y 21 comarcas. En el VIII Censo de Población y de Vivienda del año 2005, la población de los antiguos 5 distritos de 937,489 habitantes, siendo el Distrito VI el más poblado con 274.139 habitantes o el 29%, seguido



por el Distrito V con 207.387 o 22%, el Distrito IV con 190.207 o 20%, el Distrito V con 148.049 o 16% y el Distrito II con 117.303 o 13%. Sin embargo, el 26 de junio de 2009, se crearon el Distrito I o Distrito Capital y el Distrito VII de los distritos III, IV y V con una población de 1.5 millones de personas. (LA PRENSA, 2010)

Los dos nuevos distritos, el séptimo fue el resultado de dividir el distrito VI en dos de tamaño proporcional; mientras que el distrito uno, llamado distrito capital, resultó ser el viejo centro de la capital y de las zonas donde se ubica la principal actividad comercial, y, algunos territorios pertenecientes a los distritos III, IV y V (19 Digital, 2009)

#### 1.4.2. Demografía

Managua contaba en el 2018 con una población de 1,045,912 habitantes, de los cuales 1,036,224 habitantes conformaban el área urbana, que equivale al 99.07% de la población total del municipio y 9,688 habitantes el área rural. (INIDE, 2018)

#### 1.4.3. Socioeconomía

El municipio de Managua es el centro de la economía nacional, el comercio y los servicios, y las principales industrias de procesamiento y manufactureras se encuentran en la ciudad, como la cerveza y el café, prendas de vestir y zapatos, y productos farmacéuticos, materiales de construcción y bienes de consumo rápido. Según el Censo Económico Urbano 2010, el municipio de Managua representó el 29,5% en términos del número de establecimientos y el 39,8% en términos de trabajadores en Nicaragua.

La mayoría de los establecimientos económicos el municipio de Managua son micro, pequeñas o medianas empresas. Los sectores de los establecimientos son la construcción, transporte, almacenamiento y comunicación, educación, bienes raíces, servicios comunitarios, salud, hoteles y restaurantes, intermediación financiera de comercio al por mayor y fabricación. Además, 92 empresas de Zonas Francas se localizan en el Municipio de Managua, de 248 empresas en total Zonas Francas en Nicaragua. (Agencia de cooperación Internacional del Japón, Alcaldía de Managua, 2017, p.6)

#### 1.4.4. Uso de suelo

El Municipio de Managua esta compuesto por una variedad de uso del suelo. El área edificada incluyendo viviendas y comercios se extiende del Centro Histórico cerca del lago Xolotlán hacia los suburbios. El área comercial tiende a estar ubicada cerca del centro histórico del municipio y a lo largo de las carreteras principales como Carretera a Masaya. Mientras tanto, una zona industrial se encuentra en los alrededores del aeropuerto y a lo largo de la Panamericana Norte. En contraste, el área verde incluyendo bosques y pastizales se extiende en las franjas a lo largo del límite sur. Además, los alrededores del límite este están ocupados por tierras agrícolas. (Agencia de cooperación Internacional del Japón, Alcaldía de Managua, 2017, p.10)

#### 1.4.5. Infraestructura

En el Resumen del plan de revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua se plantea:

La situación general de las infraestructuras básicas en Managua presenta problemas que se deben en general, a carencias técnicas de los propios sistemas y a las dificultades de gestión del cobro de servicio, que inciden a su vez negativamente en la capacidad de poder sostenerlos económicamente.

La infraestructura eléctrica requiere modernización de la red, soterrar líneas aéreas y ubicar nuevas subestaciones eléctricas. También es preciso introducir determinaciones favorables a la generación de energía eléctrica mediante fuentes renovables en los edificios, reduciendo costos para los hogares y emisiones de gases de efecto invernadero. El acceso al agua potable es prácticamente universal en Managua, aunque sometido a restricciones horarias. Respecto a la gestión de residuos sólidos urbanos, pese a que recientemente fue sellado el vertedero contiguo de La Chureca, es preciso seguir avanzando en el desarrollo de un plan de gestión de residuos sólidos urbanos, y en la concienciación ciudadana para reducir en origen la producción de residuos.

En cuanto a las telecomunicaciones, las prioridades pasan por asegurar la capacidad infraestructural e incluir en las normas de construcción las condiciones de conexión a las redes de telecomunicaciones. (Banco Interamericano de Desarrollo, Alcaldía de Managua, 2017, p. 39)

#### 1.4.6. Vulnerabilidad Sísmica

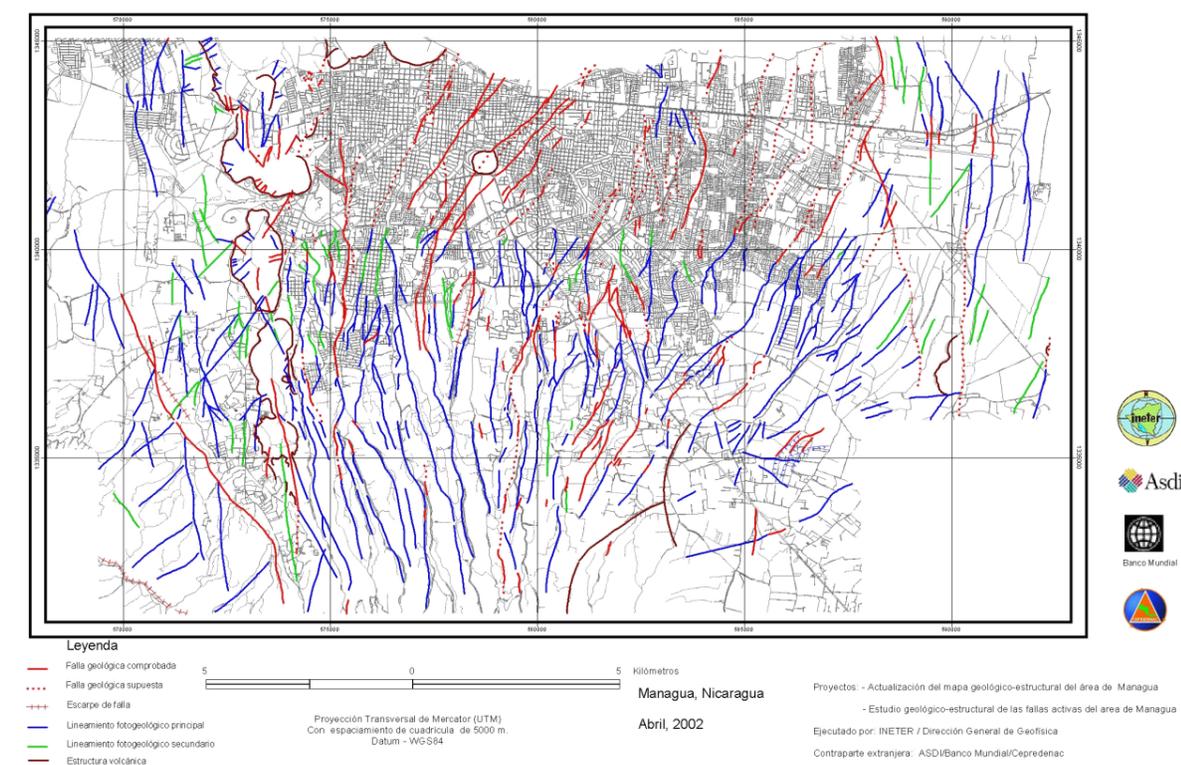


Imagen I3: Ubicación de las fallas geológicas en el municipio de Managua. Fuente: INETER.



En el taller de Fundación DARA Internacional (s.f) se desarrolló un ensayo donde se abarca lo siguiente, respecto a la vulnerabilidad sísmica de la ciudad de Managua:

“Con respecto al Plan Nacional de Gestión de Riesgos del SINAPRED, teniendo como referencia la publicación del INETER del año 2001, “Amenazas Naturales de Nicaragua” relaciona siete principales tipos de amenazas con mayor potencial de impacto en Nicaragua, entre los cuales se señalan Sismos, Tsunamis, Huracanes, Volcanes, inundaciones, deslizamientos y sequías de los cuales al menos cinco afectan a Managua en grado de amenaza alta o muy alta, a los que se debe agregar la contaminación y otros de origen antropogénico.

Se tiene en cuenta, la amenaza más importante con la que conviven los capitalinos, como son las estructuras geológicas que conforman el fallamiento sísmico local. Entre ellas el Sistema de fallas Estadio y Tiscapa que se identifican como las más emblemáticas debido a que en la historia tectónica reciente son responsables de la destrucción de la capital en dos ocasiones respectivamente 1931 (falla del Estadio) y 1972 (falla Tiscapa), causando cuantiosas pérdidas humanas y económicas.

Según INETER, Managua es el único municipio en todo el país con escala 10 en riesgo de sismos, por su situación tectónica especial y por encontrarse en el eje de la cadena volcánica. Por otra parte, si bien es cierto los terremotos son para el caso de Managua la causa de desastres número uno, la amenaza volcánica también se identifica con una peligrosidad muy alta, dado que hay centros volcánicos dentro del área habitada como: Tiscapa, Nejapa, Asososca y Apoyeque.” (p.4)

## 1.5. DISTRITO I

En la Ordenanza Municipal no. 03-2009 publicado en La Gaceta, Diario Oficial (2009) establece como límites del distrito I, los siguientes:

**Norte:** Límites del Municipio de Managua

**Sur:** Límites de Comarcas Cuajachillo No. 1 y 2

**Este:** Costa del Lago de Managua, continuando hacia el Sur en la parte más baja del Cerro San Carlos, atraviesa la Pista Héroes y Mártires, Loma de Motastepe, Corta la Carretera Nueva a León, y finaliza en la parte sur más baja del Cerro Motastepe.

**Oeste:** Límite de Comarca Trinidad Norte, Trinidad Central y Cuajachillo.

Está compuesto por 30 barrios abarcando un área de 46 km<sup>2</sup>, que es el 17% del territorio del municipio (ALMA, 2011, p.11). Este distrito está conformado por el viejo centro de la capital y las principales zonas donde se desarrollan las actividades comerciales.

## 1.6. ANTIGUO CENTRO HISTÓRICO Y CULTURAL

En base al Plan de Revitalización del antiguo centro histórico y patrimonial se establece las limitantes, que es coincidente con la delimitación del Plan Maestro del Área Central de 1994.

El ámbito limita

- **Norte:** el Lago Xolotlán.
- **Sur:** la Diagonal de Santo Domingo, la Diagonal Tiscapa y La Avenida Simón Bolívar.
- **Este:** La Pista Pedro Joaquín Chamorro, la Calle Central y la Pista Larreynaga.
- **Oeste:** el límite recorre el derecho de vía del antiguo ferrocarril a Batahola (Diagonal Batahola) y la Diagonal Escuela de Artes. (BID, s.f, p.27)



Imagen 14: Delimitación del antiguo centro histórico y cultural, vista aérea.  
Fuente: BID, 2017, p.27

### 1.6. 1. Historia

ICOMOS Nicaragua (2003) expresa en uno de sus artículos titulado Arquitectura Ecléctica Siglo XX - Centro Histórico de Managua, lo siguiente:

Managua, la capital de la República de Nicaragua, debido a su ubicación geográfica en la cordillera volcánica del Océano Pacífico y a las características de su formación geológica, siempre ha sufrido los embates de la naturaleza, tales como erupciones, inundaciones, terremotos, etc. Estos últimos especialmente durante el siglo XX fueron la causa principal de la destrucción de la ciudad: el 31 de marzo de 1931 y el 23 de diciembre de 1972.

Hasta fines de la década de los 40's se desarrolló en Managua una serie de edificaciones a base de concreto armado, siguiendo un estilo ecléctico, con influencias de la arquitectura colonial californiana y del neoclásico francés. Estas edificaciones públicas y residenciales representaron una etapa decisiva de la historia del país, como fue la etapa de reconstrucción de la capital con tecnología diferente a los sistemas de construcción tradicionales que eran adobe y taquezal.

El terremoto del 23 de diciembre de 1972, que destruyó por segunda vez la ciudad capital, obligó a los residentes a abandonar totalmente el centro de la ciudad, la mayoría de los edificios de características eclécticas fueron destruidos parcial o totalmente durante este terremoto.



Durante el período de 1973 a inicios de 1990, el Centro Histórico de la capital no fue sujeto de ningún tipo de intervención y no fue hasta mediados de los 90's que se iniciaron una serie de trabajos conducentes a la recuperación de algunos edificios de gran valor y significado histórico para la ubicación definitiva de las instituciones culturales nacionales (Museo, Archivo y Biblioteca Nacionales).

La arquitectura ecléctica del Centro de Managua, se considera única en el país, ya que la mayor parte de ella fue diseñada y construida por los primeros arquitectos nicaragüenses graduados en el extranjero.

Actualmente gran parte de estos edificios se encuentran en mal estado de conservación y el marco legal existente no se ha aprovechado al máximo en este sentido, además de que no han sido priorizados en el Plan de Intervenciones para la Rehabilitación del Centro Histórico.

### 1.6. 2. Tradición y Cultura

En el periódico digital Monimbo “Nueva Nicaragua” (s.f), en su artículo Tradiciones de Mangua, plantea lo siguiente:

“En la actualidad, las únicas fiestas tradicionales populares que se celebran en Managua son las de Santo Domingo de Guzmán, del 1° al 10 de agosto. Antiguamente, la fiesta patronal de Managua era la de Santiago Apóstol, el 25 de julio. Entonces y con ocasión de ellas habían diversas expresiones folklóricas: la comedia bailete de El Gigante, los “Moros y Cristianos”, el Baile de “El Tinco”, la “Yegüita”, “Los Diablitos” y “Las Indias”. Cuenta la tradición que en las sierras de Managua, un humilde labrador, mientras hacía la desyerba de su campo, encontró una pequeña imagen de Santo Domingo de Guzmán. Es la que se venera y custodia actualmente en la Iglesia de su nombre, como a 10 kilómetros de la capital, cercana a la carretera a Masaya. Allí pasa el Santo todo el año, con excepción de los diez primeros días de agosto en que es llevado a Managua. El 1° de agosto, en horas de la mañana, la población capitalina, a pie, a caballo, a bordo de diversos vehículos, se trasladan a la Iglesia de las sierras a la “traída del Santo”.

Es una abigarrada y pintoresca masa humana, alegre y devota. Llevan un barco bien adornado con flores, banderolas de colores y otros aderezos. Allí colocan la Imagen y se la traen, con vítores y aclamaciones. Los promesantes bailan como en la procesión de San Jerónimo. Va el baile de las inditas, en varios conjuntos y el famoso Baile de la Vaca, que a decir verdades la única manifestación folklórica del Managua. Consiste en un aro alargado que lleva en el extremo delantero una cabeza de vaca; y en el contorno, una manta colgante, blanca o floreada. La bailante, que por lo general es una señora de edad y que recibe el nombre de vaca, se mete dentro del aro y lo coloca a la altura de su cintura. De ambos pegues de los cuernos parte un collar de cinta blanca, que se coloca la bailante, para dar más fijeza durante el baile.

La danza es bien sencilla. La bailante, que sostiene el aro con ambas manos, da vueltas acompasadamente y de vez en cuando hace algunas reverencias o inclinaciones de cabeza, La acompañan uno o varios sorteadores, con mantas o toallas en las manos. Con este baile se rinde pleitesía a Santo Domingo y se le paga alguna promesa. Durante la procesión van muchas “vacas”. Las personas poco pudientes prescinden del aro, y solamente emplean la cabeza de vaca que se cuelgan del cuello con el collar de cinta. En este caso la bailante, asida de los cuernos, efectúa la danza. El día 10 de agosto es la “dejada del Santo”. Con menor entusiasmo, los capitalinos llevan la Imagen de regreso al Santuario de las Sierras.” (p.65)

### 1.6. 3. Imagen Urbana



Imagen 15: Antigua Catedral de Managua junto el Palacio Nacional de la Cultura. Fuente: <https://love2fly.iberia.com/2018/03/nicaragua-managua/>, 2018.

La imagen urbana actual del área central de la ciudad de Managua está muy marcada ya que esta área es considerada el antiguo centro histórico de la ciudad y es la sede de la mayoría de los edificios de instituciones estatales, constituye la sede de gobierno de todo el país. Sin embargo, esta área presenta una imagen distinta con respecto a la imagen de la planificación de la ciudad, es decir, que existen zonas que después del terremoto no se volvieron a utilizar para el fin que fueron construidas.

Los espacios públicos también son de alguna forma expresiones de una sociedad civil o de un sistema de gobierno, que en el mejor de los casos son el resultado de la combinación de estas dos clases, sin embargo, también el espacio sufre modificaciones cuando hay cambios de gobiernos en las ciudades o los países en los cuales se encuentren estos, por esta razón, algunos proyectos ya realizados como el Parque Luis Alfonso Velázquez Flores, en la transición del gobierno sandinista, en 1990, al gobierno de Violeta Barrios de Chamorro, fue con visiones y criterios políticos diametralmente opuestos, y se mantuvieron al margen de las prioridades de la nación, es decir, se dejaron de mantener y por ende, de visitar. (Monterrey, Sobalvarro, 2013, p.97 )

En el artículo web La Transformación del vacío, el urbanista mexicano Eduardo Torres (2010), menciona :

“Efectivamente es importante que se regrese la vida al casco antiguo de Managua, se deben crear vínculos con la ciudad a partir de este espacio, vínculos que permitan el esparcimiento y la interacción entre diferentes clases sociales que desde el terremoto de 1972 se 98 perdió en la capital, los ejes Norte-Sur y Este-Oeste que atraviesan este espacio deben de ser tratados para lo que fueron concebidos, para andar por la ciudad, retornar a vivir la ciudad, hablo de la calidad del espacio público.”



Montenegro y Sobalvarro (2013) emiten un el siguiente criterio:

“La imagen urbana del antiguo centro histórico y cultural está definida por un conjunto de paseos, plazas, parques, paisajes urbanos, áreas deportivas y áreas recreativas que conforman un sistema de espacios públicos con fines variados de esparcimiento y de encuentro social que generalmente sirven de antesala a los conjuntos de edificaciones y elementos naturales de primera importancia, marcando puntos relevantes de los distintos ambientes de la imagen urbana del sector. Entre ellos, se evidencia el Malecón o Puerto Salvador Allende, ubicado en la franja costera, el cual genera un espacio de recreación turística y cultural, la Plaza de la Fe Juan Pablo II en donde se realizan actos de carácter social y cultural, un sistema de parques y áreas verdes los cuales son áreas de gran relevancia para toda la ciudad como el Parque Luis Alfonso Velásquez y el Jardín Botánico (Arboretum).

La Costa del Lago, la Loma y Laguna de Tiscapa y las zonas de las fallas geológicas son los elementos con mayor potencial paisajístico del antiguo centro, elementos paisajísticos forman puntos de partida para la conformación de un sistema de espacios públicos que determine los principales lugares de actividades recreativas, de encuentro y comunicación, a la vez se destacan por su gran magnitud y su carácter predominantemente verde y peatonal. En el siguiente plano se observa la ubicación de los elementos que conforman la imagen urbana del Área Central de Managua.” p.98

#### 1.6. 4. Edificios de valor histórico patrimonial

Las edificaciones emblemáticas de la ciudad que destacan por su valor arquitectónico, por ser sede de acontecimientos importantes dentro de la historia, además de ser puntos de referencia y parte de la memoria colectiva de la población.

##### 1.6. 4.1. Antigua Catedral de Santiago ( 1927-1940)



Imagen 16: Vista de la Antigua Catedral de Managua desde la azotea del Palacio Nacional de la Cultura. Fuente: propia.

Diseñada y construida por la firma de arquitectos belgas "Dambach y Gautier, " es el primer edificio del país en el que se utilizó estructura de acero, la cual fue construida en los Ateliers Metalurgiques de Nivelles en Bélgica. En el terremoto de 1972 sufrió severos daños estructurales, especialmente en la fachada norte y en los 2 últimos tramos de las torres.

Quedó en abandono hasta mediados de los años 90 cuando se decidió su restauración, la cual fue suspendida a fines de la misma época debido a problemas de asentamiento del edificio que se consideran irrecobrables. En la actualidad, el bien se encuentra expuesto a los embates de los terremotos, especialmente en aquellas áreas afectadas en 1972. (ICOMOS,2003)

##### 1.6.4.2. Antigua Tribuna Presidencial



Imagen 17: Fachada principal de la antigua tribuna presidencial. Fuente: <https://mapio.net/pic/p-121623104/>.

Fue construida a fines de la década de los 30s con fines protocolarios del Gobierno de la República y del ejército nacional. Formaba parte del antiguo "Campo de Marte", donde se albergaba el alto mando del ejército y el Casino Militar. En la actualidad está bajo la custodia del ejército nacional y forma parte integral del Parque Histórico Nacional " Loma de Tiscapa". (ICOMOS,2003)

La Tribuna Monumental o Presidencial, fue diseñada por el arquitecto Víctor Sabater, construida por la empresa Cardenal-Lacayo-Fiallos e inaugurada en 1943.

Anastasio Somoza García inspirado por Benito Mussolini, ordeno edificarla considerándola una representación de su poder; Entre 1940 y 1950 fue escenario de grandes desfiles escolares, militares y el traspaso presidencial al Dr. Leonardo Arguello Barreto, mientras el pueblo le silbaba a Somoza García “Se va el caimán. ( Nicaragua en la historia, 2018)



#### 1.6.4.3. Antigua Casa Mántica



Imagen 18: Fachada principal de la antigua casa de la familia Mántica. Fuente: propia.

Diseñada por el Arq. Julio Cardenal, en estilo colonial californiano, sirvió en sus inicios como casa de habitación, la cual tuvo que ser deshabitada a causa del terremoto de diciembre de 1972, manteniendo este estado hasta el año 1990, cuando la Asociación Museo de Arte Contemporáneo "Julio Cortázar" instaló en dicho inmueble el Museo albergando la totalidad del acervo. Debido a las malas condiciones del edificio, las colecciones fueron trasladadas al Palacio Nacional de la Cultura en el año 1998, con el consecuente abandono del inmueble (ICOMOS, 2003).

#### 1.6.4.4. Palacio Nacional de la Cultura

Palacio Nacional, fue una obra encargada al ingeniero Suizo Pablo Dambach y la empresa constructora fue Cardenal Lacayo Fiallos, S.A. (CARLAFISA); Fue construido cerca de la Catedral Metropolitana de Santiago Apóstol de Managua en 1936 y finalizó en 1940.

Este edificio está conformado por sótanos, 2 plantas y un jardín interno; Albergó a las instituciones gubernamentales (Cámara del Senado y de Diputados, Tribunal de Cuentas -Contraloría General de la República-, Archivo Nacional, Dirección General de Ingresos, Ministerio de Gobernación y Ministerio de Hacienda y Crédito Público), hasta 1996 fue sede de la Contraloría General de la República (CGR) y la Dirección General de Ingresos (DGI). Hoy en día alberga el Museo Nacional Diocleciano Chaves y en su sótano oficinas del Instituto Nicaragüense de Cultura.

#### Acontecimientos históricos:

- 15 de Agosto de 1947, en el salón Rubén Darío (Segunda planta) renunció el presidente de la República Benjamín Lacayo Sacasa.
- 05 de Diciembre de 1950, salió del lobby del palacio el cortejo nupcial de Anastasio Somoza Debayle y su prima Hope Portocarrero hacia la Catedral Metropolitana.

- 30 de Septiembre de 1956, en el salón Rubén Darío fue velado Anastasio Somoza García.
- 03 de Agosto de 1966, el congreso eligió a Lorenzo Guerrero Gutiérrez para suceder a Rene Schick Gutiérrez, quien falleció por un infarto cardiaco.
- 22 de Agosto de 1978, fue tomado por 25 guerrilleros del Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN) al mando de Edén Pastora.
- 20 de Julio de 1979 el representante de la Organización de Estados Americanos OEA juramentó en el Salón Rubén Darío a los 5 miembros de la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional (JGRN): Daniel Ortega Saavedra, Violeta Barrios de Chamorro, Sergio Ramírez Mercado, Alfonso Robelo Callejas y Moisés Hassan Morales.
- Del 01 al 03 de Julio del 2009, en el vestíbulo fue velado el tricampeón mundial de boxeo Alexis Argüello. (Nicaragua en la Historia, 2016)



Imagen 19: Fachada Sur Palacio Nacional de la Cultura. Fuente: Instituto Nicaragüense de Cultura.

#### 1.6.4.5. Antiguo Estadio Nacional de Béisbol Dennis Martínez

Renombrado "Estadio Nacional General Somoza" (1957-1979), rebautizado "Estadio Nacional Rigoberto López Pérez" (1979-1990) y finalmente llamado "Estadio Nacional Denis Martínez" (1990-2017).

Fue una obra encargada a la firma Cardenal Lacayo Fiallos, su construcción se inició en 1945 y fue inaugurado el 20 de Noviembre de 1948 para la X Serie Mundial de Beisbol Amateur; su costo fue más de 4 millones de córdobas de la época.



Imagen 20: Fachada Norte del antiguo estadio nacional de béisbol. Fuente: <https://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/426051-viejo-coloso-no-morira/>

#### Acontecimientos históricos:

- 1950 – XI Serie Mundial de Beisbol Amateur.
- 1957 - Inauguración de las torres de iluminación.
- 1957 – Traspaso presidencial a Luis Somoza Debayle.
- 1972 – XX Serie Mundial de Beisbol Amateur.
- 1972 – Albergó miles de damnificados del terremoto de Managua
- 1973 – Concierto de la banda musical “Santana” junto a Mario Moreno “Cantinflas”
- 1990 – Traspaso presidencial a Doña Violeta Barrios de Chamorro.
- 1994 – XXXII Serie Mundial de Beisbol Amateur.
- 1997 – Traspaso presidencial a Arnoldo Alemán Lacayo.
- 1998 – VI Edición de Carreras de Caballo “Ben-Hur” (Nicaragua en la Historia, 2016)

#### 1. 6. 4. 6. Antiguo Gran Hotel

Construido por el Dr. José Ignacio González, después del terremoto que azotó Managua en marzo de 1931, esta obra estuvo a cargo del Ing. Pablo Dambach, este último de origen suizo y quien estuvo a cargo de obras de gran envergadura en la capital. Este edificio funcionó como Hotel por más de 40 años albergando a las personalidades de fama mundial que visitaban el país durante esos años y personalidades nacionales, tiempo que lo llevó a ser considerado el mejor hotel de Nicaragua. Fue administrado por su propietaria la honorable Sra. Doña Teodelinda González de Becklin, este edificio es testigo mudo de los capítulos históricos de la ciudad de Managua.

Aquí se hospedaron “La Sonora Matancera, Mario Moreno “Cantinflas”, Pedro Infante, María Félix, Agustín Lara, entre otros. El domingo 22 de Enero de 1967, en este Hotel se refugió el líder opositor Fernando Agüero Rocha, con varios dirigentes opositores, igual manera varios turistas norteamericanos que se encontraban hospedados en este hotel. El 23 de diciembre de 1972, sufrió severos daños a causa del terremoto que azotó la capital. Actualmente el este edificio fue restaurado en parte y es sede del Ministerio de Cultura y Centro Cultural Managua. (Managua Clásica y Nacionalista, 2019)



Imagen 21: Fachada este del antiguo Gran Hotel. Fuente: Alfonso Sánchez

#### 1. 6. 4. 7. Teatro Nacional Rubén Darío



Imagen 22: Fachada Norte del Teatro Nacional Rubén Darío. Fuente: <https://barricada.com.ni/teatro-nacional-ruben-dario-celebrara-50-aniversario/>

En el perfil de la red social Facebook de la página Nicaragua en la historia (2016), se expone:



“Teatro Nacional Rubén Darío, fue una obra encargada al arquitecto José Francisco Terán Callejas, la empresa constructora fue Arquitectos Ingenieros, S.A. (AISA); Su construcción se inició en Octubre 1966 y fue inaugurado el 06 de Diciembre de 1969, durante el evento se presento el Ballet de las Américas, de México.

Durante su construcción se contó con la asesoría especializada del Estadounidense Ben Schlanger, como Consultor General y el Danés Vilhelm Lassen Jordán, como Consultor Acústico.

Este edificio esta conformado por tres balcones (El primero presidencial), platea, lobby interior con dos bares y el salón magno o “Gran Foyer” construido totalmente de mármol, el escenario es el área mas grande del edificio; Posteriormente sus puentes de acceso fueron diseñados por dos urbanitas Chilenos para ser construidos con un costo de C\$350,000.00 de la época.”

#### 1. 6. 4. 8. **Palacio de Telecomunicaciones – Correos de Nicaragua**



Imagen 23: Fachada norte, Correos de Nicaragua. Fuente: <https://100noticias.com.ni/actualidad/89717-correos-de-nicaragua-cobra-el-doble-por-encomienda/>

Medina y Valdivia (2008) realizaron un estudio acerca de la evolución de la arquitectura de la ciudad capital Managua, tomando como objeto de estudio el Palacio de Telecomunicaciones, en donde plasman el desarrollo de esta edificación desde sus inicios, aportando los siguientes datos:

“El Palacio de Comunicaciones, fue una obra encargada al arquitecto Julio Cardenal Arguello y al ingeniero Suizo Pablo Dambach; Fue construido cerca del Parque Central de Managua en 1942 e inaugurado en 1945 bajo el General Anastasio Somoza Debayle.

El Arquitecto Julio Cardenal Arguello y el Ingeniero Pablo Dambach, de la firma Dambach y Gatier

estuvieron a cargo de su diseño y construcción. A este edificio correspondió un diseño integral, estilo art deco . Se diseño todo el elemento, hasta las ventanillas de atención, al igual que el forjado de metal de las puertas principales, las que se mandaron a hacer en los estados unidos.

El edificio es una unidad construida por una serie de volúmenes rectangulares simples y puros. La forma rectangular de los volúmenes remarca la altura y verticalidad del edificio. Se identifican cinco cuerpos o volúmenes principales, uno de ellos es el central el cual es el de mayor tamaño y es la base sobre la cual se apoyan los otros. Su forma surge de la colocación de un volumen sobre otro y a medida que crece los volúmenes son de menor tamaño, esto le da al edificio forma escalonada que recuerda el aspecto de los templos mayas o los zigurat de la antigua Mesopotamia.“

#### 1. 6. 4. 9. **ENAFUL- Ministerio de Gobernación**

Según el articulo titulado Una joya arquitectónica dentro de la capital en El Nuevo Diario se menciona que el edificio administrativo de la Empresa Nacional de Luz y Fuerza (ENALUF), fue construido en 1968 para centralizar las operaciones de la empresa; El proyecto fue obra de la firma Cardenal Lacayo Fiallos y proyectado por el arquitecto José Francisco Terán Callejas, quien lo diseñó en dos cuerpos, uno vertical de seis niveles y otro horizontal que reunía el sótano y la planta baja. En la actualidad aquí se encuentra el “Ministerio de Gobernación”

Es una de las joyas arquitectónicas un clásico de la arquitectura e ingeniera, un monumento de la modernidad. Representa una manera de proyectar edificios de oficina, como también representa un aprendizaje en Estados Unidos, un desarrollo económico que vivía Nicaragua y una aplicación de técnicas antisísmicas

Concentro una intensa vida social como espacio de uso comercial, escenario de actos, discursos y presentaciones. Una infinidad de aconteceres asociados a la tecnología del momento. Ha sido, desde 1972, caso de estudio y presentado en numerosos congresos e informes de técnicas antisísmicas. ( Martínez, 2016).



Imagen 24: Ministerio de Gobernación. Fuente: <http://wikimapia.org/27699388/MINISTERIO-DE-GOBERNACION>



## UBICACIÓN DE EDIFICIOS PATRIMONIALES

1. Catedral Santiago de los Caballeros- Antigua Catedral de Managua.
2. Antigua Tribuna Presidencial
3. Antigua casa de la familia Mantica
4. Palacio Nacional de la Cultura
5. Antiguo estadio de beisbol Dennis Martínez
6. Antiguo Gran Hotel
7. Teatro Nacional Rubén Darío
8. Palacio de telecomunicaciones – Correos de Nicaragua
9. ENAFUL - Ministerio de Gobernación



Gráfico 12: Ubicación de edificios patrimoniales en antigua Centro Histórico. Fuente: elaboración propia



Imagen 25: Delimitación del entorno inmediato a la Casa Museo Julio Cortázar. Fuente: elaboración propia.

### 1. 7. Entorno Inmediato

En este acápite se desarrolla un estudio acerca de los elementos urbanos que tienen incidencia sobre el objeto de estudio, evaluando los aspectos más influyentes de estos. Para el estudio del entorno urbano, se estableció un radio de 250 metros, abarcando un área de 196349.54m<sup>2</sup>.

El bien inmueble se encuentra ubicado en el barrio San Sebastián, que forma parte de los barrios del distrito I de Managua, y según el Plan de ordenamiento urbano de Managua se ubica en el sector del

área central. En este sector se localizan centros turísticos, de índole social, histórico y cultural de la ciudad capital, entre los que destacan el Malecón de Managua, Puerto Salvador Allende, Teatro Nacional Rubén Darío, Palacio Nacional de la Cultura, Centro Cultural Managua, antigua Catedral de Managua Santiago de los Caballeros, Plaza de la Revolución, Plaza de la Fe Juan Pablo II, Parque Luis Alfonso Velásquez y Laguna de Tiscapa. (Monterrey, Sobalvarro, 2013, p. 24)



Cabe mencionar que este sector ha adquirido características de sede de gobierno, por encontrarse en él la base del poder ejecutivo y el poder legislativo, lo cual le concede importancia dentro de la ciudad y del país. En el sitio se encuentra la mayor parte de las instituciones ministeriales y autónomas del gobierno central, como la Asamblea Nacional, Ejército de Nicaragua, Sistema Nacional 25 para la Prevención (SINAPRED), Instituto Nicaragüense de Cultura, Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC), Ministerio de Hacienda y Crédito Público, La Gaceta, Dirección General de Ingresos (DGI), entre otras. (Monterrey, Sobalvarro, 2013, p. 25)

### 1. 7. 1. USO DE SUELO

Según lo establecido en el plano de zonificación y uso de suelo Managua (1982) la vivienda se establece dentro de la clasificación de Centro cultural (Cu3).



#### ZONA CENTRO CULTURAL

La zona cultural (Cu) dentro del sector de estudio abarca el **Cul**, que contiene la parte medular del núcleo histórico con elementos como el Palacio Nacional, la antigua Catedral, el Teatro Nacional Rubén Darío y los Parques Central y Rubén Darío.

La zona **Cu3**, cuenta con mayor capacidad para albergar nuevos edificios, por lo general, para la prestación de servicios, contando con 7.3Ha. La zona cultural tiene un uso predominante para equipamiento de tipo cultural, tales como museos, galerías de arte, bibliotecas, salas de espectáculos y conferencias, locales para exposiciones al público. El uso secundario está destinado para recreación, esparcimiento y turismo y por último, un uso complementario para servicios varios directamente vinculados a los usos predominantes y secundarios. (ALMA, 2000, p.14)



De izquierda a derecha:  
Imagen 26: Anfiteatro Tomas Borge. Fuente: propia  
Imagen 27: Antigua catedral de Managua. Fuente: <https://www.elnuevodiario.com.ni/turismo/360704-custodios-vieja-catedral/>

#### ZONA MIXTA: VIVIENDA Y COMERCIO

Dentro del entorno inmediato se presenta tres tipos de suelo, además del uso de Centro Cultural; uno de ellos es la zona mixta de vivienda y servicio (Msv1), caracterizada por una mayor presencia de uso habitacional respecto a los usos de comercio y servicios. Se ubica en la zona de los barrios Cristo del Rosario y San Sebastián. (ALMA, 2000, p.12)

De izquierda a derecha:  
Imagen 28: Bo. San Sebastián. Fuente: propia  
Imagen 29: Bo. Cristo del Rosario. Fuente: <https://www.flickr.com/photos/kroonskollektion/6990095303/>



- Cu3, Cul**: Zona de Cultura
- Rac I**: Zona de Recreación
- It**: Zona Institucional
- Ce**: Zona de Comercio especializado
- Msv I**: Zona mixta de vivienda y comercio
- Casa Museo Julio Cortázar

Gráfico 13: Ocupación de uso de suelo. Fuente: elaboración propia.



## ZONA INSTITUCIONAL

La zona institucional es la destinada para oficinas, establecimientos administrativos y de servicios al público, con fácil acceso desde la vialidad principal. Este uso es de carácter público y privado a lo largo de la vialidad principal para propiciar la orientación al público, aprovechando su buena accesibilidad. Se encuentra ubicada en

dos polos: el primero, extendido a lo largo del eje de la Dupla Norte, en su extremo Norte, concentrando usos en dirección Norte-Sur sobre la Ave. Monumental y el segundo, sobre el eje de la Ave. Bolívar. El uso predominante de esta zona se ha dispuesto para la administración pública y privada. (ALMA, 2000, p.15)

En el área de estudio nos encontramos con las oficina de Correos de Nicaragua y Telcor.



De izquierda a derecha:  
 Imagen 30: Edificio de Telcor. Fuente: <http://wikimapia.org/4935500/Telcor>  
 Imagen 31: Edificio de correos de Nicaragua. Fuente: <https://100noticias.com.ni/actualidad/89717-correos-de-nicaragua-cobra-el-doble-por-encomienda/>

## ZONA RECREATIVA



Como última zona, tenemos la Recreativa (Rac I) se trata de una zona que aglutina lugares destinados al desarrollo de actividades de esparcimiento en ambientes naturales provistos de infraestructuras y amenidades diversa. Aprovecha las características topográficas, el valor escénico y el gran potencial ambiental, paisajístico y recreacional como contribución al mejoramiento de la calidad ambiental del Área Central. (ALMA, 2000, p.11).

La plaza Juan Pablo II se encuentra dentro de los límites del sector, otra infraestructura a agregar es la construcción de un espacio de esparcimiento en el boulevard de la Dupla Norte, habilitando jardines, fuentes, pasos y puentes peatonales durante el 2019.

De izquierda a derecha:  
 Imagen 32: Puente peatonal en dupla norte. Fuente: propia  
 Imagen 33: Plaza Juan Pablo II. Fuente: <http://wikimapia.org/31300/es/Plaza-Juan-Pablo-II>



Grafico 14: Tipos de uso de suelo en entorno inmediato a Casa museo Julio Cortázar. Fuente: propia

Dentro de las zonas que componen el entorno inmediato de la casa museo Julio Cortázar, se establecieron porcentajes de uso con base al territorio ocupado, obteniendo los siguientes resultados:

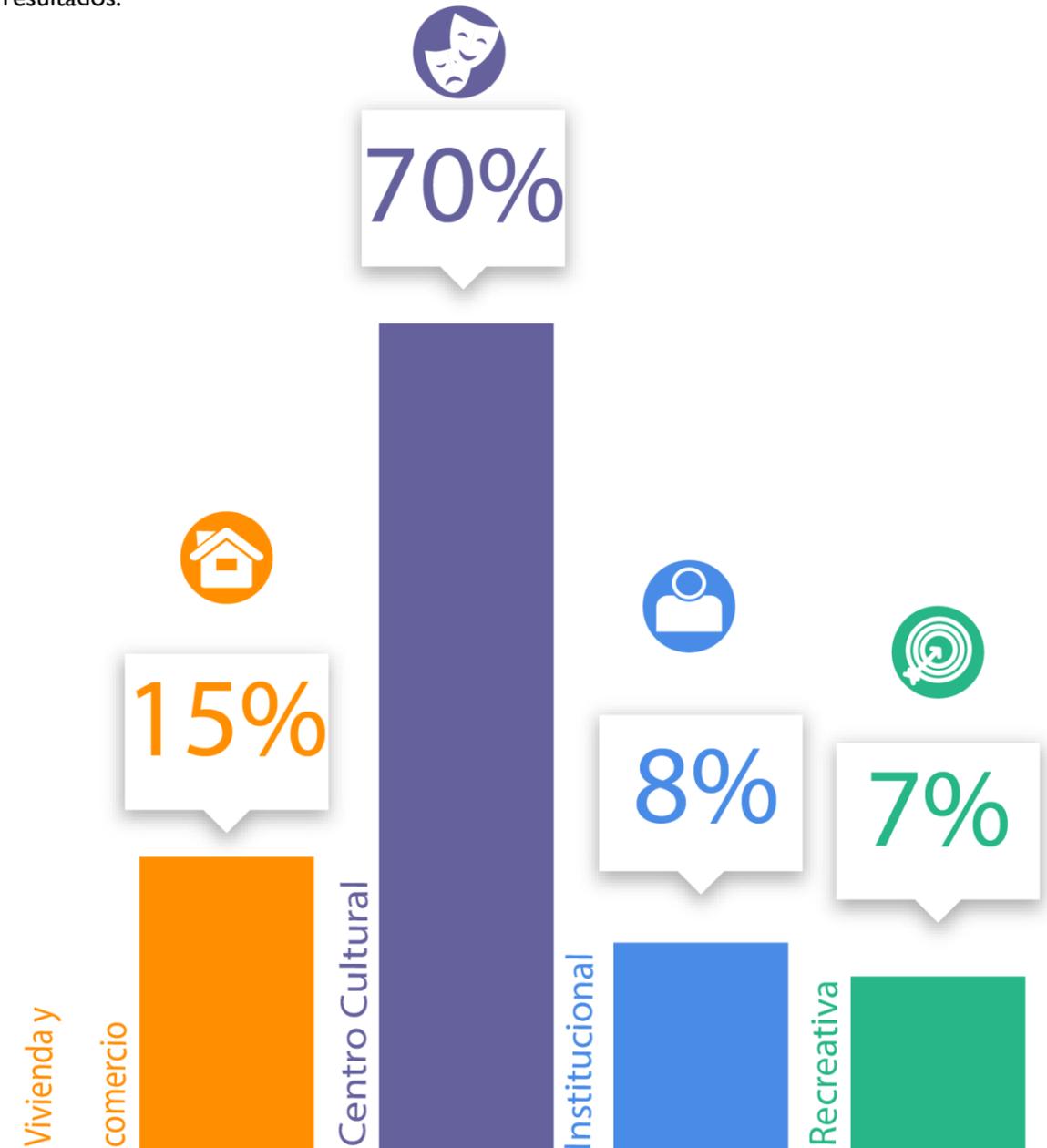


Grafico 15: Porcentaje de ocupación de suelo. Fuente: elaboración propia

El predominio del uso de suelo Cultural, es un factor positivo para el desarrollo de la casa museo, ya que se complementa de manera integral con los demás edificios a su entorno, aportando al crecimiento de locales donde se promueva y divulgue las artes y saberes del pueblo.



### 1.7.2. TRAMA URBANA

El sitio se encuentra ubicado dentro de un sector en donde la trama presenta una forma semirregular, esto alude a que el trazado presenta una composición de formas regulares pero con ciertos módulos que eluden el rigor formal, tomando diferentes conformación. (Vega,2013)

Las manzanas que están mas próximas al Lago Xolotlán, son las que su composición es irregular, ya que van adoptando la forma del perímetro de este manto acuífero, a medida que se va alejando de las cercanías del lago, tienden a tomar una forma más regular con excepción de sectores como el del Palacio Nacional de la Cultura, Antiguo Gran Hotel, Catedral Santiago de los Caballeros, que por su uso cultural han sido unificados, eliminando las vías que las recorrián.

La estructura de la parcela donde se encuentra ubicada la casa museo Julio Cortázar, tiene dimensiones de 56.93 metros de largo y de 14.86 metros de ancho, manteniendo su trazado original con un anexo que se dio entre los años 80 y 90. Otra edificación que posee sus lineamientos originales es la vivienda colindante en su costado oeste. La organización de las demás parcelas ha sido producto de los asentamientos espontáneos que se produjeron después del colapso de gran parte de las edificaciones en el terremoto de 1972, generando una organización desproporcional y desordenada.

### 1.7.3. ACCESIBILIDAD

En esta sección se aborda los diferentes elementos de la ciudad que influyen en la ubicación y reconocimiento del objeto de estudio.

#### 1.7.3.1. Vías

La casa museo está ubicada en un sector privilegiado en cuanto accesibilidad se refiere, el bien inmueble se emplaza sobre la calle sexta o mejor conocida como calle del Triunfo, una de las primeras calles pavimentadas en Managua. Esta vía está destinado para canalizar flujos vehiculares desde y hacia las calles locales, permite la circulación de rutas de transporte urbano colectivo y restringe la circulación a vehículos pesados. (ALMA, 2000, p.19)

Cercano al bien inmueble se ubican dos vías de gran jerarquía que son la Avenida Bolívar y la Dupla norte, vías de gran importancia en cuanto desplazamiento vehicular y conectividad con el resto de la ciudad. En estas calles, principalmente en la Dupla Norte, el tránsito de vehículos de carga pesada y liviana es constante y con mayor afluencia en horarios de 6:00-8:30 am, 12:00 md-1:00 pm y de 5:00 pm-6:30 pm, indicando que las vías son mayormente utilizadas para actividad laboral

Otras de las vías cercanas, es la calle San Sebastián, localizada en el costado norte de la manzana, esta, viene a cumplir con la misma función de la calle del Triunfo, aunque su jerarquía es menor, proporciona rutas alternas a los usuarios que deseen llegar al sitio.

Estas calles y avenidas se encuentran en muy buen estado en comparación con otras vías de la capital, la causa de esto es la ubicación cercana a gran parte de instituciones estatales y al centro de desarrollo turístico cultural de la capital, además de ser punto clave para la realización de diversas actividades de carácter político, cultural y militar a lo largo del año.

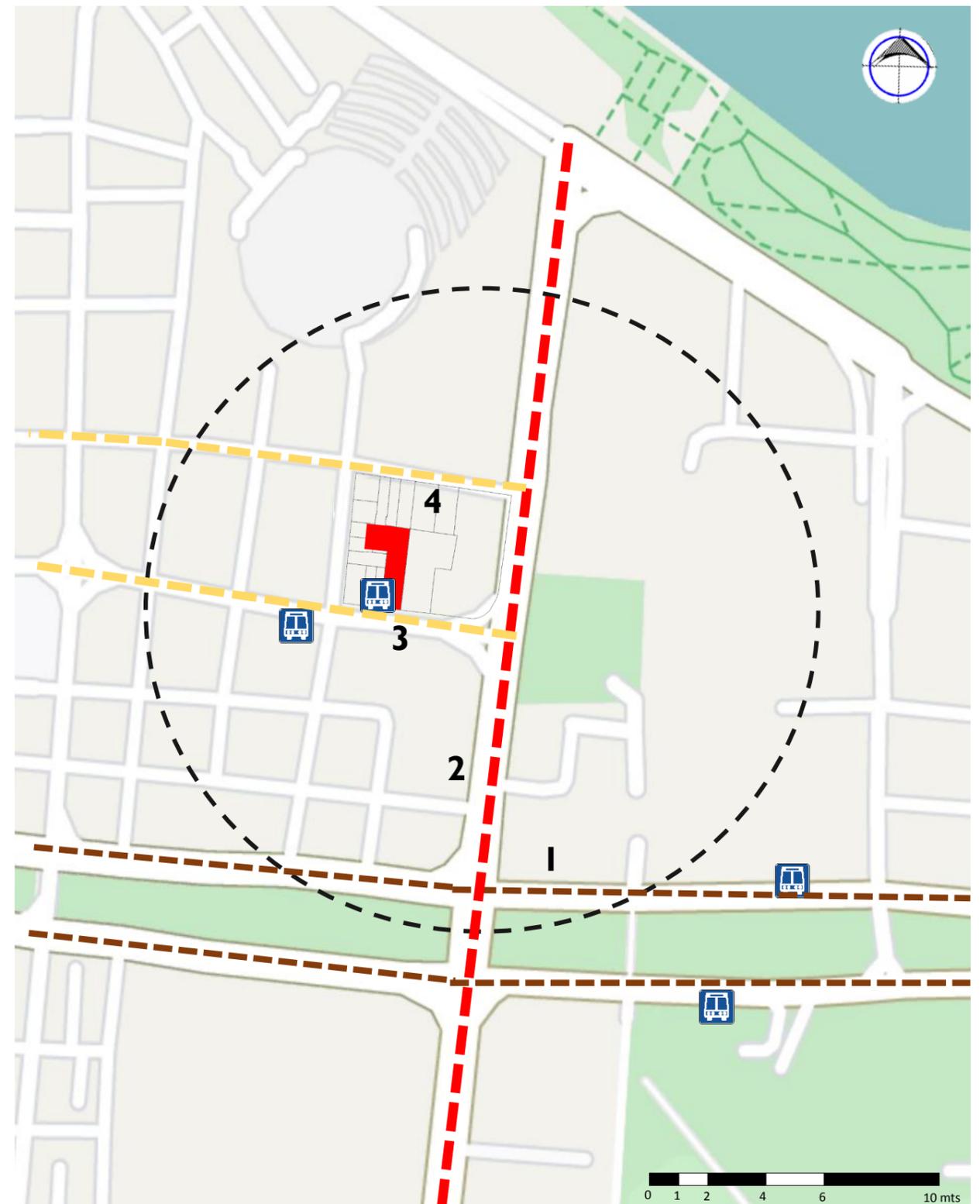


Grafico 16: Jerarquía de vías en entorno inmediato. Fuente: elaboración propia

- |                   |                       |                        |                       |
|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 Dupla Norte     | 3 Calle El triunfo    | — Distribuido Primario | — Colector Secundario |
| 2 Avenida Bolívar | 4 Calle San Sebastián | — Colector Primario    | 🚌 Parada de autobuses |



La siguiente tabla indica las vías dentro del radio de estudio y sus principales características:

NOMBRE	TIPO	DERECHO DE VIA	MATERIAL	ESTADO
Avenida Bolívar	Colector Primario	79.73 m	Asfalto	Muy bueno
Dupla Norte	Distribuidor Primario	24.25 m	Asfalto	Muy bueno
Calle del triunfo	Colectora Secundaria	18.15 m	Asfalto	Regular
Calle San Sebastián	Colectora Secundaria	10.50 m	Asfalto	Regular

Tabla 1: Datos de las vías del entorno inmediato al inmueble. Fuente: elaboración propia

### 1. 7. 3.2. Transporte

Al inmueble se puede llegar por medio de los diferentes transportes, ya sea vehículo particular, taxis, bicicletas y autobuses. A las afuera de la casa, se ubica una parada de autobuses en donde circulan las rutas: 109, 159, 6 y 195.

- **La ruta 109** permite conectarse con el centro comercial Plaza Inter, el mercado Oriental, El Dorado, el mercado Roberto Huembes y las Colinas.
- **La ruta 159** atraviesa Managua, teniendo como punto de partida Acahualinca, pasando por la calle del triunfo, ciudad jardín, Rubenia, Mercado Iván Montenegro, hasta llegar al mercado Mayoreo.
- **La ruta 195** permite conectarse con la parada de la UCA (Universidad Centroamericana), punto importante donde se encuentra la terminal de diferentes rutas y de los transporte intermunicipales, además conduce hacia el mercado Roberto Huembes, pista del Iván Montenegro, Barrio de Villa Venezuela, hasta su terminal en el barrio Milagro de Dios.
- **La ruta 6**, se moviliza desde Reparto Belmonte, pasando por el barrio Cristo de Rosario, Ducuali, Bello Horizonte, RUPAR, UPOLI, a llegar a la carretera norte, y culminar su recorrido en el barrio Camilo Zapata.

Cabe destacar que la parada de buses es precisamente en la acera de la Casa Museo Julio Cortázar y en las afuera de Correos de Nicaragua, estas no presentan el mobiliario urbano correspondiente ni señalización. Otros puntos donde el transporte urbano colectivo realiza estaciones es cercano al Palacio Nacional de la Cultura y el parque Luis Alfonso Velásquez Flores, lugares donde han sido equipados para brindar este servicio a la población.



Imagen 34: Intersección de la avenida Bolívar y Dupla Norte. Fuente: propia



Imagen 35: Vista este de la calle El Triunfo. Fuente: propia



## I. 7. 4. IMAGEN URBANA



Gráfico 17: Perfil de manzana. Fuente: Brenes, K.

La Casa Museo se ubica como una vivienda medianera, lo que significa que solo posee un fachada completamente libre, sin obstrucción de otros elementos que impidan la apreciación completa del inmueble, siendo su fachada sur la que se encuentra expuesta en su totalidad.

Dentro del perfil de manzana que se localiza la vivienda, predomina el uso habitacional, el cual en su mayoría ha sido adecuado para uso comercial o de oficina, a excepción de la edificación que ocupa la esquina oeste siendo este, meramente comercial; las viviendas poseen un uso como bufete de abogados, vulcanizadora, pulpería, car wash y restaurante.

La casa museo Julio Cortázar rompe la horizontalidad del conjunto, ya que las viviendas que colindan son construcciones de un solo nivel, este factor favorece al inmueble ya que por su altura (tres niveles) logra sobresalir de las demás, teniendo un mayor impacto visual y esto, también permite que sus fachadas este y oeste se logre observar desde una distancia considerable.

La gama de colores que se presentan en las edificaciones se inclinan a colores ocre como beige, gris, café, y sus degradaciones, también se encuentra la utilización del color blanco. Dentro de estas tonalidades de colores ocre, resalta una vivienda por su color de pared turquesa que interrumpe la armonía con los demás colores. Otra tonalidad que resalta en el perfil es el naranja de los tejados de las edificaciones del costado oeste, que buscan como interpretar el sistema de cubierta de las construcciones de la vieja Managua.

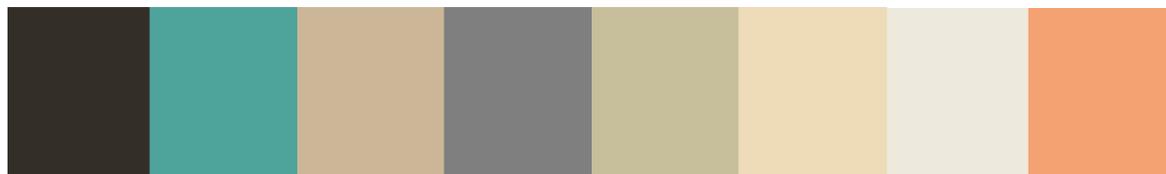


Gráfico 18: Gama de colores predominante en perfil de manzana. Fuente: elaboración propia

El acabado y textura presente en las edificaciones, es totalmente variado. Una de las razones es por que las construcciones datan de períodos distintos y el uso de materiales y técnicas constructivas difieren en gran manera. La casa museo y su edificación colindante en el costado oeste son las únicas viviendas dentro del perfil de manzana que fueron construidas antes del terremoto de 1972, razón por la que el tipo de repello que presentan sus paredes son similares, así como el trabajo de herrería en sus portones, ventanas y puertas.



Gráfico 19: Izquierda: Textura de pared y verjas de casa colindante, derecha: Textura de pared y verjas de Casa Museo Julio Cortázar. Fuente: elaboración propia

Referente al estilo arquitectónico, la casa museo posee gran esplendor antes las demás edificaciones por las características neocoloniales y su gran cantidad de detalles decorativos, medallones en sus paredes, el atractivo de sus balcones, sus esquinas redondeadas, las cuales están presentes en sus tres niveles, esto le permite ser objeto de gran atracción visual. Como se mencionó anteriormente, la edificación en su costado oeste comparte el mismo estilo neoclásico solo que de manera mas sobria; el puesto comercial localizado en la esquina oeste, hace referencia a la arquitectura de la época de la colonia, específicamente de las casas haciendas y con respecto a las demás edificaciones no presentan un estilo arquitectónico definido.

El sistema constructivo predominante es el de mampostería de concreto confinada o reforzada, en algunas viviendas encontramos materiales como láminas de zinc utilizados para conformar paredes. Las tejas de barro y la arquiteja (la mejor lámina aluminizada con la belleza arquitectónica del techo tradicional de teja de barro), están presentes en las edificaciones del costado oeste, por su parte el costado este predomina el uso de lamina de zinc, la casa museo Julio Cortázar posee lámina de asbesto de cemento.



Gráfico 20 Materiales presentes en el perfil de manzana. Fuente: elaboración propia

Los lotes de las viviendas varían de tamaño, con frentes que van desde los 6, 8, 12, 20 metros, este último es el caso de la edificación esquinera, esto se debe al asentamiento espontáneo que se produjo posterior al terremoto de 1972.

Otro elemento a resaltar es la presencia de árboles que obstruyen las visibilidad de las viviendas por su gran follaje y altura.



### I. 7. 5. INFRAESTRUTURA



Imagen 36: Vista norte de Casa Museo Julio Cortázar. Fuente: propia.



Imagen 37: Vista este de Casa Museo Julio Cortázar, Instituto nicaragüense de seguridad social y restaurante La gran avenida. Fuente: Google earth.

El servicio de agua potable es abastecido durante las 24hrs en el sitio, por la empresa ENACAL (empresa nacional de acueducto y alcantarillado), como también cuenta con sistema de evacuación de aguas grises. No presenta drenaje pluvial, solo un sistema de cunetas las cuales dirigen el agua al Lago Xolotlán.



La energía Eléctrica y el alumbrado público es llevado por la empresa Dissnorte – Dissur. Una deficiencia observada en el sitio son las conexiones ilegales por parte los pobladores del barrio San Sebastián.

La cobertura de la señal telefónica, Tv Cable e internet alcanza todo los puntos del sector de estudio. En el país existen múltiples compañías dedicadas a proveer este servicio.

- *Telefonía:* Claro y Tigo
- *Internet y TV Cable:* Claro, Tigo, lbw, Yota.



Grafico 21: Infraestructura. Fuente: elaboración propia.



## 1.7.6. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

Son características propias y determinadas por la naturaleza del lugar donde se emplaza la edificación.

### CLIMATOLOGIA

El clima predominante en Managua es el tropical de sabana, con épocas húmedas y secas definidas. Según clasificación del climatólogo Koeppen, este clima se caracteriza por presentar una marcada estación seca de cuatro a cinco meses de duración, extendiéndose principalmente entre los meses de diciembre a abril. En Managua, la temporada de lluvia es opresiva y nublada; la temporada seca es bochornosa, ventosa y mayormente despejada y es muy caliente durante todo el año. (Cortes, Vanegas, 2014, p.37)

#### TEMPERATURA



La temporada calurosa dura 1,6 meses, del 22 de marzo al 11 de mayo, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 34 °C. El día más caluroso del año es el 22 de abril, con una temperatura máxima promedio de 35 °C y una temperatura mínima promedio de 24 °C.

La temporada fresca dura 4,6 meses, del 1 de septiembre al 21 de enero, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 32 °C. El día más frío del año es el 15 de enero, con una temperatura mínima promedio de 21 °C y máxima promedio de 32 °C. (Cortes, Vanegas, 2014, p. 38)

#### HUMEDAD

La humedad relativa anual varía del 64 al 75% la presión atmosférica y la velocidad media de los vientos presentan sus valores máximos en el mes de enero y marzo. La presión con un valor máximo de 754.6 (hpa) y el viento alcanza una velocidad media máxima de 3.0m/s. (Cortes, Vanegas, 2014, p.38)



#### VIENTOS

Los vientos predominantes en Managua provienen del este, con ráfagas de aire tropical de los alisios, provenientes de los anticiclones subtropicales de las Azores y Bermudas, los cuales son calientes y húmedos. Los vientos en dirección este oscilan entre 1.0m/seg y 1.5m/seg, el dato mayor se observa en los meses de diciembre a mayo. (Cortes, Vanegas, 2014, p. 38)

#### SOLEAMIENTO

De febrero a mayo, es donde se observan valores máximos mensuales de radiación solar que es el número de horas al mes que se tiene radiación solar directa, es decir cuando no hay obstrucción por parte de las nubes que impiden el paso de la radiación solar. el máximo anual de radiación ocurre a finales de la estación seca y el mínimo de radiación ocurre durante la estación lluviosa. (Cortes, Vanegas, 2014, p. 38)



01

### TOPOGRAFÍA

El sector de estudio presenta topografía inclinada hacia la costa del lago o banda norte, con una pendiente del 2% los terrenos más bajos son los más próximos a la costa del Lago Xolotlán. Siendo su cota máxima de elevación 56 m y su mínima 41 m.

Su topografía permite que el Lago sea observado, factor que embellece la ciudad y aún más, lo sitios próximos.

### HIDROLOGÍA

En el costado norte, está ubicado a menos de 500 metros el Manto Acuífero más grande del municipio de Managua, el Lago Xolotlán, el cual posee una extensión de 1049 km<sup>2</sup>.

El sector no es atravesado por ningún cauce natural y el más cercano se encuentra a una distancia de 2000 m.

02



### GEOLOGÍA

Managua es un municipio altamente sísmico, y el antiguo centro histórico de la ciudad ha sido protagonista de los más devastadores terremotos de la historia del país.

El bien inmueble se encuentra ubicado entre dos Fallas compradas, las cuales son la falla del estadio y la falla de los bancos.



03

### FLORA Y FAUNA

El Sector, al estar ubicado en una zona urbana la presencia de animales es escasa, aún así se observa la presencia de diversos tipos de aves, de las cuales predominan las palomas, especie que tiene una notoria participación en este lugar. La flora se ve representada por diversas especies de árboles ubicados en el Parque Central de Managua, siendo este el punto donde se encuentra la mayor cantidad de vegetación en el sitio.

04





## 1.8. CONSTRUCCIÓN DE CASA MUSEO JULIO CORTÁZAR



Imagen 38: Casa Mántica antes del terremoto de 1972. Fuente: Mantica, 2002.

La arquitectura ecléctica del antiguo centro de la ciudad de Managua, se considera única en el país. Actualmente gran parte de estos edificios se encuentran en mal estado de conservación. Entre estos, se encuentra el Edificio Julio Cortázar con influencias de estilo neocolonial y mudéjar. El neocolonial se define como un movimiento basado en la arquitectura de estilo colonial español, que dominó en las primeras colonias españolas del Norte y América del Sur, y el estilo mudéjar, se interpreta un arte que funde los estilos cristianos como el románico y gótico, con motivos ornamentales y materiales islámicos.

Según el arquitecto Julio Cardenal (2002), plantea que:

Dentro de los años 30, época en la que la casa fue construida, Managua estaba todavía en desarrollo, había pocas calles pavimentadas y una de las principales calles residenciales era la calle del triunfo que se encontraba localizada cerca de la catedral del palacio nacional para que se entrara al palacio de Comunicaciones y rodeada de personajes importantes de la ciudad (p.109).

Esta vivienda fue diseñada personalmente por Julio Cardenal recién graduado como arquitecto y construido por la firma Cardenal Lacayo Fiallos en el año 1939. Al ser el terreno reducido el diseño tuvo que resolverse en un edificio de tres niveles para uso domiciliario, compuesta por amplios salones, habitaciones, unidades de servicio sanitarios, terrazas, balcones, bodega, jardín interno con piscina integrada, garaje y jardín frontal. Su resistencia la atribuía don Julio a que fue construida con un porcentaje de seguridad estructural mayor del 25% a su diseño simétrico con

estructuras incorporadas a las paredes.

Durante la construcción se contó con la colaboración del maestro Vicente Arana Aranda que se encargó de la producción de los detalles, Felipe Mántica (2002) afirma:

Producía en barro cada uno de nuestros diseños decorativos de la fachada y después lo fundía en concreto y lo amarraba a la fachada, un trabajo que no lo volvimos a repetir porque los costos se volvieron inalcanzables después de la Segunda Guerra Mundial (p.107).

En sus inicios el edificio funcionaba como casa de habitación, la cual tuvo que ser deshabitada a causa del terremoto de diciembre de 1972. Enríquez (2010)

El terremoto de Managua de 1972, fue un movimiento telúrico de magnitud 6.2 en la escala Richter que destruyó la capital de Nicaragua. Ocurrió a las 00:35 am del sábado 23 de diciembre de 1972, tuvo una duración de 30 segundos, seguido por dos réplicas. El poderoso sismo destruyó el centro de la ciudad y causó cerca de 19,320 muertos y 20,000 heridos.

El desastre causó más muertos debido a que la mayoría de las casas de taquezal que se cayeron ya habían sido dañadas por el terremoto del 31 de marzo de 1931, y no fueron reparadas apropiadamente, aunque hubo casas modernas de taquezal que soportaron el temblor. Los incendios causados por el desastre se prolongaron durante las dos semanas siguientes hasta el 6 de enero de 1973.

Al año siguiente de su ocurrencia (1973) varios edificios fueron demolidos con una bola demoleadora, como la lujosa iglesia de San Antonio y la de San Sebastián, el Almacén Tina Lugo, La Curva, la Casa Presidencial, los colegios Calasanz, Goyena, Divina Pastora, el Hotel Balmoral, el Palacio del Ayuntamiento, el Club Social Managua, varios casinos y night clubs.

El centro de la ciudad fue declarada propiedad del Estado, por un decreto de la Junta Nacional de Gobierno, prohibiéndose su reconstrucción total por lo que se confiscó. Otras ciudades destruidas por terremotos se han reconstruido como Ciudad Guatemala en Guatemala; San Salvador El Salvador; Ciudad de México, Xalapa, Orizaba, Quimixtlán e Ixtaczoquitlán México; Lima y Pisco Perú; Tokio, Yokohama, Kōbe Japón y Cartago, etc.

Para el año de 1963, Managua era de las principales capitales de América Latina, arrojaba la cifra de 274,273 personas, y tenía un gran desarrollo urbano. Con este desastre se calcula que fueron afectados el 90 % de sus edificios, y 54.000 viviendas. (viva Managua, 2018)

La casa museo Julio Cortázar fue una de las pocas que sobrevivieron el terremoto en 1972 y así se cumplió la consigna de don Julio; de que los edificios bellos son aquellos cuya estructura es también bella.

### 1.8.1. Después del terremoto

En 1973, El Padre de Felipe Mántica encomendó al ingeniero Roberto Lacayo Fiallos la reparación de los daños causados por el terremoto, y se hubiera pasado a vivir a ella en medio de los escombros de Managua de no ser que la muerte les sorprendió antes de haber concluido el trabajo en febrero de 1976. (Mántica, 2002)



En 1979 la familia Mantica perdió el inmueble al darla en abono por una deuda cuando se nacionalizó la banca tras el triunfo de la Revolución, la cual exigió el pago inmediato de los créditos.

Los Mantica dieron la casa como abono, pero llamaron al Ministro de Cultura para sugerirle que instalaran un museo, tal como ellos querían hacer antes que la cobraran. Como dos o tres días después del triunfo de la revolución en 1979, el poeta Ernesto Cardenal, entonces Ministro de Cultura, había pensado con otros artistas en hacer un museo de arte latinoamericano. (Cardenal, 2004, p.493 memorias)

La gran impulsora del proyecto fue una chilena, Carmen Waugh, experta en arte latinoamericano; hizo una recolecta de obras entre artistas latinoamericanos solidarios con la causa sandinista, pero radicados en Europa (Enríquez, 2010) Ahí se instaló la Dirección de Patrimonio y luego el Museo Julio Cortázar. Según testimonio de la escritora Mercedes Gordillo en un artículo de La Prensa llamado “Memorias de un tesoro embodegado” fue ella quien tuvo la idea, después del triunfo de la Revolución, propuso este proyecto a Ernesto Cardenal, el cual podía ejecutarse y consistía en una colección de pinturas de arte de toda Latinoamérica.

Mercedes Gordillo (2010), cuentista y crítica de arte, formó parte de este proyecto, la cual expresa:

“Mi intención fue formar un museo de arte latinoamericano de la más alta calidad y categoría, asunto que aún hoy es escaso en el continente. Pero la Revolución gozaba de mucho prestigio en ese momento y los artistas estaban muy dispuestos a ceder gratuitamente una obra para el proyecto”. (p.6)

Sin embargo, Velia Agurcia y Karen Espinoza en un artículo del diario metro llamado “Managua hace su apuesta por la cultura” exponen que Carmen Waugh, al mudarse a Nicaragua luego del triunfo de la revolución, tuvo junto a Mercedes Gordillo y Ernesto Cardenal la idea de abrir un museo, ya que Managua no poseía. (Metro,2010)

En 1980, Gordillo tuvo que salir a México. La nombraron consejera cultural de la embajada de Nicaragua y el proyecto quedó abandonado hasta 1982, cuando regresó. En ese momento el Museo Julio Cortázar era dirigido entonces por la chilena Carmen Waugh.

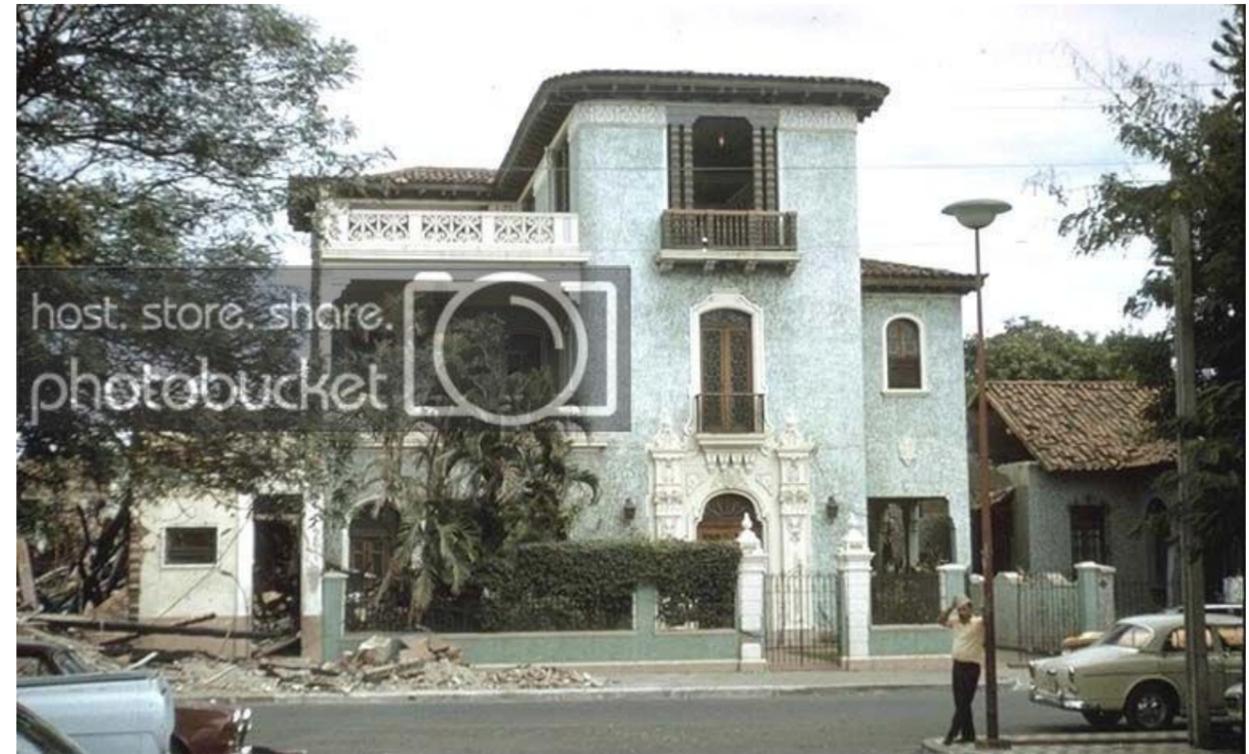


Imagen 39: Casa Mantica posterior del terremoto de 1972. Fuente: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1534540&page=98> .



Imagen 40: Casa Mantica posterior del terremoto de 1972. Fuente: <https://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1534540&page=98> .





# CAPITULO II



## I. ARQUITECTURA EN AMÉRICA LATINA

La arquitectura se introduce en América Latina como una reacción estética de la liberación social. Es después de las revoluciones y períodos de independencia que la ideología comienza a cambiar y los horizontes a abrirse. Se consideran epicentros de la nueva arquitectura a México y Argentina, de ahí se expandió a otros países, cada uno integrándola de diferentes maneras.

### I.1 ESTILO ARQUITECTÓNICO NEOCOLONIAL

El estilo neocolonial surgió durante la primera mitad del siglo XX en distintas naciones latinoamericanas. Fue un movimiento de arquitectura de Estados Unidos y en general en Latinoamérica, que se produjo a principios del siglo XX después de la apertura del Canal de Panamá y el éxito abrumador de la novela *Ramona*. Basado en la arquitectura de estilo colonial español, que dominó en las primeras colonias españolas del Norte y América del Sur, el estilo Colonial Español Revival, fue actualizado en sus formas para estar adaptado a las necesidades de un nuevo siglo. El movimiento, gozó de su mayor popularidad entre 1915 y 1931, y en la mayoría de las veces solo es usado en viviendas. (Cremaschi, 2015).

Su nombre alude al conjunto de teorías, proyectos y construcciones que tomaron como modelo las obras producidas durante el período de dominación española en América (Liernur, 2004). También se agregan las de influencia prehispánica. Estas búsquedas arquitectónicas se engendraron en un contexto de cambios trascendentes a nivel continental. El período histórico se caracterizó por distintos procesos sociales, un ejemplo de ello es el surgimiento de movimientos de masas (PRI, México, APRA, Perú, Radicalismo en Argentina), superadores de la corriente oligárquica anterior. Sumado a esto, se produjeron las conmemoraciones de las independencias de distintos países americanos (Amaral, 1994), lo que los llevó a reflexionar sobre sus características como naciones, ello influyó al pensamiento de intelectuales y artistas.

Los planteamientos acerca de las identidades nacionales se realizaron en un contexto de fuerte inmigración que había afectado la composición racial y cultural y que, en algunos casos, implicó un impacto en la población criolla pre-existente. En este panorama de profundas transformaciones, surgió la necesidad de encontrar modelos arquitectónicos que fueran propuestas frente a la arquitectura extranjera que había predominado desde las independencias. Fueron los primeros planteamientos que cuestionaron la actitud dependiente y acrítica de la arquitectura del proyecto liberal del siglo XIX, que tomaba sus patrones del eclecticismo europeo (Cirvini, 2004, p. 164). Los nuevos tiempos, con todos estos cambios citados, requirieron diferentes formas simbólicas que influyeron al hacer arquitectónico, que tuvo que dar respuestas a la nueva etapa histórica cuya población tenía nuevas necesidades técnicas y representacionales.

Las discusiones acerca de nuestra identidad arquitectónica se produjeron a nivel continental. Por ello encontramos expresiones neocoloniales en distintos países americanos simultáneamente, sus ejemplos se extienden desde California, Texas y Florida en los Estados Unidos hasta el Cono Sur, teniendo en cada país características distintivas. Debido a las diferencias nacionales y a búsquedas particulares, tanto de arquitectos locales como de comitentes, se expresó a través de diferentes variantes: las hispanistas, la colonial o de fusión (en la que preponderan elementos americanos o hispánicos alternativamente) y la Indigenista o prehispánica (Cirvini, 2004). Según De Paula sus líneas fueron cuatro: hispanista, hispano americanista, ecléctica e indigenista (De Paula, 2005, p. 95).

Sin embargo, en toda su extensión geográfica se distinguió por el interés acerca del origen, del carácter y de lo propio, nociones convergentes donde se fundamentaron las expresiones de la arquitectura latinoamericana del periodo (Ramírez Nieto, 2009, p. 177). La trascendencia que comenzaba a tener la integración regional durante estos años se vislumbra en los congresos Panamericanos de Arquitectos.

### Los «estilos californianos»: el Mission style y el Spanish revival

Cremaschi (2015) afirma:

Dentro de la arquitectura de filiación hispánica, las alternativas que se impondrían con mayor éxito en el norte serían las vinculadas al llamado «estilo californiano» (McMillian, 2002), se trata de testimonios eclécticos, es decir carentes de homogeneidad, en los cuáles entraron a tallar aspectos inspirados en la arquitectura de los indios Pueblo, rasgos victorianos, mediterraneístas italianos, neoárabes o mexicanos (Ingle, 1984), entre otros aspectos. Estos edificios también integraron eclécticamente pórticos, frontones y columnatas, influenciados además por el neoclasicismo Beaux Arts. El éxito de estas arquitecturas se centró fundamentalmente en California y Florida, zonas de marcado influjo turístico, alcanzando notoria fortuna en las décadas de 1920 y 1930, con extensiones directas hacia México (Piñera Ramírez y Bejarano Suárez, 2011).

#### I.1.1 México

En México se lo ha asociado a los movimientos de la posrevolución mexicana, pero como una continuidad de las ideas nacionalistas del régimen dictatorial de Porfirio Díaz (Manrique, 1994, p. 37). El pasado indígena y su aplicación a la arquitectura se fue diluyendo como posibilidad identitaria en México; en las otras naciones, aunque existieron ejemplos destacados, no tuvieron la suficiente fuerza como para plantearse un estilo nacional a través de ellos. José Vasconcelos, promotor principal del movimiento muralista a partir de la década de los 20, si bien en esta vertiente potenció la mirada indigenista, en lo que a arquitectura se refiere se manifestó partidario del neocolonial. Esto se aprecia en obras paradigmáticas como el pabellón mexicano de la exposición del centenario de la Independencia brasileña, en Río de Janeiro (1922),



De izquierda a derecha. Imagen 41: Casa de habitación, colonia Polanco. Imagen 42: Casa de habitación, colonia Anzures. Imagen 43: Detalle de portada principal, casa de habitación Henaine. Fuente: Rafael Fierro, 1998.



y se acompañó de la larga serie de edificios neocoloniales construidos en esos años para las familias pudientes de las Colonias Polanco y Lomas de Chapultepec (AA.VV., 1992). El citado pabellón fue realizado por el arquitecto Carlos Obregón Santacilia, una de las figuras más notables de la arquitectura mexicana. (Arquitectura de raíces hispanas: entre los «estilos californianos» y el neocolonial (1880-1940) Rodrigo Gutiérrez Viñuales).

### 1.1.2. Argentina

En Argentina se liga a la nueva elite producto de la inmigración y a su ascenso, con el gobierno de Yrigoyen (1916) (Gutiérrez, 1994, p. 62). Martín Noel fue uno de los principales impulsores del estilo neocolonial en la Argentina, a pesar de haberse formado en la École Special d'Architecture de París y la École de Beaux Arts de la capital francesa. Su obra arquitectónica se extiende por gran parte de Latinoamérica. (Lingenti, 2019).

A partir de un pensamiento, básicamente ecléctico, de una mixtura basada en los estilos históricos que estuvieran vinculados con la tradición nacional, se reemplazaron las formas europeas centrales por otras provenientes de la arquitectura hispanoamericana o española. En este sentido, el neocolonial es un asunto complicado, eminentemente versátil, dentro del cual hay tantas expresiones que muchas veces se cae en la tentación de cuestionarse la validez de la definición. Sin embargo, el término cobra legitimidad ya que, como se demostrará más adelante, casi toda la producción arquitectónica fue producto de la materialización de la particular ideología de la Restauración Nacionalista. Otro indicador, de que se está en presencia de un mismo movimiento



Imagen 44: Pabellón de Argentina. Fuente: José Gutiérrez.

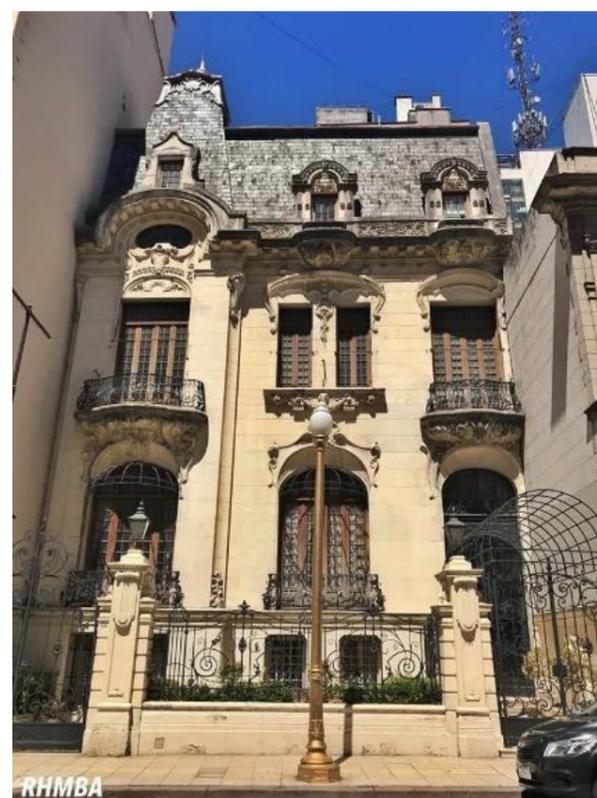


Imagen 45: Residencia Lloubet. Fuente: Facebook

arquitectónico, es el hecho de que la mayoría de las obras fueron realizadas por un reducido grupo de arquitectos, ingenieros y constructores.

El Neocolonial abarcó programas tan variados como viviendas unifamiliares, teatros, colegios, sedes de clubes, estaciones de ferrocarril, casas de renta, estancias, iglesias, pabellones de exposición, museos y hasta edificios en altura. (Cremaschi, 2015)

### 1.1.3. Cuba

En los países caribeños se considera que surgió en los inicios del siglo XX producto de la ocupación de Estados Unidos, esta situación de colonización fue también cultural, o sea que habría sido introducido por influencia norteamericana (Segre, 1994, p. 96).

Joaquín Weiss ubica al neocolonial como la última fase del eclecticismo en Cuba, pero con independencia del alcance limitado de esta modalidad, dado su carácter historicista y al no sobrepasar el nivel de una repetición esquemática de algunos elementos de filiación barroca—influencias idealizadas por considerarlas las más prestigiosas—, y de que las restauraciones realizadas dieron una imagen falseada de la arquitectura criolla al despojarla de su revoque con la idea de regalarle la prestancia de la piedra, constituyen, junto con los estudios sobre el patrimonio histórico, acciones que en su conjunto condicionan el inicio de una línea de búsqueda de lo cubano en la arquitectura, que tendría repercusiones posteriores.

Estas acciones se podrían considerar como un reflejo tardío en la arquitectura de esa nueva sensibilidad hacia lo cubano mencionada con anterioridad, aunque en comparación con lo que sucede en otras artes, queda dentro de un marco elitista y en ese momento constituye un interés de un grupo reducido de arquitectos, aun cuando algunos elementos decorativos aparezcan después aislados en arquitecturas más populares. (Cremaschi, 2015, p. 17).



Imagen 46: Pabellón de Cuba. Fuente: panoramio.com



Imagen 47: Pabellón de Cuba. Fuente: Sevilla Daily

En Venezuela su aparición se le atribuye a un suceso puntual y determinado, la restauración de la Casa Natal de Bolívar, el cual habría condicionado las indagaciones sobre el pasado estético-colonial (Carballo, 1994, p. 132), también se relaciona con la llegada de las empresas que explotaron el petróleo de ese país y que en su llegada importaron los motivos de California y Texas (Gutiérrez, 1997).



Podrían seguir citándose causas y contextos de aparición diferentes. Este estilo no ha despertado demasiado interés entre los investigadores, muestra de ello es que la Dra. Lozoya, especialista en la temática en México, ha destacado que, para el caso de ese país, de un total de 248 publicaciones sobre historia de la arquitectura nacional realizados entre 1980- 1993, tan solo el 1,5 por ciento responde a la temática neocolonialista (Lozoya, 2007).

Distintas historias de la arquitectura entienden al neocolonial como un preámbulo al Movimiento Moderno Internacional (Segre, 1994; Donoso Vallejo y Ortiz Crespo, 1994; Tejeira Davis, 1994, Gutiérrez, 1997), es decir, una antesala preparatoria al “verdadero modernismo”. Esto es observable también en Cirvini, quien designa que el período trascendido entre 1910 y 1930 es una “bisagra” entre el eclecticismo académico de fin de siglo y la arquitectura del Movimiento Moderno Internacional (Cirvini, 2004).

En este sentido es valorado por su actitud rupturista, aunque “templada”, frente a los eclecticismos que se estaban desarrollando por entonces en los países latinoamericanos. Así es que no es considerado valioso en sí mismo, a causa de sus búsquedas específicas, sino en cuanto a que es una etapa preparatoria, un tiempo intermedio entre las tendencias conservadoras académicas y la verdadera innovación racionalista y geometrizable. (Cremaschi, 2015, p. 21)

Finalmente, para algunos autores (Caraballo Perichi, 1994; Ferrari, 1994; Téllez, 1994; Manrique, 1994), fue vencido por la arquitectura universalista y funcional. Según estos relatos, a partir de los años '40 la tradición perdió la batalla frente a los modelos históricos, y las líneas tradicionalistas pasaron a ser consideradas, en las teorías e historias del arte, como parte del eclecticismo (Lozoya, 2008). En este sentido, la doctora Lozoya ha señalado críticamente que la historiografía, basándose en parámetros estrictamente visuales, ha interpretado que las formas neocoloniales “no se adaptan a las necesidades y a la economía modernas, en el plano estético son formas no verdaderas, es decir no representativas a partir del material, estructura y forma del espíritu de la época” (Lozoya, 2010). Cremaschi (2015) afirma que esta característica de no adaptabilidad, las habría llevado a desaparecer a causa de la adopción masiva del racionalismo y otras tendencias geometrizaras. Este desdén, que las considera como formas no aptas para encarnar los nuevos tiempos, se relaciona con una interpretación eurocéntrica de lo que se entiende como Modernidad.

El estilo tiene un buen uso del yeso en los interiores para decorar las estancias, usa tonos terracota en las baldosas de arcilla y adornos de hormigón en la fachada, que simulan las antiguas decoraciones en madera o piedra que tenían las construcciones coloniales originales. Otras características que suelen incluir son pequeños porches o balcones, arcos romanos, patios con arcadas, ventanas y puertas en madera a doble altura, toldos de lona, y molduras decorativas de hierro. (Cremaschi, 2015)

## I. 2. PERÍODO DE IMPLANTACIÓN

Ubicar en el tiempo las primeras manifestaciones arquitectónicas que incluyen una modernidad en el contexto de las ciudades nicaragüenses es un poco difícil debido a las pocas referencias que existen al respecto. Corresponde recalcar que, al delimitar las etapas de las primeras manifestaciones modernas, se parte de fenómenos políticos, los cuales están relacionadas mutuamente.



Imagen 48: Casa de habitación de Arq. Francisco Serrano. Fuente: Rafael Fierro, 1998.

En 1893, entra victoriosa a Managua la Revolución Liberal, que sería el punto de partida de cambios profundos en las antiguas estructuras coloniales que, para ese entonces, prevalecían como sistema administrativo y de gobierno. Estos cambios en la antigua estructura colonial, implicarían en los años siguientes cambios también en el sistema urbano y arquitectónico de la ciudad de Managua.

Estos se manifiestan de inmediato en la nueva imagen o forma en que se organiza el Estado, para gestar su administración, y se va a concretizar en una constitución denominada “Libérrima” que, por su forma de presentar y materializar dichos cambios, lógicamente necesitaría plasmar en la obra a edificar, cierto estilo que lo encontraría en un Neoclasicismo tardío comparado con los cambios introducidos en el resto de Latinoamérica, y aún en sus vecinos de la América Central.

La línea de este proceso constructivo, alrededor del “centro” de la ciudad, lo constituían las obras municipales. Al respecto, Edgar Barrera (1992), arquitecto perteneciente a los primeros graduados de los años sesenta, dice:

A partir del siglo XX se hace evidente en las construcciones municipales, por una parte, la aceptación incondicional de los cánones neoclásicos, no reflejo de la cultura europea contemporánea, empeñada en la recuperación de los valores más genuinos de la antigüedad clásica, y un fenómeno local, como es la aspiración de la nueva organización política al decoro y grandeza, que necesita de ejemplo de una ilustre tradición antigua para el establecimiento de sus edificios administrativos.

En esta línea constructiva que siguió luego el proceso de “modernización del estado”, impulsado por los liberales y tras estos cambios una disposición de las principales familias por ocupar los mejores solares del antiguo centro. Las casas de habitación de las familias principales, managüenses autóctonas, se levantaban en formación apretada de la avenida y Parques Centrales hasta San Sebastián, sobre la Calle del Triunfo.

Esta tipificación de construcciones aisladas va a particularizar este periodo. Son edificaciones que, respondiendo a una demanda de la población en cuanto a servicios, al mismo tiempo, va modelando la fachada de una ciudad que busca identificaciones que desde construcciones que semejen el neo-clasismo, van saturando la nueva ciudad.

Con este precedente, en Managua no se presenta una repetición inmediata de los modelos europeos. En la primera década del siglo XX, Adolfo Loos, presenta la Casa Steiner; la obra sin remanentes ornamentales que materializa, más que un nuevo pensamiento, la utilización de nuevos sistemas constructivos. Hay que comprender que dichos ejemplos se basaban en una justificación de la producción de los materiales, a través de un proceso industrial, pero al trasladarlo a Managua, dichas justificaciones quedan sin fundamento.

De esto podemos deducir que la modernidad en Nicaragua, se refleja más en los cambios de la estructura política que en la propia dinámica de los cambios culturales. En estas condiciones, de repetición de modelos ajenos al contexto y la búsqueda de un lenguaje, se construyen edificaciones que presentan tales tendencias.

Bajo estas influencias del Neoclásico se construyó el Palacio del Ayuntamiento de Managua en 1927. por otra parte, se inicia un eclecticismo arquitectónico en las construcciones Municipales, como el Palacio Departamental de León (1934), Mercado Central de Managua (1939) y el Palacio Departamental de Chinandega (1942). Estas dos últimas obras, en estilo Neocolonial. (Brown, 1992, p. 10).

### **I. 3. ARQUITECTURA HABITACIONAL**

La historia de la vivienda ha variado drásticamente a lo largo del tiempo y los siglos; tamaño, materiales, altura, diseño, tipos, etc. Desde las cuevas de los ancestros cavernícolas o las casas hechas de paja y tierra con una duración de más de cien años, hasta la primera casa imprimida en 3D en su totalidad. Diferentes técnicas y tipos de construcción que realzan la actitud del hombre en busca del cobijo y la casa perfecta.

Las peculiaridades específicas de una casa dependen del tiempo, del terreno, de los materiales libres, de las técnicas edificantes y de abundantes factores simbólicos como la clase social o bien los recursos económicos de sus dueños. Hasta hace poco tiempo, en las zonas rurales, las personas han compartido su casa con familiares. El día de hoy las residencias asimismo pueden contar con diferentes zonas no habitables, como talleres, y garajes, además de los distintos servicios que se precisan en la vida diaria.

Las casas se pueden edificar por encima o bien bajo el nivel de suelo, si bien la mayor parte de las residencias modernas están emplazadas en un nivel superior al del terreno, a veces sobre sótanos semienterrados, singularmente en los tiempos fríos. Los materiales más usados son la propia tierra, madera, ladrillos, piedra, y cada vez en mayor medida hierro y hormigón, sobre todo en las áreas urbanas. La mayor parte de las veces se combinan entre sí, si bien la elección depende del proyecto arquitectónico, de los gustos del cliente del servicio y, sobre todo, del coste del material o bien de la sencillez de su puesta en obra. (Ovacen, 2016)

#### **I. 3.1 Arquitectura habitacional en Managua**

Para la formulación de un marco histórico que permita establecer las particularidades de la tipología habitacional de Managua se presenta la siguiente síntesis, tomando en cuenta ejemplos destacables, prevaleciendo la evolución de la arquitectura en esta tipología.

En 1720 los indígenas, continuaban viviendo de la caza y de la pesca. Algunos habían adoptado la costumbre de trasladarse a las sierras (actualmente el Crucero) de donde regresaban con muchas piezas con las que complementaban su dieta. Otros se embarcaban muy de madrugada en sus pequeños cayucos, integrándose en el lago. La tradición refiere que, para ese entonces, Managua no era otra cosa que un pequeño pueblo de indígenas que habitaban en chozas cercadas con toscas tablas de talalate y con puertas hechas de cuero crudo o de carrizos (Ed Manfut, Traña, 2002).



Entre 1680 y 1751, según el Obispo Morel de Santa Cruz, en los alrededores de Managua, prosperaban 47 haciendas de ganado, trapiches y obrajes de añil. La gente del poblado cultivaba maíz, frijoles, legumbres y abundancia de pescado y frutas. Managua estaba conformada por nueve casas de tejas y 456 chozas de paja, 752 familias y 4,410 habitantes, su estructura social estaba conformada por españoles, mestizos y mulatos. Existían e compañías militares, una compañía formada por españoles montados y las otras dos conformadas por mestizos y mulatos.

Para el ilustre historiador nicaragüense, Gratus Halftelmayer:

"tenía una estructura de Aldea, sus calles no tenían trazado urbano rectilíneo, y sus barrios, separados unos de otros, dejaban grandes espacios sin construcciones de ninguna clase y aún entre éstas mediaban grandes patios cercados con piñuelas y arbustos de cardón. Sus calles eran polvosas en verano y lodosas en invierno, predominaban las casonas antiguas de adobe y tejas de barro, y se iluminaban con candelas de cebo y luego con faroles de querosene. Las viviendas en que se habitaba la gente común, eran pequeñas chozas pajizas, cerradas con carrizo o trozos de Guarumo. Las puertas, eran forradas con carrizo o cuero" (p. 23)

Al iniciarse 1800, los pobladores de Managua pasaban por una situación crítica. Desde el año anterior las lluvias no habían sido lo suficientemente copiosas para garantizar las cosechas que les proveían de alimentos. Los lotes en que sembraban sus granos básicos, al pasar los días sólo daban señales de irse transformando en desierto.

Desde entonces, los edificios apuntaban hacia el lago y el centro se desarrolló con casas que eran de referencia colonial, predominando las de adobe, aunque las principales eran de piedra. (El nuevo diario, Sevilla, 2012). Cuando se dio el terremoto de 1931, Managua sufrió daños porque las casas de adobe no tenían buen mantenimiento se cayeron, mientras que las de piedra, una vez que la pared perdió su centro de equilibrio, se fueron al suelo también.



Imagen 49: Calles de Managua, 1931. Fuente: <https://barricada.com.ni/el-terremoto-del-31-de-marzo-de-1931-en-managua/>

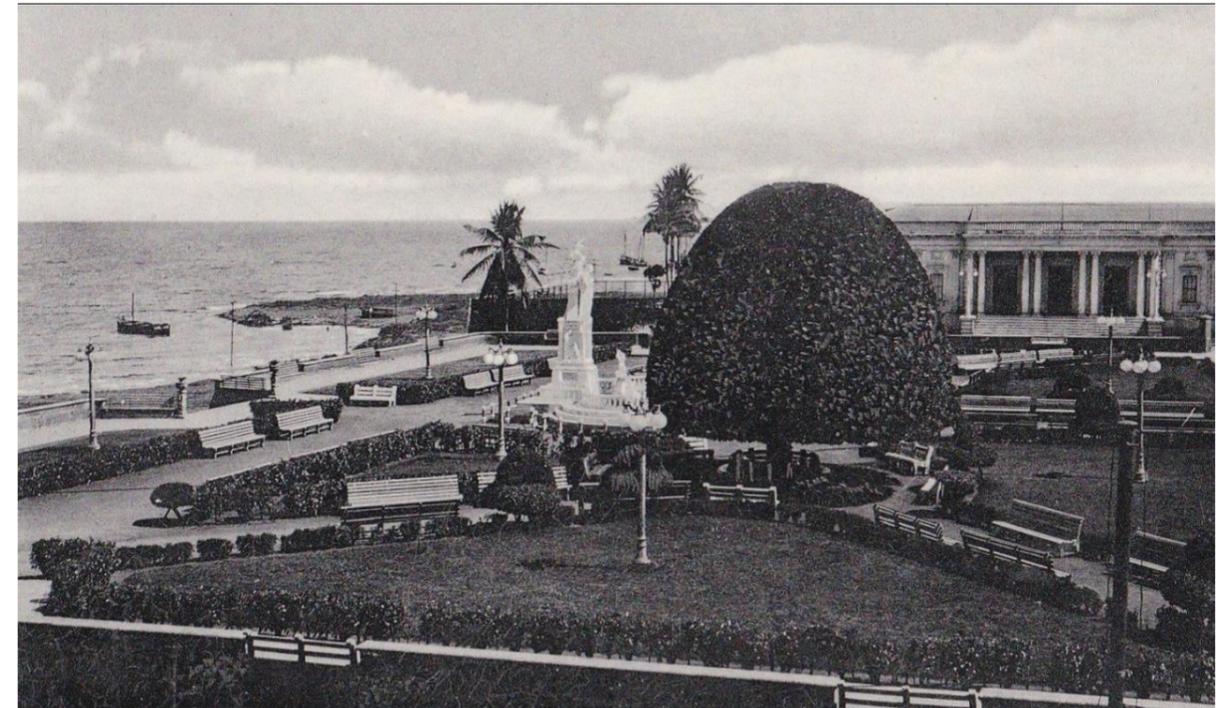


Imagen 50: Parque del Obelisco, 1899. Fuente: Facebook, <https://www.facebook.com/1186321591525442/photos/a.1186323791525222/1224670327690568/?type=3>

Sin embargo, el crecimiento de la ciudad no se detiene, y posterior al terremoto se van definiendo nuevos barrios en la periferia sur de la ciudad. "En 1934 se urbanizan los terrenos de la finca "Vinicultura"; la urbanización toma dicho nombre. Durante estos años, surgen nuevos barrios en la periferia sur de la ciudad: La Luz, Rigüero, Los Ángeles, Huevo y Chico Pelón." (Brown, 1992, p. 9)

Brown (1992) refiere que el antiguo centro y las principales avenidas y calles van surgiendo en este proceso de reconstrucción. Ya para los años '40, se crean barrios enteros en la Avenida del campo Marte y el Cementerio San Pedro, clausurado posteriormente. Dichas construcciones se caracterizaron por casas suntuosas y palacetes que definen una de las zonas más importantes de la ciudad.

Esta década se caracteriza por la construcción de los primeros 2 edificios "modernos". Al respecto, Julio Cardenal, uno de los primeros arquitectos nacionales con formación extranjera, sostiene que en la Facultad de Arquitectura donde se formó, (Universidad Católica de Washington), existen dos líneas dominantes: la de Bellas Artes, es decir, la línea académica, que es la que con mayor criterio imprime a sus obras, y la moderna, entendiéndose este término como el "funcionalismo puro". Estas tendencias de su formación van a influir directamente en sus obras. El Art Decó, es producto de los movimientos dominantes de la Europa de los años 20's. (Brown, 1992, p.11)

Managua no era una ciudad atrasada, su tecnología era competitiva, la arquitectura de sus edificios absorbía rápidamente los estilos del movimiento moderno de los años 40's y 50's de otros mundos. La capital era sin duda una ciudad impulsada hacia el desarrollo de su centro de vida social y comercial, el cual se alzaba sobre una red urbana relativamente ordenada. (El observador económico, Quintana, 2006)

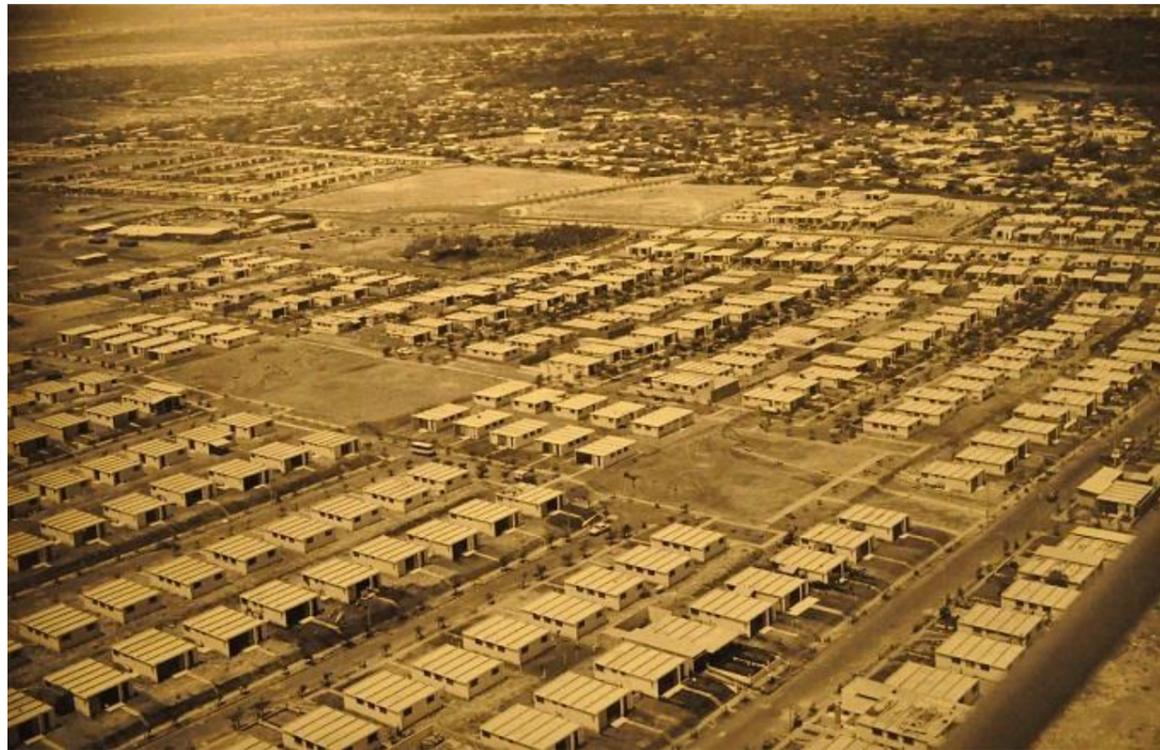


Imagen 51: Vista panorámica de Bello Horizonte en los años 50. Fuente: Facebook, [https://www.facebook.com/search/posts/?q=bello%20horizonte%20a%C3%B1os%2050&epa=SERP\\_TAB](https://www.facebook.com/search/posts/?q=bello%20horizonte%20a%C3%B1os%2050&epa=SERP_TAB)



Imagen 52: Vista aérea de la ciudad de Managua posterior al terremoto de 1972. Fuente: La prensa.

Norori (2015) narra que aunque desde los años 50 se habían construido algunos asentamientos habitacionales en lo que era aún la zona rural y que se materializaron en la construcción de las colonias 14 de septiembre, Nicarao y Centroamérica, esos proyectos habitacionales se mantuvieron por algún tiempo dentro de un ambiente semi rural. “De manera que durante algunos años la urbanización hacia el sur fue lenta y se pudo contener su avance en una línea imaginaria que iba desde el Barrio La Luz y lo que era ya el barrio Altagracia” (Norori, 2015, p. 71)

Hacia finales de la década del 60 con el crecimiento de nuevos repartos habitacionales se fue abriendo la frontera del ambiente rural hacia el sur, con la construcción de Bosques de Altamira, Los Robles, más allá Villa Fontana, y fuera de Managua, Las Colinas, era un reparto habitacional que para el año 1973, aún promocionaba su venta en los periódicos. Hacia el inicio de la década del 70, en el sector del oriente capitalino se rompía la frontera, igualmente, con la construcción de la colonia 1° de mayo y Las Mercedes. Hacia occidente con la construcción de Linda Vista y Las Brisas. En especial los repartos construidos desde finales de la década del 60 no seguían con la distribución urbana típica de la cuadrícula pues en un espacio predeterminado se trazaban las calles continuas con cuadras alargadas para aprovechar todo el espacio posible y a la vez enlazar al nuevo reparto con la ciudad. Igualmente, el conjunto arquitectónico de estos seguía modelos diferentes que recordaban más bien los repartos de suburbios norteamericanos, como aún se usaba. (Norori, 2015, p.75)

El censo nacional de 1971 muestra que el 60% de la población tenía viviendas con suelos de tierra, el 40% no tenía acceso a agua corriente y casi un 50% no tenía servicios higiénicos, ni siquiera letrinas. El 70% de la población vivía en casas con uno o dos cuartos y la cuarta parte de la población compartía su habitación con otras cuatro personas de la familia. Como es lógico, esta situación -particularmente la falta de agua- constituía una seria amenaza para la salud (El observador económico, Quintana, 2006).

El terremoto del 23 de diciembre de 1972 destruyó el 75% de las viviendas de Managua y distorsionó definitivamente el desarrollo de la ciudad. El centro de la capital fue destruido totalmente y la ciudad comenzó a levantarse y a extenderse en una desordenada mezcla de barrios, conectados entre sí por calles trazadas sin tener en cuenta para nada el tráfico peatonal. Los nuevos barrios se construyeron muy lejos del antiguo centro de Managua y los predios baldíos que iban quedando vacíos en las zonas intermedias empezaron a subir de precio por obra. (Equipo Envío, 1988). Siete años después, en 1979, el 60% de los managuas seguía sin tener electricidad, agua corriente o servicios higiénicos en sus casas. (El observador económico, Quintana, 2006).

Desde los primeros años de la revolución, el MINVAH llevó adelante varios proyectos de viviendas. Uno de los mayores fue el del barrio de Batahola, en Managua, con 2.200 casas que se construyeron en 1980. “Las casas de Batahola se llamaron de “minifalda”, porque las paredes eran de cemento hasta unos cuatro pies de altura y el resto de la estructura era de madera (Equipo Envío, 1988).

“Desde 1981 han sido distribuidos 16 mil lotes a otras tantas familias” (Equipo Envío, 1988). A la vez que se favorecía a un buen número de gente, se iban habitando así las grandes áreas de baldíos que dejó el terremoto del 72.



#### I.4. CONSOLIDACIÓN



Gráfico 23: Consolidación de Arquitectura en América latina. Fuente: Elaboración propia.



## 2. ANÁLISIS ESTILÍSTICO

El análisis estilístico consiste en determinar la procedencia de los diversos elementos formales, sus características físicas, influencias que poseen y la relación con la obra y estilo del autor. Describe e interpreta los efectos estilísticos en un contexto tanto particular como general.

### 2.1. DESCRIPCIÓN ESTILÍSTICA

A lo largo del tiempo han surgido diferentes teorías acerca de la influencia estilística de la Casa Museo, en un perfil de proyecto realizado por el Instituto Nicaragüense de Cultura (2011) expresa que el estilo es colonial californiano, al igual que Adilia Moncada (2003) de ICOMOS en un reporte de Arquitectura Ecléctica del siglo XX acerca del centro histórico de Managua, sin embargo, Julio Cardenal (2002), en el libro de la Familia Mantica expresa que al diseñar la casa se inspiró en el estilo de las mansiones italianas.

El criterio planteado en este documento acerca del estilo arquitectónico del inmueble es neocolonial, debido al contexto de la época en el que la casa está emplazada, de igual manera, al auge de esta influencia arquitectónica en Latinoamérica en esos años y su radio de influencia. El neocolonial se define como un movimiento basado en la arquitectura de estilo colonial español, que dominó en las primeras colonias españolas del Norte y América del Sur. Esta teoría se define con base a las siguientes características presentes en el inmueble:

Integración ecléctica de pórticos, frontones y columnatas, uso en viviendas unifamiliares, uso del yeso en los interiores para decorar las estancias, usa tonos terracota en las baldosas de arcilla y adornos de hormigón en la fachada, pequeños porches, balcones, arcos romanos, patios con arcadas, gran uso de la madera como elemento decorativo interior, ventanas y puertas en madera a doble altura, toldos de lona, y molduras decorativas de hierro.

Además, posee influencia del estilo mudéjar en algunos detalles, se interpreta un arte que funde los estilos cristianos como el románico y gótico, con motivos ornamentales y materiales islámicos

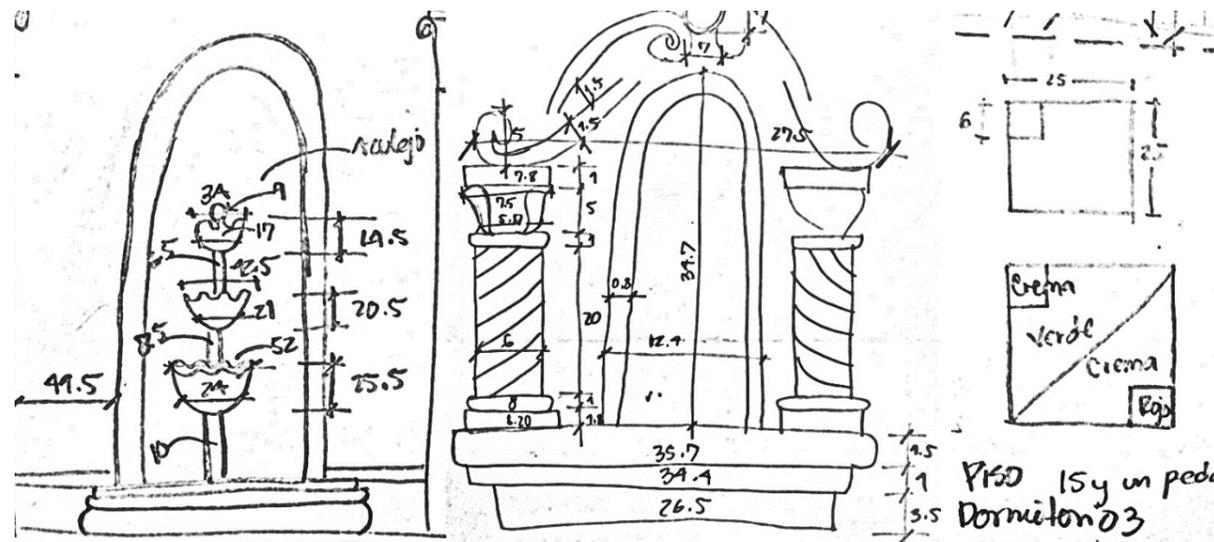


Imagen 53: Boceto de fuente, detalle ornamental y piso. Fuente: elaboración propia.

### 2.1.2. Aberturas y estilo

Las aberturas se componen por vanos cuadrados, arcos lobulados y arcos de medio punto. Posee influencia islámica mudéjar por medio de estos arcos lobulados, los cuales tienen su origen en Oriente Próximo y fue importado por los árabes a la Península Ibérica a mediados del siglo X. El arco de medio punto es un recurso arquitectónico que tiene su origen en la antigua Mesopotamia, además de en Mesopotamia y durante la etapa del románico, el arco de medio punto fue igualmente utilizado por los etruscos, difundido por los romanos, por las regiones del Mediterráneo y empleado en construcciones arquitectónicas del barroco y el renacimiento.



De izquierda a derecha. Imagen 54: Arco de medio punto. Imagen 55: Arco escarzano. Imagen 56: Arco trilobulado. Imagen 57: Arco tipo escarzano. Fuente: propia

La ornamentación de sus vanos de igual manera posee influencia islámica por el uso de típicos arabescos, los cuales son un adorno que se caracteriza por sus patrones peculiares y sus formas geométricas. El nombre se relaciona con los elementos decorativos tradicionales que se utilizan en las mezquitas y en otras edificaciones árabes. El arabesco, que suele usarse en las cenefas o guardas y en los zócalos, apela a cintas, hojarasca, tracerías y otros recursos para conseguir su efecto estético. En ocasiones, además de hojas, imita la forma de ciertos animales o frutos.

Por otro lado, algunos capiteles y detalles de las columnas tienen influencia Art Nouveau, el estilo de decoración que se caracterizó desde sus inicios por utilizar motivos y formas derivados de la naturaleza. Las líneas son curvas imitando a las plantas como enredaderas, los patrones de diseño florales y curvos como su característica principal.



De izquierda a derecha. Imagen 58: Detalles florales de arco escarzano. Imagen 59: Ornamento de fuente. Imagen 60: Ornamento de arco escarzano. Imagen 61: Detalles geométrico de arco escarzano. Fuente: propia



2.2. TABLA DE DETALLES

**ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°1**

INFORMACIÓN GENERAL

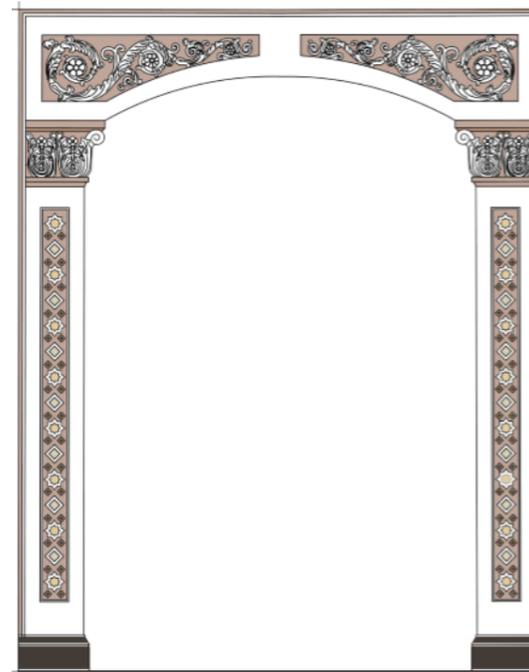
ARCO ESCARZANO

DESCRIPCIÓN

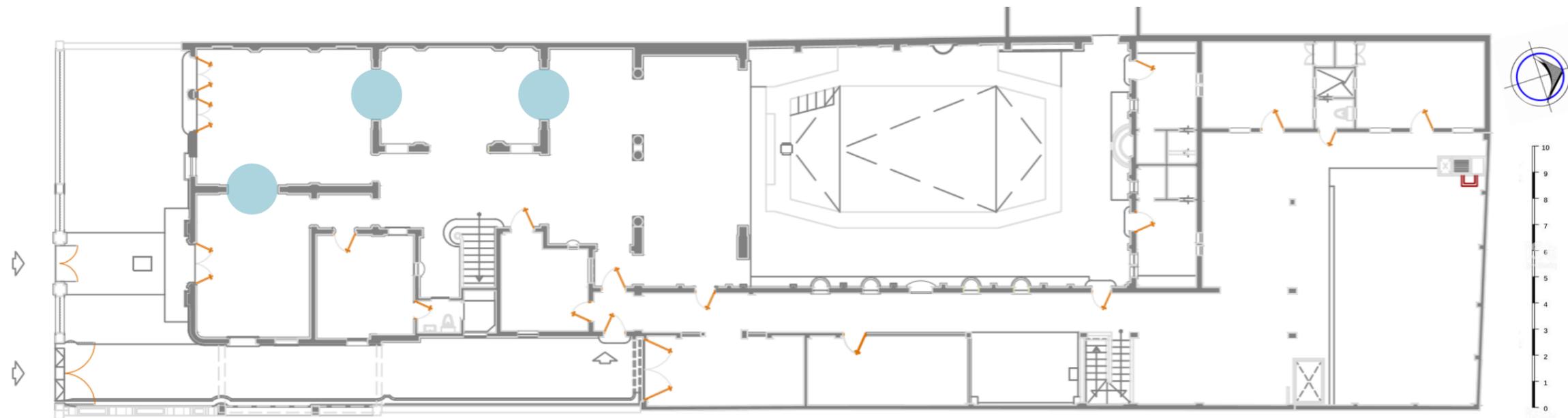
<b>TIPO DE ELEMENTO:</b> Arco escarzano	<b>DIMENSIONES:</b> Altura: 3.48m Ancho: 2.75m
<b>UBICACIÓN:</b> Primer Nivel	

CARACTERÍSTICAS

Se localizan en el primer nivel del inmueble, funciona como vano de paso creando conexiones entre las salas. Está compuesto por columnas remarcadas por arabescos geométricos, las cuales tienen una terminación con un follaje, estas dan volumen al vano. Los dinteles se rematan en línea recta en la parte superior donde está ornamentado por arabescos florales de influencia islámica del estilo mudéjar, con estos recursos, el paso se suaviza y aporta singularidad. El arco es de color blanco, remarcado por una línea color rosado pastel, este también está presente para realzar los ornamentos tanto en la parte superior como en los laterales.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°2

### INFORMACIÓN GENERAL

### ARCO DE MEDIO PUNTO

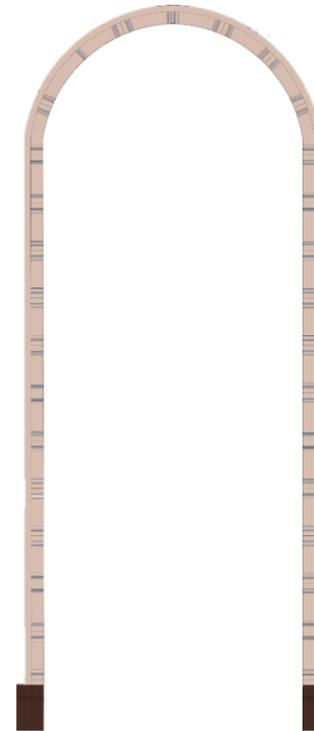
#### DESCRIPCIÓN

<b>TIPO DE ELEMENTO:</b> Arco de medio punto	<b>DIMENSIONES:</b> Altura: 2.92m Ancho: 1.07m
<b>UBICACIÓN:</b> Primer Nivel	

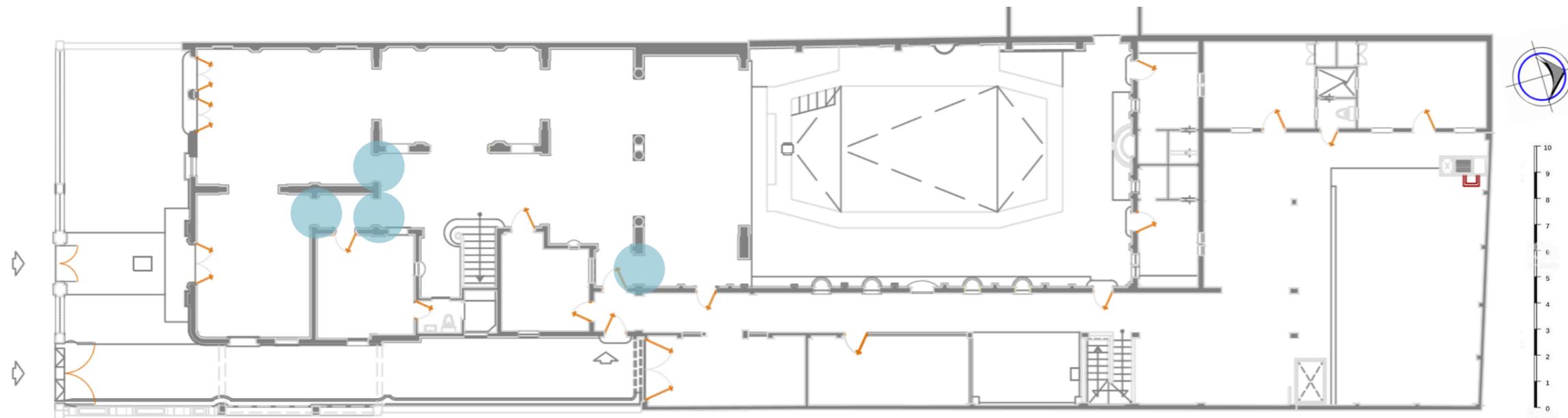
#### CARACTERÍSTICAS

Localizados en el primer nivel, mayormente en el área del pasillo de circulación, funciona como vano de paso entre pasillos a salas de estar.

Posee un borde de color rosado pastel con ranuras, el cual tiene la función de remarcar y relajar dicho paso.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°3

### INFORMACIÓN GENERAL

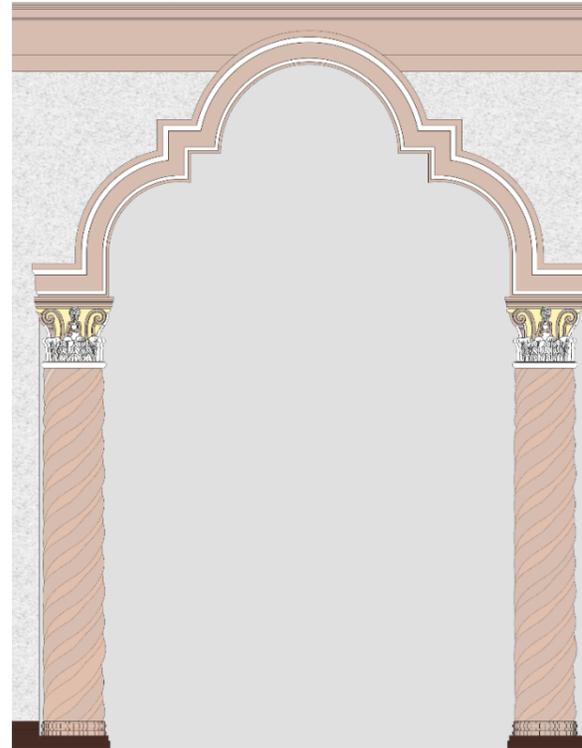
### ARCO TRILOBULADO

#### DESCRIPCIÓN

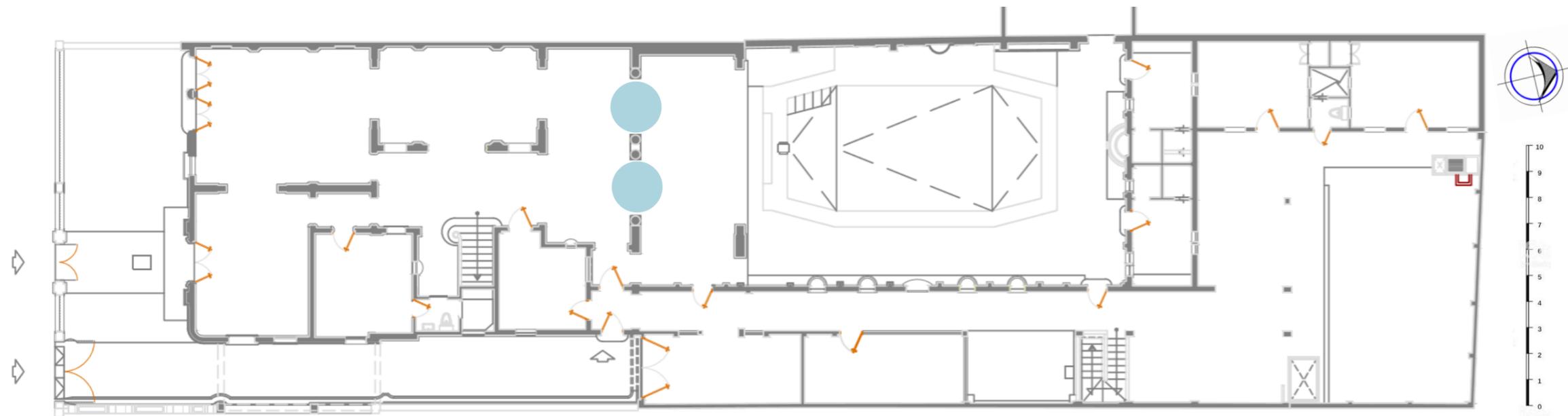
<b>TIPO DE ELEMENTO:</b> Arco trilobulado	<b>DIMENSIONES:</b> Altura: 3.48m Ancho: 2.75m
<b>UBICACIÓN:</b> Primer Nivel	

#### CARACTERÍSTICAS

Se encuentra únicamente como paso entre la sala y terraza I en el primer nivel, este crea esa conexión entre los dos ambientes y proporciona un aspecto cambiante por la exclusividad de su posición, de manera que remarca el cambio hacia una zona más abierta. Es de color rosado pastel, con molduras en este mismo color, posee líneas blancas que resaltan las tres circunferencias inscritas en este arco, de igual manera, remarca sus límites laterales por medio de las columnas con una textura distinta, de influencia mudéjar.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°4

### INFORMACIÓN GENERAL

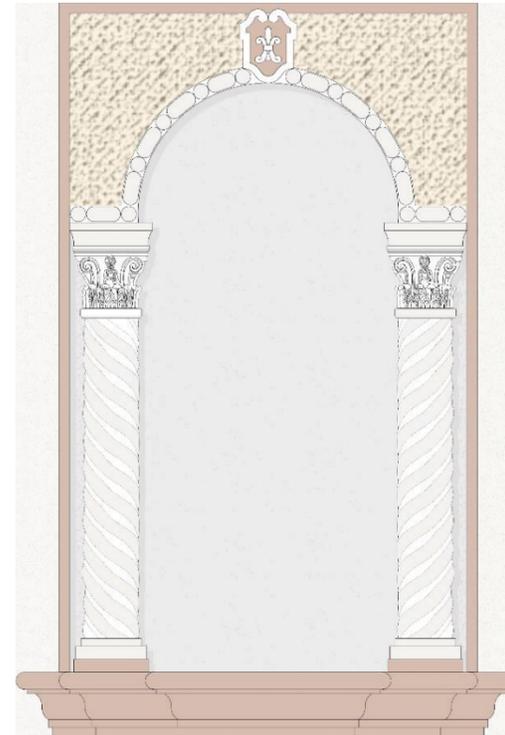
### NICHO

#### DESCRIPCIÓN

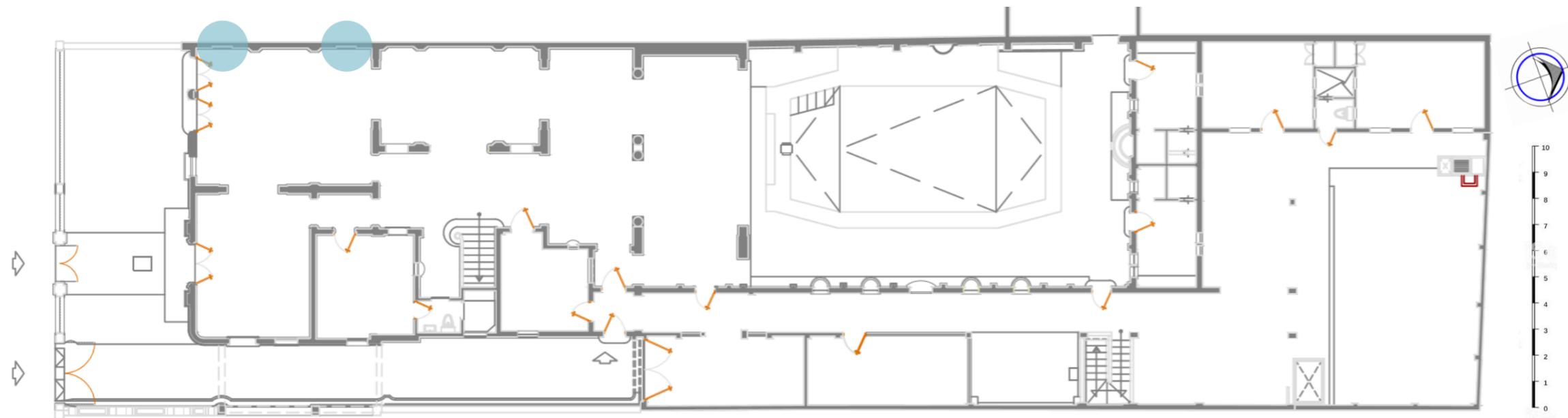
**TIPO DE ELEMENTO:** Nicho  
**DIMENSIONES:** Altura: 1.70m  
 Ancho: 0.97m  
**UBICACIÓN:** Primer Nivel

#### CARACTERÍSTICAS

Ubicado en la sala del primer nivel, es un nicho marcado por un rectángulo, en donde está inscrito un arco de medio punto, en este espacio tiene un acabado de textura rugosa. El arco posee un bordillo con detalles de unos botones en hilera, este arco es sostenido por dos columnas pequeñas de fuste retorcido, en forma de espiral y un capitel de orden corintio, con follajes de hojas de acanto de influencia Mudéjar donde se comprueba la perfecta compenetración de elementos arquitectónicos y escultóricos románicos y mudéjares.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°5

### INFORMACIÓN GENERAL

### FUENTE ADOSADA

#### DESCRIPCIÓN

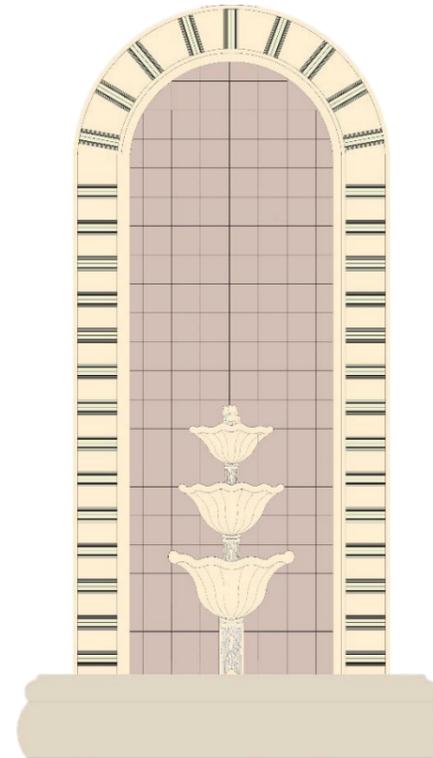
**TIPO DE ELEMENTO:**  
Fuente adosada

**DIMENSIONES:**  
 Altura: 2.70m  
 Ancho: 1.28m

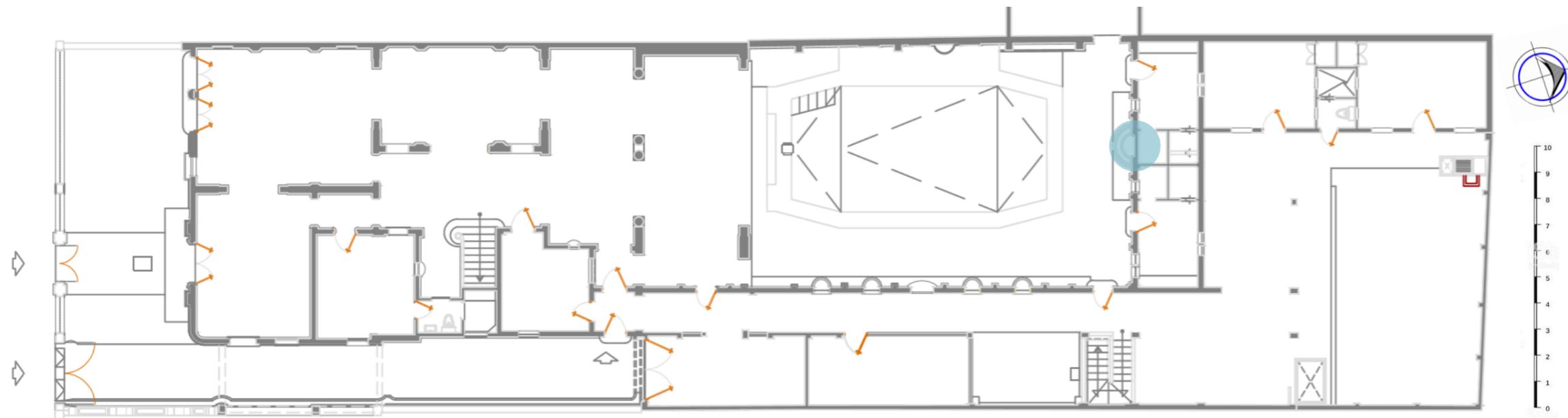
**UBICACIÓN:**  
Primer Nivel

#### CARACTERÍSTICAS

Se encuentra en el área de la piscina, visualmente se encuentra dentro de un marco de arco de medio punto, este tiene ranuras que acentúan el recorrido visual. La fuente se considera con influencia del estilo mediterráneo, ya que aprovecha al máximo ese espacio exterior. Está construida con concreto, con un acabado de color crema, tiene como fondo, inscrito dentro del arco, azulejos color rosado pastel.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°6

### INFORMACIÓN GENERAL

#### DESCRIPCIÓN

**TIPO DE ELEMENTO:**  
Pilastra

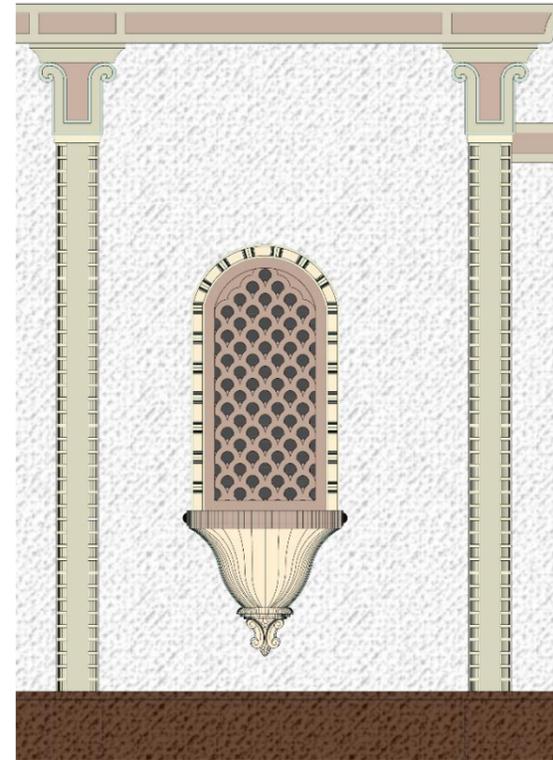
**DIMENSIONES:**  
 Altura: 3.49m  
 Ancho: 0.47m

**UBICACIÓN:**  
Primer Nivel

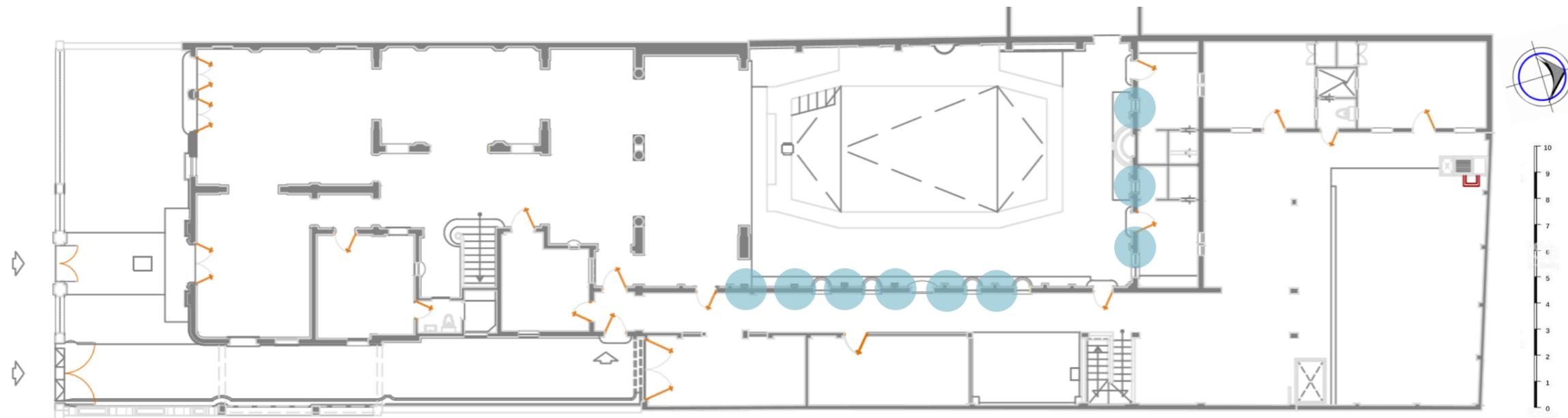
#### CARACTERÍSTICAS

Están ubicadas en la zona de la piscina, es un pilar adosado a una pared, su función es meramente decorativa. Está compuesta por una basa rectangular, un fuste, el cual tiene una franja lisa y estrías horizontales a sus laterales, y un capitel que da referencia al orden jónico por sus terminaciones circulares. Estas pilastras sostienen una moldura que simula a un arquitrabe. Tienen acabado de pintura color verde pastel, para la franja lisa del fuste y el capitel; rosado pastel, para un detalle del capitel y amarillo opaco, para los laterales del fuste.

### PILASTRA



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°7

### INFORMACIÓN GENERAL

#### DESCRIPCIÓN

TIPO DE ELEMENTO:  
Mosaicos

DIMENSIONES:  
 Altura: 2.95m  
 Ancho: 0.87m

UBICACIÓN:  
Primer Nivel

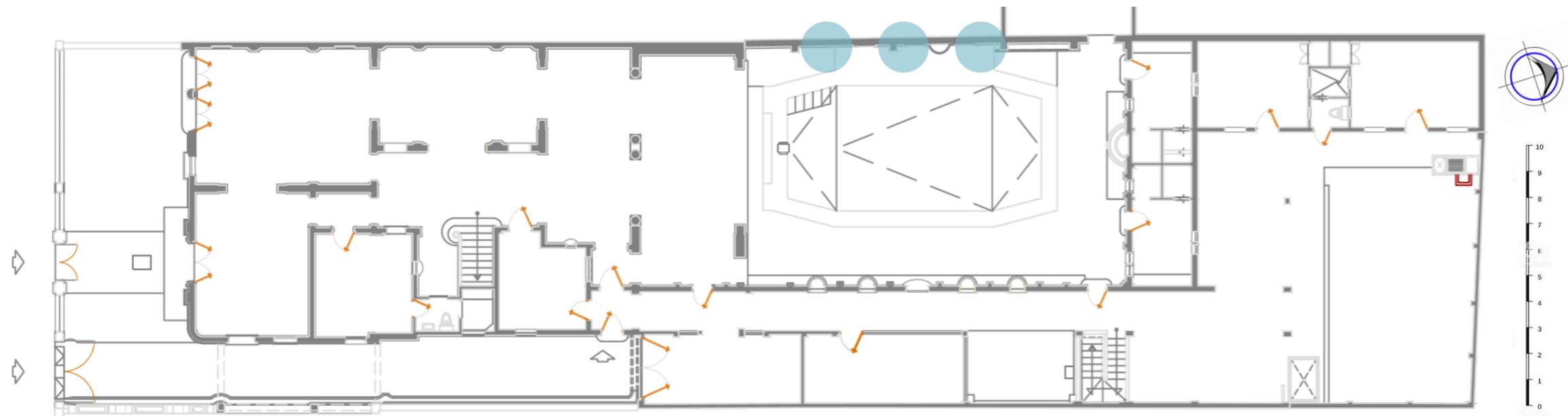
#### CARACTERÍSTICAS

Los mosaicos presentes en el área de piscina, son influencia Art Nouveau, son arcos de medio punto de azulejos, están decorados con imágenes de animales, tienen un marco blanco que enfatiza los límites y la forma de este. En este caso los elementos están vinculados a la naturaleza animal; un panorama acuático, peces, algas, etc. Todos presentados con líneas largas, sinuosas y ondulantes. Son rectangulares y de vivos colores.

### MOSAICOS



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°8

### INFORMACIÓN GENERAL

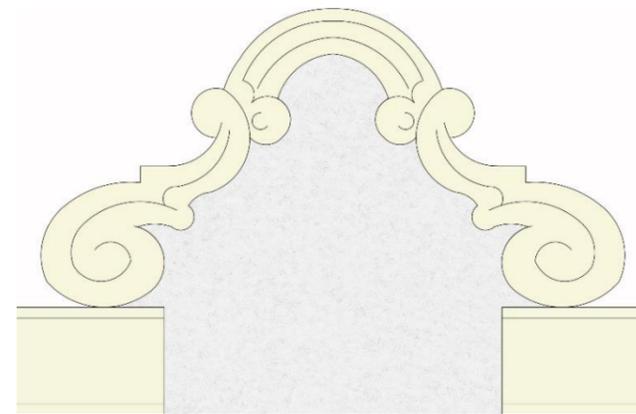
### ORNAMENTO

#### DESCRIPCIÓN

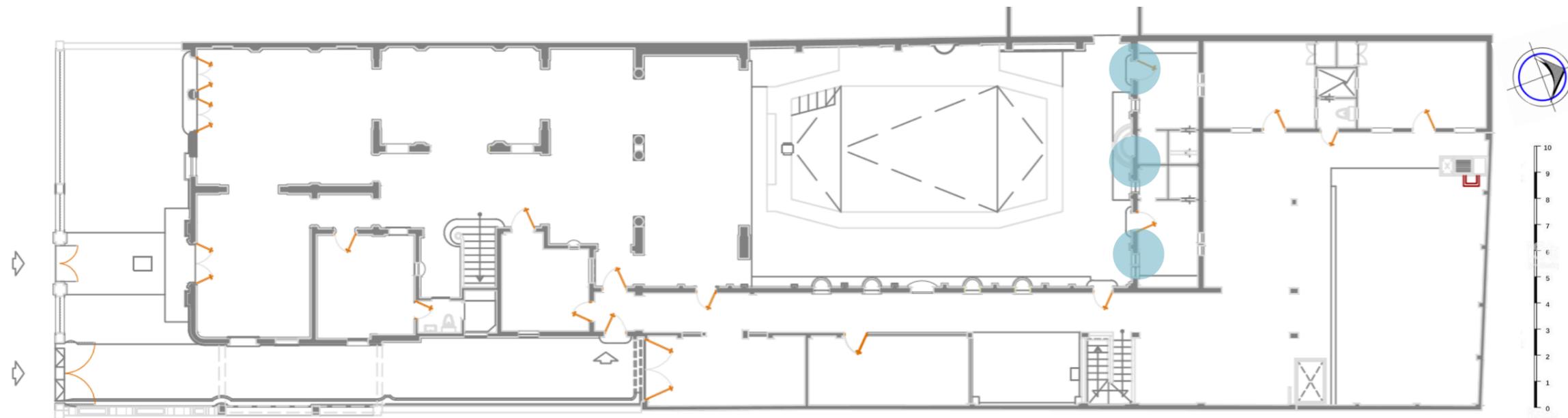
**TIPO DE ELEMENTO:** Ornato  
**DIMENSIONES:** Altura: 0.42m  
 Ancho: 0.81m  
**UBICACIÓN:** Primer Nivel

#### CARACTERÍSTICAS

Elemento decorativo en la parte superior de la pared del área de la piscina, con influencia Art Deco por su eje simétrico central, sus curvas suaves y patrones en compás. Esta última característica se ve reflejado en las dos circunferencias que complementan a este elemento.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°9

### INFORMACIÓN GENERAL

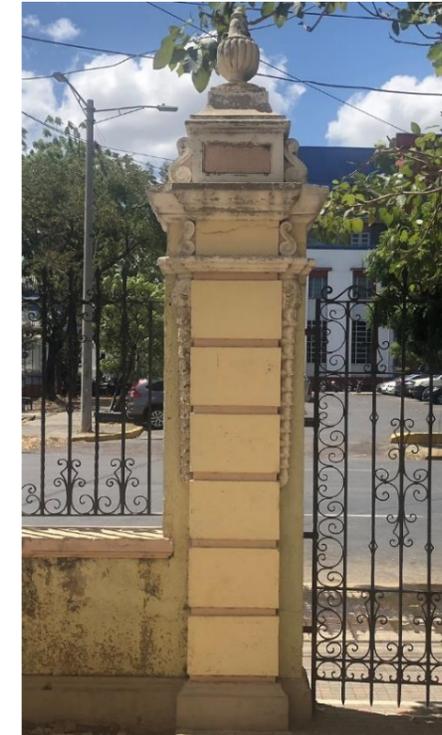
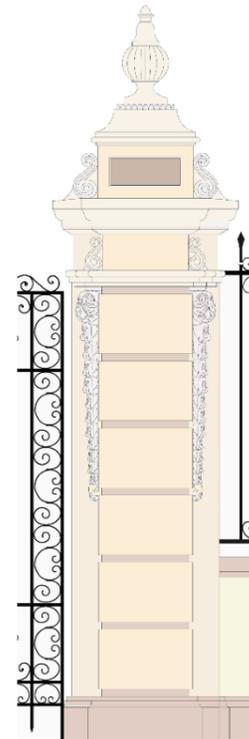
### COLUMNA

#### DESCRIPCIÓN

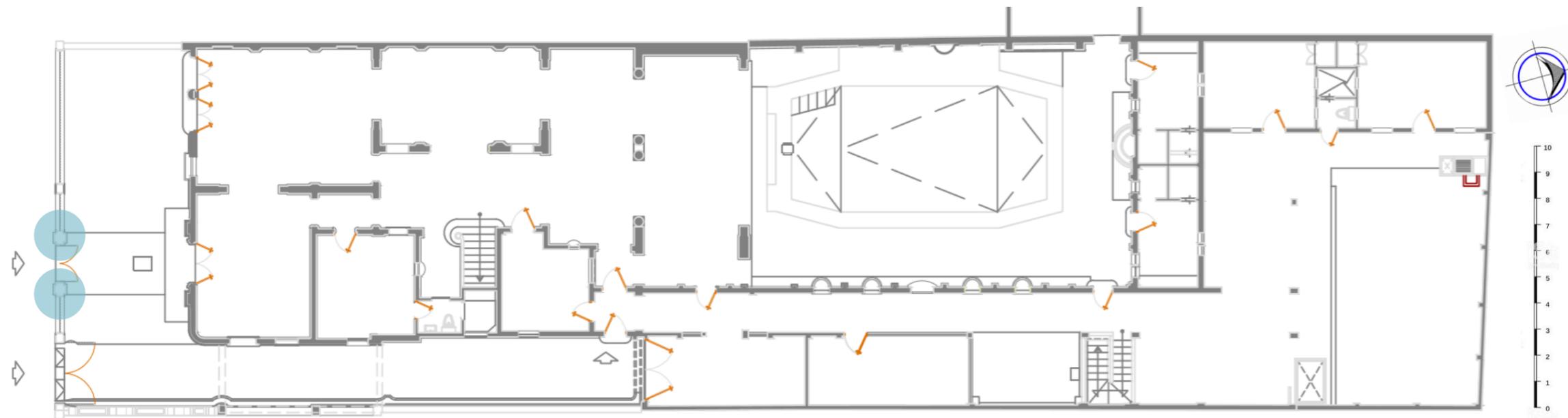
<b>TIPO DE ELEMENTO:</b> Columna	<b>DIMENSIONES:</b> Altura: 2.77m Ancho: 0.56m
<b>UBICACIÓN:</b> Primer Nivel	

#### CARACTERÍSTICAS

La columna de la entrada tiene influencia academicista francés, proporciona una jerarquía del espacio, posee precisión en el diseño y una ejecución con bastantes detalles arquitectónicos, como: paneles de bajorrelieves y bordillos, por parte del estilo Art Nouveau, posee detalles de esculturas de figuras, guirnaldas, y cornisas de apoyo. En la parte superior se encuentra un cuerpo tipo urna, que aparenta a una vasija curva y alta con una tapa, normalmente este tipo de elementos se ubican en una base piramidal.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N° 10

### INFORMACIÓN GENERAL

#### DESCRIPCIÓN

<b>TIPO DE ELEMENTO:</b> Marco Ornamental	<b>DIMENSIONES:</b> Altura: 5.01m Ancho: 0.40m
<b>UBICACIÓN:</b> Primer Nivel	

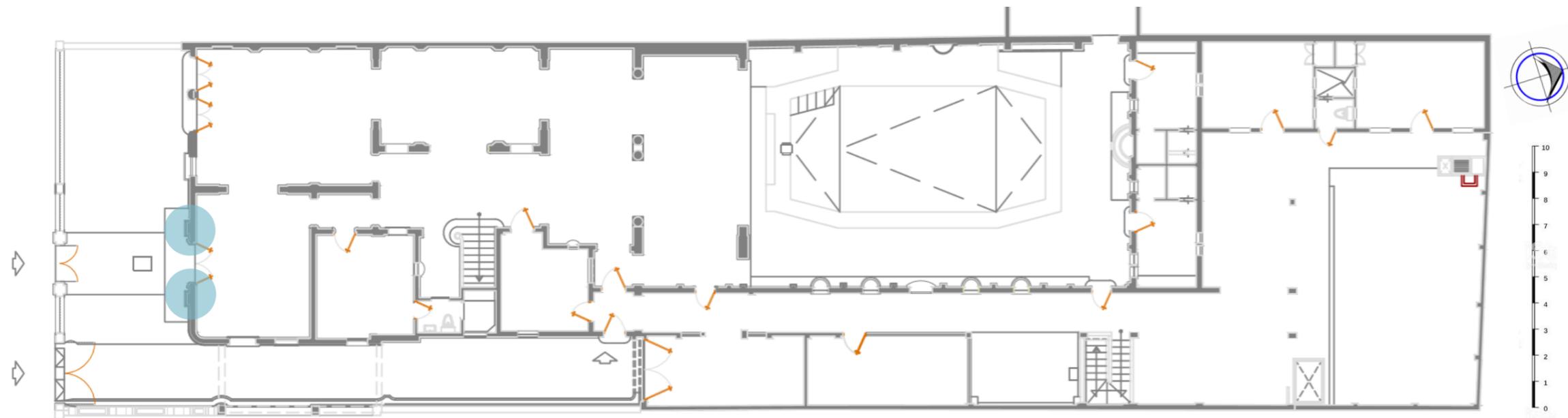
#### CARACTERÍSTICAS

Con mucha influencia Art Nouveau, tiene elementos orgánicos; frutales, vegetales, florales, tales como: follajes, hojas de acanto, follaje naturalista y otros elementos semejantes a la naturaleza. En toda esa secuencia de elementos prevalece un eje que rige la simetría de los elementos dispuestos. En la parte inferior tiene dos elementos con influencia Art Deco por la geometrización de la forma de dicho rectángulo, que de igual manera aporta modernidad al conjunto.

### MARCO ORNAMENTAL



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N° 11

### INFORMACIÓN GENERAL

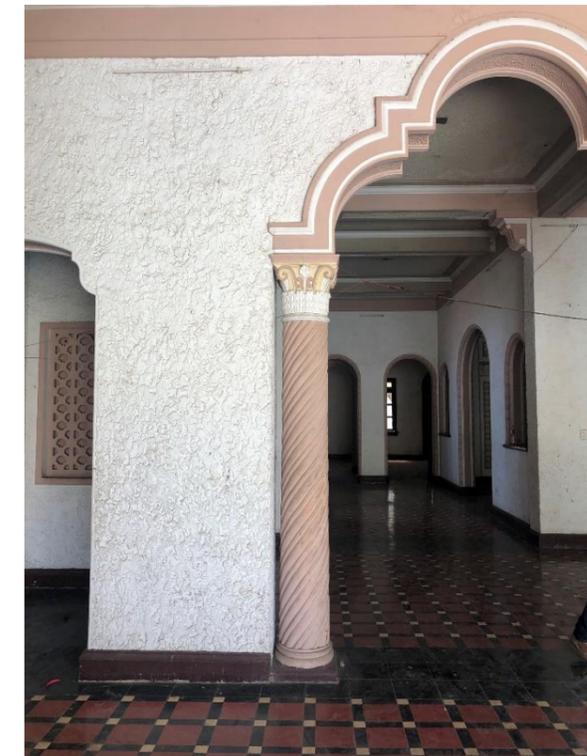
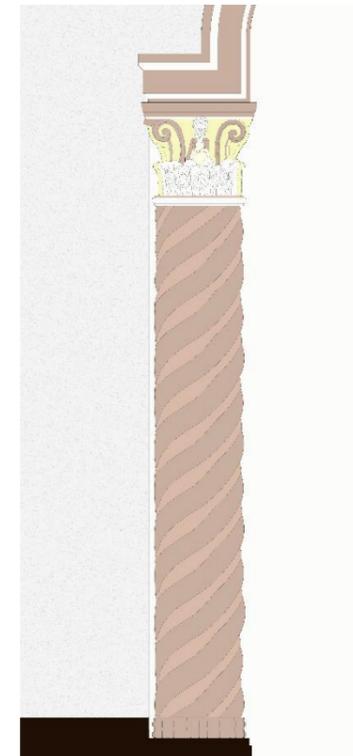
### COLUMNA SALOMÓNICA

#### DESCRIPCIÓN

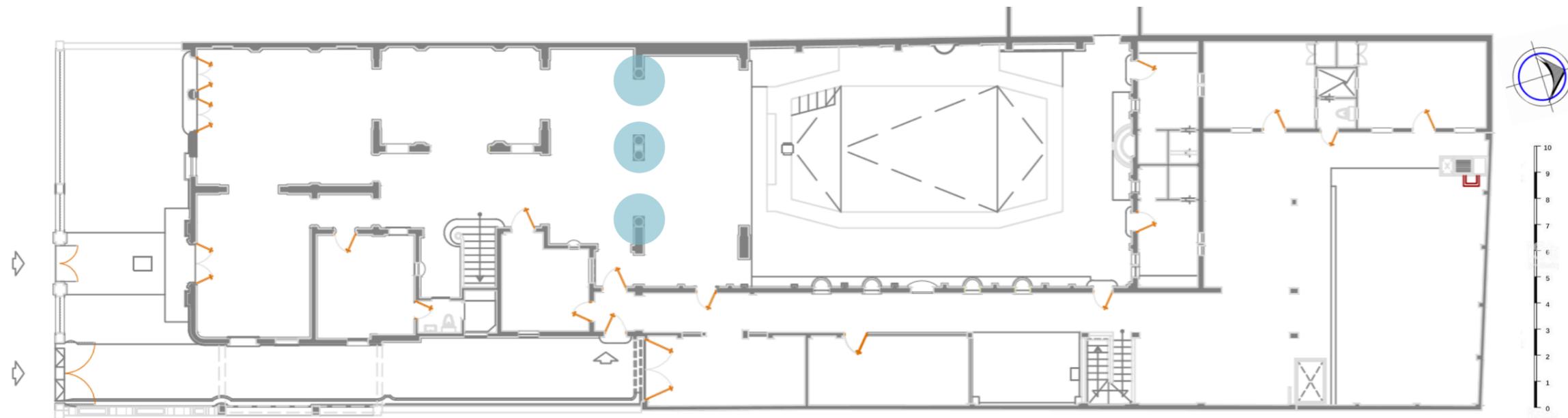
<b>TIPO DE ELEMENTO:</b> Columna salomónica	<b>DIMENSIONES:</b> Altura: 2.55m Ancho: 0.45m
<b>UBICACIÓN:</b> Primer Nivel	

#### CARACTERÍSTICAS

Se encuentran únicamente en los arcos trilobulados que están en la terraza, poseen un capitel que se asemeja al orden corintio, el cual es el más elegante y bastante representativo de este orden, tiene un follaje de donde rebosan hojas de acanto, el fuste retorcido hace alusión a las columnas salomónicas, el cual es ornamentado a través de una banda continua de forma espiral (De forma helicoidal, comienza en una basa terminando en un capitel). El capitel es de color blanco con detalles en color rosado y amarillo pastel, el fuste tiene un color rosado, este predomina en los detalles en el resto del inmueble.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°12

### INFORMACIÓN GENERAL

### COLUMNA

#### DESCRIPCIÓN

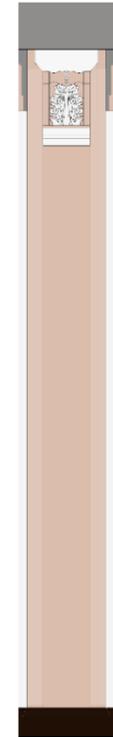
**TIPO DE ELEMENTO:**  
 Columna

**DIMENSIONES:**  
 Altura: 5.01m  
 Ancho: 0.40m

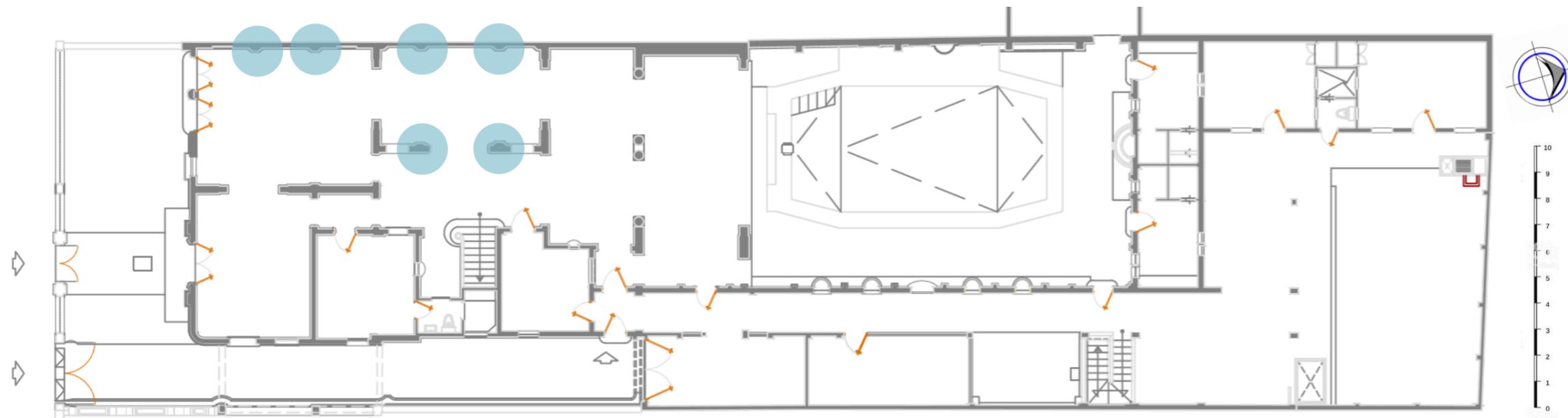
**UBICACIÓN:**  
 Primer Nivel

#### CARACTERÍSTICAS

Las columnas que se encuentran en las salas del primer nivel, son adosadas, son aquellas que están incorporadas a la pared y, además de tener la función de sostener la estructura, también son muy decorativas, estas tienen una característica en particular, un estilo escalonado a sus extremos.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N° 13

### INFORMACIÓN GENERAL

### PASAMANOS

#### DESCRIPCIÓN

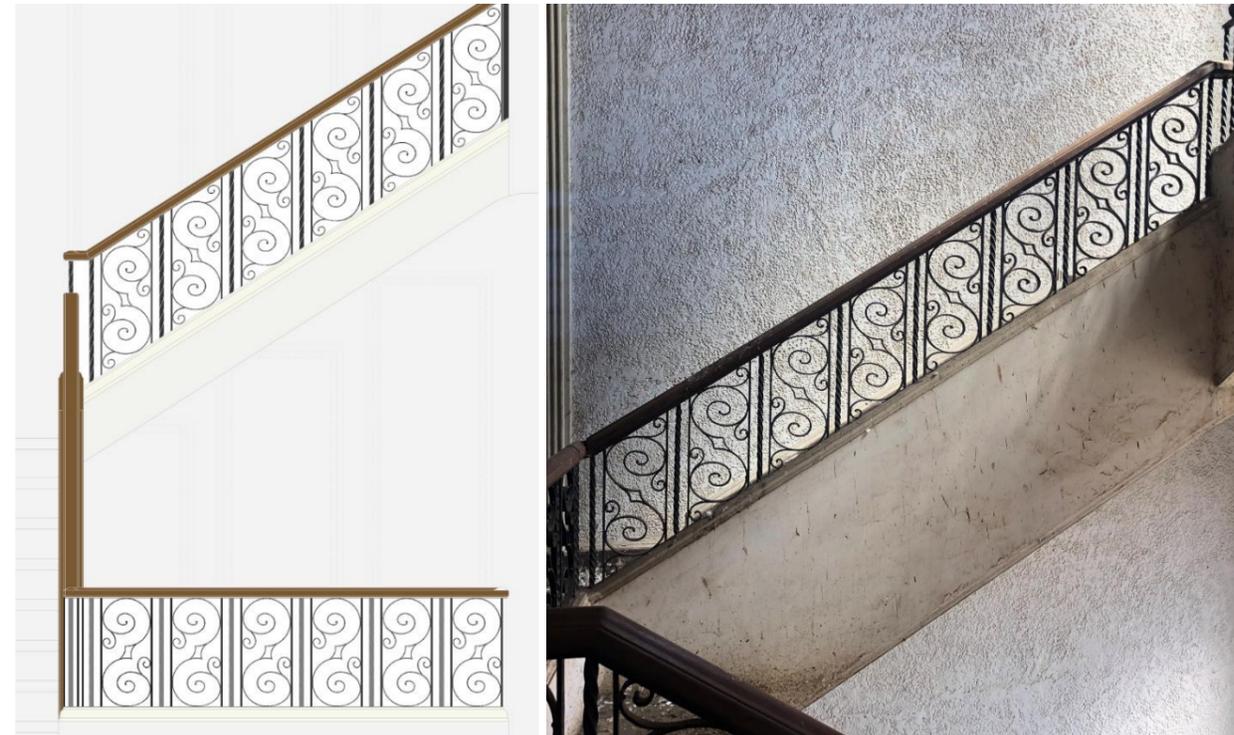
**TIPO DE ELEMENTO:**  
Pasamanos

**DIMENSIONES:**  
 Altura: 0.44m  
 Ancho:

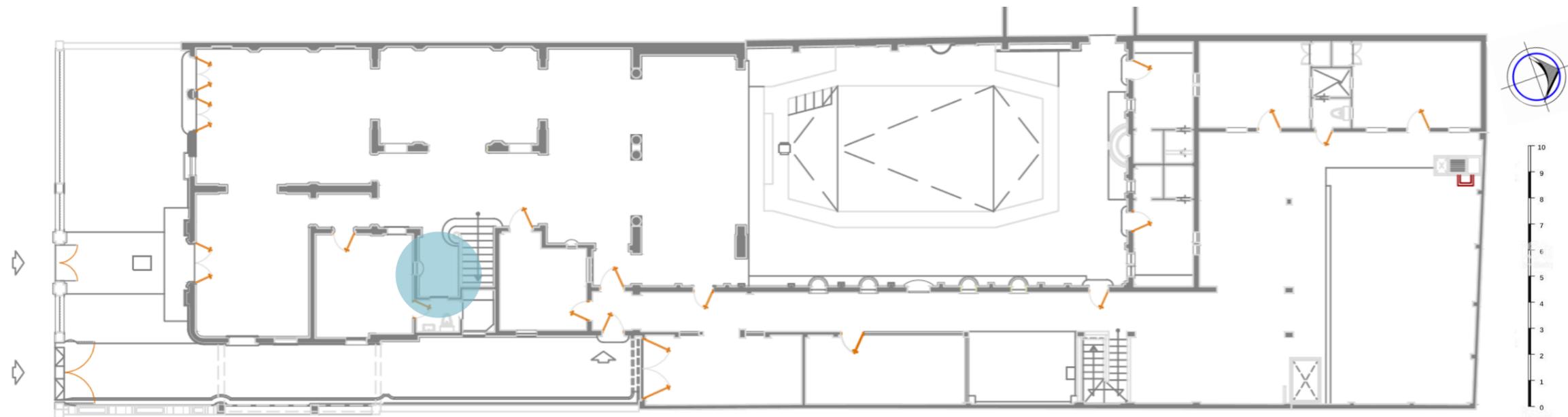
**UBICACIÓN:**  
 Primer, segundo y tercer nivel

#### CARACTERÍSTICAS

Este se localiza en los tres niveles, como prioridad tiene una función de protección y pasamanos, sin embargo, tiene una adición ornamental, la cual son las balaustradas; por sus curvas y sinuosidad, apunta a una influencia del Art Nouveau, es de acero con un acabado de pintura en color negro. Varían sus direcciones de horizontal a inclinadas.



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N° 14

### INFORMACIÓN GENERAL

#### DESCRIPCIÓN

**TIPO DE ELEMENTO:**  
Modillón

**DIMENSIONES:**  
 Altura: 0.95m  
 Ancho: 3.66m

**UBICACIÓN:**  
Primer Nivel

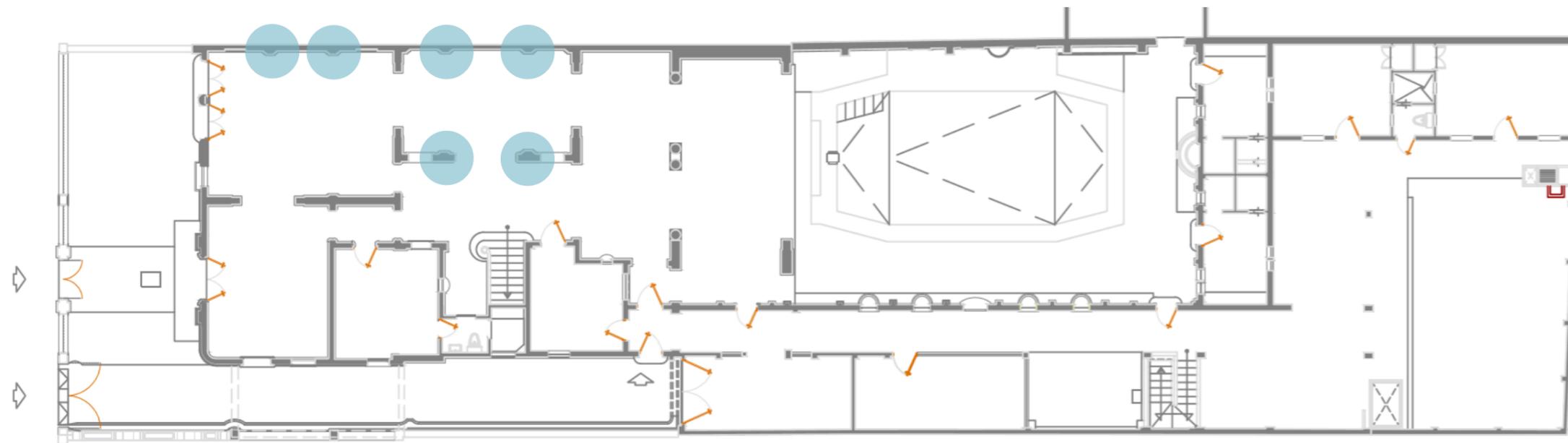
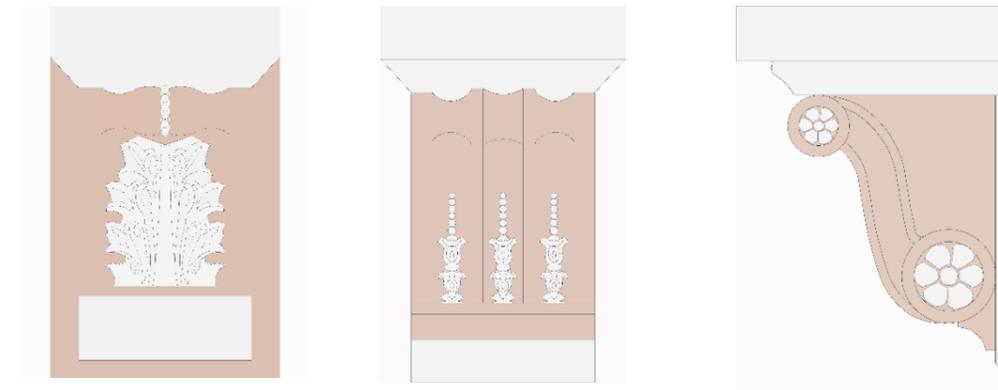
#### CARACTERÍSTICAS

Los modillones son de forma alargada y con un vuelo fuera del muro, de forma lobular. Están formados por boquetones tangentes y escalonados señalando un perfil de lóbulos dentro de otro mayor. Forman parte de la decoración interior, son de ruedas helicoidales y rosetas, poseen elementos florales limitados por bordillos que enfatizan sus divisiones.

### MODILLÓN



Referencia fotográfica



PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

● Ubicación del elemento



## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N° 15

### INFORMACIÓN GENERAL

### MODILLÓN

#### DESCRIPCIÓN

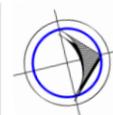
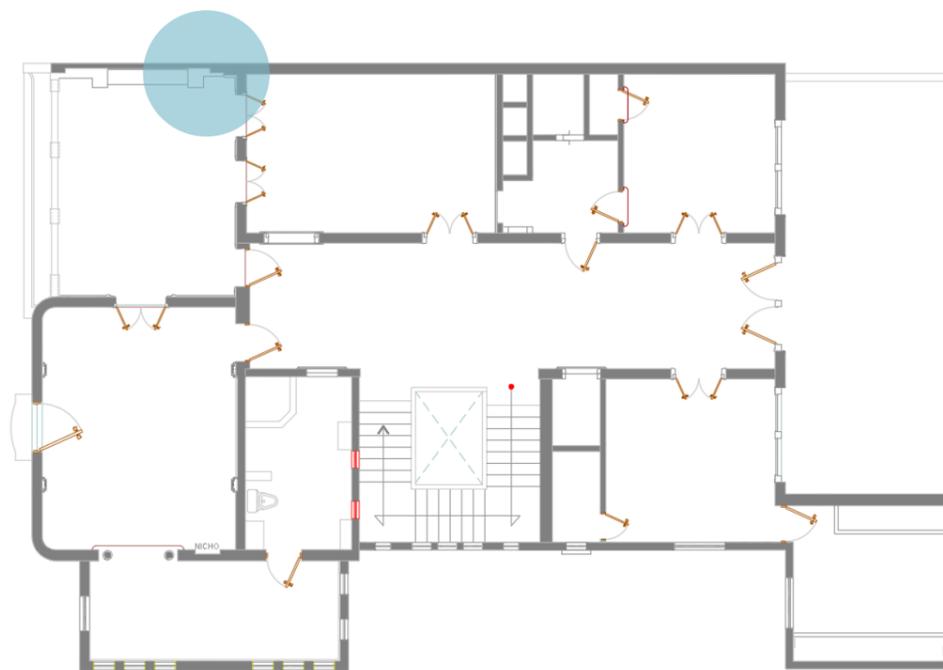
<b>TIPO DE ELEMENTO:</b>	<b>DIMENSIONES:</b>
Modillón	Altura: 0.95m
	Ancho: 3.66m
<b>UBICACIÓN:</b>	
Segundo Nivel	

#### CARACTERÍSTICAS

Los modillones son de forma alargada y con un vuelo fuera del muro, de forma lobular. Están formados por boquetones tangentes y escalonados señalando un perfil de lóbulos dentro de otro mayor. Forman parte de la decoración interior, son de ruedas helicoidales y rosetas, este en particular, tiene hileras lisas limitadas por bordillos que enfatizan sus divisiones.

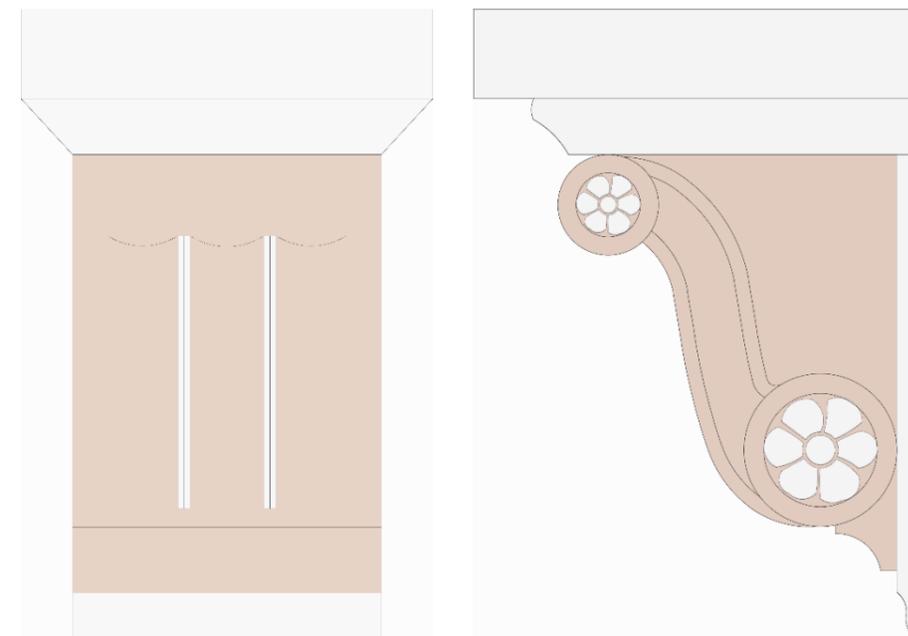


Referencia fotográfica



● Ubicación del elemento

PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO NIVEL





## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N° 16

### INFORMACIÓN GENERAL

### NICHO

#### DESCRIPCIÓN

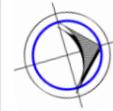
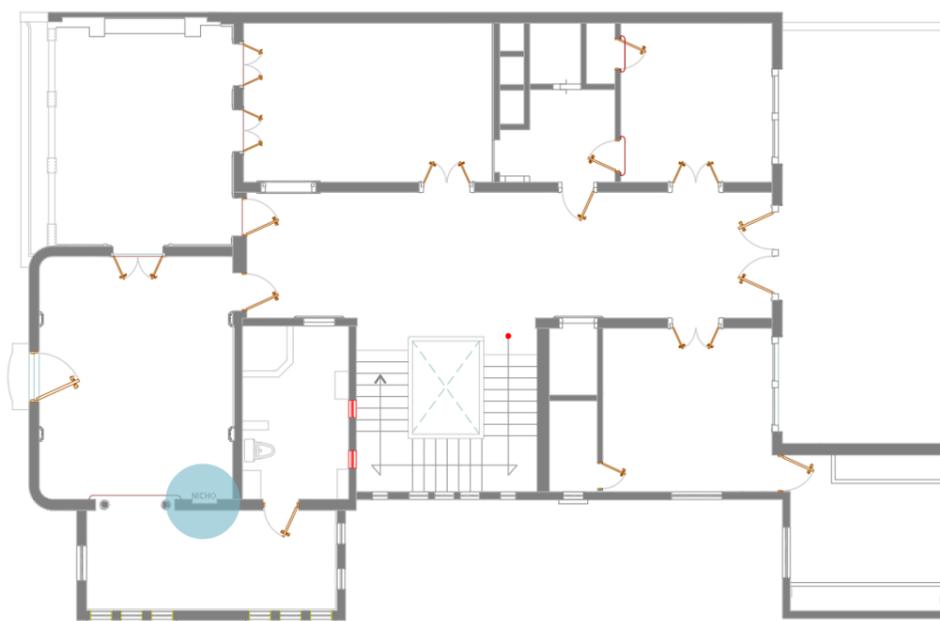
<b>TIPO DE ELEMENTO:</b>	<b>DIMENSIONES:</b>
Nicho	Altura: 0.97m
	Ancho: 0.76m
<b>UBICACIÓN:</b>	
Segundo Nivel	

#### CARACTERÍSTICAS

Está localizado en un dormitorio del segundo nivel. Tiene influencia Art Déco que se basa principalmente en la geometría simétrica de este elemento, tiene líneas rectas, duras y solidez en las formas, así como, las líneas aerodinámicas producto de la aviación moderna, presencia del uso de la simetría que dejó el Art Nouveau.



Referencia fotográfica



● Ubicación del elemento

PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO NIVEL





## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°17

### INFORMACIÓN GENERAL

### COLUMNA

#### DESCRIPCIÓN

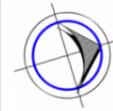
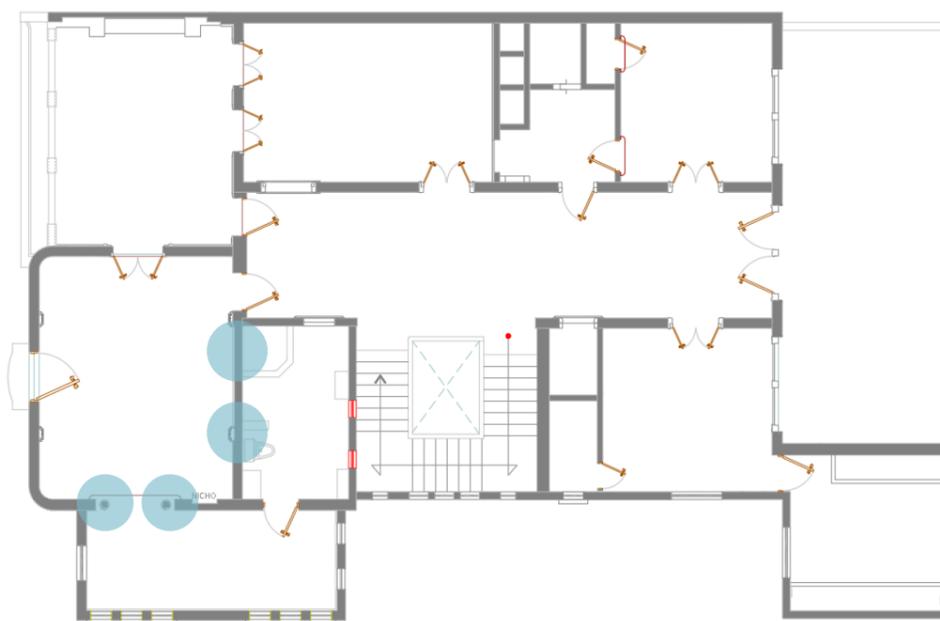
<b>TIPO DE ELEMENTO:</b>	<b>DIMENSIONES:</b>
Columna	Altura: 3.85m / 2.86m
	Ancho: 0.36m / 0.22m
<b>UBICACIÓN:</b>	
Segundo Nivel	

#### CARACTERÍSTICAS

Las que se encuentran en el dormitorio del segundo nivel, igualmente son adosadas, sin embargo, el fuste tiene un estriado o rayado en el sentido vertical, este estriado es fino, resaltándolo en lomo curvo o bien acanalado. Las que se localizan en el walking closet ubicado en el segundo nivel, se catalogan como columnas aisladas, estas no poseen capitel ni basa, son estriadas; es decir, acanaladuras ornamentales en toda su longitud.

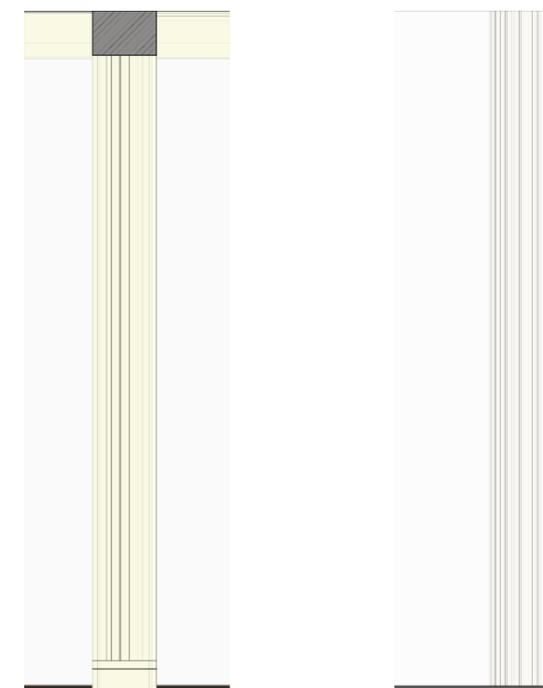


Referencia fotográfica



● Ubicación del elemento

PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO NIVEL





## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°18

### INFORMACIÓN GENERAL

### BANCA

#### DESCRIPCIÓN

**TIPO DE ELEMENTO:**  
Banca

**DIMENSIONES:**  
 Altura: 0.88m  
 Ancho: 2.68m

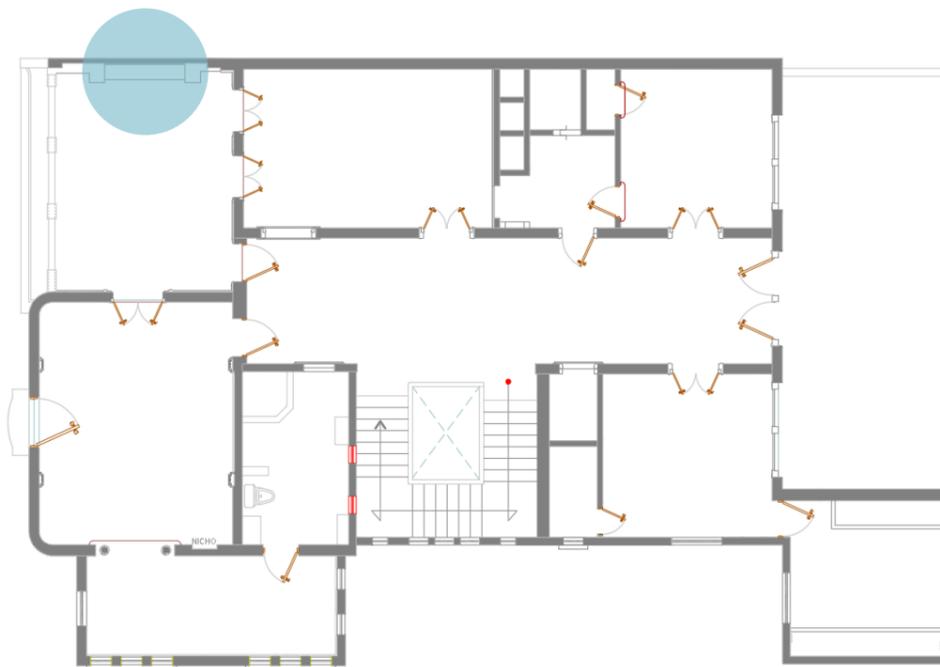
**UBICACIÓN:**  
Segundo Nivel

#### CARACTERÍSTICAS

Banca de concreto con patrones en los apoyos laterales, estos patrones tienen influencia Art Nouveau, ya que utiliza motivos y formas derivados de la naturaleza, imitando a las plantas como enredaderas.

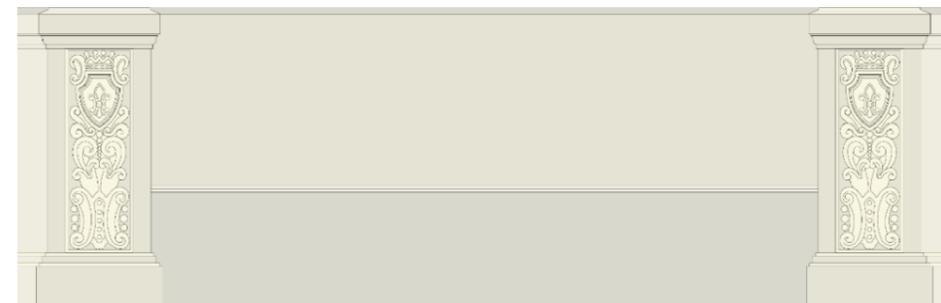


Referencia fotográfica



● Ubicación del elemento

PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO NIVEL





## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°19

### INFORMACIÓN GENERAL

### BALAUSTRADA

#### DESCRIPCIÓN

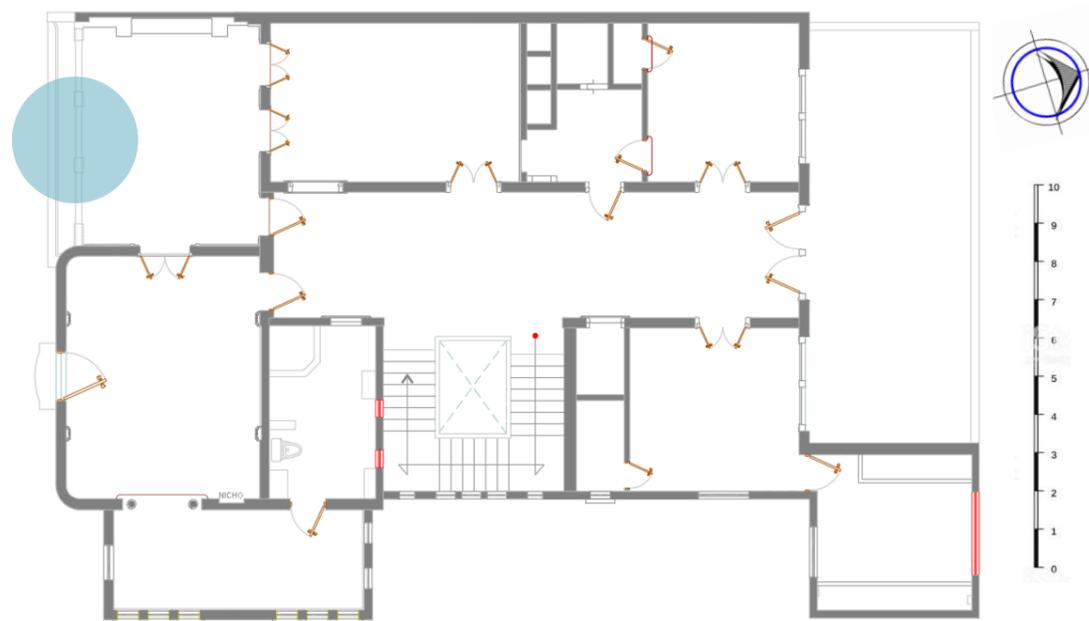
<b>TIPO DE ELEMENTO:</b> Balaustrada	<b>DIMENSIONES:</b> Altura: 0.95m Ancho: 3.66m
<b>UBICACIÓN:</b> Segundo y tercer Nivel	

#### CARACTERÍSTICAS

Se ubica en las terrazas del segundo y tercer nivel, como elemento de protección y también adherido a este, elementos decorativos, estos, tienen una influencia Art Nouveau, presenta un esquema decorativo en el que incorporan elementos como enredaderas. Posee un color oliva pastel en su mayoría, y detalla algunos bordes y texturas en color blanco.



Referencia fotográfica



● Ubicación del elemento

PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO NIVEL





## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°20

### INFORMACIÓN GENERAL

#### DESCRIPCIÓN

<b>TIPO DE ELEMENTO:</b> Ornamento	<b>DIMENSIONES:</b> Altura: 0.73m Ancho: 0.36m
<b>UBICACIÓN:</b> Segundo Nivel	

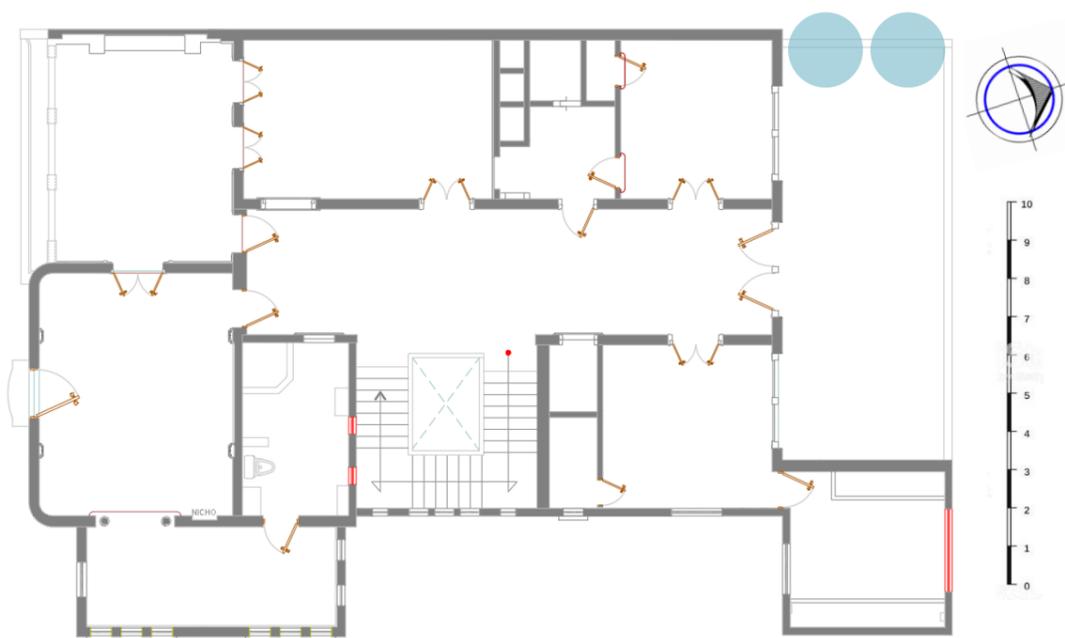
#### CARACTERÍSTICAS

Es un elemento decorativo en uno de los muros de la terraza, su función es meramente ornamental, tiene influencia mudéjar ya que se asemeja a los paños de sebka, el cual es un elemento decorativo con forma de retícula oblicua, sin embargo, este elemento, es una forma geométrica aislada y sin crear una retícula. Posee un detalle orgánico en la parte superior, y en sus laterales, formas que hacen referencia a las columnas salomónicas en forma de espiral, dentro del marco de esta, se encuentra inscrito un arco de medio punto con bordillos en la parte inferior.

### ORNAMENTO

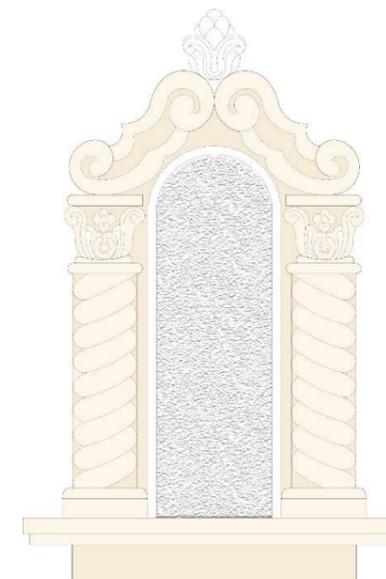


Referencia fotográfica



● Ubicación del elemento

PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO NIVEL





## ELEMENTO ARQUITECTÓNICO N°21

### INFORMACIÓN GENERAL

#### DESCRIPCIÓN

<b>TIPO DE ELEMENTO:</b> Motivos alternos	<b>DIMENSIONES:</b> Altura: 5.01 m Ancho: 0.40 m
<b>UBICACIÓN:</b> Primer Nivel	

#### CARACTERÍSTICAS

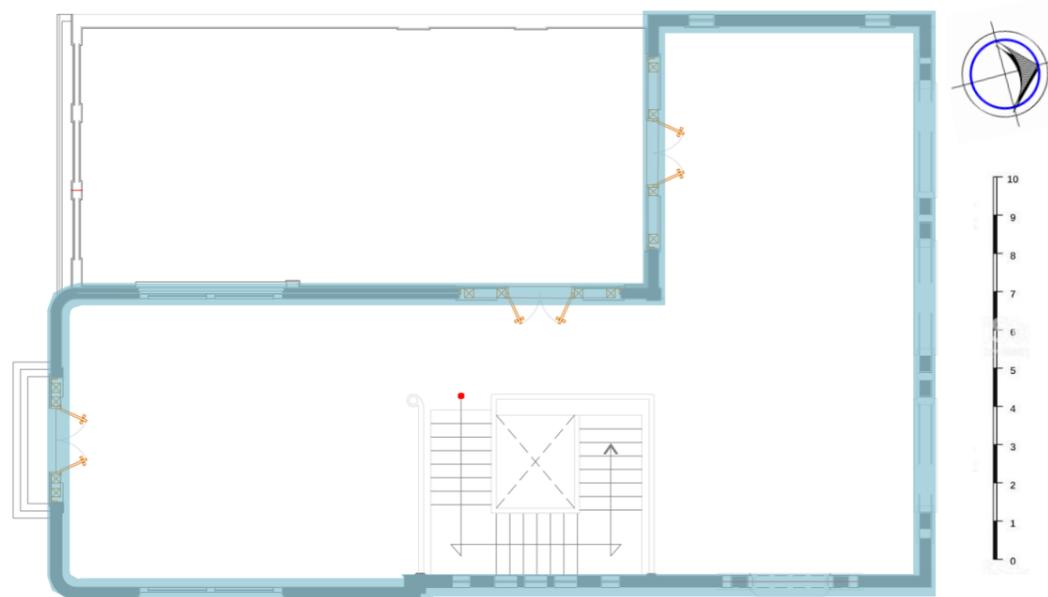
Se localizan en la parte superior de las fachadas como elemento ornamental. Son de color blanco, con un acabado de pintura y textura lisa.

Poseen influencia islámica, se conocen como diseños elaborados de figuras florales entrelazadas o patrones geométricos complejos, principalmente utilizados en el arte y la arquitectura islámica.

### MOTIVOS ALTERNOS



Referencia fotográfica



● Ubicación del elemento

PLANTA ARQUITECTÓNICA TERCER NIVEL





### 3. ANÁLISIS ESTILÍSTICO

El análisis formal estudia el valor compositivo de la obra, el cual se compone de los siguientes elementos: alzados, volúmenes, relación de muros y vanos, ritmo de las alturas, concepción espacial y elementos decorativos, internos y externos. En el presente documento dicho análisis se clasifica por fachadas, relación vano-macizo, texturas y color.

#### FACHADA SUR

Compuesta por tres volúmenes: volumen central predomina ya que posee un peso visual debido a la extrusión con respecto al resto, el volumen dos y el volumen tres con menos predominio en la fachada, sin embargo, estos logran integrarse, mientras las líneas proyectadas por los balcones asientan visualmente al volumen sin interrumpir la lectura horizontal y vertical del edificio. Esta fachada, posee unidad mediante los tres cuerpos organizados, ya que se relacionan entre sí y representan uno solo. Cada elemento sobre el plano ejerce diferentes fuerzas, protagonismo y tensiones, ya sea por medio de la altura del volumen central, así como, el vano y los balcones de los volúmenes laterales.



Imagen 62: Vista frontal de Casa Museo Julio Cortázar. Fuente: propia.



Imagen 63: Vista este de Casa Museo Julio Cortázar. Fuente: propia.

#### FACHADA ESTE



Imagen 64: Vista este de Casa Museo Julio Cortázar. Fuente: propia



Imagen 65: Vista norte de volumen este. Fuente: propia

Compuesta por dos volúmenes, uno que predomina por su altura y área, el cual posee un peso visual en general, el otro volumen se ubica al lado izquierdo de la fachada el cual sobresale debido a la extrusión que tiene con respecto al volumen central, estos logran integrarse de manera conveniente por las proporciones de ambos, la altura del segundo volumen equivale a  $2/3$  de la altura del primero, mientras que el resto de la fachada se define por la horizontalidad.

Posee un orden generado por ejes vectores verticales que ubican las ventanas de manera equilibrada. Consta de un valor superior ya que es protagónica al poseer continuidad, repetición de los elementos y proximidad entre sí. La disposición de las otras ventanas está regida por un eje horizontal, están desplazadas de forma simétrica a cada extremo del volumen central. Sin embargo, las ventanas del primer nivel, están dispuestas bajo un ritmo alterno, de manera asimétrica, dando la impresión de una falta de orden.



Imagen 66: Ventanales ubicados en fachada este. Fuente: propia

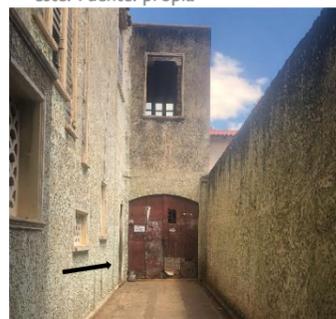


Imagen 67: Vista sur. Fuente: propia.

#### ALTURAS EQUIVALENTES

Por medio de sus alturas, posee un equilibrio por equivalencias, para romper la uniformidad de los volúmenes central y el lateral izquierdo, en el volumen lateral derecho, que es de menor altura, hay una sustitución, cuya área sumada equivalen a  $2/3$  del área mayor, tomando en cuenta que los volúmenes están compuestos por tres formas de la misma dimensión, la composición gana en variedad.

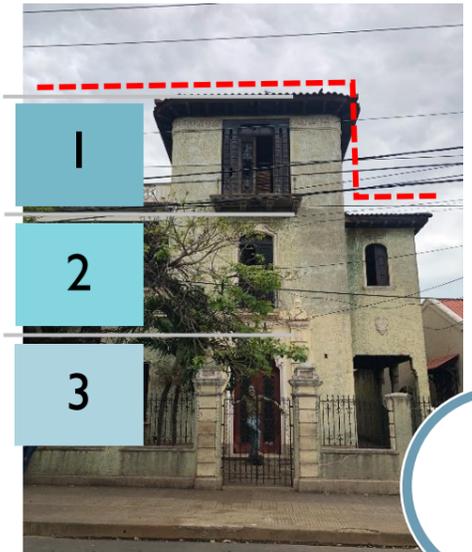


Gráfico 24: Alturas equivalentes. Fuente: propia.

Posee ejes rectores, el eje vertical y principal, el cual rige la composición del volumen central, y los ejes rectores horizontales, los cuales rigen las posiciones de las ventanas.

El eje explícito está en torno a la distribución concreta de los elementos, los cuales son espacios definidos que están centralizados y tienen una forma regular. Los ejes presentes poseen longitud y dirección, por lo que inducen al movimiento y a la aparición de diferentes perspectivas a lo largo del recorrido.

Esta fachada posee una composición lineal, donde el eje imaginario actúa como un elemento con poder, dominante y regulador, que implica simetría, pero exige equilibrio.

#### EJES RECTORES

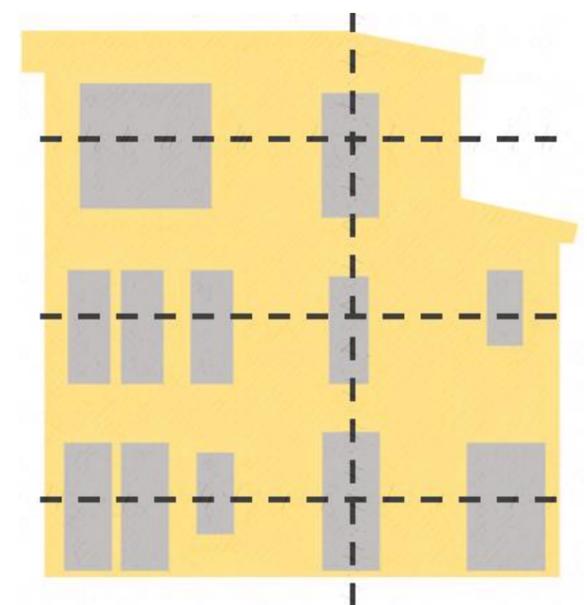


Gráfico 25: Ejes rectores. Fuente: propia.



## FACHADA OESTE

Predomina una gran planicie que la compone un solo volumen, este, generado por el muro perimetral que topa con el inmueble vecino, este volumen prevalece por su área, tiene una forma escalonada que se extiende en el eje horizontal. En segundo plano se nota un volumen que rompe ligeramente con la horizontalidad y se muestra como un elemento añadido que complementa la composición de la fachada. La disposición de los vanos de este, rompe con el peso visual de la gran planicie, están dispuestos de manera simétrica, generando un equilibrio visible a toda la imagen compositiva.



Imagen 68: Vista oeste de Casa Museo Julio Cortázar. Fuente: propia.

## FACHADA NORTE

Posee un volumen en el segundo plano, que a pesar de su posición secundaria predomina visualmente, ya que tiene ejes que rigen la ubicación de las ventanas las cuales poseen una alineación en el plano tanto vertical como horizontal y de esta manera organiza las formas, donde tienen la misma dimensión en la orientación horizontal, dicho volumen sobresale como un plano protagonista, ya que consiste en un elemento de la composición que se ubica en el centro del espacio. Sin embargo, el volumen anexo, rompe con la verticalidad y armonía obtenida, este volumen se extiende en la línea horizontal y funciona para reforzar la noción de límites en ese plano, los cuales ayudan a definir un eje lineal horizontal.



Imagen 69: Vista norte. Fuente: propia.



Gráfico 26: Fachada norte. Fuente: elaboración propia.

## RELACIÓN VANO – MACIZO

### Macizo

El área maciza constituye la parte ciega o compacta de la fachada. El paramento de la mayor parte del edificio está constituido por paredes, acabada exteriormente con obra de fábrica vista, en este caso ladrillo rojo y el revestimiento continuo, que es revoco con textura rugosa.

### Vanos

Aberturas en el área maciza generan un acceso, ventilación e iluminación al inmueble (la parte no maciza) Los balcones y molduras se consideran elementos salientes y más prominentes de la fachada. Frisos y marquesinas se consideran elementos ornamentales.

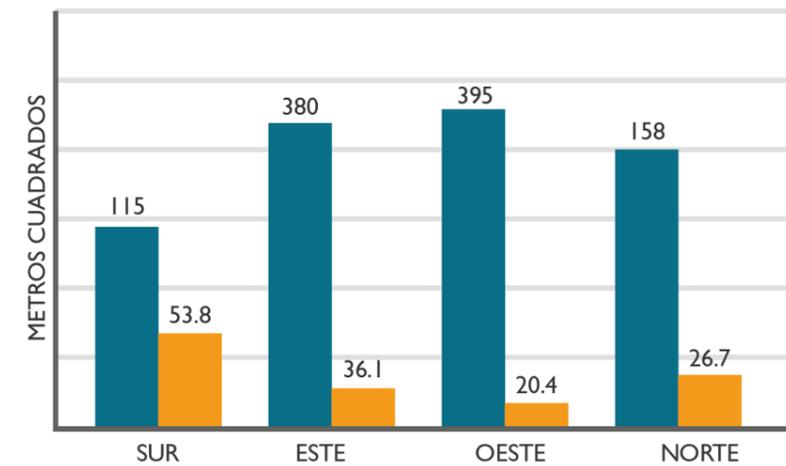


Gráfico 27: Áreas de vanos y macizos. Fuente: elaboración propia.

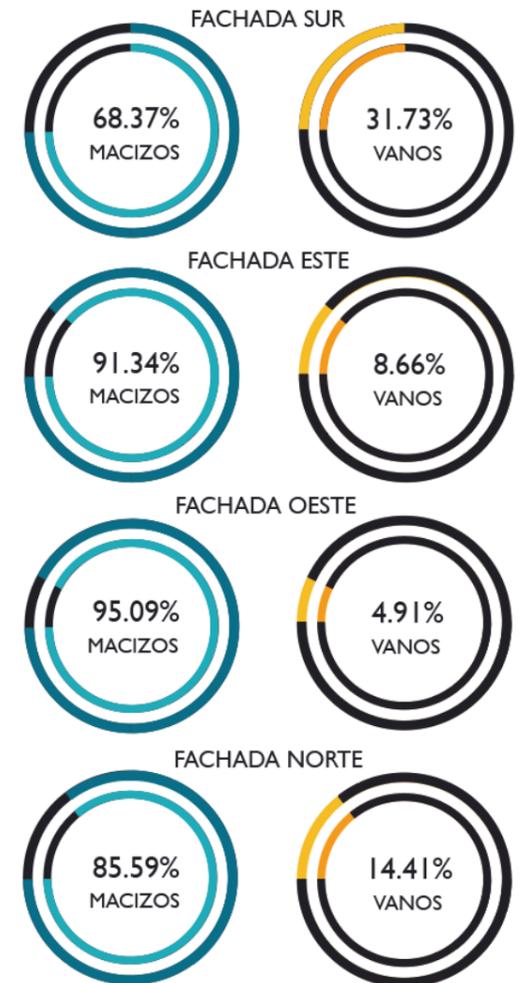


Gráfico 28: Porcentaje de vanos y macizos. Fuente: elaboración propia.

## TEXTURA Y COLOR

La textura de las paredes es rugosa, de emplastado y pintura, está directamente sobre el revestimiento de la pared, dejando un acabado rústico y rasposo, utilizar acabados rústicos para las paredes es una excelente opción para reivindicar con aires renovados un estilo hogareño y cálido, opuesto a corrientes más modernas y minimalistas. Además, ofrece otras ventajas de tipo práctico. El acabado rústico de paredes permite disimular irregularidades y discontinuidades de la superficie.

Predominan 3 colores, un cálido pastel para los detalles y dos colores fríos para la mayoría de las paredes externas e internas. Con respecto a este se considera una influencia ligera de la decoración Art Nouveau, donde los colores son sutiles y apagados, incluidos los pasteles, oliva, mostaza, marrón, lila, salvia, blanco, blanco opaco, azul eléctrico y color oro.



Gráfico 29: Texturas y color. Fuente: elaboración propia.



## 4. ANÁLISIS FUNCIONAL

Este análisis permite estudiar los diversos aspectos funcionales que presenta la vivienda, basando su contenido en sus relaciones espaciales. En este caso, se realiza un estudio de los espacios y lógica interna de la vivienda para conocer la forma en que se comportaban los ambientes y las relaciones entre los diferentes niveles de edificación.

Para la elaboración de este análisis, se realiza una interpretación de los ambientes con base a sus características y relaciones, para poder crear una reconstrucción funcional de la vivienda.

El bien inmueble fue construido durante el siglo XX, pero algunas de sus características espaciales y estilísticas se retoman de la arquitectura europea del siglo XV, época del renacimiento y tiempo donde se desarrollaron las villas urbanas italianas, de donde el propio Julio Cardenal se inspiró:

...siendo Felipe de ascendencia italiana mediterránea consideramos apropiado diseñarles su casa al estilo de la mansiones que habríamos admirado en Italia con un portón de entrada que fuera una obra de arte y una distribución interior funcional y decorativa que sea cara a la relativa estrechez del terreno que había disponible para su construcción. (Mantica, 2010, p.23).

Para la constructora Cardenal Lacayo Fiallos fue su primera obra residencial a ejecutar, por lo cual representaba un reto profesional, y las condiciones del sitio también lo eran, Julio Cardenal expresa la forma en que logran resolver:

Al ser el terreno reducido el diseño tuvo que resolverse en un edificio varios pisos dejando suficiente espacio para una piscina y patio interior en la planta baja en esta residencia estudiamos hasta el último detalle artístico tanto en planta como fachadas y secciones...(Mantica, 2010, p. 24)

La edificación cuenta con un área total de **1411.947 m<sup>2</sup>**, distribuida en cuatro niveles:



Gráfico 30: Áreas cuadradas de niveles. Fuente: elaboración propia.

La vivienda presenta construcciones colindantes, por lo tanto, la única fachada libre que tiene es la que se encuentra en el costado sur, fachada que se coloca sobre la calle del Triunfo y siendo la principal de la edificación se encuentran los accesos, el peatonal, que dirige hacia una antesala y el vehicular, que conduce al garaje. Como acceso secundario, se presenta una entrada por el costado este de la vivienda, que se interpreta como el acceso de servicio.

El sector principal de la edificación se rige en tres niveles, estos espacios se vinculan por medio de una caja de escaleras. En cada uno de sus niveles se desarrolla una circulación lineal, que permite el acceso fácil y directo a los ambientes.

La distribución de las zonas esta dispuesta de tal manera que el primer nivel cumpla con los requerimientos de la zona social y de servicio, el segundo nivel, solamente la zona privada y el tercer nivel, como zona social, dedicada para eventos especiales.

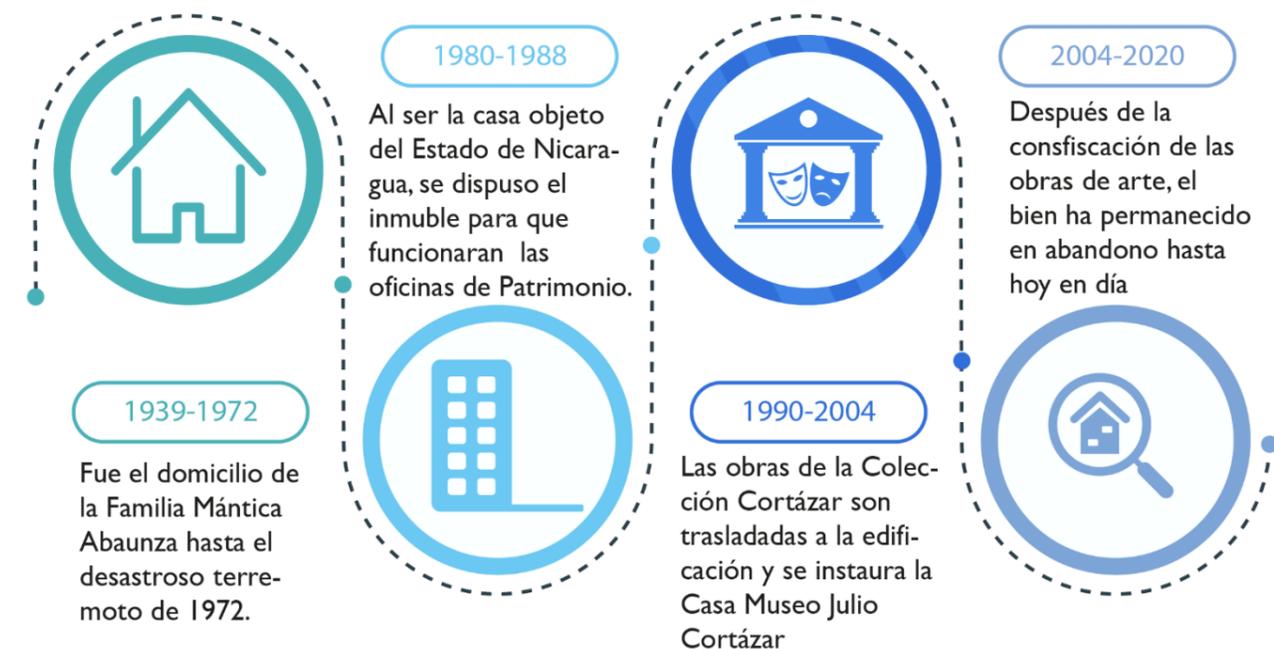


Gráfico 31: Línea de tiempo de uso de la Casa Museo Julio Cortázar. Fuente: elaboración propia.

Esta edificación ha tenido diferentes tipos de uso desde su construcción, fue diseñada para funcionar como vivienda, sus propietarios fueron los Mántica Abaunza, quienes abandonaron el inmueble después del desastre natural de 1972. La familia la entregó al gobierno de Nicaragua en 1979 como pago de honorarios pendientes.

En 1980 se instalan las oficinas de la Dirección Nacional de Patrimonio, en donde se realizaron una serie de modificaciones a la vivienda para adaptarlo al nuevo uso. Las modificaciones consistían en la instalación de particiones livianas, según planos encontrados las intervenciones serian mayores pero se desconocen las causas del porqué no se llevaron a cabo. Las oficinas de patrimonio permanecieron hasta el año 1988.

El gobierno sede la vivienda a la Asociación Cortázar, la cual realiza sus intervenciones como sellado de puertas y ventanas para la adecuación de salas de exposición de la Colección Cortázar; obras de artes confiscadas durante el año 1998 por el Instituto Nicaragüense de Cultura. El Museo abrió sus puertas por última vez en el 2004 con la exposición de obras de arte de Aparicio Artola.

Desde el 2004 hasta hoy en día, el bien inmueble permanece en abandono. Existen planes por el Instituto Nicaragüense de Cultural, de volver a aperturar el museo desde el 2011.



## 4.1. SÓTANO

La vivienda presenta un sótano por el que se accede desde el primer nivel por medio de escaleras, este nivel cuenta con un área de 40.29 m<sup>2</sup>, debido a sus características constructivas y algunos detalles que se encuentran dentro como una plataforma de concreto, un respiradero en el entrepiso con salida al terrazo, se deduce que pudo ser una especie de sauna, destinado para ser un espacio de relajación.



Imagen 70: Vista interna del sótano. Fuente: propia.



Imagen 71: Pared con problemas de humedad. Fuente: propia.

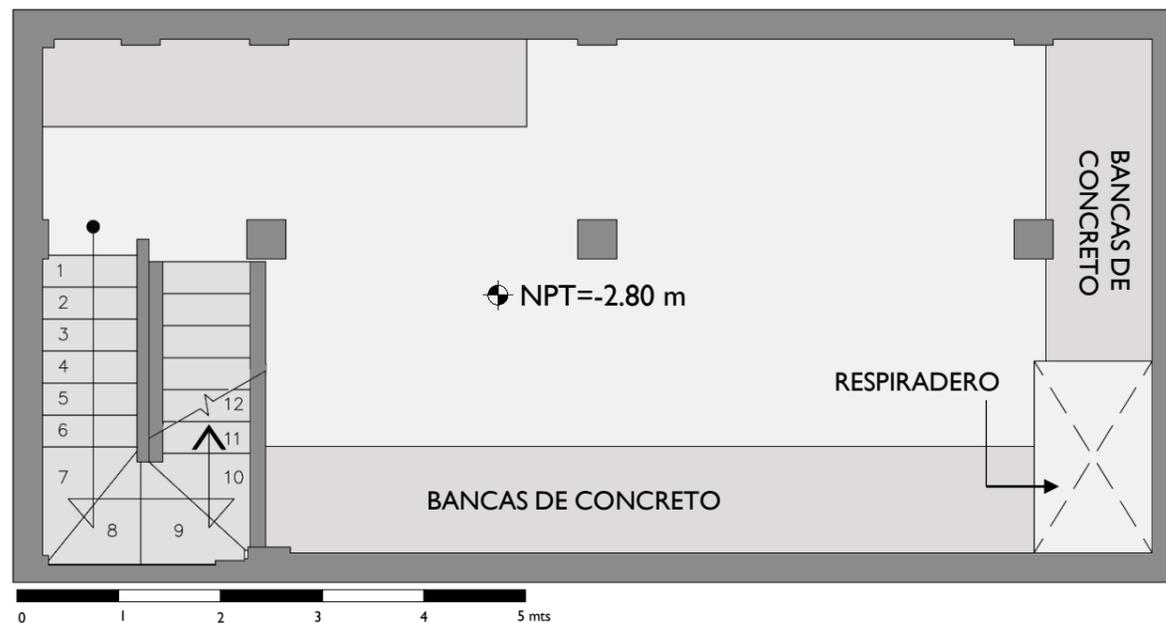


Imagen 72: Planta arquitectónica sótano. Fuente: propia.

## 4.2. PRIMER NIVEL

El primer nivel de esta edificación presenta una geometría rectangular alargada orientada de sur a norte, que abarca el 97.43% del terreno donde se ubica. Este nivel se encuentra conformado por una antesala, terrazas, habitaciones, comedor y sus diversas salas de estar, esto responde a un ideal de la vivienda con influencias italianas, donde se organizaban una serie de salas que no precisamente

tenían una actividad determinada, pero que eran saturadas con muebles estéticamente adecuados, esta era una forma de mostrar sus bienes y las riquezas que poseían. (Yovane, s.f, p.65).

El inmueble presenta un área central, en donde se ubica la piscina, que funciona de igual forma como un patio. Al ser este un espacio totalmente abierto, permite que los ambientes como, la sala, terraza y comedor, pueden recibir luz y ventilación natural, permitiendo una interacción interior-exterior.

En el eje este de la casa, se desarrolla el área de garaje, seguido por la cocina y un pequeño patio interno, en donde se encuentra un pozo, el cual funcionaba para proporcionar el agua potable, estas áreas se conectan por medio de un pasillo con la parte trasera de la casa, en donde se encuentra una terraza y dos dormitorios con closet y baño compartido, los que pudieron ser los dormitorios destinados al personal de servicio, estos están dispuestos alrededor de un patio, lo que genera la entrada de luz y ventilación.

En el área de servicio presenta una circulación lineal, mientras que en el área de salas y comedor se percibe una circulación mas libre, la cual tiene como propósito que el usuario haga un recorrido por las diversas salas con el fin de poder apreciar la ornamentación de la vivienda.



Imagen 73: Vista de terraza y piscina. Fuente: propia.



Imagen 74: Vista interna de salas. Fuente: propia.

Imagen 75: Vista interna de pasillo costado este. Fuente: propia.

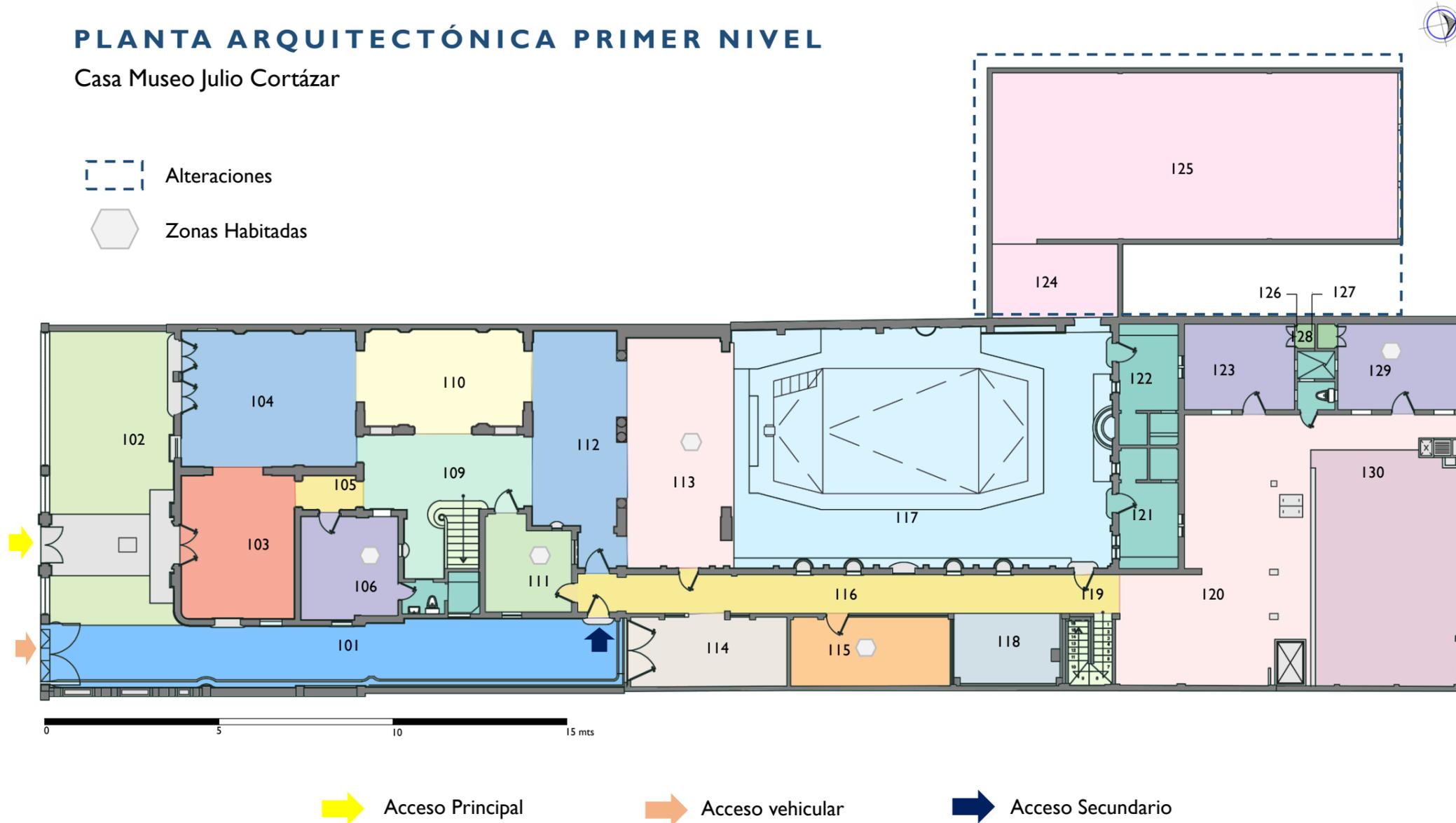
Imagen 76: Dormitorios y patio. Fuente: propia.



## PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL

Casa Museo Julio Cortázar

- Alteraciones
- Zonas Habitadas



No	Ambiente	Área m <sup>2</sup>
101	Corredor	35.229
102	Patio Principal	59.761
103	Ante sala	25.84
104	Sala I	39.45
105	Pasillo I	3.544
106	Dormitorio I	16.174
107	S.S I	4.606
108	Escalera	7.666
109	Área de circulación	19.946
110	Comedor	25.88
111	Cuarto de Paneles	12.622
112	Sala 2	28.74
113	Terraza I	41.55
114	Garaje	17.96
115	Cocina	17.74
116	Pasillo 2	34.81
117	Área de piscina	184.3
118	Patio I	12.57
119	Escalera	4.75
120	Terraza 2	75.49
121	S.S. M	11.31
122	S.S.H	11.42
123	Dormitorio 3	15.16
124	Bodega I	15.21
125	Bodega 2	108.84
126	Closet	0.77
127	Closet	0.77
128	S.S	3.57
129	Dormitorio 4	17.67
130	Patio 2	57.13
	<b>Total</b>	<b>910.478</b>

Imagen 77: Planta arquitectónica primer nivel. Fuente: elaboración propia.

La primera planta es el nivel que ha sufrido mayor grado de alteración en cuanto a construcciones se refiere, la más relevante es el anexo de dos bodegas en el costado oeste, el cual se desconoce la fecha de su construcción pero se alude que se dio después del terremoto de 1972. Dicha construcción vino a romper con la regularidad de la planta.

La vivienda se encuentra habitada por una familia, la cual destina ciertos ambientes para el desarrollo de sus actividades diarias. Los demás ambientes de la casa se encuentran en abandono, o bien funcionan como bodegas y tiradero de desechos.

Tabla 02: Áreas cuadradas de ambientes del primer nivel. Fuente: elaboración propia.



## DIAGRAMA DE RELACIONES PRIMER NIVEL

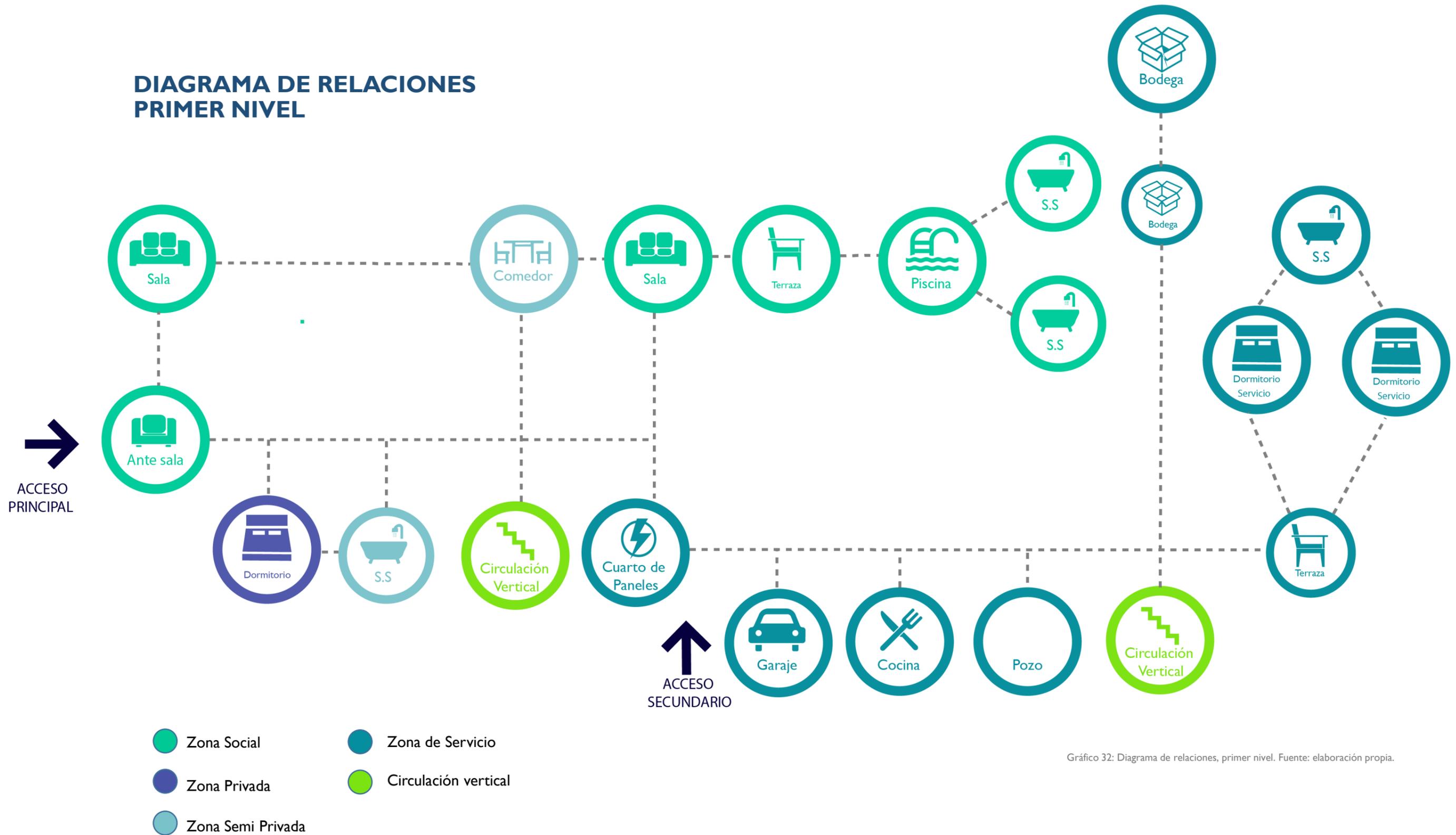


Gráfico 32: Diagrama de relaciones, primer nivel. Fuente: elaboración propia.



### 4.3. SEGUNDO NIVEL

El segundo nivel, se destina a funcionar como la parte privada, en donde encontramos los dormitorios destinados en dos ejes, que se comunican por medio de un pasillo central que además conectan con las dos terrazas, una en el costado sur con vista al Lago Xolotlán y la ubicada en el costado norte con vista a la calle El triunfo y al Palacio de Comunicaciones, hoy oficinas de Correos de Nicaragua.

Se ubican en este nivel cuatro dormitorios, dos de ellos distribuidos en el eje oeste, uno de ellos posee walking closet (armario), un servicio sanitario de grande dimensiones que cuenta con bañera, ducha, inodoro, lavamanos y diversos estantes; además de poseer balcón, por estas características se determinó que este fue el cuarto principal; el otro dormitorio, al igual posee un walking closet y una pequeña bodega.

En el eje oeste, se ubican los demás dormitorios, cada uno con pequeños closets y con baño compartido. Actualmente los closets se encuentran sellados con laminas de plywood.

La ubicación de las terrazas en los extremos sur y norte y las ventanas en el sector de la escalera, permite que este nivel posea una iluminación y ventilación natural muy efectiva.



Imagen 78: Planta arquitectónica segundo nivel. Fuente: elaboración propia.



Imagen 79: Vista interna de pasillo, segundo nivel. Fuente: propia.

No	Ambiente	Área m <sup>2</sup>
201	Escalera	15.469
202	Pasillo	41.736
203	Dormitorio 1 y balcón	28.555
204	Walking Closet	15.216
205	S.S.1	11.197
206	Terraza 1	25.056
207	Dormitorio 2 y Closet	25.807
208	S.S.2	7.916
209	Dormitorio 3 y Closet	15.561
210	Bodega	2.108
211	Dormitorio 4 y Closet	19.199
212	Walking Closet	14.529
213	Terraza 2	39.674
	<b>Total</b>	<b>262.023</b>

Tabla 03: Áreas cuadradas de ambientes del segundo nivel. Fuente: elaboración propia.



Imagen 80: Servicio sanitario de cuarto principal. Fuente: propia.

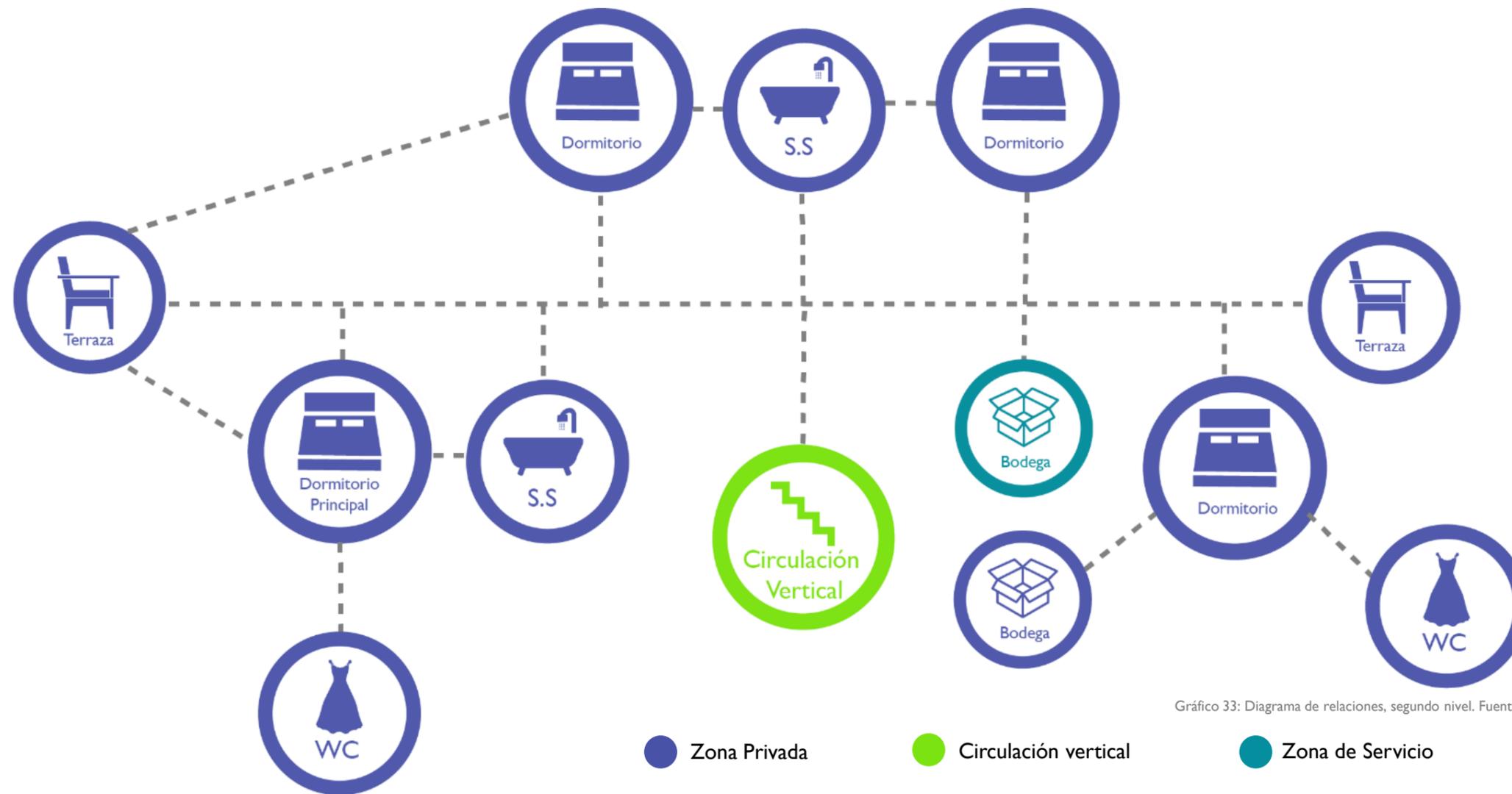


Gráfico 33: Diagrama de relaciones, segundo nivel. Fuente: propia.

**DIAGRAMA DE RELACIONES SEGUNDO NIVEL**



Imagen 81: Vista de la terraza costado sur. Fuente: propia.



Imagen 82: Vista de la caja de escalera desde segundo nivel. Fuente: propia.



Imagen 83: Vista del cuarto principal. Fuente: propia.



Imagen 84: Vista del cuarto principal. Fuente: propia.



#### 4.4. TERCER NIVEL

El tercer nivel es conformado por dos salones y una terraza en común, esta dirige su vista hacia el costado sur y oeste, la cual, permitía tener gratas visuales a las grandes edificaciones que distinguían a la antigua Managua.

Estos salones divididos solamente por un área de circulación eran ideales para realizar eventos como celebraciones, fiestas, incluso reuniones de negocios.

Como característica predominante en esta vivienda, la iluminación y ventilación natural se hace posible en estos salones por medio de ventanas y puertas de grandes dimensiones que rodean los costados norte, sur y este.

Cabe destacar que desde el tercer nivel se puede alcanzar a observar el Lago Xolotlán, el Teatro Nacional Rubén Darío, el parque Central, el Palacio Nacional de la Cultura y los patios de las edificaciones colindantes.

Este nivel se encuentra en estado de abandono, igual que el segundo nivel de esta vivienda.



Imagen 85: Terraza del tercer nivel con vista a TELCOR. Fuente: propia.

#### DIAGRAMA DE RELACIONES TERCER NIVEL

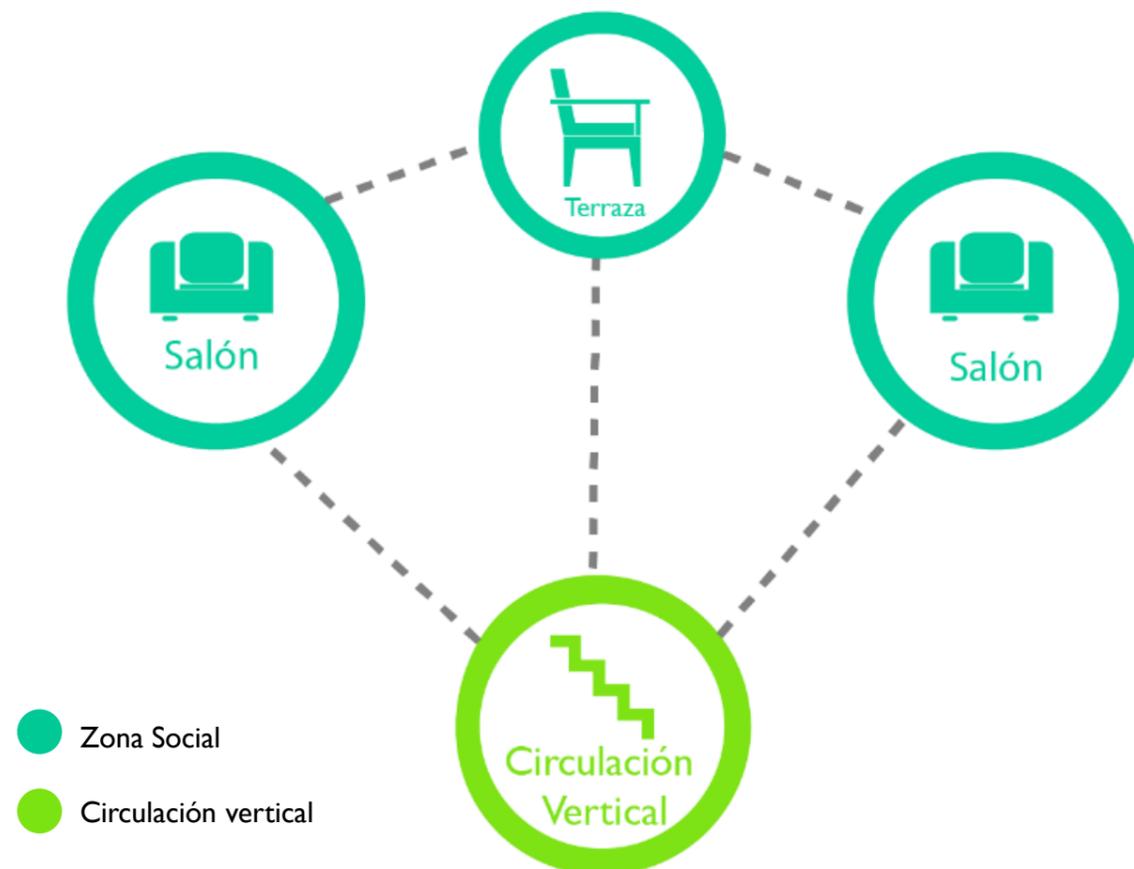


Gráfico 34: Diagrama de relaciones, tercer nivel. Fuente: elaboración propia.



Imagen 86: Salón norte del tercer nivel. Fuente: propia.



Imagen 87: Salón sur del tercer nivel. Fuente: propia.

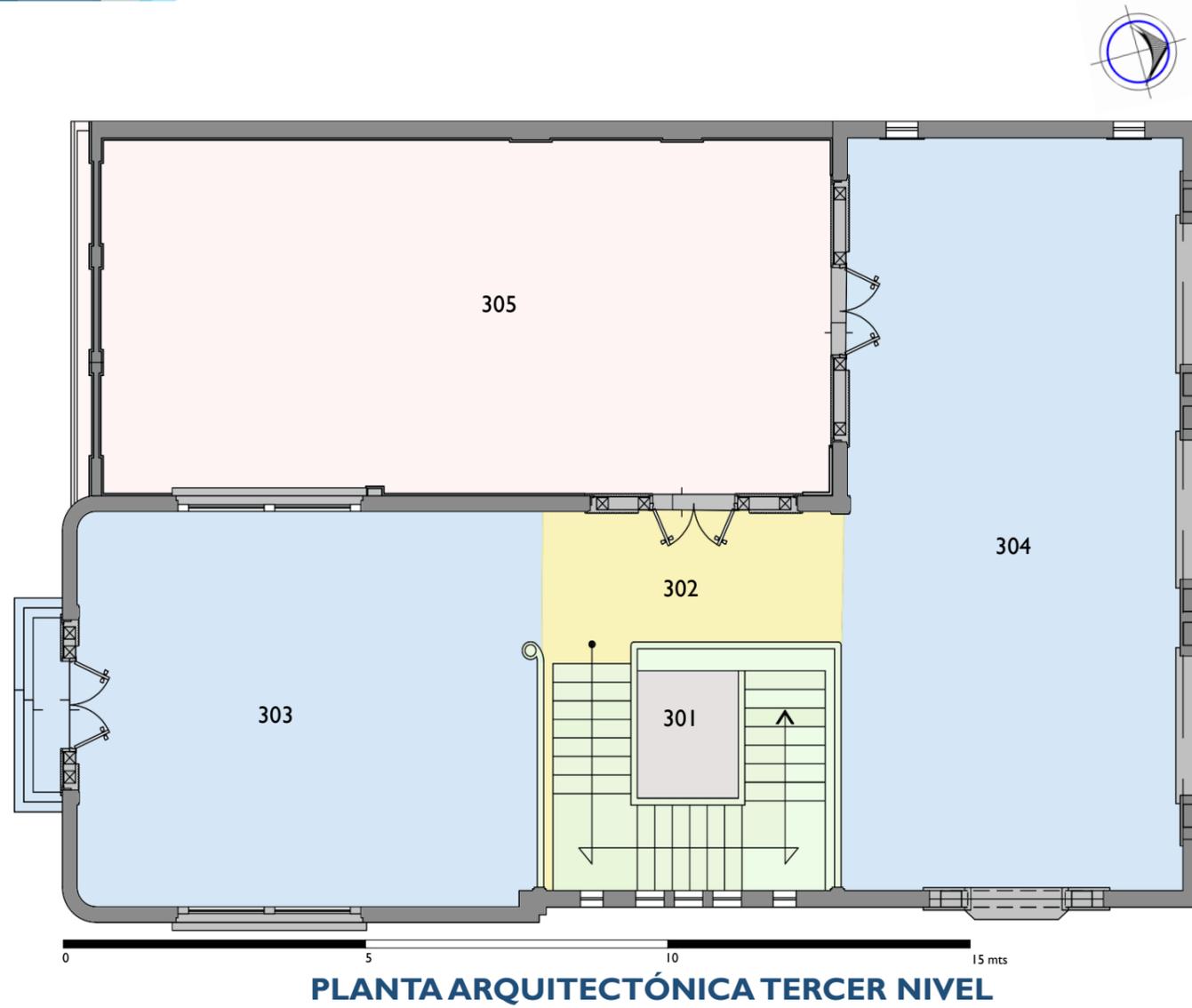


Imagen 88: Planta arquitectónica tercer nivel. Fuente: elaboración propia.

No	Ambiente	Área m <sup>2</sup>
301	Escalera	18.31
302	Área de Circulación	9.607
303	Sala I y balcón	47.081
304	Sala 2	61.824
305	Terraza	62.334
	<b>Total</b>	<b>199.156</b>

Tabla 04: Áreas cuadradas de ambientes del tercer nivel. Fuente: elaboración propia.



Imagen 89: Vista del Teatro Nacional Rubén Darío. Fuente: propia.



Imagen 90: Vista de la Plaza Juan Pablo II y Lago Xolotlán. Fuente: propia.



Imagen 91: Vista de la Avenida Bolívar y Parque Central de Managua. Fuente: propia.



# 1980-1988

El bien inmueble funcionó como oficinas de la Dirección de Patrimonio Nacional, el cual contaba con oficinas de arqueología, restauración, asesoría legal y planificación.

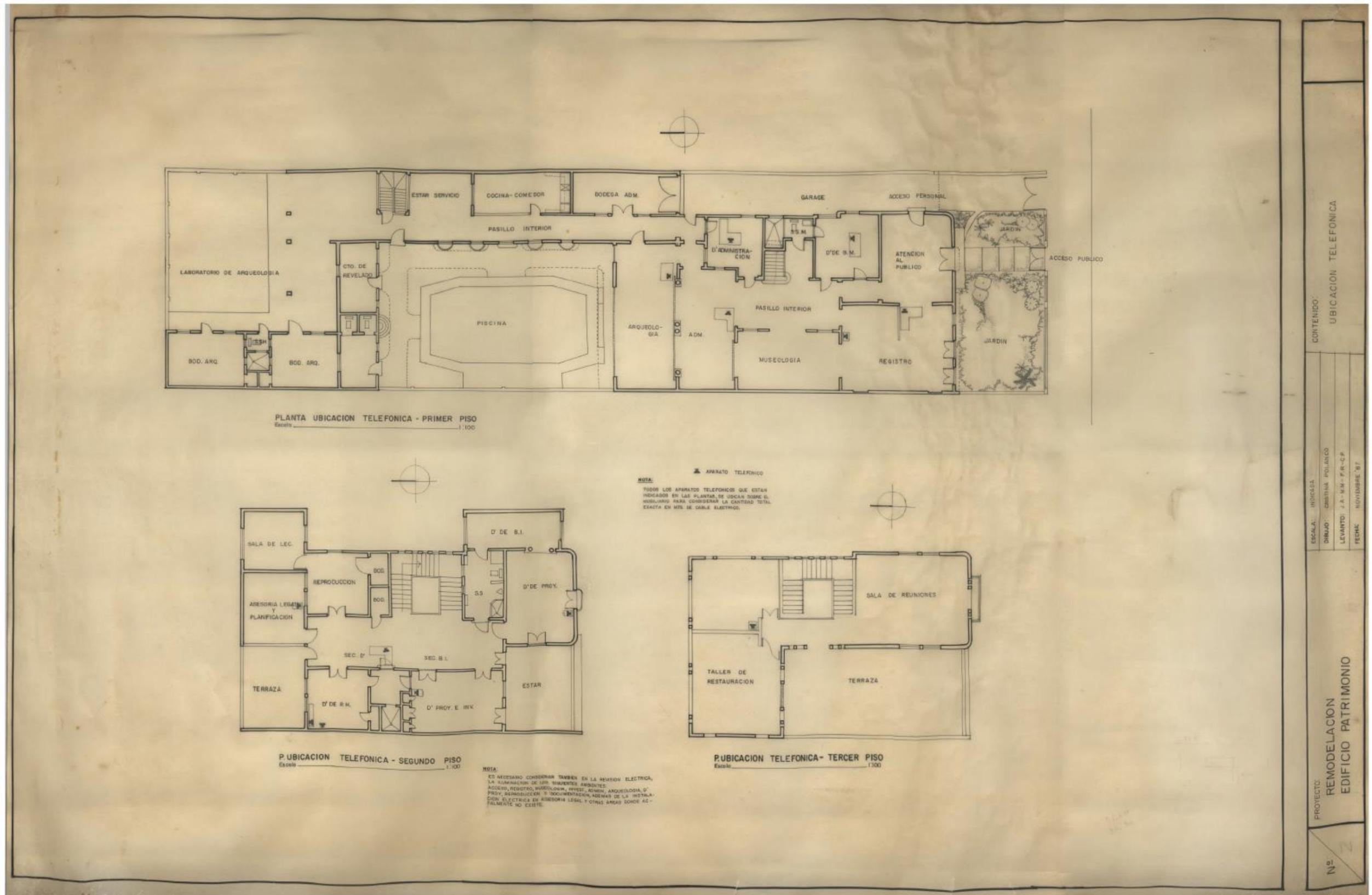


Imagen 92: Plano de la distribución arquitectónica durante su uso como oficinas de la Dirección de Patrimonio Nacional. Fuente: Instituto Nicaragüense de Cultura.



# 1980-1988

Intervenciones a realizar en el primer nivel de la vivienda a fin de ser adaptada para el nuevo uso, se puede observar la propuesta de un nuevo sistema de ventanas y la construcción de una cubierta de techo en el área del patio trasero.

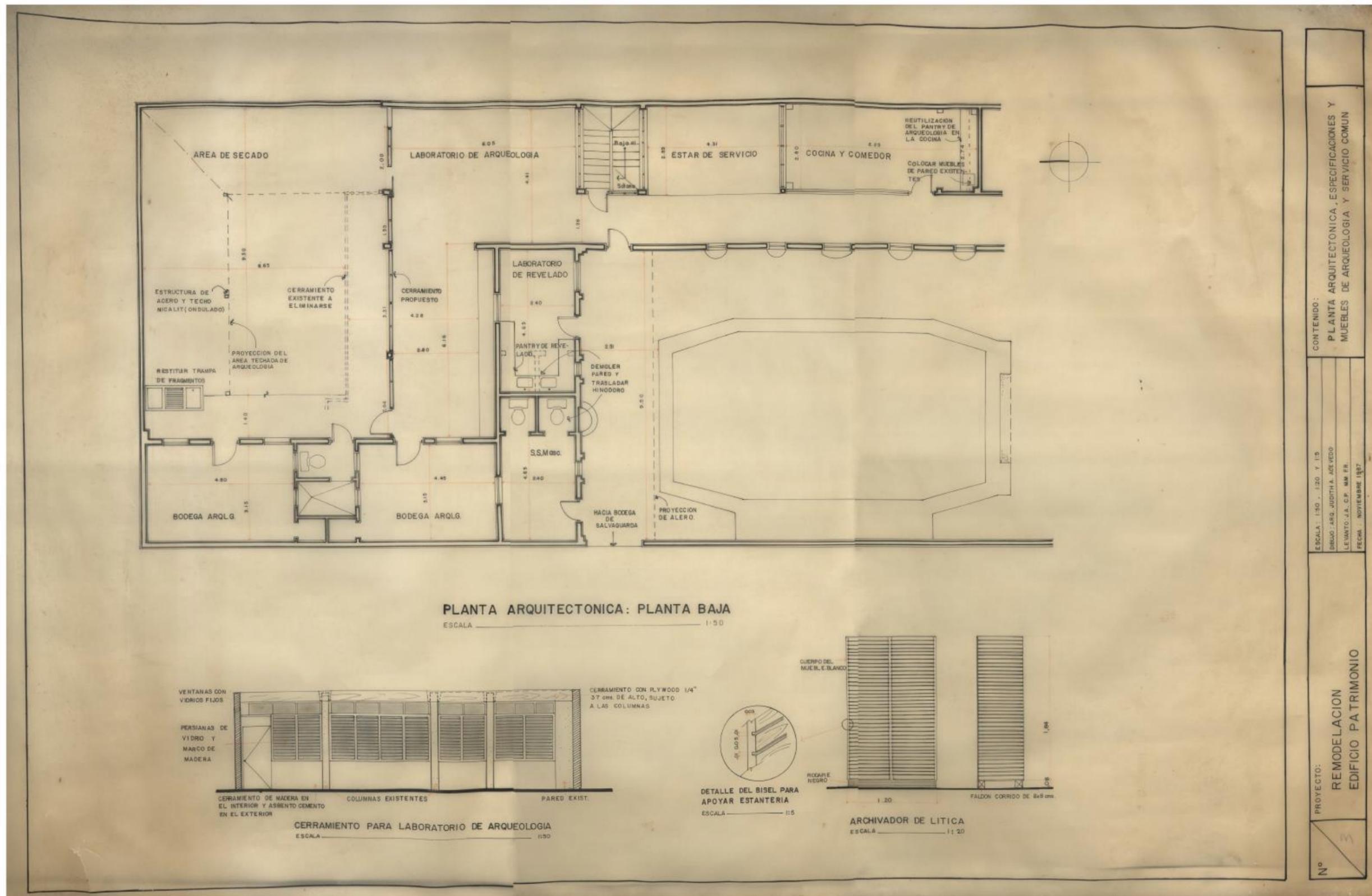


Imagen 93: Intervenciones a realizar en periodo de uso como oficinas de la Dirección de Patrimonio Nacional. Fuente: Instituto Nicaragüense de Cultura.



# 1980-1988

Un plano de la distribución del equipamiento eléctrico en la vivienda. En este plano, se ve reflejado la construcción de las bodegas en el costado oeste, y se deduce que este equipamiento fue habilitado para la instalación del museo. La distribución mostrada de tomacorrientes e interruptores en el plano es la existente hasta hoy en día

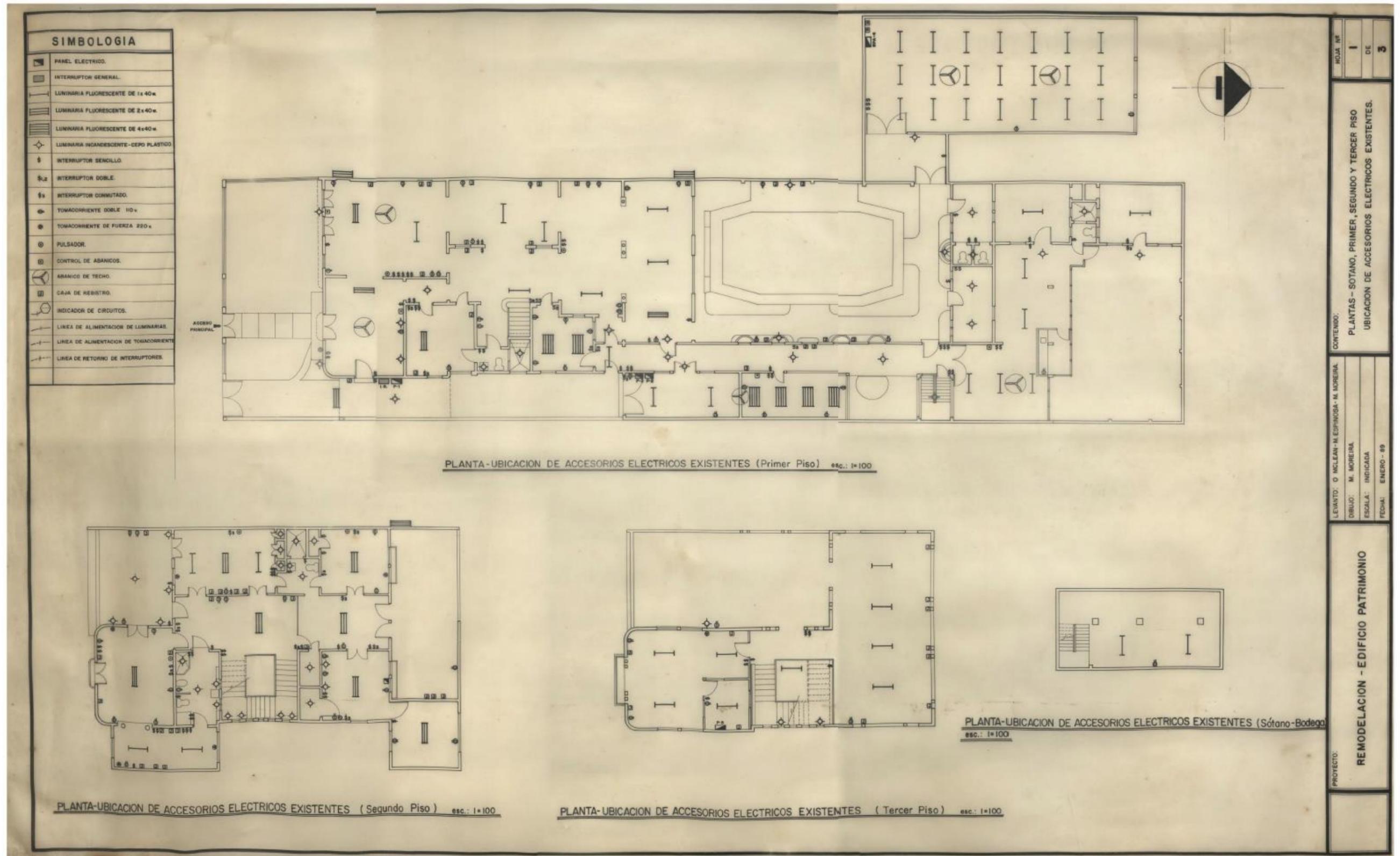


Imagen 94: Intervenciones a realizar en periodo de uso como oficinas de la Dirección de Patrimonio Nacional. Fuente: Instituto Nicaragüense de Cultura.



## 5. ANÁLISIS CONSTRUCTIVO

Por medio de este análisis, se estudia el sistema constructivo, la estructura y los materiales que se emplearon en la edificación, de igual manera, el desarrollo de estos durante la época de su construcción.

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE ESTRUCTURA Y SISTEMA CONSTRUCTIVO

Los materiales, la técnica constructiva, la estructura de la edificación, son factores importantes para conocer el comportamiento de una obra arquitectónica frente a diversas situaciones de carácter natural, ambiental o antrópicas.

Una de las características más importantes de la casa museo Julio Cortázar, es el sistema constructivo con el que se edificó, ya que en el período que se construyó significa una técnica constructiva novedosa y moderna. La mayoría de las edificaciones que se realizaban en la capital eran de taquezal y adobe, una técnica constructiva no muy eficiente, lo que provocó que, con el terremoto de 1972, gran parte de estas construcciones colapsaran. Eddy Kuhl (2015) lo describe así:

Las casas de taquezal en Nicaragua fueron construidas sin los amarres en X entre columnas; por esa razón colapsaron en el terremoto de 1931 y de 1972. Además, la madera fue atacada por las termitas o se pudrió en las bases. Quizás los constructores no entendieron bien los principios de diseño de este sistema antisísmico. Porque es innegable que las casa de taquezal fueron las responsables de la mayoría de las muertes en el terremoto de Managua de 1972. Los arriostres son importantes en una construcción resistente al terremoto porque ayudan a mantener una estructura en pie. El arrostramiento transversal se ve generalmente con dos soportes diagonales colocados de una manera en forma de X; estos arriostres soportan fuerzas de compresión y tensión. Dependiendo de las fuerzas, un arriostre puede estar en tensión mientras que el otro en compresión, es decir, laxo. (p. 32)

Continuando con los métodos de construir paredes, Kuhl menciona el ladrillo cuarterón introducido después del terremoto de Managua de 1931. «Cuando el ingeniero Pablo Dambach instaló la primera fábrica de cemento en San Rafael del Sur y comenzaron a construir la carretera asfaltada a Matagalpa, en la década de 1940, comenzó a usarse el concreto armado con paredes de “ladrillo cuarterón”. (Kuhl, 2015, p.36)

Las técnicas de construcción tradicionales consistían en un bagaje de soluciones a los problemas particulares que el medio, los materiales o la búsqueda de la máxima funcionalidad planteaban a la hora de construir una vivienda concreta. A este factor se unía la necesidad de completar la obra en un período acotado de tiempo: el que había entre la cosecha y el período de lluvias. Las tradiciones locales generaban sus propias tipologías independientemente de los factores geográficos y climáticos, de esta forma, la idiosincrasia cultural y la disponibilidad de recursos ma-



Imagen 95: Intervenciones a realizar en período de uso como oficinas de la Dirección de Patrimonio Nacional. Fuente: propia



-teriales daban como resultado proyectos individuales que se iban modificando en función de las dificultades que surgían en la construcción.

La evolución de los asentamientos humanos y el desarrollo de sus modos de vida dejan su huella en los programas de necesidades que se manifiestan en las construcciones. En este sentido, podemos observar una evolución en las técnicas empleadas en las construcciones tradicionales: mejor empleo del ladrillo, sustitución de morteros de barro por morteros de cal, o aparición de entramados de madera que permiten elevar la altura de las edificaciones

## 5.2. CASA MUSEO JULIO CORTÁZAR



Imagen 96: Julio Cardenal. Fuente: <https://www.geni.com/people/>

Esta vivienda fue diseñada personalmente por el Arq. Julio Cardenal y construida por la firma Cardenal Lacayo Fiallos. Al ser el terreno reducido el diseño tuvo que resolverse en un edificio de tres niveles para uso domiciliario, compuesta por amplios salones, habitaciones, unidades de servicio sanitarios, terrazas, balcones, bodega, jardín interno con piscina integrada, garaje y jardín frontal. Su resistencia fue construida con un porcentaje de seguridad estructural mayor del 25% a su diseño simétrico con estructuras incorporadas a las paredes.

El sistema estructural está conformado por los siguientes elementos:

### 5.2.1. Cimentaciones

Para conocer el tipo de cimentaciones que se encuentran en esta edificación es necesario realizar un estudio con equipo especializado como georradares, ya que no se cuenta con los planos en donde se plasme esta información. Se deduce que el tipo de cimiento utilizado es zapata aislada, una de las características es el relieve que tienen las columnas al sobresalir de la pared.

### 5.2.2. Columnas

Son los elementos verticales aislados, cuya sección es pequeña con respecto a su longitud; transportan las cargas de las losas al pedestal. Estas columnas son de concreto reforzado las cuales logran tener un peralte máximo de 4.56 m, que se encuentran en el primer nivel, a medida que se asciende el peralte y las dimensiones de estos elementos van disminuyendo.

Las columnas se encuentran sometidas principalmente a esfuerzos de compresión. Sus dimensiones tomaron en cuenta factores como la relación entre sus áreas y su longitud, para evitar problemas de pandeo. Las dimensiones de las columnas varían según su ubicación.

Las columnas principales son aquellas que se extienden hasta el tercer nivel, se encuentran en los ejes P, J, C, D, 2, 6, 8 las dotadas de refuerzos longitudinales y transversales, son las que transmiten el peso de las vigas que crean el marco que sostiene la techumbre, forman tres ejes longitudinales y tres ejes transversales, los cuales se amarran entre sí.



Imagen 97: Columnas de reforzamiento en pared. Fuente: propia.

Las columnas secundarias en menor número y dimensión que las principales.

Las columnas ornamentales están ubicadas en su mayoría en el primer nivel, gran parte de ellas se encuentran de manera adosada a las paredes.

Posterior al terremoto de 1972, la pared que limita en el costado oeste fue la más afectada y fue necesario realizar un reforzamiento por medio de la colocación de columnas para mejorar la estabilidad de este elemento, estas fueron dispuestas en el área de la piscina.



Imagen 98: Columnas de reforzamiento en pared. Fuente: propia.



### 5.2.3. Muros

Las paredes son de mampostería conformada por ladrillos de barro dispuestos de manera transversal para poder alcanzar el grosor de la pared, de forma que rompen la junta, y así, las juntas verticales de dos hiladas consecutivas nunca coinciden en un mismo eje vertical y elementos verticales (columnas) de concreto reforzado. La unión de estos ladrillos se realizó con mortero.

El espesor de las paredes varía, en el sótano encontramos paredes de 0.25 m, mientras en el primer nivel varían entre 0.15-0.24 m, esto en las paredes internas, en las paredes perimetrales se logra alcanzar un espesor de hasta 0.30 m. En el segundo y tercer nivel las paredes mantienen sus dimensiones de 0.24 m. Las bodegas que fueron anexadas posterior al terremoto, al ser una construcción más modernas, es de mampostería reforzada con bloques de medidas 0.20 m x 0.40 m x 0.15 m.

Estos muros se usan como muros portantes ya que estos son construidos con ladrillo macizo. Los diferentes tipos de muros se consiguen simplemente variando el aparejo de los ladrillos. El aparejo es la disposición de los ladrillos en un muro para lograr una trabazón adecuada, este se relaciona con el espesor del muro y con la apariencia estética. Los objetivos del aparejo son: obtener la máxima resistencia, asegurar la estabilidad lateral y obtener un aspecto agradable a la vista.

Las paredes exteriores están recubiertas con un tipo de estuco veneciano, este estuco es una pasta elaborada a base de yeso que sirve para decorar las paredes. Esta técnica se desarrolla en el periodo del Renacimiento en Italia. Cardenal trató de dejar marcado en cada detalle, los orígenes de la Familia Mantica.



Imagen 99: Estuco lustrado en pared. Fuente: propia.



Imagen 100: Mampostería reforzada de ladrillos de barro. Fuente: Instituto nicaragüense de cultura, 2019.

Cada uno de los detalles que se encuentran en la vivienda eran elaborados por el maestro Vicente Aranda, que elaboraba los moldes en barro y posterior a eso los fundía en concreto, refiere Carlos Mantica (2010).

A pesar de ser un edificio terremotoado, no se notan fisuras estructurales importantes que hayan afectado la integridad de los elementos en gran manera o haciendo que pierdan su funcionalidad. La integridad de las paredes y los elementos de concreto aún se mantienen.

### 5.2.4. Puertas y Ventanas

Las puertas fueron construidas de madera con acabado pintado en café oscuro, en toda la edificación se observan gran cantidad de puertas dobles, todas ellas con detalles de vidrio y herrería, y distintos diseños de paneles, jambas de madera tallada, algunas de ellas cuentan con picaportes.

Las puertas de abatimiento simple, se encuentran en las habitaciones de menor jerarquía pero de igual forma poseen detalles y diversos diseños en sus paneles. Las jambas de estas puertas están dispuestas de forma rectangular o en arco.

Las ventanas son de madera con paneles de vidrio, algunas de ellas presentan detalles metálicos en sus marcos, otras tienen columnas de madera talladas que dividen sus secciones. En el sector de la escalera se ubican cinco ventanales alargados que abarcan los tres niveles, dos de ellos de vidrio fijo y los otros de celosías.



Imagen 101: Estuco lustrado en pared. Fuente: propia.



Imagen 102: Estuco lustrado en pared. Fuente: propia.

### 5.2.5. Entrepiso

La losa aligerada, es comúnmente conocida por ser un estilo de construcción liviano, en donde el concreto u hormigón es reemplazado por otra clase de materiales. Las losas aligeradas suplantaron al concreto con bloques o ladrillos, de esta manera, el peso de la losa se aligera, cubriendo el mismo espacio de manera práctica y económica. Por otra parte, la losa aligerada, no precisa de la



Imagen 103: Sistema de entrepiso. Fuente: propia.

utilización de encofrados, ya que el ladrillo actúa lateralmente como encofrado en las viguetas. (s.f)

Además, dado que están constituidas por materiales livianos y con huecos que alojan aire en su interior, tienen una mejor aislación térmica y acústica. En general en este tipo de losas, los hierros principales ya no se distribuyen a lo largo de toda la superficie, sino que se concentran longitudinalmente dentro de viguetas o nervaduras, que harán de estructura soporte del conjunto. A pesar de ello, necesitan de una armadura de repartición en la parte superior, para distribuir bien las cargas.

En la cara superior de las losas de entrepiso se encuentra con piso de piezas de concreto de dimensiones de 0.25x0.25 m, mientras que en su cara inferior se refleja diferente molduras y detalles que evocan a un diseño de cielo falso.

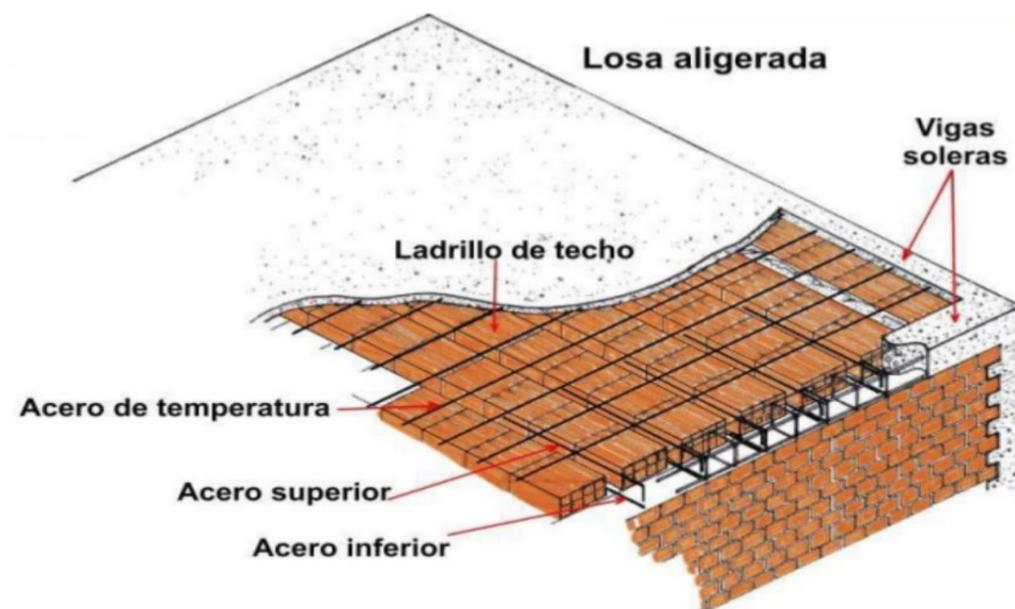


Imagen 104: Detalle de losa aligerada. Fuente: <https://www.slideshare.net/luisalbertoolayaraa/losas-63465475>

### 5.2.6. Cielo falso

En el primer nivel, se presenta cielo falso de madera machimbrada, las cuales crean secciones de variadas dimensiones separadas por una viga de madera (no estructural), ambos elementos con acabado de pintura blanca, este tipo de cielo se ubica a los largo del pasillo del costado este, terraza y dormitorios de servicio.

En el segundo nivel, no existe ningún tipo de sistema de cielo falso, las molduras y detalles ubicadas en la losa de entrepiso realizan esta función. En el tercer, el cielo falso instalado consiste en placas de poliestireno expandido de dimensiones 0.57 m x 0.57 m sostenido por una estructura de reglas de madera de 2" de ancho, estas secciones presentan un diseño que juega con los relieves del cielo. Láminas alargadas de secciones 0.96 m de ancho, de textura lisa y pintado en colores blanco y rosa pastel, es el otro diseño de cielo que forman parte de este nivel. Estos elementos servían como aislante acústico y térmico.



Imagen 105: cielo falso ubicado en pasillo. Fuente: propia.



Imagen 106: cielo falso ubicado en tercer nivel. Fuente: propia.

### 5.2.7. Estructura de techo y cubierta

La estructura de techo del primer nivel estuvo compuesta por vigas tensoras y clavadores de madera, que con paso el tiempo y la falta de mantenimiento fueron perdiendo resistencia y colapsaron en ciertas partes, razón por la que se hizo el cambio a una estructura metálica de cajas de perlines y clavadores.

La cubierta originalmente pudo ser de teja de barro, sin embargo, alrededor del año 1980 con la



introducción de la lámina de asbesto se produjo el cambio en el material de la cubierta. Este material fue retirado por diversas fracturas que presentaba, lo que permitía la entrada de agua en épocas de lluvia, por lo que se sustituyó por lámina de zinc troquelada cal. 26.

Cabe destacar que este cambio solamente se dio en un área determinada: baños de piscina, terraza y área de dormitorios de servicios. Los ambientes dispuestos sobre costado este de la vivienda conservan su estructura de madera y su cubierta de lámina de asbesto. En las bodegas del costado oeste la estructura de techo es de perlines y cubierta de lámina de asbesto.

En el segundo nivel, precisamente en el walking closet del costado oeste, se encuentra una estructura de techo de vigas tensoras y clavadores de madera que soportan una cubierta de lamina de zinc; este es el único ambiente de nivel que posee este sistema.

La estructura de techo del tercer nivel consta de un conjunto de cerchas de madera tipo pendolón, a dos aguas y su cubierta de lamina de asbesto de color rojo ladrillo, originalmente según fotografías la cubierta de techo era tejas de barro.



Imagen 109: Estructura de techo, zona de servicio, primer nivel. Fuente: propia.



Imagen 107: Estructura de techo en tercer nivel. Fuente: propia.

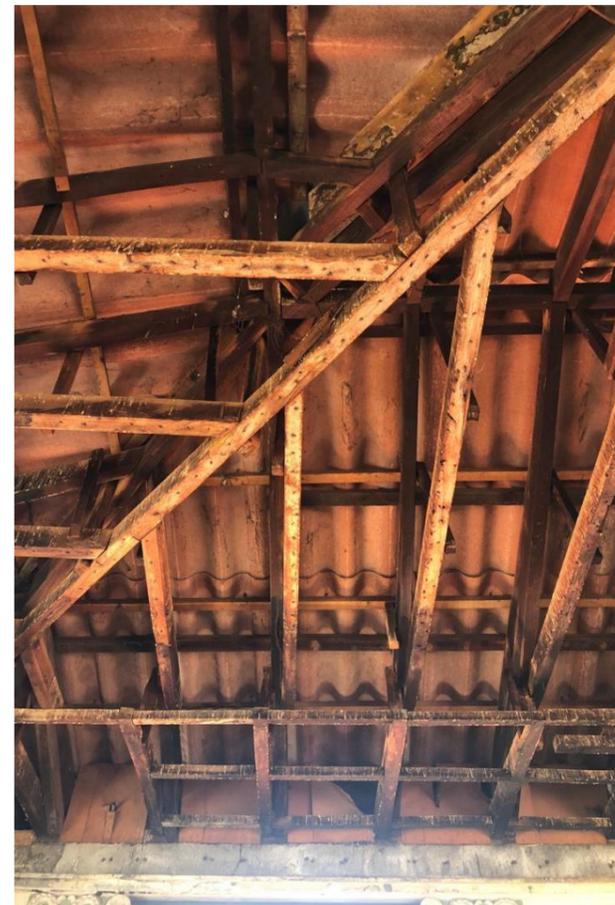


Imagen 108: Estructura de techo en tercer nivel. Fuente: propia.



Imagen 110: Estructura de techo en garaje. Fuente: propia.



Imagen 111: Cubierta de techos primer nivel. Fuente: propia.



### 5.2.8. Escaleras

La caja de escalera que conecta los tres niveles, es un tipo de escalera de tres tiros, con una anchura de 1.40 m, con huellas de 0.28 m y contra huellas de 0.16 m. Esta caja de escalera fue construida con concreto reforzado y en cada una de sus huellas se colocó tabloncillos de madera de mayor dimensión para que quedara un voladizo en cada peldaño. Esta escalera se encuentra cubierta por una alfombra de color turquesa de la cual se desconoce el periodo en que fue colocada.

En su extremo libre, la caja de escaleta presenta un barandal muy elegante conformado por tres elementos: una minifalda de concreto, seguida de un diseño ostentoso en herrería color negro que se repite a lo largo del recorrido y culmina con el pasamanos de madera.



Imagen 112: Vista panorámica de escaleras primer nivel. Fuente: propia.



Imagen 113: Escaleras, segundo nivel. Fuente: propia.



La escalera que conecta el primer nivel con el sótano es mucho más sencilla, es un tipo de escalera con peldaños partidos y con pasamanos y barandal totalmente de concreto, así como la estructura propia de la escalera.

Imagen 114: Vista panorámica de escaleras de sótano. Fuente: propia.

### 5.2.9. Piso

El piso está conformado por baldosa de concreto de dimensiones que van de 0.25 m x 0.25 m y 0.20 m x 0.20 m, algunas de colores sólidos, otras con grabados de diversos colores y formas, pero las que sobresalen son aquellas que en su conjunto forman esquemas de gran atractivo visual, ya que las piezas individuales presentan diseños a bases de líneas rectas y diagonales, con colores como: negro, rojo, amarillo, verde, rosado. La influencia del estilo Art Deco se refleja en estos esquemas de figuras conformadas.

En los servicios sanitarios del segundo nivel, el piso se encuentra cubierto por pequeños cerámicos de colores rosa y verde que de acuerdo a la disposición en que se colocaron crean un ritmo alterno entre el claro oscuro de las tonalidades.



Imagen 115: Vista panorámica de pasillo de circulación, primer nivel. Fuente: propia.

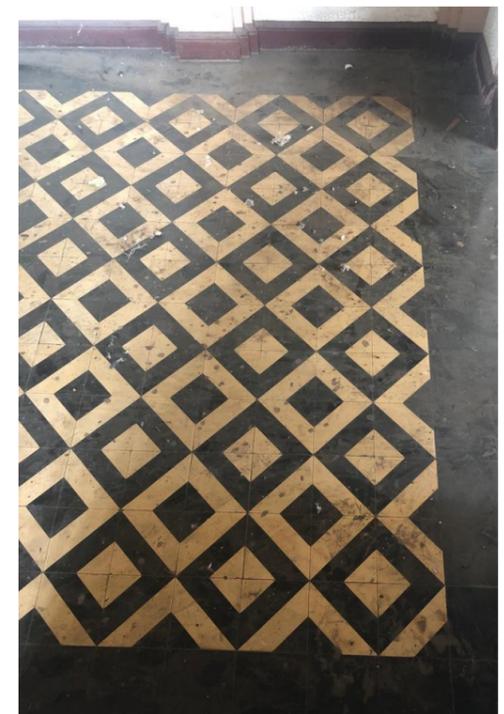


Imagen 116: Piso de sala 2, primer nivel. Fuente: propia.



Imagen 117: Piso de S.S 2, segundo nivel. Fuente: propia.

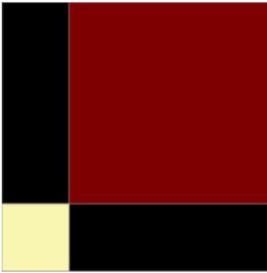


Imagen 118: Baldosa cerámica. Fuente: propia.



# PISOS

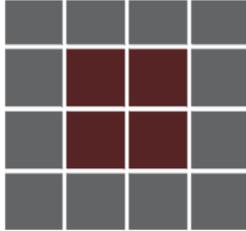
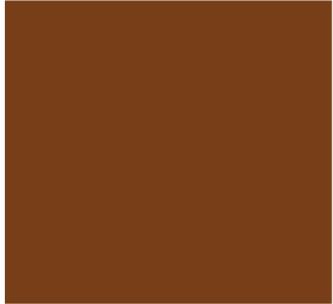
## PRIMER NIVEL

Elemento	Referencia Fotográfica	Descripción	Ubicación
		<p>Baldosa de concreto color negro. Sirve como limite de las formas conformadas en el conjunto. El color negro es representativo del estilo Art Deco.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Ante Sala, Sala 1, Zona de circulación, Comedor, Dormitorio de visitas, Sala 2 y Terraza.</p>
		<p>Baldosa de concreto con franjas diagonales color negro y amarillo pastel. En su conjunto forma una estructura formal de repetición, activa e invisible. Se encontró la forma como plano, como línea y como punto en repetición de tamaño y dirección. Estilo Art Deco.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Ante Sala, Sala 1 y Comedor.</p>
		<p>Baldosa de concreto con franjas en dos de su extremos color negro y cuadrado color amarillo pastel en su intersección. Conforman esquemas cuadriculados en su conjunto. Estilo Art Deco</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Zona de circulación, Sala 2 y Terraza.</p>
		<p>Baldosa de concreto color blanco con detalles de formas libres color azul y lila.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.20m x 0.20 m</p>	<p>Dormitorio de visitas, Baños de mujeres y varones (área de piscina)</p>



# PISOS

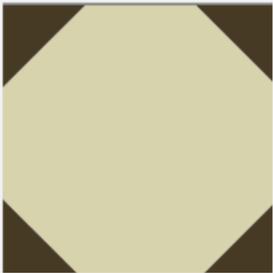
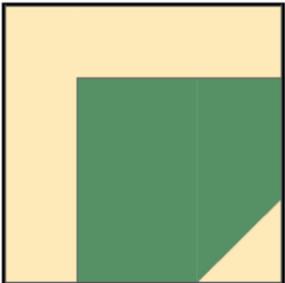
## PRIMER NIVEL

Elemento	Referencia Fotográfica	Descripción	Ubicación
		<p>Baldosa de concreto conformada por piezas color gris en su borde y en color rojo vino en su centro, cada una de estas piezas tiene una dimensión de 0.05m x 0.05m.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.20m x 0.20m</p>	<p>Acceso principal peatonal</p>
		<p>Baldosa de concreto, color rojo vino.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Cuarto de Paneles, pasillo, Cocina, Terraza 2, Dormitorio de Personal de Servicio</p>
		<p>Baldosa de barro.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.30m x 0.30m</p>	<p>Área de Piscina</p>
		<p>Baldosa de concreto.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.40m x 0.40m</p>	<p>Bodega 1 y 2, Garaje</p>



# PISOS

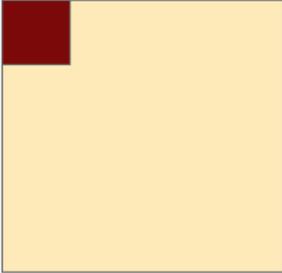
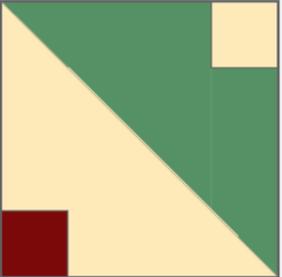
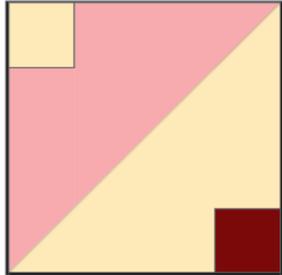
## SEGUNDO NIVEL

Elemento	Referencia Fotográfica	Descripción	Ubicación
		<p>Baldosa de concreto, color café.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Pasillo y Dormitorio 2</p>
		<p>Baldosa de concreto, color base beige en donde se conforman triángulos en cada una de sus esquinas, estos son de color café. La forma que se obtiene en el centro es de un octágono. Estilo Art Deco</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Pasillo</p>
		<p>Baldosa de concreto, color verde con franjas color beige a lo largo de dos de sus costados y un triángulo del mismo color en una de sus esquinas. La conformación de varias de estas piezas forman un rombo en su centro.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Walking closet de dormitorio principal.</p>
		<p>Baldosa de concreto, color verde.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Walking closet de dormitorio principal, dormitorio principal, dormitorio 3 y 4</p>



# PISOS

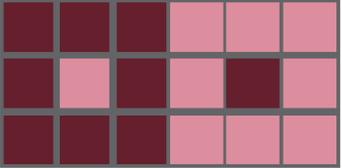
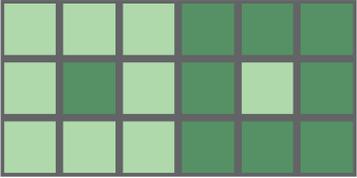
## SEGUNDO NIVEL

Elemento	Referencia Fotográfica	Descripción	Ubicación
		<p>Baldosa de concreto, color amarillo pastel como base, y la presencia de un cuadrado rojo vino en una de sus esquinas. Esta baldosa es una de las piezas que conforman los mosaicos de las habitaciones.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Dormitorio principal, dormitorio 2,3 y 4</p>
		<p>Baldosa de concreto, dividida de forma diagonal, en donde por un lado encontramos el color verde con un cuadrado de color amarillo pastel. La otra mitad corresponde al color amarillo pastel con forma cuadrada de color rojo vino en la esquina inferior.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Dormitorio principal, dormitorio 3, dormitorio 4 y su walking closet</p>
		<p>Baldosa de concreto, dividida de forma diagonal, en donde por un lado encontramos el color rosado con un cuadrado de color amarillo pastel. La otra mitad corresponde al color amarillo pastel con forma cuadrada de color rojo vino en la esquina inferior.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Dormitorio 2</p>
		<p>Baldosa de concreto color rojo vino con detalles de formas libres color blanco.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25 m x 0.25 m</p>	<p>Terraza 1 y 2</p>



# PISOS

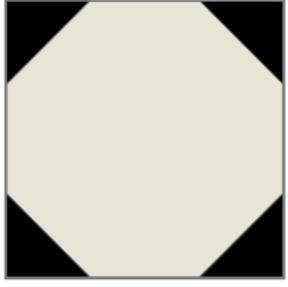
## SEGUNDO NIVEL

Elemento	Referencia Fotográfica	Descripción	Ubicación
		<p>Pequeñas piezas cerámicas con dimensiones de 0.02 m x 0.02 m colocadas de tres en tres. disposición en que se colocaron crean un ritmo alterno entre el claro oscuro de las tonalidad rosada.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.06m x 0.06 m</p>	<p>Servicio sanitario de dormitorio principal</p>
		<p>Pequeñas piezas cerámicas con dimensiones de 0.02 m x 0.02 m colocadas de tres en tres. disposición en que se colocaron crean un ritmo alterno entre el claro oscuro de las tonalidad verde.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.06m x 0.06m</p>	<p>Servicio sanitario de dormitorio principal</p>



# PISOS

## TERCER NIVEL

Elemento	Referencia Fotográfica	Descripción	Ubicación
		<p>Baldosa de concreto color rojo vino con detalles de formas libres color blanco.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25 m x 0.25 m</p>	<p>Terraza</p>
		<p>Baldosa de concreto con franjas diagonales alternando los colores morado,, naranja y beige. En su conjunto forma una estructura formal de repetición, activa e invisible. Se encontró la forma como plano, como línea y como punto en repetición de tamaño y dirección. Estilo Art Deco.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Sala 1 y Sala 2</p>
		<p>Baldosa de concreto, color base beige en donde se conforman triángulos en cada una de sus esquinas, estos son de color negro. La forma que se obtiene en el centro es de un octágono. Estilo Art Deco.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Zona de Circulación</p>
		<p>Baldosa de concreto, color blanco.</p> <p><b>Dimensiones:</b> 0.25m x 0.25m</p>	<p>Zona de Circulación, Sala 1 y Sala 2</p>



# DIAGNÓSTICO

Valoración del estado actual del inmueble





## FICHA DEL INMUEBLE: **CASA MUSEO JULIO CORTÁZAR**



Imagen 119: Fachada principal, Casa Museo Julio Cortázar. Fuente: propia.

### INFORMACIÓN GENERAL

**Nombre del Inmueble:**

Casa Museo Julio Cortázar

**Diseño y Construcción:**

Arq. Julio Cardenal  
 Lacayo Fiallos Cardenal Construcciones

**Localización:**

Bo. San Sebastián, calle El Triunfo, frente  
 correos de Nicaragua

**Año de construcción:**

1939

**Propietarios originales:**

Felipe Mántica y Margarita Abaunza.

**Propietarios actuales:**

Instituto Nicaragüense de Cultura

### DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

**Uso de Suelo**

Original:

Habitacional

Actual:

Centro Cultural

% de ocupación:

97.43%

**Lote**

Fondo:

56.57 m

Frente:

14.53 m

Superficie:

983.56 m

Forma:

Rectangular

### DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

**Tipología Arquitectónica:**

Habitacional

**Forma de la Planta:**

Rectangular

**Sistema Constructivo :**

Concreto reforzado

**Altura:**

13.37 m

**Niveles:**

III Niveles

**Superficie:**

958.38 m<sup>2</sup>

**Estilo:**

Neocolonial

**Influencias Arquitectónicas:**

Art Deco, Mudéjar

**Época:**

Siglo XIX



Imagen 120: Portada principal de Casa Museo. Imagen 121: Detalle de puerta principal y  
 balcón. Fuente: propia.



## 6.1 ALTERACIONES EN EL INMUEBLE

La Casa Museo Julio Cortázar, en principio se construyó para tener la función de vivienda y de esta manera se desarrolló desde 1939 hasta el terremoto de 1972, posterior a esto el bien inmueble se utilizó para otros fines diferentes a su propuesta original, como consecuencia de estos cambios de usos, el bien inmueble se fue adecuando a las necesidades que se requerían para que funcionara como museo o como oficinas.

La falta de documentación y registro de las obras realizadas en el inmueble, no permite conocer con exactitud los alcances de las intervenciones realizadas, asimismo, se desconoce la fechas exactas de ejecución y los mecanismos utilizados en este proceso. Con base a algunos planos y fotografías, se ha logrado establecer una lista de intervenciones realizadas logrando realizar un marco de tiempo.

### Después del terremoto de 1972

La catástrofe ocurrida en diciembre de 1972, afectó la pared perimetral del costado oeste de la vivienda, por lo tanto en aras de devolverle estabilidad a uno de los ejes principales de la vivienda se construyeron unas columnas en el sector del área de la piscina, para reforzar la pared, así mismo se dio tratamiento a las grietas que se encontraban, en una conversación con un técnico de la oficina de proyecto, asegura que mas allá de lo narrado, se desconoce con exactitud otro tipo de datos.

### 1980

Después que la propiedad fue cedida al Estado de Nicaragua, el bien inmueble empieza a funcionar como sede de las oficinas de la dirección Nacional de Patrimonio, albergando diferentes áreas entre ellas: restauración, museología, arqueología, legal, áreas de servicio y complementarias.

La adaptación de vivienda a oficinas, provoco las instalación de particiones livianas en el segundo y tercer nivel, esto se realiza para subdividir los espacios y así obtener mas oficinas, se deduce que las particiones pudieron ser de madera contrachapada, o mejor conocido como plywood. Cabe destacar que el primer nivel no tuvo ninguna intervención, pero según planos existían planes de modificar la parte trasera, estas modificaciones consistían en cambiar el tipo de cerramiento de ventanas y colocar cubierta de techo en el patio. Las intervenciones que se realizaron en este período solo estuvieron presentes mientras el inmueble funcionó como oficinas.

### 1989

El objeto de estudio tras pasar ocho años funcionando como oficinas, el Estado decide poner el bien a cargo de la Asociación Cortázar, con el propósito de que la casa funcionara como museo, y se expusieran las emblemáticas obras de arte contemporáneo latinoamericano de la Colección Julio Cortázar, razón por la que la asociación y la casa museo llevan este nombre.

Dado que la función cambió igual que sus necesidades, el bien inmueble vuelve a experimentar transformaciones, una de ellas fue la liberación de las particiones livianas que se instalaron con anterioridad.

Con la instauración del museo en la vivienda, se procedió a sellar puertas y ventanas en el primer y segundo nivel, sobre todo las puertas que dan acceso a los servicios sanitarios y closets, la razón de esta acción se debe a que los baños no serían utilizados y el museo requería de mayor espacio en las paredes para poder exponer los cuadros.

Durante este período se dio una alteración significativa en el inmueble, se anexaron dos bodegas en el costado oeste, y se conoce que estas no son originales de la casa, ya que en fotografías aéreas después de haber ocurrido el terremoto, se ve claramente la forma de rectangular pura en la planta de la vivienda, estas bodegas tampoco están presentes en los planos de las oficinas de la Dirección Nacional de Patrimonio, sino es hasta el período donde se convierte en museo.

Los materiales constructivos también denotan las diferencias, las bodegas están construidas a base de bloques de concreto, en su techo se observa la estructura metálica, estos elementos muy ajenos a la estructura del techo y las paredes originales de la casa.

Los motivos de la ampliación se desconocen, probablemente era utilizado como bodega de materiales y herramientas, o bien era lugar para almacenar las obras de la colección que no estaban siendo expuestas.

En este período también se llevaron a cabo obras eléctricas, se incrementaron el número de tomacorrientes y luminarias, se colocaron sistemas de ventilación artificial (abanicos).

El sistema de cubierta original de la vivienda era de tejas de barro, el cual fue sustituido por láminas de asbesto, realizándose durante el período que funcionó como museo.

Las intervenciones en la vivienda se dieron pausa hasta el año 2019, en el que intervino el Instituto Nicaragüense de Cultura por medio de la oficina de proyecto, la cual realizó obras en el techado del costado norte y la rehabilitación del sistema hidrosanitario.



Imagen 122: Vista aérea de Managua después del terremoto de 1972. Fuente: <https://grimaldi707.wordpress.com/2017/10/03/danos-en-edificios-mexico-df-managua/>



### 6.1.1. Intervención en cubierta de techo costado norte

En abril del 2019 se realizó la sustitución de la cubierta de techo, esta obra fue de carácter de urgencia, debido que la infraestructura se encontraba colapsada en la parte de los servicios sanitarios, esto a causa del estado de abandono, la falta de mantenimiento y los agentes externos que provocaron que la estructura se debilitara hasta el punto de que sus elementos cedieran. Las obras se realizaron para evitar que en la época de lluvias el agua ingresara en estos ambientes provocando mayor daño.

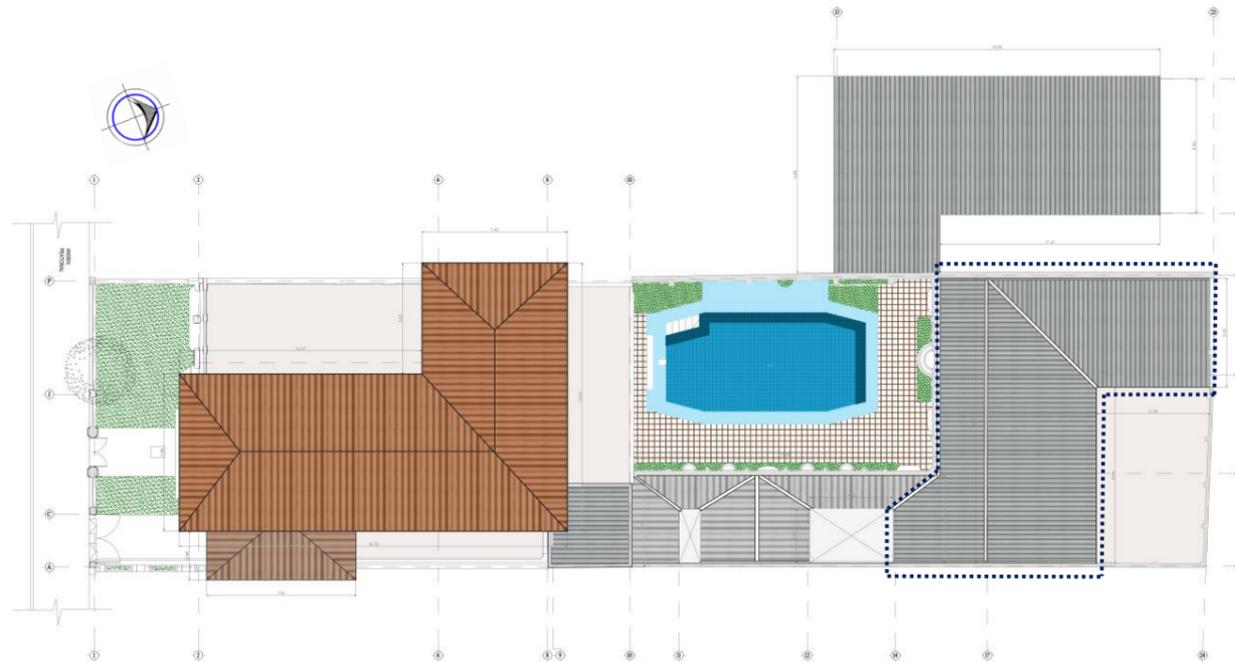


Imagen 123: Área de intervención, Fuente: elaboración propia.

..... Área de intervención



Imagen 124: Personal de obra realizando pruebas en canales. Fuente: oficina de proyecto, INC.

La intervención consistió en desinstalar el cielo falso y estructura de techo de madera, la cubierta de lámina de asbesto. Como medida de protección temporal para el inmueble, se dispuso utilizar como estructura de techo viga metálica perfil C de 2"x4"x1/8", clavadores 1"x 2"x1/8", Soporte Interno de Viga 2"x4"x1/8", tensor de varilla 1/4" sobre clavadores, para la cubierta se destino lámina de zinc troquelada calibre 26, y lámina de zinc lisa para los canales y flashing. En el área de los canales se le aplicó un impermeabilizante y se realizaron pruebas para comprobar la efectividad que tienen para la evacuación de las aguas y determinar si existía algún punto de filtración. Al ser una infraestructura de carácter temporal, se decidió no instalar cielo falso.

### Estado original



Imagen 125: Cubierta de techo colapsada en área de servicios sanitarios de piscina. Fuente: propia.



Imagen 126: Cubierta y estructura de techo colapsada en área de servicios sanitarios de piscina. Fuente: propia.

### Obras de desinstalación



Imagen 127: Ripios restantes de la desinstalación de cielo y cubierta. Fuente: oficina de proyecto, INC.



Imagen 128: Estructura y cubierta de techo desinstalada. Fuente: oficina de proyecto, INC.

### Estado final

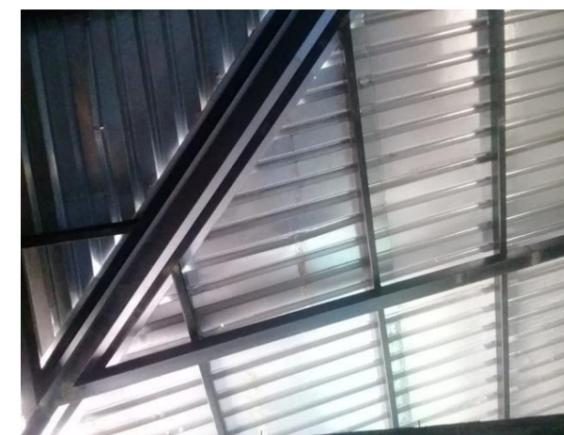


Imagen 129: Estructura metálica y cubierta de zinc. Fuente: propia.

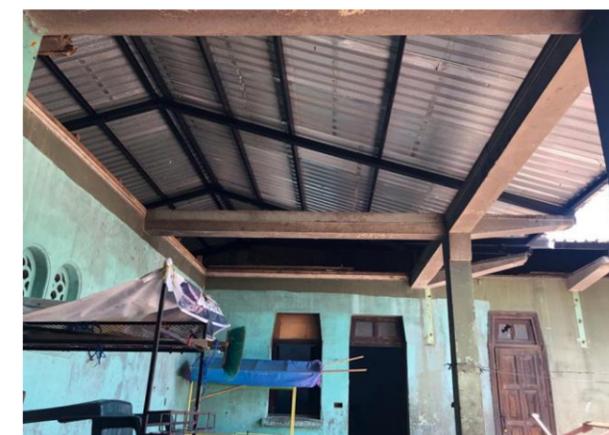


Imagen 130: Estructura metálica y cubierta de zinc. Fuente: propia.



### 6.1.2. Rehabilitación del sistema hidrosanitario

Durante la ejecución del proyecto “Habilitación Galería Espacio Praxis en el semisótano del Palacio Nacional de la Cultura”, se realizaron obras de mejoramiento en la Casa Museo Julio Cortázar, enfocadas en la habilitación de sistema hidrosanitario como proceso de la restauración del bien inmueble, obras que fueron llevadas a cabo durante el mes de septiembre de 2019.

Para la habilitación del sistema de red de agua potable, se cancelaron facturas pendientes con la empresa ENACAL para poder reestablecer el servicio en la vivienda.

En el proceso de la ejecución de estas obras, se suministraron equipos para los servicios sanitarios de la piscina: dos inodoros, un urinario y dos lavamanos, realizando obras de desinstalación de lo existente tanto de equipo como tubería, siendo necesaria la instalación de nueva tubería de mejor calidad y que trabajara en correspondencia a los requerimientos del nuevo equipo instalado; la misma situación se presentó en el servicio sanitario ubicado en la parte norte de la vivienda.

Con los sistemas sanitarios habilitados, se procedió sellar una letrina que estaba ubicada en el patio trasero de la casa, en esta misma área se instaló un eco digestor, con su respectiva caja de registro para la evacuación de residuos y mantenimiento; dos bio filtros, en donde uno recibe las aguas procedentes del lavadero y el servicio sanitario norte, el otro recibe los desecho de los lavamanos e inodoros de los servicios sanitarios de la piscina.

La realización de esta obra permitió obtener un sistema de recolección de aguas grises mas eficiente, de fácil mantenimiento y que se adecuara a las condiciones existentes del sitio, así mismo tener un mejor equipamiento en el área de los servicios sanitarios.

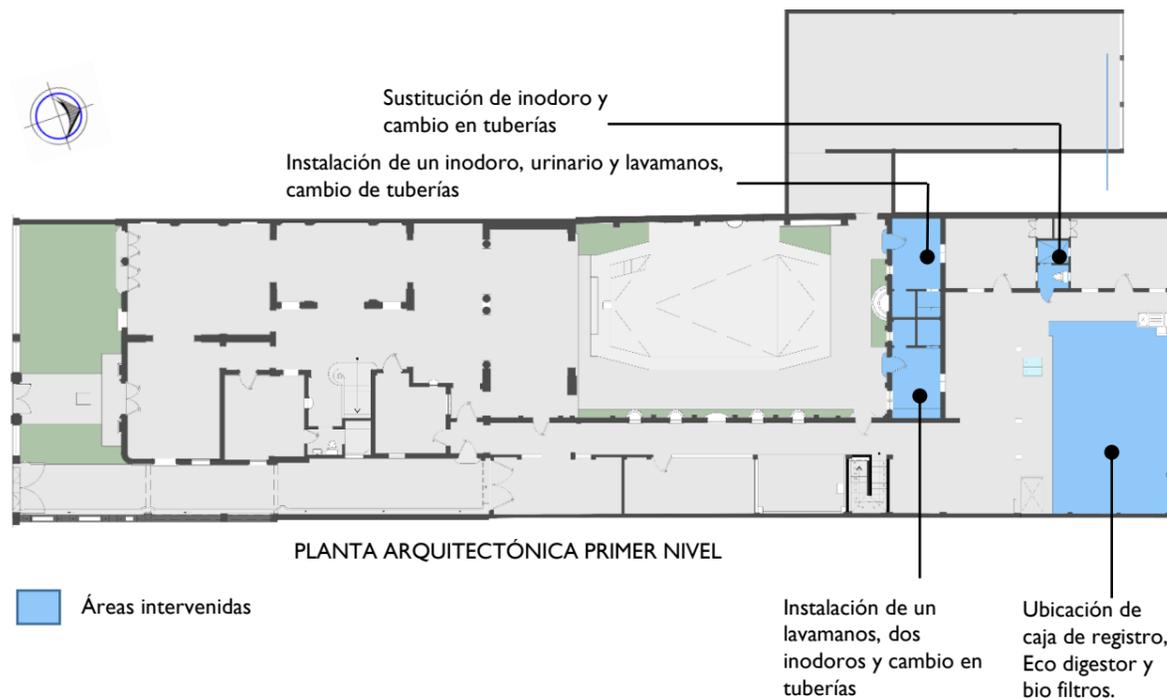


Imagen 131: Áreas intervenidas en el mejoramiento hidrosanitario, primer nivel. Fuente: propia.



Imagen 132: Eco digestor y bio filtros. Fuente: oficina de proyecto, INC.



Imagen 133: Instalación de eco digestor. Fuente: oficina de proyecto, INC.

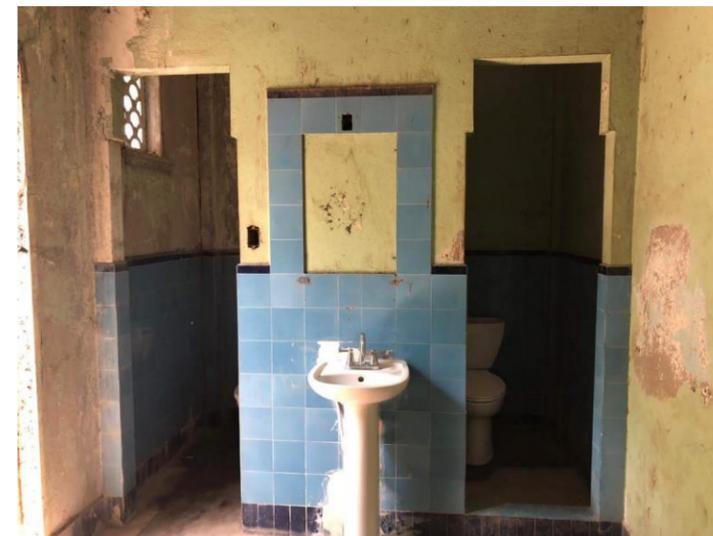


Imagen 134: Lavamanos e inodoro en servicio sanitario costado este. Fuente: oficina de proyecto, INC.



Imagen 135: Instalación de nueva tubería. Fuente: oficina de proyecto, INC.



Imagen 136: Cajas de registro y respiradero. Fuente: oficina de proyecto, INC.

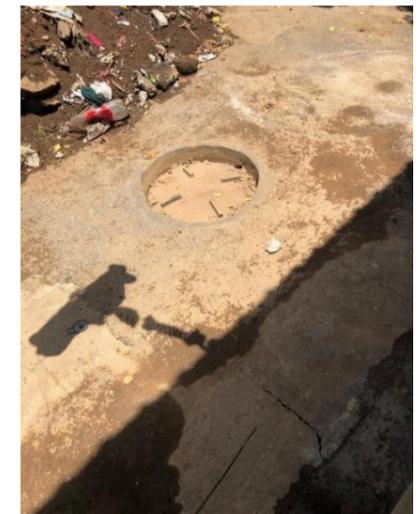


Imagen 137: Instalación de nueva tubería. Fuente: oficina de proyecto, INC.



## 6.2. DEFINICIÓN PATOLOGÍAS

Las patologías constructivas se refieren a los problemas constructivos que aparecen en los edificios, su proceso y sus soluciones (Ipecontrol, 2019)

### 6.2.1. Afección en concreto

Dentro de las obras civiles, las estructuras de concreto son tal vez las más utilizadas por su resistencia, durabilidad y facilidad constructiva. Sin embargo, su larga vida, puede verse alterada o disminuida por fenómenos naturales y ataques físicos, químicos o mecánicos.

#### Lesiones Físicas

Son todas aquellas en la que la problemática patológica se produce a causa de fenómenos físicos, como penetración de agua, suciedad, etc. Y normalmente su evolución dependerá también de estos procesos físicos (Links, s.f, p. 32).

- **Suciedad**

Acumulación de partículas y sustancias contenidas en la atmósfera tanto en la superficie como en los poros de los materiales (Construmática, s.f).

Por depósito: cuando se depositan las partículas que ensucian en zonas de la fachada poco expuestas, por simple gravedad o por efectos foréticos (Construmática, s.f).

Por erosión: como consecuencia de la acción de agentes atmosféricos en fachadas y cubiertas, especialmente en los sectores más expuestos de las mismas, como cornisas, molduras, esquinas, balcones, etc. (Construmática, s.f).

- **Humedad**

Presencia de agua en materiales o elementos constructivos.

Por filtración: este tipo de humedad se da cuando el agua de origen externo, ya sea lluvia o aguas subterráneas, encuentra paso directo hasta un material poroso, con capacidad de absorción de agua. Este paso del agua se produce principalmente por una mala ejecución en obra, principalmente en la colocación del impermeabilizante y en la elaboración del desagüe de aguas del edificio (Arrevol, 2017).

Por condensación: en este caso la humedad se produce por la condensación del vapor de agua del aire sobre una superficie fría, creando una serie de pequeñas gotas que al ir juntándose acaban creando una humedad. (Arrevol, 2017).

Por exposición directa de la lluvia: puede afectar las capas del edificio, directamente si la protección contra la humedad o bien la balanza de humedad de la fachada no está bien. En principio, el sistema de fachada tiene que ser capaz de emitir más humedad a través de la difusión durante el periodo seco de que absorba durante la lluvia (Arrevol, 2017).

- **Manchas negras**

Estas causadas por humedad, la lluvia y el viento, que producen el ingreso del agua en el material



Imagen 138: Vista superior de fuente ubicada en el área de piscina, primer nivel. Fuente: propia.

Del mortero y esto genera que las sales se disuelvan y como resultado, se producen manchas al liberar estas sales y humedad (Construmática, s.f).

### Lesiones Mecánicas

Son aquellas en las que predomina un factor mecánico que provoca movimientos, desgaste, aberturas o separaciones de materiales o elementos constructivos (Links, s.f, p. 32).

- **Fisuras**

Aberturas longitudinales que afectan a la superficie o acabado de un elemento constructivo (Viviescas, 2010, p. 21).

Fisuración en mapa: producida una diferencia de gradiente de humedad entre la superficie de la masa y el núcleo central, lo que produce tensiones que acaban fisurando la superficie. Son muy parecidas a las fisuras por contracción térmica inicial, diferenciándose en que unas son causadas por gradiente térmico y otras por gradiente de humedad (Red de autores, Alario, 2012).

Por corrosión del acero: estas fisuras pueden ser debidas a la aparición de otras de las que hemos hablado, que pueden haber facilitado el acceso del ambiente exterior hasta el acero de refuerzo, o bien pueden ser debidas a que la capa carbonatada exterior del hormigón ha alcanzado la profundidad a la que se encuentran los armados, ya sea por una mala ejecución del hormigón que lo ha dejado demasiado poroso o bien por un escaso recubrimiento, que ha dejado al acero en la zona más superficial donde la carbonatación llega aunque estando bien ejecutado el hormigón (Red de autores, Alario, 2012).

Por retracción hidráulica: aparecen en zonas muy soleadas, con poca humedad ambiental. Se producen por la disminución de volumen de la masa endurecida debido a la reducción de humedad y a las reacciones químicas que se siguen produciendo durante el proceso de endurecimiento. (Red de autores, Alario, 2012)

Fisuras piel de lagarto: gran número de fisuras extendidas bajo un patrón, en la película de pintura, con la apariencia de piel de lagarto, causada por múltiples capas de pintura de aceite envejecida naturalmente. Los cambios de temperatura provocan la constante expansión y contracción de la pintura, causando pérdida de la elasticidad y rajaduras, por insuficiente tiempo de secado entre capas (aplicar segunda capa cuando la primera aún no está completamente seca) (Pinturas Modelo, 2020)

- **Grietas**

Aberturas longitudinales que afectan a elementos estructurales. (Viviescas, 2010, p. 21)

Por asentamiento diferencial: los asentamientos presentados en cualquier tipo de edificación, se identifican porque su magnitud varía en cada una de las cimentaciones, formando un perfil de asentamientos en la estructura, el cual se refleja con la aparición de grietas y fisuras (Cano, 2013, p. 11).

- **Erosión en revestimiento**

El proceso de erosión puede definirse como la destrucción o alteración de la capa superficial de los materiales que constituyen la capa exterior de revestimientos, siendo fruto de la acción conjunta de

Diversos agentes, como la erosión mecánica, en la que el agente erosionante tiene un carácter mecánico y, por tanto, el resultado es una pérdida de material superficial por destrucción del mismo, bien de forma lenta (Patología de la edificación, 2012).

- **Desprendimiento de acabados:**

Es la separación de los acabados respecto a los elementos de soporte a los que están unidos. Las principales causas que los originan suelen ser la deficiente elección del material de revestimiento para un determinado clima y/o defectos en el sistema de anclaje (Cano, 2013, p. 11)

- **Abofamiento**

Es un concepto que se usa para definir el abultamiento que se origina al desprenderse un revestimiento de que posee la base o el soporte en una pared o un techo (De Vega administradores, 2013).

### Lesiones Químicas

Estas se producen a partir de un proceso químico, el origen de estas lesiones suele ser la presencia de sales, ácidos o álcalis que reaccionan provocando descomposiciones que afectan a la integridad del material y reducen su durabilidad (Links, s.f, p. 32).

- **Eflorescencia**

La eflorescencia en el concreto es un fenómeno muy común pero de los menos comprendidos. Es un residuo de sales con textura polvosa de color blanco tiza y se puede formar en la superficie de cualquier producto que contenga cemento, sin importar el color de éste. Este fenómeno ocurre cuando la humedad disuelve las sales de calcio en el concreto y migra a la superficie a través de la acción capilar (Enconcrete, 2012).

- **Agentes Xilófagos**

Dentro de este grupo se encuentran los detritos de palomas y murciélagos; y el hongo causado por humedad.

- **Vegetación**

El crecimiento de vegetación, son producto de rajaduras y grietas que se provocan por fallas constructivas, roturas del material, desprendimientos de revoques, bajo nivel de terminación de los frentes o simples oquedades de la superficie que permiten alojar semillas ancladas a través del viento o las aves. La intemperie, la lluvia y fundamentalmente la falta de mantenimiento de la superficie, alimentan y permiten el aumento y crecimiento desmedido de la vegetación (Tersuave, 2018)

- **Oxidaciones y Corrosiones**

Transformaciones moleculares que generan pérdida de material en metales (Delgado, s.f, p. 16).

Oxidación: El metal al entrar en contacto con oxígeno se transforma en óxido (Delgado, s.f, p. 18).

Corrosión: Pérdida progresiva de partículas, más agresivo (Delgado, s.f, p. 18).



### 6.2.2. Afección en Madera

La madera, es un elemento muy importante a tener en cuenta cuando se realiza un proyecto de restauración o rehabilitación en construcciones de carácter histórico. Conocer en profundidad sus características, su uso tradicional y sus afecciones es de gran importancia.

#### Lesiones Físicas

- **Descamación**

Degradación progresiva de porciones de pintura que se desprenden de los estratos anteriores. Normalmente está causada por la pérdida de adhesión del estrato anterior, que no ha sido tratado debidamente. Igualmente, esta pérdida de cohesión viene agravada por efecto de los agentes atmosféricos, como la humedad que alcanza las micro fisuras de la madera (Cedrián, 2011, p. 42)

- **Alteración cromática**

Está causada por a la acción de desecación o ataque de hongos. La presencia de humedad puede ser discontinua en el primer caso o continua en el segundo. Se observa que muchas de las maderas que tienen un alto contenido de humedad son también las que más se resecan, debido al proceso ya nombrado de absorción y desecación a través de las micro fisuras de las fibras (Cedrián, 2011, p. 42)

#### Lesiones Químicas

- **Putrefacción de madera**

Está causada por la presencia de agua, normalmente a través del soporte y potenciada por la escasez de ventilación. Existen varios tipos; roja, azul, blanca, parda... Las más habituales son la parda y la blanca. La primera oscurece la madera, creando fisuras transversales que acaban por formar paralelepípedos fácilmente extraíbles. Es posible confundirla con la madera carbonizada. La según da llega a crear cavidades llenas de residuos de celulosa, después de haber decolorado la madera, ya que solo agreden la lignina (Cedrián, 2011, p. 41).

- **Carbonización en la madera**

Es un proceso complejo en el cual suceden diferentes reacciones rápidas al mismo tiempo, entre éstas, una reacción química exotérmica, que es aquella que desprende energía y es empleada en la carbonización de la madera. En este caso, la madera recibe una temperatura muy elevada, tras la cual desprende energía y como resultado se rompe la madera y se obtiene carbón vegetal (Significados, 2018).

- **Agentes Xilófagos**

Es el ataque de agentes xilófagos como hongos de pudrición y termitas (la principal plaga de la madera), que disminuyen su resistencia mecánica. El origen orgánico de la madera la hace susceptible de ser degradada por organismos xilófagos. Sin embargo, para la actuación de la mayoría de estos organismos xilófagos, se requieren contenidos de humedad o situaciones que no deberían ser frecuentes en estructuras de madera bien diseñadas, construidas y mantenidas (Cedrián, 2011, p. 41).



Imagen 139: Acercamiento de ventana ubicada en terraza 2, segundo nivel. Fuente: propia.



## 7. REGISTRO DE PATOLOGÍAS

### 7.1. Primer Nivel

Falta de elemento: ausencia parcial de madera de puerta ubicada en pared sur de la antesala. Falta total de puerta ubicada en bodega 1, falta de elementos de portón ubicado en pared sur del garaje, falta de paños de vidrio en ventanas ubicadas en pared oeste de pasillo y en pared oeste de terraza 2.



Imagen 140: Vista externa de puerta, sala 1. Fuente: propia.



Imagen 141: Puerta de bodega 1. Fuente: propia.



Imagen 142: Puerta de garaje. Fuente: propia.



Imagen 143: Ventana de madera, área de piscina. Fuente: propia.

Humedad: aparición de humedad en cielo, en pared norte y oeste de dormitorio 1, en pared oeste de bodega 1 causada por filtración. En rodapié y en paredes norte y este del área de piscina, en la zona inferior de pared este de terraza 2, en paredes este y norte de muro perimetral ubicado en patio 2, en pared interna perimetral de fachada este y en la zona de la fuente por exposición directa a la lluvia.



Imagen 144: Vista interna de patio. Fuente: propia.



Imagen 145: Pared oeste de bodega 1. Fuente: propia.



Imagen 148: Pared norte de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 146: Pared oeste, dormitorio 1. Fuente: propia.



Imagen 147: Pared oeste de área de terraza. Fuente: propia.

Agentes xilófagos: presencia de desechos de palomas y murciélagos en pared interna este y norte de antesala, de manera escasa en las paredes de los ambientes: sala 1, sala 2, sala 3, terraza 1 y área de circulación, de manera excedente en las paredes de las bodegas 1 y 2. Aparece comején en puerta de madera ubicada en pared sur de antesala y en estructura de madera de alero ubicado en pared sur del área de la piscina, igualmente en puertas de madera de la fachada sur, presencia de túnel de comején en pared este y oeste del área de la piscina, en pared norte de bodega 2, en pared este de muro perimetral ubicado en patio 2, en pared interna oeste de pasillo 2. Presencia de hongos en la zona inferior de la fuente.



Imagen 149: Pared de fachada principal. Fuente: propia.



Imagen 150: Pared interna oeste de bodega 2. Fuente: propia.



Imagen 151: Fuente ubicada en pared norte de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 152: Pilastra ubicada en pared oeste de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 153: Detalles geométricos de arco escarzano. Fuente: propia.



Imagen 154: Pared interna oeste de antesala. Fuente: propia.



Imagen 155: Paredes internas oeste de patio 2 y terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 156: Pared interna este de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 157: Pared interna este de pasillo. Fuente: propia.



**Manchas:** causadas por abundancia de suciedad en pared norte, sur y oeste del dormitorio 1, paredes sur y oeste de sala 1, en pared este de sala 2, de forma parcial en paredes norte y este del garaje, en pared sur de terraza 2, en las paredes de las bodegas 1 y 2. Manchas negras ubicadas en pared externa sur y oeste del área de la piscina, en marcos de pilastras ubicados en las paredes norte y este del área de piscina, en pared interna sur de muro de acceso, en pared perimetral de fachada este, en pared este y norte de muro perimetral ubicado en patio 2 provocadas por humedad por exposición directa a la lluvia.



Imagen 158: Pared interna oeste de dormitorio 1. Fuente: propia.



Imagen 159: Puerta de acceso a dormitorio 1. Fuente: propia.



Imagen 160: Nicho ubicado en pared este de sala 1. Fuente: propia.



Imagen 161: Vano de arco de medio punto, pared oeste de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 162: Pared interna oeste de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 163: Pared interna sur de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 164: Pared interna oeste de bodega 2. Fuente: propia.



Imagen 165: Arco de azulejos, pared interna oeste de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 166: Pared interna este de muro perimetral. Fuente: propia.



Imagen 167: Pilastra ubicada en pared oeste de área de piscina. Fuente: propia.

**Suciedad:** presenta suciedad por depósito de manera casi total en las paredes del dormitorio 1, 3, 4 y en los cielos de forma casi total del primer nivel, en ambas paredes de pasillo 2, en las paredes oeste y norte de los baños ubicados en el área de la piscina. De forma dispersa y a causa de depósito en las paredes de los ambientes: sala 1, sala 2, sala 3, terraza 1, área de circulación, en paredes norte, este y oeste del garaje y en paredes de patio 1. A causa de erosión en terraza 2, en pared perimetral interna este y sur, y de forma global en fachada sur. De forma excedente, por la misma causa, en la superficie del piso de las bodegas 1 y 2, y en pared este y norte de muro perimetral ubicado en patio 2, en las paredes y piso del baño 2 del área de la piscina, en pared este del área de piscina y en la superficie del piso de la piscina.



Imagen 168: Piso junto a escaleras. Fuente: propia.



Imagen 169: Pared este de S.S de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 170: Cielo falso de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 171: Vista de sala 3. Fuente: propia.



Imagen 172: Pared interna oeste de S.S, área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 173: Vista panorámica de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 174: Pared interna de muro de entrada principal. Fuente: propia.



Imagen 175: Pared interna oeste de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 176: Paredes externas de dormitorio 3 y 4. Fuente: propia.



Imagen 177: Piso de piscina. Fuente: propia.



**Grietas:** presencia de aberturas de 4 mm en pared este del área de circulación debido a esfuerzos mecánicos, de 6 mm en pared oeste del área de piscina, de tanto en la pared norte del área de piscina.



Imagen 178: Columna de pared externa este de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 179: Vista de sur a norte de piso de piscina. Fuente: propia.

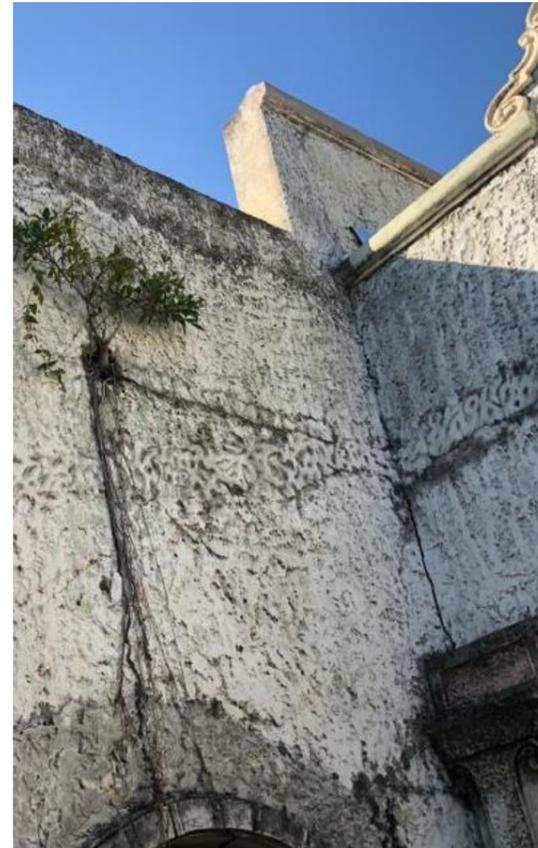


Imagen 182: Zona superior de pared norte y oeste del área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 180: Pared interna este de piscina. Fuente: propia.



Imagen 181: Pilastra ubicada en pared norte del área de piscina. Fuente: propia.

**Vegetación:** aspecto de suciedad floral en el área de piscina y en orificios ubicados en la pared oeste de esa misma área, igualmente, sobre techo de tejas ubicado en pared sur del área de piscina.



Imagen 183: Orificio ubicado en pared oeste del área de piscina. Fuente: propia.

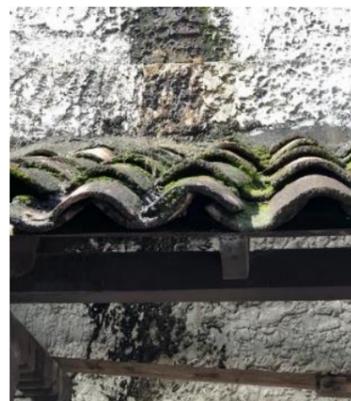


Imagen 184: Alero de tejas y madera ubicado en pared sur del área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 185: Zona inferior de fuente ubicada en el área de piscina. Fuente: propia.

**Orificios:** presencia de orificios en paredes norte, sur y este de bodega 2, en pared norte y oeste del garaje.



Imagen 186: Pared sur de bodega 1. Fuente: propia.



Imagen 187: Pared norte de garaje. Fuente: propia.



Imagen 188: Pared oeste de garaje. Fuente: propia.

**Fisuras:** por retracción hidráulica en bordillo de pared norte del área de piscina, en pared sur de ambos baños ubicados en el área de la piscina. Fisuras a nivel de acabados de tipo piel de lagarto provocadas por capas de pintura envejecida; en paredes de las bodegas 1 y 2, en pared oeste de garaje, en paredes de los dormitorios 3 y 4. En paredes internas de pasillo 2 debido a humedad por filtración. En revestimiento cerámico de las paredes internas oeste y sur de la piscina, y de arcos ubicados en pared oeste, debido al asentamiento del suelo diferenciado.



Imagen 189: Pared norte de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 190: Pared este de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 191: Pared norte de bodega 1. Fuente: propia.



Imagen 192: Pared norte de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 193: Pared este de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 194: Pared interna sur de S.S. área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 195: Arco de azulejos de pared oeste de área de piscina. Fuente: propia.



**Abofamiento:** ubicado en pared sur del dormitorio I y en pared norte de bodega I.



Imagen 196: Pared interna norte de bodega I. Fuente: propia.



Imagen 197: Pared interna sur de bodega I. Fuente: propia.



Imagen 198: Pared interna sur de dormitorio I. Fuente: propia.

**Eflorescencia:** presencia de esta patología en azulejos de servicios sanitarios I, en pared oeste del dormitorio I, en paredes de dormitorio 3 y 4, en las superficies de los pisos de las salas 2 y 3, cielo falso de sala 2, en pared interna oeste de pasillo 2 y zona superior de pared interna este, la zona de la fuente por causa de filtración de la misma y en paredes y piso de la piscina, en pared perimetral de fachada este, en pared este de patio I, en pared este de terraza 2



Imagen 199: Vista panorámica de S.S I. Fuente: propia.



Imagen 200: Parte inferior derecha de piso de terraza. Fuente: propia.



Imagen 201: Cielo falso de sala 3. Fuente: propia.



Imagen 202: Vano en dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 203: Pared interna este de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 204: Escaleras en pared interna oeste de piscina. Fuente: propia.



Imagen 205: Pared oeste de patio I. Fuente: propia.

**Desprendimiento:** a nivel de acabados a causa de humedad por filtración y condensación en paredes este y oeste del dormitorio I. A nivel de acabados en paredes este, oeste y sur del baño I ubicado en el área de la piscina, del baño 2 en las paredes norte, sur y oeste, en pared este y norte de patio I, en pared este y oeste de terraza 2, en pared interna este y oeste del pasillo, en la superficie de las columnas ubicadas en terraza 1, en rodapié de fachada este, en paredes norte, este y oeste del garaje, en pared interna oeste de sala I y en paredes sur y oeste de terraza 2, provocadas por la mala aplicación y envejecimiento de capas de pintura. En los elementos decorativos de las columnas ubicadas en el muro perimetral de la entrada a causa de los agentes atmosféricos y envejecimiento de pintura, en bodegas I y 2 causado por los agentes atmosférico y la falta de preparación en la superficie. Existe desprendimiento de mortero de forma parcial en la pared interna norte de bodega I y pared norte del garaje, causada por la falta de preparación de la superficie, en el recubrimiento de un canal de agua pluvial ubicado en fachada este, provocado por oxidación del acero. Desprendimiento de piezas de azulejos del bordillo de piscina provocados por los usuarios.



Imagen 206: Cielo de dormitorio I. Fuente: propia.



Imagen 207: Pared interna oeste de S.S, área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 208: Pared externa norte de cocina. Fuente: propia.



Imagen 209: Pared externa oeste de garaje. Fuente: propia.



Imagen 210: Pared interna oeste de bodega I. Fuente: propia.



Imagen 211: Vista panorámica de escaleras de sótano. Fuente: propia.



Imagen 212: Acercamiento de pared interna oeste, sala I. Fuente: propia.



Imagen 213: Pared sur de pasillo, puerta de acceso a dormitorio 2. Fuente: propia.



Imagen 214: Detalle superior de columna de portada principal. Fuente: propia.



Imagen 215: Acercamiento de columna en pared oeste de garaje. Fuente: propia.



Imagen 216: Pared este de garaje. Fuente: propia.



**Erosión en revestimiento:** desgaste mecánico por abrasión, en las zonas inferiores de ambas paredes de pasillo 2, en pared este y oeste de garaje. Erosión física por fenómenos atmosféricos, en elementos decorativos (arcos y fuente) ubicados en la pared norte del área de piscina, presencia en pared sur y oeste de terraza 2, en las zonas inferiores de las paredes del patio 1, en columnas y superficie de pared oeste del área de piscina, en marcos de ventana, en rodapié y pared de fachada este, en bordes de pared interna perimetral de fachada este.



Imagen 217: Zona inferior de pared oeste de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 218: Pared sur de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 219: Zona inferior de pared oeste de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 220: Pared norte de garaje. Fuente: propia.



Imagen 221: Zona inferior de pared oeste de pasillo. Fuente: propia.

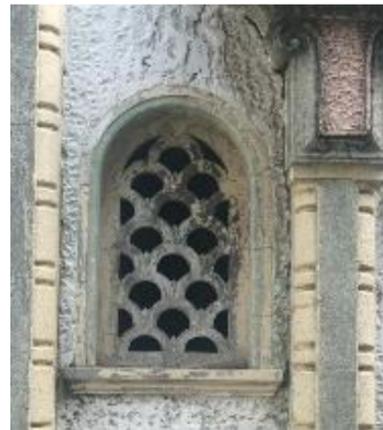


Imagen 222: Vano de S.S, área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 223: Vano ubicado en fachada este. Fuente: propia.



Imagen 224: Zona inferior de arco de azulejos, área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 225: Zona inferior derecha de fachada este. Fuente: propia.

**Putrefacción o alteración cromática:** presenta esta patología en madera de puertas y ventanas de pared oeste de terraza 2, puertas y ventanas ubicadas en pared interna oeste de pasillo 2 y en zona inferior de puerta ubicada en pared este de terraza 1. Presencia de putrefacción en puerta de madera ubicada en pared de fachada este, en portón de garaje y en puertas de fachada sur, a causa de humedad y agentes xilófagos.



Imagen 226: Puerta de acceso a dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 227: Zona inferior de puerta de acceso a dormitorio 2. Fuente: propia.



Imagen 228: Ventana ubicada en pared este de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 229: Zona superior puerta ubicada en fachada sur. Fuente: propia.



Imagen 230: Zona inferior de puerta ubicada en pared oeste de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 231: Puerta de acceso al pasillo. Fuente: propia.

**Descamación:** por efecto de los agentes atmosféricos, como la humedad que alcanza las microfisuras de la madera, se encuentra en los rodapiés de madera en antesala, sala 1, 2, y 3, en terraza 1 y área de circulación.



Imagen 232: Rodapié de pared sur de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 233: Rodapié de pared norte de sala 2. Fuente: propia.



## Registro de Patologías

### 7.2. Segundo Nivel

**Manchas:** presencia de manchas negras causadas por la humedad en el muro exterior norte, paredes internas oeste y norte de la terraza 2, y pared oeste de WC 2. Manchas café en la zona de las escaleras a causa de suciedad provocada. Manchas café causadas por abundancia de suciedad en las zonas inferiores de ambas paredes de pasillo.



Imagen 234: Pared este de pasillo de circulación. Fuente: propia.



Imagen 235: Muro interno oeste de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 236: Puerta sellada ubicada en pared este de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 237: Pared norte junto a escaleras. Fuente: propia.



Imagen 238: Pared norte de walking closet dormitorio 4. Fuente: propia.



Imagen 239: Muro norte inferior de terraza 1. Fuente: propia.

**Eflorescencia:** presencia de eflorescencia provocada por humedad en las baldosas del piso de la terraza 1 y 2, concentrado en el área oeste, en zona de rodapié de azulejos del servicio sanitario 2.



Imagen 240: Piso de terraza 1. Fuente: propia.



Imagen 241: Pared sur, muro oeste y piso de terraza 1. Fuente: propia.



Imagen 242: Zona inferior de azulejos de S.S 2. Fuente: propia.

**Agentes xilófagos:** presencia de comején de restos de madera de la ventana ubicada en la pared sur y norte del WC 1, en ventanas de pared sur de terraza 1, desechos de palomas y murciélagos en paredes de WC 1 y 2, igualmente en las paredes del pasillo de circulación. Acumulación de estos mismos en el piso de servicios sanitarios. Presencia de túnel de comején en pared norte del dormitorio 3 y pared este de dormitorio 4. Presencia de hongos en pared externa norte de terraza 2.



Imagen 243: Vano de ventana en pared sur de walking closet de dormitorio. Fuente: propia.



Imagen 244: Muro interno oeste de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 245: Puerta sellada ubicada en pared este de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 246: Puerta sellada ubicada en pared este de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 247: Puerta sellada ubicada en pared oeste de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 248: Pared este interna de dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 249: Pared oeste de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 250: Pared externa de terraza 2, alero ubicado en área de piscina. Fuente: propia.

**Falta de elemento:** carencia de elementos casi total de ventana en WC 1, falta total de alero de tejas y de paños de vidrio y madera en ventanas y puerta ubicadas en pared norte en terraza 2. Ausencia total de rodapié de dormitorio 2. Falta de paño de vidrio en puerta ubicada en pared norte de terraza 1. Ausencia de uno de los elementos que conforman la barandilla de la terraza 1.



Imagen 251: Detalle de barandilla de terraza 1. Fuente: propia.



Imagen 252: Pared norte y puerta de terraza 1. Fuente: propia.



Imagen 253: Restantes de alero ubicado en terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 254: Puertas de acceso a pasillo, ubicadas en terraza 2. Fuente: propia.



**Fisuras:** Presencia de fisuras en la cornisa de ventana de la pared norte de terraza 2 por asentamiento diferenciado del suelo. Presencia de fisuras tipo mapa a nivel de acabado en las paredes del dormitorio 1 y 4, a nivel de mortero en la pared oeste del dormitorio 2 producida por la falta de preparación de la superficie. Fisuras de tipo piel de lagarto en paredes del pasillo de circulación, provocadas por capas de pintura envejecida; en paredes oeste y sur del dormitorio 3, en pared oeste y cielo del WC 1. Fisuras por retracción hidráulica en barandilla ubicada en terraza 1 y 2.



Imagen 255: Cornisa de ventana, ubicada en terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 256: Zona inferior de pared interna norte de dormitorio 4. Fuente: propia.



Imagen 257: Acercamiento de barandilla, terraza 1. Fuente: propia.



Imagen 258: Zona derecha de pared oeste de dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 259: Pared oeste de dormitorio 4. Fuente: propia.



Imagen 260: Zona superior de pared oeste de dormitorio 2. Fuente: propia.



Imagen 261: Pared sur de dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 262: Pared norte de dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 263: Pared oeste de pasillo. Fuente: propia.

**Desprendimiento:** existe desprendimiento de mortero de forma parcial en la pared interna sur del dormitorio 4 y 2, en paredes del dormitorio 3; y en pared este de pasillo por la falta de preparación de la superficie. Desprendimiento a nivel de acabado a causa de humedad por filtración en pared oeste y cielo de WC 1, en los cielos del dormitorio 2 y 3, servicios sanitarios 2, y de terraza 1. Desprendimiento de acabados a causa de capas de pintura envejecida en el dormitorio 1 y en paredes del pasillo de circulación; en la banca de terraza uno y en modillones.



Imagen 264: Acercamiento de pared sur de dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 265: Acercamiento de pared este de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 266: Acercamiento de banca ubicada en terraza 1. Fuente: propia.



Imagen 267: Zona inferior de pared oeste de dormitorio 2. Fuente: propia.



Imagen 268: Cielo falso de zona de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 269: Zona inferior de pared sur de dormitorio 4. Fuente: propia.



Imagen 270: Cielo falso de S.S 2. Fuente: propia.



Imagen 271: Cielo falso de terraza 1. Fuente: propia.



Imagen 272: Pared oeste de walking closet de dormitorio 1. Fuente: propia.



**Abofamiento:** se presenta el mortero desunido en toda la superficie de la pared interna sur del dormitorio 3 y 4



Imagen 273: Zona superior de pared sur de dormitorio 2. Fuente: propia.



Imagen 274: Zona superior derecha de pared este de dormitorio 3. Fuente: propia.

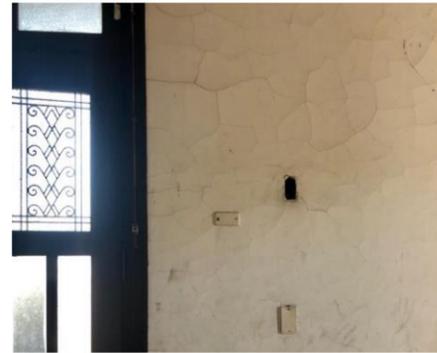


Imagen 275: Zona superior derecha de pared oeste de dormitorio 3. Fuente: propia.

**Suciedad:** provocada por los usuarios del inmueble, en closet del dormitorio 4, suciedad por depósito en todas las paredes del dormitorio 1, 2, 3, 4, en las paredes de WC 1 y en las paredes del pasillo de circulación. Existe suciedad por erosión, en la totalidad de las paredes de la terraza 1, acumulación de suciedad en paredes y piso de servicios sanitarios 1.



Imagen 276: Vista panorámica de closet en dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 277: Vista panorámica de dormitorio 4. Fuente: propia.



Imagen 278: Vista panorámica de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 279: Vista panorámica de dormitorio 1. Fuente: propia.



Imagen 280: Vista panorámica de terraza 1. Fuente: propia.

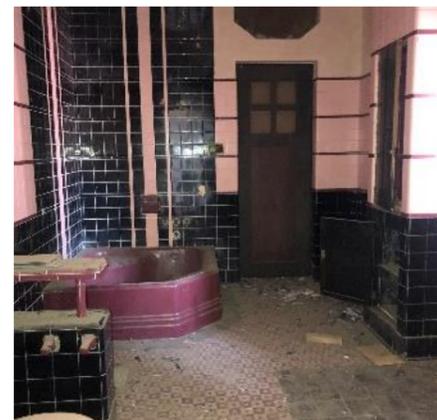


Imagen 281: Vista panorámica de S.S 1. Fuente: propia.

**Humedad:** existe filtraciones en los cielos del dormitorio 2 y 3, servicios sanitarios 2 y terraza 1, en la pared oeste del WC 1 y en pasillo de circulación.



Imagen 282: Cielo falso de dormitorio 4. Fuente: propia.



Imagen 283: Cielo falso de dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 284: Zona central de cielo falso de S.S 1. Fuente: propia.



Imagen 285: Cielo falso de walking closet, dormitorio 1. Fuente: propia.



Imagen 286: Cielo falso de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 287: Zona superior de pared oeste de walking closet, dormitorio 1. Fuente: propia.

**Vegetación:** aspecto de suciedad floral en la zona inferior de puertas y ventanas ubicadas en pared sur de terraza 2.



Imagen 288: Zona inferior de puerta a terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 289: Acercamiento de detalle de puerta a terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 290: Acercamiento de detalle de ventana de terraza 2. Fuente: propia.

**Grietas:** presencia de una grieta de 8mm en pared exterior norte de terraza 2 debido a esfuerzos mecánicos.



Imagen 291: Zona superior de grieta en pared oeste de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 292: Zona superior de grieta en pared oeste de terraza 2. Fuente: propia.



## Registro de Patologías

### 7.3. Tercer Nivel

**Suciedad:** por depósito y por erosión de manera casi total en las superficies de las paredes y pisos, y acumulación de plumas de palomas, al no tener protección de puertas y fallas en el techo.



Imagen 293: Zona inferior de escaleras de tercer nivel. Fuente: propia.



Imagen 294: Vista panorámica de pasillo y sala I. Fuente: propia.



Imagen 295: Escaleras hacia tercer nivel. Fuente: propia.



Imagen 296: Vista panorámica de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 297: Vista panorámica sala I. Fuente: propia.



Imagen 298: Vista inferior de piso de sala I. Fuente: propia.

**Fisuras:** de acabado, presentes en pared interna este y en la mayor parte del rodapié por humedad y por envejecimiento de capas de pintura. Fisuras por retracción hidráulica por la zona muy soleada y con poca humedad ambiental en bordillo de muro oeste y en barandales de terraza.



Imagen 299: Acercamiento en pared sur de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 300: Acercamiento en pared este de sala I. Fuente: propia.



Imagen 301: Acercamiento de detalles de barandilla ubicada en terraza. Fuente: propia.

**Falta de elemento:** la puerta del balcón de la fachada sur carece de un paño completo de madera, igualmente todo el cielo falso de los ambientes del tercer nivel. Faltan algunos paños de vidrio y elementos de madera en ventanas de fachada este y sur, en algunos casos existe pérdida casi total de las ventanas, de la puerta de fachada este, falta total de puerta de fachada oeste.



Imagen 302: Vista panorámica de puerta hacia balcón de sala I. Fuente: propia.



Imagen 303: Vista panorámica de pared este y ventana de sala I. Fuente: propia.



Imagen 304: Vista panorámica de pared este y ventana de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 305: Vista panorámica de puerta ubicada en pared este de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 306: Vista panorámica ventana ubicada en pared norte de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 307: Ventana central de pared norte de sala 2. Fuente: propia.

**Manchas:** la pared interna este, presenta manchas café causadas por el exceso de suciedad, en pared interna oeste a causa de filtración de agua. Y en un caso en particular de pared sur debido a la filtración, la cual tuvo contacto con el acero de una columna. Presencia de manchas negras en muro interno de fachada oeste en parte superior y bordes de rodapié. Manchas verdes parciales sobre la superficie del mismo muro, a causa de humedad.



Imagen 308: Acercamiento de zona inferior de pared este de sala I. Fuente: propia.



Imagen 309: Acercamiento de muro oeste de terraza. Fuente: propia.

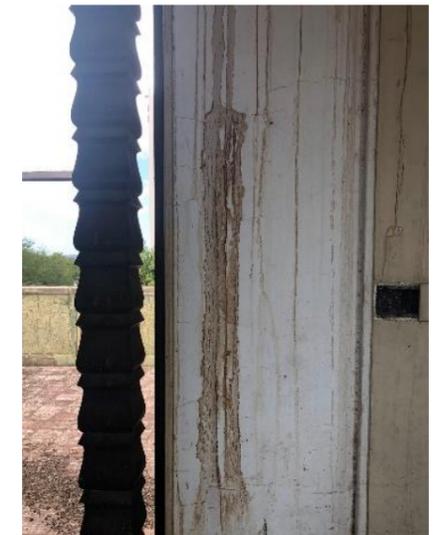


Imagen 310: Pared este de pasillo de circulación. Fuente: propia.



**Desprendimiento:** del acabado de pintura a causa de envejecimiento de capas de pintura en las paredes internas norte y este.



Imagen 311: Zona inferior de pared norte de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 312: Zona inferior derecha de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 313: Acercamiento de pared este de sala 1. Fuente: propia.

**Agentes xilófagos:** desecho de palomas de manera parcial en las superficies internas de las paredes y piso. Madera de puertas y ventanas tienen presencia de comején.



Imagen 314: Zona superior derecha de pared oeste de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 315: Zona derecha de pared este de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 316: Zona izquierda de pared este de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 317: Zona superior izquierda de pared este de sala 1. Fuente: propia.



Imagen 318: Zona superior derecha de pared este de sala 1. Fuente: propia.



Imagen 319: Zona izquierda de pared este de sala 1. Fuente: propia.

**Putrefacción o alteración cromática:** madera de puertas y ventanas de fachada oeste presentan esta patología por humedad. También carbonización en pertas de fachada este.



Imagen 320: Acercamiento de puerta ubicada en pared norte de terraza. Fuente: propia.



Imagen 321: Puerta ubicada en pared este de terraza. Fuente: propia.



Imagen 322: Ventana ubicada en pared este de terraza. Fuente: propia.



Imagen 323: Acercamiento de ventana ubicada en pared este de sala 1. Fuente: propia.



Imagen 324: Acercamiento de detalles de puerta, pared este de terraza. Fuente: propia.



Imagen 325: Acercamiento de detalles de ventana, pared este de terraza. Fuente: propia.

**Humedad:** la presenta en el rodapié de terraza y en la superficie del piso del pasillo y de la terraza causada por exposición directa a la lluvia e inundaciones.



Imagen 326: Vista panorámica de terraza y pared este. Fuente: propia.



Imagen 327: Vista panorámica de pasillo. Fuente: propia.

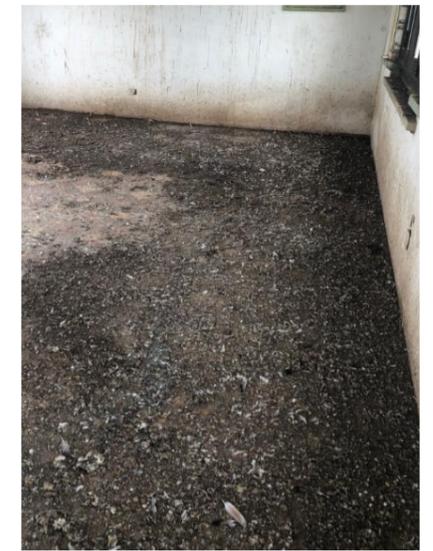


Imagen 328: Vista de piso de sala 2. Fuente: propia.



## 8. FICHAS DE PATOLOGÍAS

8.1. Fichas de levantamiento de deterioros y patologías del primer nivel:

### FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°1 ANTE SALA		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Detritos	Falta de mantenimiento Ingreso de animales
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento
Puertas y ventanas	Suciedad	Falta de mantenimiento

### FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°2 SALA 1		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Detritos	Falta de mantenimiento Ingreso de animales
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Suciedad Humedad	Falta de mantenimiento Filtración
Puertas y ventanas	Falta de elemento Comején	Falta de mantenimiento Ingreso de animales

### FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°3 SALA 2		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Detritos	Falta de mantenimiento Ingreso de animales
Piso	Suciedad Eflorescencia	Falta de mantenimiento Humedad
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento
Puertas y ventanas	Suciedad	Falta de mantenimiento

### FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°4 SALA 3		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Detritos	Falta de mantenimiento Ingreso de animales
Piso	Suciedad Eflorescencia Detritos	Falta de mantenimiento Humedad Ingreso de animales
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento



FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

**UBICACIÓN**  
  
 AMBIENTE N°5  
 TERRAZA

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Detritos Desprendimiento	Falta de mantenimiento Ingreso de animales Pintura envejecida
Piso	Suciedad Eflorescencia Detritos	Falta de mantenimiento Humedad Falta de mantenimiento
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento

FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

**UBICACIÓN**  
  
 AMBIENTE N°6  
 ÁREA CIRCULACIÓN

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Detritos Grietas	Falta de mantenimiento Ingreso de animales Movimientos mecánicos
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento

FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

**UBICACIÓN**  
  
 AMBIENTE N°16  
 GARAJE

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Detritos Fisuras Erosión/Resvet.	Falta de mantenimiento Ingreso de animales Pintura envejecida Golpes, rozamiento.
Piso	Rotura	Tráfico y golpes
Puertas y ventanas	Suciedad	Agentes xilófagos y falta de mantenimiento

FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

**UBICACIÓN**  
  
 AMBIENTE N°10  
 COCINA

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad	Falta de mantenimiento
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento
Puertas y ventanas	Suciedad Falta de elemento	Falta de mantenimiento Falta de mantenimiento



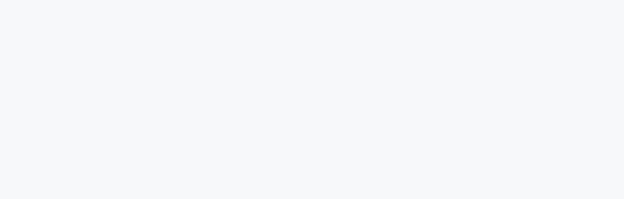
**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°7 DORMITORIO 1		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes      Piso	Suciedad Desprendimiento Abofamiento Eflorescencia Humedad  Suciedad Desprendimiento Humedad	Falta de mantenimiento Provocado por usuarios Mala preparación de pared Humedad Filtración  Falta de mantenimiento Pintura envejecida y humedad Filtración

**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°14 PISCINA		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes      Piso	Suciedad Desprendimiento Fisuras Eflorescencia Grietas  Suciedad Eflorescencia Grietas	Falta de mantenimiento Provocado por usuarios Asentamiento diferenciado Humedad Movimientos mecánicos  Falta de mantenimiento Humedad Movimientos mecánicos

**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°9 DORMITORIO 2		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes  Piso  Cielo  Puertas y ventanas	Suciedad  Suciedad  Suciedad  Suciedad	Falta de mantenimiento  Falta de mantenimiento  Falta de mantenimiento  Falta de mantenimiento

**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°8 S.S I		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes  Piso  Cielo  Puertas y ventanas	Suciedad Eflorescencia  Suciedad  Suciedad  Suciedad	Falta de mantenimiento Humedad  Falta de mantenimiento  Falta de mantenimiento  Falta de mantenimiento



**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

**UBICACIÓN**  
  
 AMBIENTE N°15  
 BAÑOS PISCINA

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Desprendimiento Fisuras	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Asentamiento diferenciado
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Techumbre	Suciedad	Falta de mantenimiento

**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

**UBICACIÓN**  
  
 AMBIENTE N°12  
 PATIO 1

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Desprendimiento Eflorescencia Erosión/Revest.	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Humedad Golpes, rozamiento
Piso	Rotura	Tráfico y golpes
Puertas y ventanas	Suciedad	Falta de mantenimiento

**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

**UBICACIÓN**  
  
 AMBIENTE N°21 – BODEGA 1

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Desprendimiento Fisuras Humedad Abofamiento	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Pintura envejecida Exposición directa a lluvias Mala preparación de pared
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Techumbre	Suciedad Oxidación de estructura	Falta de mantenimiento Falta de mantenimiento

**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

**UBICACIÓN**  
  
 AMBIENTE N°22 – BODEGA 2

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Desprendimiento Fisuras Agentes xilófagos	Falta de mantenimiento Provocado por usuarios Pintura envejecida Humedad
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Techumbre	Suciedad Oxidación de estructura	Falta de mantenimiento Falta de mantenimiento



**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

UBICACIÓN		FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
<p>AMBIENTE N° 13 ÁREA DE PISCINA</p>			
ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA	
Paredes	Suciedad Manchas negras Fisuras Vegetación Humedad Erosión/Revest. Túnel de comején	Falta de mantenimiento Humedad Desprendimiento de acabado Falta de mantenimiento Exposición directa a lluvia Movimientos mecánicos Agentes xilófagos	
Piso	Suciedad Rotura Humedad	Falta de mantenimiento Golpes Falta de mantenimiento	

**FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL**

UBICACIÓN		FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
<p>AMBIENTE N° 11 PASILLO</p>			
ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA	
Paredes	Suciedad Desprendimiento Fisuras Eflorescencia Humedad Erosión/Revest. Agentes xilófagos	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Desprendimiento de acabado Humedad Filtración Golpes, rozamiento. Ingreso de animales	
Piso	Rotura	Tráfico y golpes	
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento	
Estructura	Putrefacción	Falta de mantenimiento	
Puertas y ventanas	Comején y falta de elemento	Falta de mantenimiento y agentes xilófagos	



FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N° 17  
 PATIO 2

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Desprendimiento Erosión/Revest. Humedad Eflorescencia	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Golpes, rozamiento. Exposición directa a lluvias Humedad
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento

FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N° 18  
 DORMITORIO 3

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Fisuras Eflorescencia	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Humedad
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Puertas y ventanas	Suciedad Decoloración	Falta de mantenimiento Falta de mantenimiento

FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N° 20  
 DORMITORIO 4

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Fisuras Eflorescencia	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Humedad
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Puertas y ventanas	Suciedad Decoloración	Falta de mantenimiento Falta de mantenimiento

FICHA PATOLÓGICA - PRIMER NIVEL

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N° 19  
 PATIO 2

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Manchas negras Túneles de comején Humedad	Falta de mantenimiento Humedad Ingreso de animales y árboles Exposición directa a lluvias
Piso	Rotura	Tráfico y golpes



8.2. Fichas de levantamiento de deterioros y patologías del segundo nivel:

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°1 DORMITORIO I		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Fisuras Desprendimiento	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Pintura envejecida
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento
Puertas	Decoloración	Exposición directa a lluvias

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°3 .SS I		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Agentes xilófagos Humedad	Falta de mantenimiento Ingreso de animales Filtración
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°2 W.C I		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Fisuras Desprendimiento Agentes xilófagos Humedad	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Pintura envejecida Ingreso de animales Filtración
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Humedad	Filtración
Puertas	Comején	Ingreso de animales

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°4 TERRAZA I		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Fisuras Desprendimiento Falta de elemento	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Pintura envejecida Corrosión y golpes
Piso	Eflorescencia	Exposición directa a lluvias
Cielo	Humedad Desprendimiento	Filtración Pintura envejecida
Puertas	Comején	Ingreso de animales



**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N°5  
 DORMITORIO 2

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Abofamiento Desprendimiento Fisuras	Falta de mantenimiento Mala preparación de pared Mala preparación de pared Pintura envejecida
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Humedad Desprendimiento	Filtración Humedad

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N°6  
 S.S 2

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Eflorescencia	Falta de mantenimiento Humedad
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Humedad Desprendimiento	Filtración Humedad

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N°7  
 DORMITORIO 3

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Fisuras Desprendimiento Túneles de comején	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Mala preparación de pared Ingreso de animales
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Humedad Desprendimiento	Filtración Humedad
Puertas	Comején	Ingreso de animales

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N°9  
 DORMITORIO 4

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Fisuras Desprendimiento Abofamiento	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Mala preparación de pared Mala preparación de pared
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Ventanas	Comején	Ingreso de animales



**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N°2  
 W.C 1

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Fisuras Desprendimiento Detritos Humedad	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Pintura envejecida Ingreso de animales Filtración
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Humedad Desprendimiento	Filtración Humedad
Puertas	Comején	Ingreso de animales

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N°10  
 W.C 2

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad Desprendimiento Detritos Túneles de comején	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Ingreso de animales Ingreso de animales
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Estructura	Putrefacción Oxidación	Humedad Falta de mantenimiento
Ventanas	Falta de elemento	Falta de mantenimiento

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N°11  
 W.C 1

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Manchas Fisuras Grietas	Humedad Pintura envejecida Movimientos mecánicos
Piso	Eflorescencia Vegetación	Humedad Falta de mantenimiento
Puertas y ventanas	Decoloración Falta de elemento	Falta de mantenimiento Falta de mantenimiento

**FICHA PATOLÓGICA - SEGUNDO NIVEL**

**UBICACIÓN**  
 AMBIENTE N°12  
 CLOSET

**FOTOGRAFÍAS DE LESIONES**

ELEMENTO	DETERIORO	CAUSA
Paredes	Suciedad	Falta de mantenimiento
Piso	Suciedad	Falta de mantenimiento
Cielo	Suciedad	Falta de mantenimiento



8.3. Fichas de levantamiento de deterioros y patologías del tercer nivel:

**FICHA PATOLÓGICA - TERCER NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°1 SALA I		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Fisuras Desprendimiento Detritos	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Pintura envejecida Ingreso de animales
Piso	Suciedad Detritos	Falta de mantenimiento Ingreso de animales
Estructura	Putrefacción	Humedad y falta de mant.
Puertas y ventanas	Comején Falta de elemento	Ingreso de animales Falta de mantenimiento

**FICHA PATOLÓGICA - TERCER NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°2 SALA 2		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Fisuras Desprendimiento Detritos Humedad	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Pintura envejecida Ingreso de animales Filtración
Piso	Suciedad Detritos	Falta de mantenimiento Ingreso de animales
Estructura	Putrefacción	Humedad y falta de mant.
Puertas y ventanas	Comején Falta de elemento	Ingreso de animales Falta de mantenimiento

**FICHA PATOLÓGICA - TERCER NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°3 CIRCULACIÓN		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Suciedad Fisuras Detritos	Falta de mantenimiento Pintura envejecida Ingreso de animales
Piso	Suciedad Detritos	Falta de mantenimiento Ingreso de animales

**FICHA PATOLÓGICA - TERCER NIVEL**

UBICACIÓN	FOTOGRAFÍAS DE LESIONES	
 AMBIENTE N°4 TERRAZA		
<b>ELEMENTO</b>	<b>DETERIORO</b>	<b>CAUSA</b>
Paredes	Manchas Fisuras Humedad	Moho Pintura envejecida Exposición directa a lluvia
Piso	Suciedad Eflorescencia	Falta de mantenimiento Humedad



## 9. TABLA DE LEVANTAMIENTOS DE ALTERACIONES Y DETERIOROS

Levantamiento de alteraciones y deterioros																			
Primer Nivel																			
Componentes	Paredes											Pisos			Cielo				
	S	M	D	AX	F	H	A	E	G	ER	V	S	AX	E	S	M	D	E	H
Antesala	✓			✓											✓				
Sala 1	✓		✓	✓									✓		✓	✓			
Sala 2	✓	✓		✓				✓						✓				✓	
Sala 3	✓			✓				✓						✓					
Pasillo 1				✓											✓				
Pasillo 2	✓		✓	✓	✓	✓		✓		✓					✓				
A. Circulación	✓			✓					✓				✓		✓				
Terraza 1	✓			✓										✓		✓			
Terraza 2	✓	✓	✓			✓		✓		✓									
Dormitorio 1	✓	✓	✓			✓	✓	✓							✓	✓	✓		✓
Dormitorio 2															✓				
Dormitorio 3	✓				✓			✓						✓		✓			
Dormitorio 4	✓				✓			✓						✓		✓			
Área Piscina	✓	✓			✓	✓				✓		✓							
Piscina	✓		✓		✓			✓	✓			✓	✓	✓					
SS Piscina	✓		✓		✓										✓				
Garaje	✓		✓		✓					✓									
Cocina															✓				
Patio 1	✓		✓					✓		✓									
Patio 2	✓	✓		✓			✓												
Bodega 1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓		✓			
Bodega 2	✓	✓	✓	✓	✓								✓	✓		✓			
SS I								✓							✓				

S: Suciedad M: Manchas D: Desprendimiento AX: Agentes xilófagos F: Fisuras H: Humedad A: Abofamiento E: Eflorescencia G: Grietas ER: Erosión por revestimiento V: Vegetación

Tabla 05: Levantamiento de alteraciones y deterioros del primer nivel. Fuente: propia.



Levantamiento de alteraciones y deterioros																			
Segundo Nivel																			
Componentes	Paredes											Pisos			Cielo				
	S	M	D	AX	F	H	A	E	G	ER	V	S	M	E	S	M	D	E	H
Dormitorio 1	✓		✓		✓					✓		✓			✓				✓
Dormitorio 2	✓		✓		✓		✓					✓					✓	✓	
Dormitorio 3	✓		✓	✓	✓							✓					✓	✓	
Dormitorio 4	✓		✓		✓		✓					✓							
Pasillo	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓			✓			✓
Terraza 1	✓		✓		✓				✓			✓		✓		✓	✓	✓	
Terraza 2		✓		✓	✓						✓	✓		✓					
SS 1	✓			✓															✓
SS 2								✓				✓							✓
W.C 1	✓		✓	✓	✓	✓							✓						
W.C 2	✓	✓	✓	✓								✓					✓		
Closet	✓	✓										✓							

S: Suciedad M: Manchas D: Desprendimiento AX:Agentes xilófagos F: Fisuras H: Humedad A:Abofamiento E: Eflorescencia G: Grietas ER: Erosión por revestimiento V:Vegetación

Levantamiento de alteraciones y deterioros																			
Tercer Nivel																			
Componentes	Paredes											Pisos			Estructura de Techo				
	S	M	D	AX	F	H	A	E	G	ER	V	S	M	AX	S	M	AX	E	H
Sala 1	✓	✓	✓	✓	✓							✓	✓	✓	✓		✓		
Sala 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	✓		✓		
A. Circulación	✓			✓	✓							✓	✓	✓	✓		✓		
Terraza	✓	✓		✓	✓	✓						✓							

S: Suciedad M: Manchas D: Desprendimiento AX:Agentes xilófagos F: Fisuras H: Humedad A:Abofamiento E: Eflorescencia G: Grietas ER: Erosión por revestimiento V:Vegetación

Tabla 06 y 07: Levantamiento de alteraciones y deterioros de segundo y tercer nivel. Fuente: propia.

# SÍNTESIS DIAGNÓSTICO

## LESIONES IDENTIFICADAS

### FÍSICAS



Suciedad

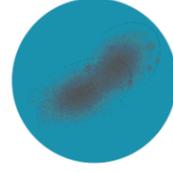


Humedad



Manchas

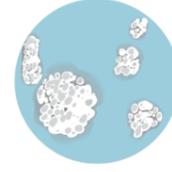
### QUÍMICAS



Eflorescencia



Oxidación



Corrosión

### MECÁNICAS



Grietas



Fisuras



Desprendimiento



Abofamiento

### BIOLÓGICAS



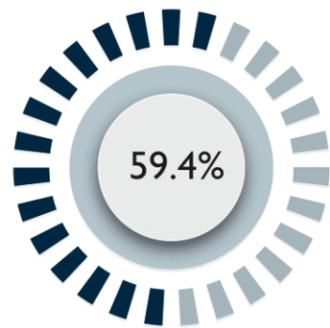
Vegetación



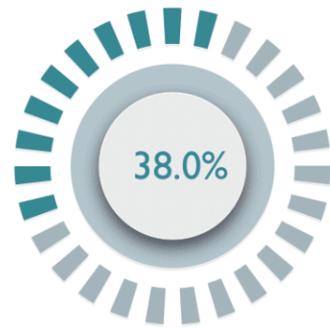
Detritos

Gráfico 35: Lesiones identificadas y reincidentes. Fuente: elaboración propia.

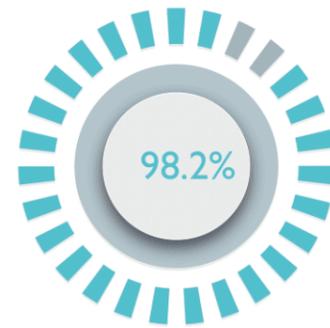
## DETERIORO POR NIVEL



PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL



TERCER NIVEL

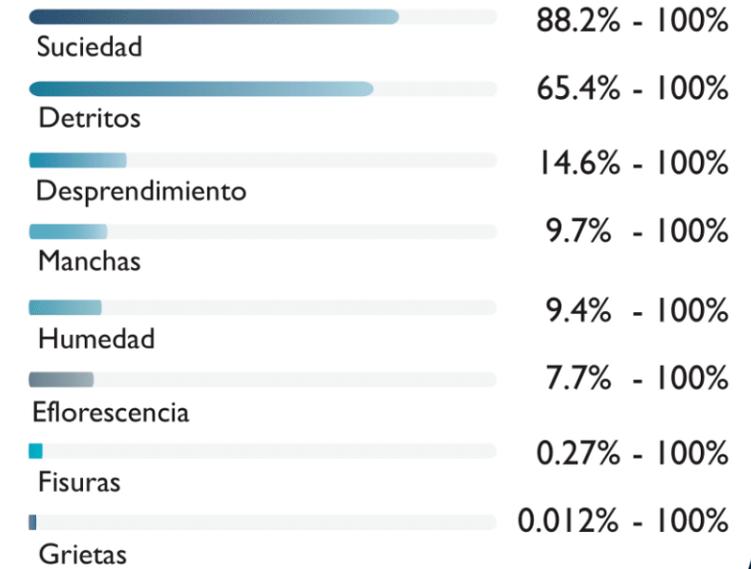
El nivel que presenta más daños por causa de las lesiones antes mencionadas, es el tercer nivel, con un deterioro del 98.2%, esto se debe a la falta de elementos, como puertas y ventanas, dejando así, el espacio a la intemperie, dando paso al ingreso de animales, lluvias y suciedad

Gráfico 36: Deterioro por nivel y general. Fuente: elaboración propia.

## RECOMENDACIONES

Se debe realizar un estudio especializado, que permita una valoración estructural y estado de todos los elementos constructivos, con la adecuada rigurosidad, para establecer medidas cautelares que la Casa Museo amerite, de esta manera, las intervenciones a realizar podrán ser pertinentes y adecuadas, contribuyendo a la vida útil y buen funcionamiento.

## LESIONES REINCIDENTES



PORCENTAJE DE DETERIORO GENERAL **65.2%**





# CAPITULO III



## I. VALORACIÓN PATRIMONIAL

El principal valor del patrimonio cultural es aquello que representa en la sociedad actual, su valor como recurso para generar identidad, prestigio y fortalecer la cultura del pueblo, el bien cultural puede ser apreciado desde diferentes perspectivas por la sociedad y valorado de distintas formas, suponiendo un gran reclamo como elemento evocador de un pasado brillante o como modelo artístico.

### ARQUITECTÓNICO-ESTILÍSTICO

El valor arquitectónico – estilístico está en aquellos edificios distintivos por su diseño paradigmáticos, por sus técnicas constructivas, sus valores estéticos y que hoy se han transformado en testimonios de una particular cultura, pueblo, religión, establecidos en diferente periodos de tiempo.

La casa museo posee una calidad arquitectónica y estilística, debido a la gran cantidad de detalles que presenta tanto en su fachada como en su interior, estos presentes en los paneles decorativos, capiteles, molduras de cielo, columnas, escalera, vanos de puertas y ventanas, etc. Con influencias de diferentes estilos arquitectónicos, mediterránea, árabe, art deco, y su estilo que es, neocolonial, todos estos, aumentan la riqueza de este inmueble. Sus materiales constructivos significaron innovación en la época de su construcción ya que, es de los primeros edificios en ser construido con concreto.

La distribución espacial de la vivienda corresponde a una modulación simple, en su mayoría espacios cuadrados o rectangulares. Al contemplar la distribución podemos señalar como rasgo importante la separación existente entre los espacios privados y los espacios públicos, correspondientes a zonas de estar, reunión y trabajo, estos, se encuentran claramente diferenciados y localizados. El diseño tuvo que resolverse en un edificio varios pisos dejando suficiente espacio para una piscina y patio interior en la planta baja en esta residencia.

### GEOGRÁFICO

El valor geográfico es parte de aquellos inmuebles que poseen un gran atractivo por sus paisajes, territorios, lugares y los modos en que todos estos elementos se interrelacionan. En ello se abarca un conjunto enorme de procesos, dinámicas y elementos tanto naturales como humanos.

El inmueble está ubicado en Managua, a pocos metros del Lago de Managua, uno de los principales mantos acuíferos del país, el cual en los últimos años ha tenido un desarrollo en el aspecto turístico y cultural, entre ellos, se evidencia el Puerto Salvador Allende, el Malecón, ubicado en la franja costera, el cual genera un espacio de recreación, la Plaza de la Fe Juan Pablo II en donde se realizan actos de carácter social y cultural, un sistema de parques y áreas verdes los cuales son áreas de gran relevancia para toda la ciudad como el Parque Luis Alfonso Velásquez y el Jardín Bo-



tánico (Arboretum), aportando una correspondencia e interacción propicia entre estos elementos y la posición geográfica en donde se emplaza la casa.

### URBANO

El emplazamiento del inmueble visto y entendido como una realidad compleja y multidimensional, está compuesto de actividades y comunicaciones humanas altamente interrelacionadas que se desarrollan dentro de ciertos espacios físicos. Población, estructura material y espacial, actividades y comunicaciones guardan entre sí relaciones estructurales que se modifican constantemente a lo largo del proceso urbano.

El inmueble posee este valor, por su ubicación en el antiguo centro de Managua, el cual está próximo a grandes obras arquitectónicas de valor patrimonial, como: la Antigua Catedral de Santiago, el Palacio Nacional de la Cultura y el Teatro Nacional Rubén Darío. Lo antes mencionado hace que sea considerada área central de la ciudad de Managua, además que es la sede de la mayoría de los edificios de instituciones estatales y constituye la sede de gobierno de todo el país.

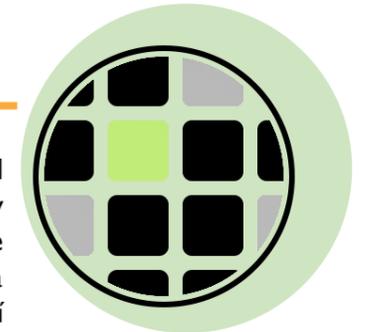
La movilidad aporta un potencial de desarrollo por el gran movimiento de todo tipo de vehículos, además que está conectado con el resto de la aglomeración por medio de 23 rutas de buses. Las calzadas de la gran mayoría de las principales calles del centro histórico, presentan un derecho de vía suficiente para acoger el tráfico rodado, con un estado adecuado.

### HISTÓRICO

Se manifiesta en aquellos bienes inmuebles en los que han ocurrido hechos significativos que recuerdan un pasado importante para la historia de un país o de una comunidad.

La casa-museo fue primer edificio diseñado por el Arq. Julio Cardenal recién graduado como arquitecto y construido por la firma Cardenal Lacayo Fiallos en el año 1939. Felipe Mantica de ascendencia italiana mediterránea y doña Margarita Abaunza de Mantica los primeros propietarios del inmueble, siendo así hogar de la familia Mantica Abaunza.

El terremoto del 23 de diciembre de 1972, que destruyó por segunda vez la ciudad capital, obligó a los residentes a abandonar totalmente el centro de la ciudad, la mayoría de los edificios de características eclécticas fueron destruidos parcial o totalmente durante este terremoto. La casa museo Julio Cortázar fue una de las pocas que sobrevivieron el terremoto en 1972, manteniéndose en pie hasta hoy en día. Fue de los primeros edificios en innovar con el uso de concreto en su construcción.





## CULTURAL-ARTÍSTICO

Nace en la época donde en Nicaragua la modernidad se refleja más en los cambios de la estructura política que en la propia dinámica de las transformaciones culturales. En estas condiciones, de repetición de modelos ajenos al contexto y la búsqueda de un lenguaje, se construyen edificaciones que presentan tales tendencias, como lo es la casa museo.



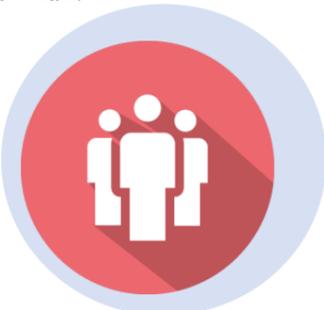
En el inmueble originalmente funcionaba como vivienda familiar, posterior a esto albergó la colección de obras de pintura y esculturas de artistas de toda Latinoamérica llamada Julio Cortázar, la casa pasó a ser un museo donde se resguardaba dicha colección de arte contemporáneo, también formó parte la colección contemporánea nicaragüense conformada por la asociación sandinista de trabajadores de la cultura entre 1979 y 1986. Es donde la casa adopta este nombre, debido a la colección que guardó y la que planeaba ser exhibida en su función como museo. Posteriormente pasó a ser sede de la asociación del mismo nombre.

Los elementos decorativos que se encuentran en la vivienda fueron elaborados una a una por el escultor Vicente Arana Aranda que se encargó de producir en barro cada uno de los diseños decorativos de la fachada y después los fundía en concreto y los amarraba a la fachada, un trabajo que no se volvió a repetir debido a que los costos se volvieron inalcanzables.

La casa-museo es un espacio para el desarrollo de los diferentes gremios del arte, un lugar donde los artistas podrán dar a conocer sus obras y ser expuestas ante la comunidad.

## SOCIOECONÓMICO

Este valor abarca a aquellos edificios que sirven a una sociedad para conformar y dar sustento en el tiempo a una identidad local o nacional.



El inmueble es reconocido como un edificio antiguo, que tiene un valor histórico y arquitectónico. La galería de arte colocada en este inmueble, permitirá tener a la institución encargada nuevos recursos que se podrán invertir en el mantenimiento de esta casa-museo. Así mismo dentro del inmueble se contara con área de cafetería, aulas talleres y salones de conferencia, siendo este último, rentado para distintas actividades, generando ingresos y haciendo al inmueble autosustentable.

La habilitación de espacios como talleres de pintura, salas de lectura y salas de exposición permitirán a la población tener una serie de actividades para realizar durante su visita al sitio, además de dar acceso, promocionar y valorizar el arte en sus distintas formas, otorgando a la comunidad un punto de interés cultural y educativo al cual acudir.

## I.1. VULNERABILIDAD EN LOS VALORES

Vulnerabilidad en los valores es el riesgo que el inmueble puede sufrir frente a las intervenciones inminentes. Las vulnerabilidades adoptan diferentes formas, dependiendo de la naturaleza del objeto de estudio, en este caso, son aquellos que atentan a la pérdida o alteración de los valores del inmueble.

Tomando en consideración los valores que el inmueble posee y mediante las intervenciones hechas en el edificio, se identifican algunas vulnerabilidades que estos causaron. La edificación tuvo modificaciones que fueron agregadas posteriormente a su construcción original. Consisten en el cubrimiento y sellado de puertas y vanos, tanto en el primer nivel como en el segundo nivel, también en la construcción de bodegas, de diferentes dimensiones. Algunas de estas intervenciones registradas tienen como resultado:

- Interrupción de los flujos y comunicación entre ambientes.
- Rompe la configuración rectangular de la distribución en planta.
- Somete a una interpretación adulterada de algunas zonas y elementos.
- Percepción visual fragmentada de los ambientes.
- Reduce sensación experimental congruente en variaciones de tamaño y contraste entre formas.
- Reduce de manera excedente las respuestas emocionales.

Genera inquietud que, por las intervenciones a realizar para equipar el inmueble para el uso de museo, con nuevos elementos e instalaciones, se tergiverse el valor arquitectónico – estilístico, las aberturas predominantes, arcos lobulados y arcos de medio punto, la ornamentación (arabescos) de sus vanos y la textura rugosa, de acabado rústico y rasposo de las paredes, son particularidades que realzan la riqueza arquitectónica y simbólica del edificio.

De igual manera, alerta la paleta de colores, ya que en dicho inmueble predominan 3 colores, un cálido pastel para los detalles y dos colores fríos para la mayoría de las paredes externas e internas, poseyendo combinaciones armónicas y un fundamento psicológico de carácter conmovedor y escénico que no debe ser alterado para conservar su significación.

En el 2019 las intervenciones realizadas se consideran “mixtos constructivos” como el uso de perlines, cubierta de zinc, hierros, los cuales están en contacto directo con el inmueble, reduciendo así la apreciación de los atributos constructivos del valor histórico que posee el edificio, de igual manera, ha sufrido daño por medio de los habitantes en donde se ha deteriorado en gran manera el enchape de la piscina.



Con respecto al valor económico aún no se desarrolla en su mayor potencial, gran parte de las intervenciones realizadas en el año 2019 fueron con el objetivo de reactivar el uso de la Casa como museo. Algunas intervenciones pasadas no tienen una justificación o motivo aparente lo que incide como un gasto y no una inversión para que estas fuesen acciones del mantenimiento correctivo.

## 1.2. SIGNIFICACIÓN CULTURAL

La Casa Museo Julio Cortázar fue construida en 1939, cuando la arquitectura habitacional estaba en su auge en Managua, esta edificación se impone con su altura y diseño inspirado en las mansiones italianas. Cuenta con un rasgo característico histórico, es una de las pocas edificaciones de la vieja Managua que sobrevivió al terremoto de 1972.

El inmueble fue diseñado personalmente por Julio Cardenal, se caracteriza por el estilo neocolonial, sin embargo, cuenta con una rica arquitectura de carácter ecléctico, ya que tiene influencias de carácter islámico (mudéjar) en sus vanos y detalles artísticos, los cuales hacen que la ornamentación la casa sea imponente. Su planeación tanto funcional como constructiva demuestra que fue previsto hasta el último detalle y una innovación por medio de sus ambientes, flujos y su sistema constructivo.,

Resguardó colecciones de arte contemporáneo; Julio Cortázar, que consistía en pinturas de toda Latinoamérica y la colección contemporánea nicaragüense conformada por la asociación sandinista de trabajadores de la cultura entre 1979 y 1986, ambas otorgándole un valor histórico, y cultural.. Posterior a esto, pasó a ser sede de la Fundación Julio Cortázar. Tuvo un uso institucional, con las oficinas del Instituto Nicaragüense de Cultura y finalmente, luego de exhibir algunas pinturas, cerró sus puertas hasta estos tiempos.

Su ubicación en el antiguo centro de Managua, determinó su cercanía a diferentes obras arquitectónicas de singular importancia cultural y patrimonial, las cuales crean un entorno urbano que promueve esta relevancia a la preservación de los bienes para la población. De igual manera, resguarda historia debido a que el lugar donde está emplazada la vivienda forma parte del antiguo centro de Managua y de la zona cultural de la capital, la cual ha evolucionado en un aspecto turístico y ha despertado el interés de la población.

La presencia de una casa museo en este sector, enriquecerá el interés a las personas por el arte y la cultura latinoamericana expuesta en dicho inmueble, de igual manera, se presenta una oportunidad para resguardar el bien, enriquecer la zona turística y cultural, y permitir el desarrollo y promulgación del arte en sus diferentes gremios.



Imagen 329: Levantamiento de alteraciones y deterioros de segundo y tercer nivel cuadradas de ambientes del segundo nivel. Fuente: propia.

## 2. MODELOS ANÁLOGOS

Las analogías se usan para comunicar conceptos nuevos y abstractos, dado que las analogías permiten transferir conocimientos de unas áreas a otras, de un área conocida por el estudiante a otra desconocida, facilitando la visualización de un dominio abstracto (Duit, 1991).

### 2.1. INTERNACIONAL

#### CASA AMATLLER

**Historia:** Antoni Amatller compró en 1898 un edificio de Paseo de Gracia para convertirlo en su nueva casa. “Este inmueble anterior se había construido en 1875 siguiendo los criterios de habitabilidad del Eixample de Cerdà.” (Fundación Amatller, 2019)

El edificio se situaba en pleno Paseo de Gracia, el elegante bulevar que conectaba la antigua ciudad amurallada de Barcelona con la Vila de Gracia. En esta avenida la aristocracia y la burguesía local compraron sus viviendas para poder estar en el nuevo eje urbano donde se concentraban también las boutiques más exclusivas. (Fundación Amatller, 2019)

Antoni Amatller contrató al arquitecto Josep Puig i Cadafalch para que hiciera una profunda reforma del inmueble en la que se transforma de manera radical el edificio. La rica ornamentación de la nueva fachada y la altura alcanzada por su remate escalonado rompieron por primera vez las rígidas normativas del Plan Cerdà.

**El edificio:** El vestíbulo se abre hacia un patio de honor desde el que sale la escalera monumental que va al piso principal de la familia Amatller, decorada por esculturas que elaboran chocolate y cubierto por una luminosa y espectacular claraboya modernista. También hay otro acceso para el resto de viviendas con una escalera más modesta y un ascensor de época que todavía está en funcionamiento.

**Planta principal:** El primer piso constituía el hogar de Antoni Amatller y su hija Teresa. A la espléndida ornamentación de la arquitectura modernista catalana hay que sumar la de los muebles, también diseñados por Josep Puig i Cadafalch y la de las obras de arte de la colección de Antoni Amatller. Con todo, el diseño global de Puig i Cadafalch de la Casa Amatller y el esfuerzo colectivo de un buen número de artistas y artesanos que siguieron sus órdenes lograron crear una obra arquitectónica unitaria. (Fundación Amatller, 2019)

La casa se divide en zona pública, que daba al jardín posterior, y área privada, situada en la línea de la fachada. En el centro de la vivienda se halla el despacho de Antoni Amatller, en un punto desde el que podía controlar la entrada del servicio y la escalera de vecinos. En los salones públicos la decoración apoya un discurso iconográfico que resalta los logros de la familia Amatller, como por ejemplo la majestuosa chimenea del salón, en la que las figuras de una princesa castellana y otra azteca representan la unión necesaria para producir chocolate. En las habitaciones privadas la ornamentación escultórica ayuda a definir las virtudes de Antoni Amatller y su hija Teresa según los valores de la época. (Fundación Amatller, 2019)



Imagen 330: Fachada principal de Casa Amatller. Fuente: Fundación Amatller.



Imagen 331: Vestíbulo. Fuente: Fundación Amatller.



Imagen 332: Patio de honor. Fuente: Fundación Amatller.



## La Fachada

### Una casa única y cargada de simbolismo

“Sobre la existencia de una fachada plana típica del Eixample, Puig i Cadafalch reinterpretó diversos estilos arquitectónicos como el románico y el gótico catalán para crear una fachada llena de simbolismo y elementos decorativos” (Fundación Amatller, 2018).

Destaca principalmente por su remate escalonado, lo que la hace una de las fachadas más admiradas de la ciudad de Barcelona y que recuerda en gran medida a la arquitectura medieval del norte de Europa. Cabe destacar que más allá del valor estético y artístico de este remate, esta zona fue diseñada para ubicar el estudio de fotografía de Antoni Amatller, ya que la peligrosidad de los componentes de la fotografía obligaban a mantener estas estancias lo más separadas posibles de las casas vecinas, creando así una planta independiente y de gran belleza para dar cabida a una de las grandes aficiones de Antoni Amatller.

Josep Puig i Cadafalch sitúa diferentes elementos constructivos y ornamentales a varias alturas y crea cuidadosos efectos de asimetría en la fachada. Las puertas de acceso de la planta baja, la galería de la planta noble o las ventanas se rematan con marcos escultóricos de inspiración gótica de distinta complejidad. Para que se lograra identificar con la propiedad del edificio, Puig i Cadafalch diseñó un programa iconográfico relativo a la familia de Antoni Amatller con esculturas que evocan las actividades del promotor (industria, artes y coleccionismo) y esgrafiados de ramas de almendro, símbolo del apellido Amatller (Fundación Amatller, 2018).

La combinación de materiales, colores y técnicas decorativas crea un delicado cromatismo que hace que el frontal de la casa siga destacando artísticamente desde su construcción hasta la actualidad.

## Colecciones

### Una casa museo en el elegante Paseo de Gracia.

Antoni Amatller era un burgués con grandes inquietudes estéticas. Su interés por las artes decorativas, el vidrio y la fotografía influyeron en gran medida en el hecho de querer completar la decoración de su casa con increíbles obras de arte. Para ello y gracias a una excelente asesoría artística por parte de Monseñor Josep Gudiol i Cunill consiguió comprar obras de diversas épocas y de diferentes categorías artísticas, y que a fecha de hoy se conservan de forma original en la Casa y pueden disfrutarse durante la visita (Fundación Amatller, 2018).

Entre las diferentes obras destacamos pinturas la existencia de un retablo románico de hacia 1200, una tabla hispano flamenca de Bartolomé Bermejo, bodegones barrocos, un cuadro de Ramón Casas, fotografías pictoricistas de Rogent, joyas contemporáneas de Lalique y unas colecciones de vidrio arqueológico de incalculable valor cultural e histórico (Fundación Amatller, 2018).

### Colecciones de Vidrio

Las colecciones de vidrio arqueológico acumuladas por Antoni Amatller, y continuadas por su hija y la Fundación Instituto Amatller de Arte Hispánico, “podrían conformar un auténtico museo especializado en estas artes decorativas a través de sus más de 750 piezas con las que se representan diferentes estilos, momentos históricos y lugares” (Fundación Amatller, 2018).

El coleccionismo de este tipo de piezas está ligado a la comercialización de los chocolates, ya que Antoni Amatller aprovechaba sus viajes por toda Europa para adquirir nuevos objetos. De hecho, el origen de la colección está en un comercial de Chocolates Amatller establecido en Sevilla, que avisa al industrial en 1894 de la oportunidad de comprar la colección Caballero-Infante, con numerosos vidrios hispanorromanos. La mayor parte de estas piezas, están expuestas en la planta principal del edificio siendo una atracción más de la visita a la Casa Museo (Fundación Amatller, 2018).

La totalidad de la colección de vidrio arqueológico existente está integrada por diferentes colecciones recopiladas durante el siglo XX y se dividen en las siguientes:

**Colección Caballero-Infante.-** Francisco Caballero-Infante Zuazo fue un importante historiador, arabista y arqueólogo. Excavó las ruinas de la ciudad imperial de Itálica y consiguió atesorar 211 piezas de vidrio, fundamentalmente de la Hispania romana. Después de esta compra, Antoni Amatller empieza a seleccionar vidrio arqueológico que complementa sus primeras piezas.

**Colección Franz merkens.-** El asesor artístico de Antoni Amatller, monseñor Gudiol, avisa en 1905 al chocolatero de que esta colección estaba a la venta, con una selecta relación de 33 objetos del imperio romano en Germania.

**Colección Hakky-Bey.-** De este anticuario turco establecido en París adquiere tres lotes en una subasta, con obras de vidrio islámico.

**Colección Durighello.-** La primera adquisición de Teresa Amatller para la colección de su padre. Son piezas de Fenicia y Galilea traídas directamente de excavaciones arqueológicas del S. XIX.

**Colección Prats-Sedó.-** Familia de coleccionistas, la parte de 347 vidrios arqueológicos fue enviada directamente a la Fundación Instituto Amatller de Arte Hispánico (Fundación Amatller, 2018)



Imagen 333: Exhibición de colección de vidrio. Fuente: Fundación Amatller.



### 1875-1960 Hogar de la Familia Amatller

La casa original fue construida según las trazas de la sobriedad ornamental exigida por el Plan Cerdà. Entre 1898 y 1900 el arquitecto Puig i Cadafalch realiza una completa transformación que se aprecia sobre todo en la fachada, en el piso principal y en el bajo, que se convierte en la entrada. Cuando Teresa Amatller habita ella sola la casa (1910-1960) la adapta a las nuevas necesidades, realiza cambios en sala y habitación de invitados, renovación de la habitación y vestidor de ella y sala de la música. (Fundación Amatller, 2018).

### 1960-2009 Sede del Instituto Amatller de Arte Hispánico

El director del Instituto Amatller de Arte Hispánico, Josep M. Gudiol, dirige las intervenciones para convertir el antiguo hogar de los Amatller en la sede de la institución. Todas las acciones que se hacen son reversibles, para así respetar la gran obra arquitectónica de Josep Puig i Cadafalch (Fundación Amatller, 2018).

### 2010 – 2017 Rehabilitación de la Casa Museo

Entre 2010 y 2014 se rehabilita el inmueble con el objetivo de recuperar el aspecto original de la Casa Amatller y mostrarla como casa museo. Se quería ser lo más fiel posible al proyecto original que J. Puig i Cadafalch diseñó para Antoni Amatller, en la que la arquitectura y el mobiliario funcionan de una manera homogénea para dar lugar a un todo arquitectónico.

El espacio ocupado por el Institut Amatller de Arte Hispánico se traslada a la primera y segunda planta del edificio. Gracias al cuidado y respeto hacia el patrimonio modernista, la fundación Instituto Amatller de Arte Hispánica conservaba la mayor parte de los muebles auténticos, así como los registros documentales y fotográficos que indican cómo era la casa en 1900, hecho que permitió poder restaurar el patrimonio de la forma más fiel y exacta (Fundación Amatller, 2018).

La intervención tuvo lugar en 3 fases:

**Fase I:** Adaptación de un apartamento en el segundo piso como la nueva sede de la biblioteca y fototeca, para el Institut Amatller d'Art Hispànic

2011-2015.- Trabajos en todo el edificio: renovación de los sistemas de agua, gas, electricidad y de la maquinaria del ascensor; restauración de la escalera de vecinos y la escalera principal, claraboya incluida; restauración completa del zaguán del edificio.

2014-2014.- Restauración del edificio principal:

- En todo el apartamento se restauran y restituyen todos los elementos arquitectónicos: pavimentos (mosaicos, parquet, mármol), paramentos (pintura, esgrafiado, telas), arrimaderos (cerámica, mármol, madera), techos. También se restauran los elementos decorativos: esculturas, vidrieras, pinturas...
- Se recuperan para su lugar original los auténticos muebles, restaurando muchos de los mismos, labor que continúa hoy en día.
- Se descubren algunos elementos originales e inéditos que habían sido ocultados en época de Teresa Amatller, como los versos de la Sala de la Música, demasiado catalanistas para el período de la dictadura franquista (Fundación Amatller, 2019).



Imagen 334: Restauración de la claraboya. Fuente: Fundación Amatller.



Imagen 335: Restauración de los techos. Fuente: Fundación Amatller.



Imagen 336: Antigua habitación secundaria. Fuente: Fundación Amatller.



Imagen 337: Restauración de habitación secundaria. Fuente: Fundación Amatller.



Imagen 338: Antigua oficina. Fuente: Fundación Amatller.



Imagen 339: Restauración de biblioteca. Fuente: Fundación Amatller.



## 2.2. NACIONAL

### Fundación Ortiz Gurdíán – Casa Derbyshire

La fundación Ortiz – Gurdíán es reconocida por su gran colección de artes. Cada casa posee distintas temporadas del arte para aquellos amantes de la pintura que deseen deleitarse con las bellezas que estas exponen. El Centro organiza las exposiciones temporales en un esfuerzo más por acercar al público a los grandes maestros del arte universal y nicaragüense que figuran dentro de su colección. A la fecha, se han presentado las siguientes muestras: Los retratos imaginarios de Picasso; La figura humana: Rafael Coronel y Francisco Zúñiga; El expresionismo abstracto; De la Nueva Abstracción al Arte Pop; Hugo Palma-Ibarra: Arqueología de la memoria y Tres maestros del arte europeo: Marc Chagall, Salvador Dalí y Joan Miró. Todas ellas muestran un recorrido por episodios de la historia del arte y de sus creadores, así como de la historia misma, pues toda obra es testimonio de su tiempo. (Fundacion Ortiz-Gurdíán, 2018)

Cada una de las cuatro casas fue construida entre los siglos XVIII y XIX, y han sido restauradas respetando todos los detalles arquitectónicos de la era, permitiendo que los visitantes del centro admiren la arquitectura original de León en sus amplios corredores, enormes salones y jardines. (Hotel El convento, 2019)

Mientras las salas y corredores de Casa Deshon están dedicadas al arte contemporáneo, con la exhibición de obras de arte que han sido ganadoras de las Bienales de Artes Visuales de Nicaragua y Centro América; "una visita a las cuatro casas que conforman el centro de arte puede llevarlo en un viaje a través del Renacimiento, Barroco, Gótico, hasta llegar al arte contemporáneo" (Hotel El convento, 2019).

El centro de arte fue abierto al público en diciembre del año 2000, con la inauguración de Casa Norberto Ramírez. Luego, en noviembre del 2002 Casa Derbyshire fue abierta al público, con la adición de Casa Delgadillo en el 2006, y la más reciente, Casa Deshon (Hotel El convento, 2019).

CONJUNTO DE FUNDACIÓN ORTIZ-GURDIÁN

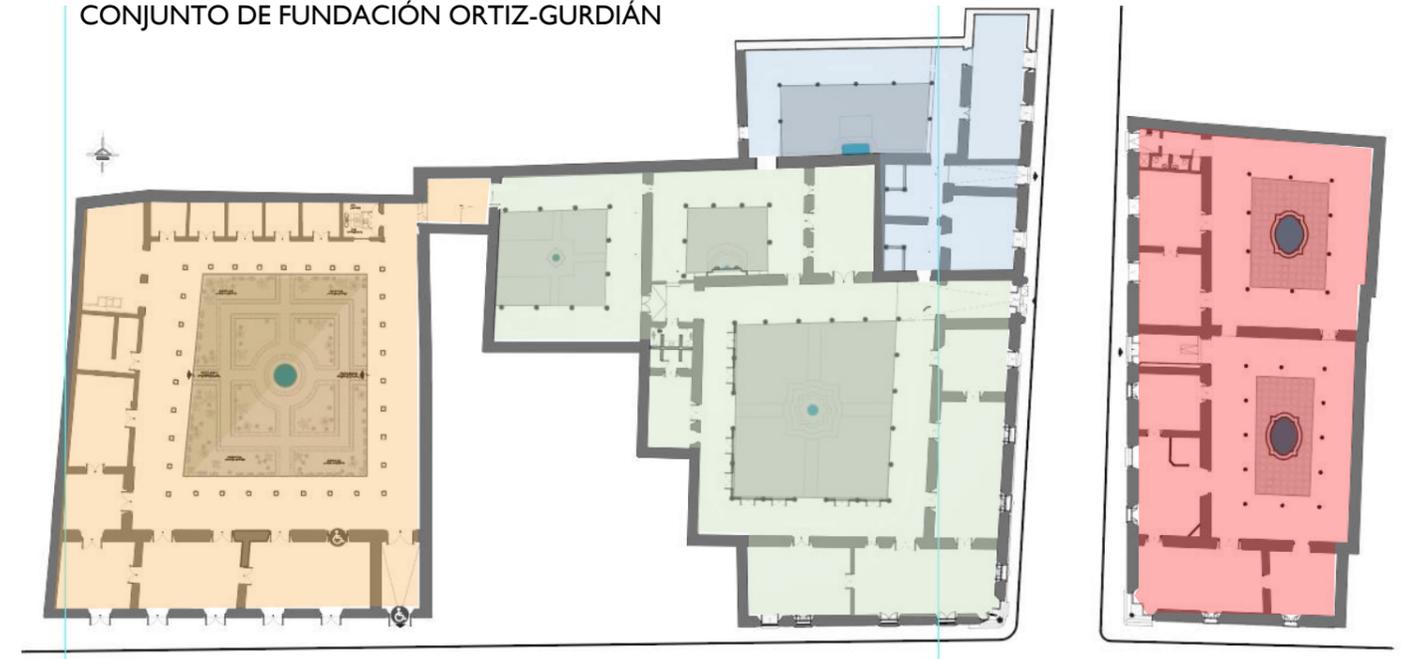


Imagen 340: Planta de Fundación Ortiz Gurdíán. Fuente: elaboración propia, datos recuperados de Fundación Ortiz-Gurdíán.

- Casa Deshon – Arte Contemporáneo.
- Casa Norberto Ramírez – Del arte occidental al arte nicaragüense.
- Casa Delgadillo – Grupo praxis y arte centroamericano.
- Casa Derbyshire – Arte latinoamericano y taller de restauración



Imagen 341: Vista panorámica externa de Fundación Ortiz Gurdíán. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdíán.

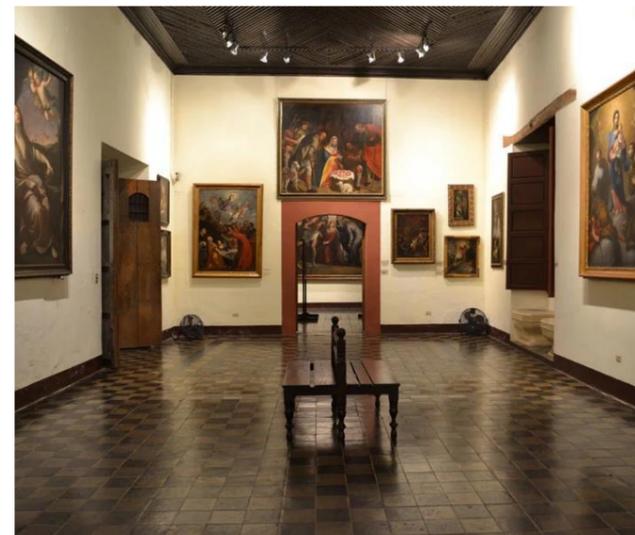


Imagen 342: Vista panorámica de salón 3, casa Norberto Ramírez. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdíán.



Imagen 343: Vista panorámica de corredor, casa Delgadillo. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdíán.



Imagen 344: Vista panorámica de zaguán, entrada principal. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdíán.

## CASA DERBYSHIRE

Ubicado en el costado oeste de la casa Norberto Ramírez, abrió sus puertas en septiembre de 2002. Fue construido a finales del siglo XIX por la familia de este mismo nombre, a la pertenencia del doctor Juan Derbyshire, distinguido oftalmólogo graduado en la Sorbona de París, quien fue uno de los médicos más respetados de León en la primera mitad del siglo XX. En 1851 se acondiciona para ser el Hotel León de oro de don José Tuzo e igualmente funcionó como la casa de la asociación Obra Luisa de Marillac, y se utilizó como gimnasio. El terreno original abarcaba lo que hoy se conoce como fundación Ortiz Guardián y la casa de dolores Balladares, la parte oeste fue heredada a Josefina Derbyshire hija del doctor y que la vendió a su actual dueña en 1972. (La Prensa, 2003).

La edificación original ha sido fragmentada, así como el traspatio por un muro de adobe que separa ambas casas tanto sur como oeste y que fue hecho posterior a la edificación del edificio. Desde el 2001 fue intervenido para ser ocupado como el museo fundación Ortiz Gurdíán. (Manfut, 2006).

### Obras

Este inmueble, es una continuación del Centro de Arte, además de las valiosas obras que contiene es admirable esta construcción donde vivió este ilustre médico, ahora restaurada y donde se exponen obras de maestros latinoamericanos y nicaragüenses, entre ellos Pérez Celis, Rodolfo Stanley, Miguel Padura, José García Cordero, Roberto González Goyri, Rolando Xicará, Rolando Sánchez, Ezequiel Padilla, Jacques Hervor, César Menéndez y Guillermo Trujillo. (La Prensa, 2003).

Aloja una muestra de pintura latinoamericana, el taller de restauración, una sala para exposiciones temporales y la tienda de regalos.

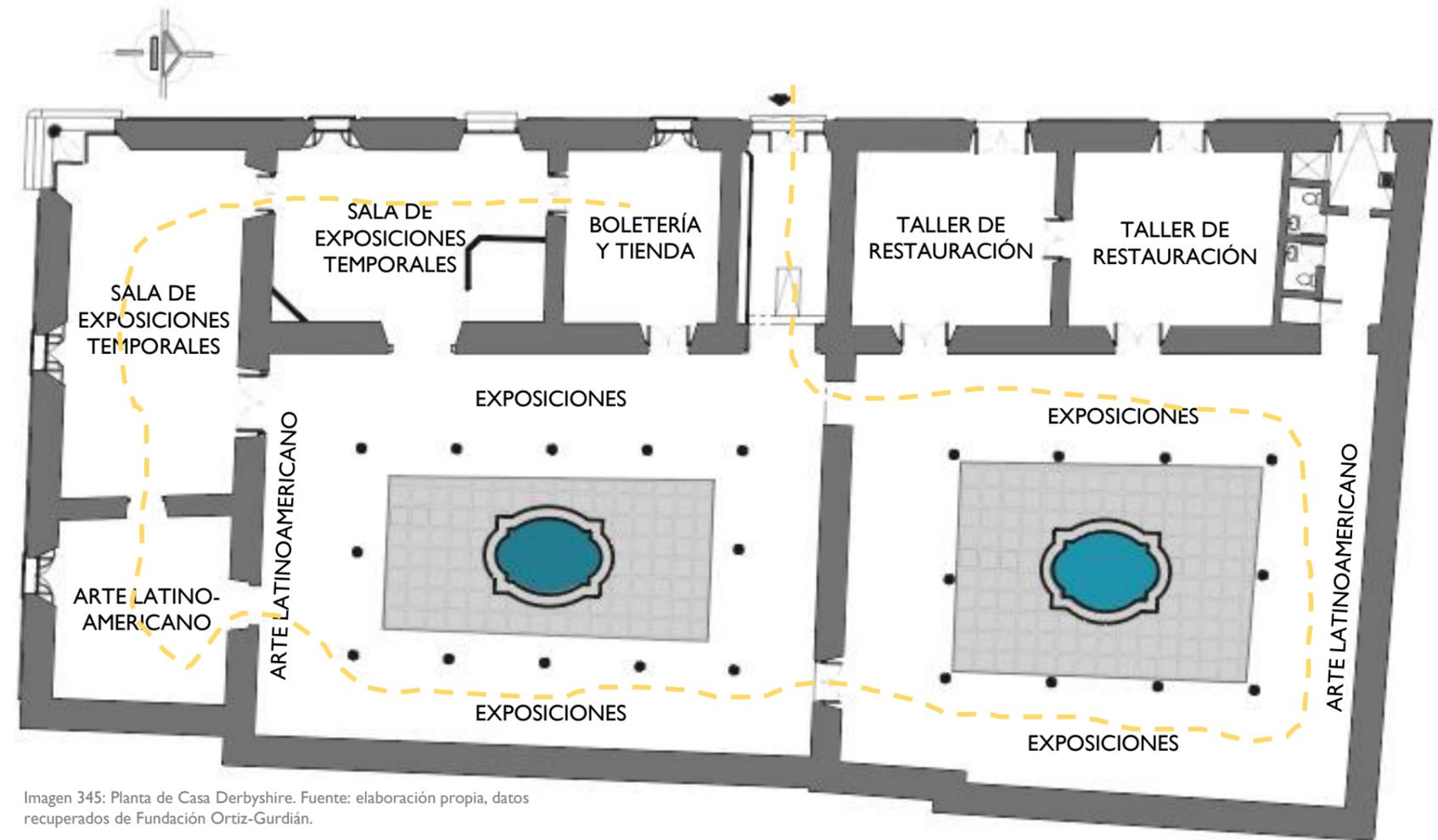


Imagen 345: Planta de Casa Derbyshire. Fuente: elaboración propia, datos recuperados de Fundación Ortiz-Gurdián.

PLANTA CASA DERBYSHIRE



Imagen 346: Vista panorámica de salón 3, casa Derbyshire. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdián.



Imagen 347: Vista panorámica de corredor, casa Derbyshire. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdián.



Imagen 348: Vista panorámica superior de entrada principal. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdián.

# SÍNTESIS MODELOS ANÁLOGOS

## CASA DERBYSHIRE

### Adaptaciones

La dotación de los espacios de este inmueble incluye todos los elementos básicos de manera que satisfacen las necesidades utilitarias del propio espacio, así como las necesidades psicológicas de los usuarios presentando un nivel perceptual que valoriza sustancialmente el espacio creado.

La ambientación es un criterio y un recurso estético que posee este museo en la conformación de su obra, para lo cual hace uso adecuado de la interrelación de elementos, formas, espacios, colores, mobiliario, textura, iluminación, ventilación, vegetación, etc. A través de las adecuaciones se puede innovar en materiales, que pongan en valor el pasado de la obra arquitectónica, haciendo uso de nuevas técnicas, tal es el caso del empleo de pérgolas en el patio interno.

### Exposición de arte latinoamericano

Desde las culturas precolombinas, pasando por el proceso de transculturación hasta las últimas tendencias de vanguardia, el arte en América Latina ha configurado su identidad desde la dinámica de los imbricados procesos de mestizaje cultural. La heterogénea variedad de los componentes, en el devenir histórico, ha dado como resultado un arte inigualable, tanto por su incomparable riqueza estética como por el sentimiento de un continente que abraza desde sus entrañas a todos los pueblos. En los momentos actuales el arte latinoamericano ha sido descubierto y proyectado hacia todas las regiones del mundo, lo que ha provocado su resurgir contribuyendo a la consolidación de la identidad cultural latinoamericana.

### Recorridos

El usuario es encaminado a transitar los diferentes espacios previstos, provocando acciones y sentimientos que deben aflorar en él dependiendo de la percepción de las obras. El movimiento de los individuos se ve modelado por la constitución de los diferentes ambientes de los que componen las salas de exposición. La secuencia de paso de una sala a otra se entiende como una ruta principal, con caminos secundarios a lo largo del trayecto. La circulación principal es continua, se basa y pone énfasis en los gestos y movimientos de los lectores.

Los ambientes se disponen de tal manera que se potencian los itinerarios previstos. Elabora recorridos tangenciales, con quiebros y cambios de sentido persiguiendo la estrategia de alcanzar una experiencia que aluda a los sentidos, propone circulaciones varias para cada tipo de usuario que visitará la obra y crea una secuencia espacial a lo largo para afectar a su espíritu.

La de las obras expuestas a lo largo de los pasillos de circulación crea un recorrido dinámico, provocando que, la coherencia interna del edificio sea garantizada mediante los movimientos de los individuos, la disposición de estas obras potencia los itinerarios a través de la relación que se establece entre las salas de exposición y los pasillos. La circulación, pues, se convierte en ritual, logrando direccionar al sujeto de forma sutil pero eficiente, con los cuales se logra una percepción sorpresiva y controlada del espacio.

### Salas de exposiciones temporales

Las salas de exposición temporal implican un período breve, La ventaja de esta forma de exposición, es que permite maximizar la utilización de los recursos y espacios disponibles; además, el efecto de presentar un programa animado, es estimular el interés de diferentes sectores del público, y al mismo tiempo se anima a los visitantes no habituales del museo. Además, permite presentar exposiciones actuales y controvertidas con nuevos enfoques, materiales y técnicas que estimulen la creatividad de los coleccionistas.



Imagen 349: Sala de exposiciones. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdián.



Imagen 350: Sala de exposiciones. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdián.



Imagen 351: Patio Interno. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdián.



Imagen 352: Sala de exposiciones. Fuente: Fundación Ortiz-Gurdián.



Imagen 353: Pasillos de exposición, Casa Derbyshire. Fuente: <https://www.facebook.com/photo?fbid=2740769342696547&set=pcb.2740769482696533>

## CASA AMATLLER

### Adecuaciones del espacio

Todas las acciones que se realizaron en el inmueble son reversibles, para así respetar la obra arquitectónica de Josep Puig i Cadafalch. Los muebles modernistas y las colecciones de arte se concentran en los antiguos dormitorios. Se instalaron estanterías para los libros en todas las paredes posibles, como la hermosa chimenea del salón o el antiguo portaplatos. El antiguo office de Antoni Amatller se convirtió en archivo de negativos y el comedor pasa a ser la sala de lectura de los investigadores. Las instalaciones de climatización y ventilación han sido incorporadas y compatibilizadas con el edificio.

Imagen 354: Adecuación de biblioteca. Fuente: Fundación Amatller.





### 3. RESTRICCIONES Y CONSIDERACIONES DE INTERVENCIÓN

En el Informe Mundial sobre Monumentos y Sitios en Peligro, ICOMOS puede identificar monumentos en peligro desde una perspectiva estrictamente basada en la preservación, al margen de consideraciones políticas; puede presentar con franqueza la situación en la que se encuentra el patrimonio histórico en muchos países del mundo, y detectar precozmente tendencias peligrosas.



Gráfico 37: Síntesis de Informe Mundial sobre Monumentos y Sitios en Peligro. Fuente: elaboración propia, datos recuperados de ICOMOS.

Hay algunas consideraciones a tomar en cuenta en el proceso de intervención donde se podría esquematizar que si en la práctica corriente el proceso sólo se plantea en dos momentos: la decisión de actuar y la obra; en cambio, RehabiMed (2008) propone un procedimiento secuencial, un proceso en cuatro etapas consecutivas que arrancan con la decisión de actuar.

**El conocimiento:** Conocer el edificio y sus ocupantes debe ser previo a toda intervención.

1. Preliminares— recoge la decisión de actuar del promotor pero se desarrolla a través de una prediagnos que realiza una primera valoración objetiva de la propuesta y del objeto de intervención (el edificio y sus usuarios). La complejidad del edificio demanda habitualmente el inicio de una segunda etapa de conocimiento.

2. Estudios pluridisciplinares (Análisis)— basada en una cuidadosa investigación disciplinar en la que se analizan<sup>3</sup> los ámbitos social, histórico, arquitectónico y constructivo (p. 55).

**La reflexión y el proyecto:** Una vez se conoce el edificio y sus usuarios es posible realizar un ejercicio de reflexión que se inicia mediante una tercera etapa (RehabiMed, 2008, p. 55).

3. Diagnóstico (Síntesis)—de la información recogida en la fase previa. En esta etapa se individualizan problemas y sus causas y se da una visión global de las potencialidades y déficits del edificio.

4. Reflexión y toma de decisiones— se retoman las ideas del promotor de realizar la obra y se intentan compatibilizar con la realidad del edificio, con sus valores patrimoniales, con las posibilidades económicas de inversión, etc. En este punto se confirman los criterios de la intervención (cómo conservar, hasta dónde transformar...), un momento que debe estar marcado por una sólida ética profesional. Y, finalmente, con unos criterios firmes sí que es posible pasar a la quinta etapa (RehabiMed, 2008, p. 56).

5. Proyecto— en la que se redacta el documento de proyecto que permitirá contratar, construir y controlar la rehabilitación.

**La obra:** Habiendo pasado por estas dos grandes etapas previas, la sexta fase.

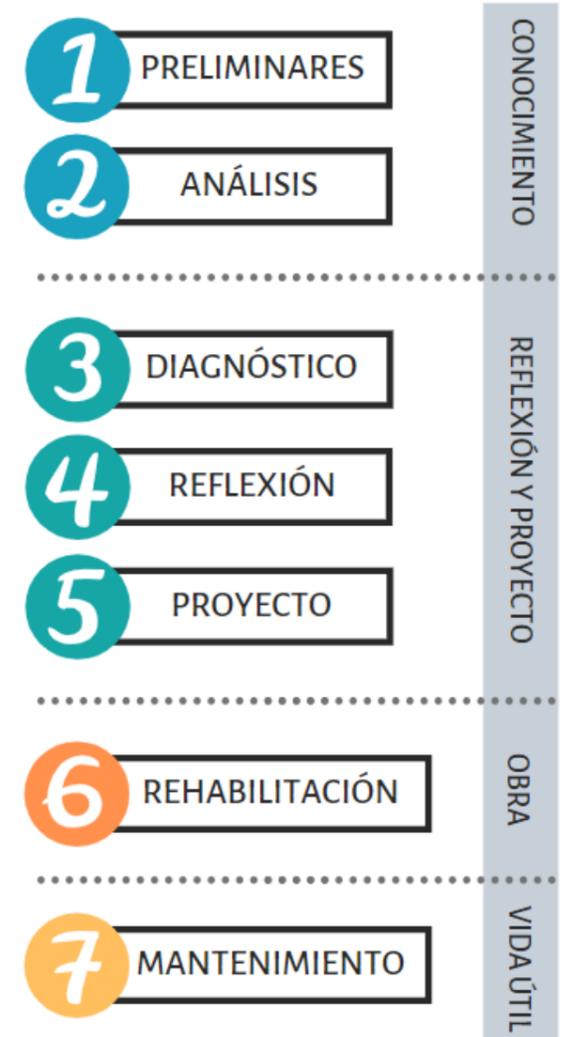


Gráfico 38: Procedimiento secuencial de rehabilitación. Fuente: elaboración propia. Datos recuperados: RehabiMed



6. Rehabilitación— podrá realizarse de una manera mucho más ajustada, preservando los valores del edificio, adaptándose mejor a las necesidades del promotor y lo que parecería un contrasentido, con menor coste económico, precisamente porque se ha acotado la incertidumbre de la obra. Pero, para garantizar la calidad de la ejecución de la rehabilitación es fundamental la contratación del constructor y sus colaboradores (sean artesanos, restauradores u otras empresas especializadas). (RehabiMed, 2008, p. 56).

**La vida útil:** Parecería que una vez rehabilitado el edificio se habría terminado el proceso, pero consideramos imprescindible plantearse una séptima y última etapa.

7. Mantenimiento— que mantenga (pequeñas operaciones de limpieza, reparaciones, renovaciones que se realizan siguiendo un calendario) el edificio a lo largo de su vida útil hasta una futura nueva rehabilitación (gran operación que retorna el edificio a los estándares del momento). En esta etapa toman una destacada importancia las inspecciones periódicas que permitirán detectar déficits, nuevas necesidades antes que el edificio se vuelva a degradar. (RehabiMed, 2008, p. 56).

#### 4. RECOMENDACIONES DEL CASO DE ESTUDIO

- Se recomienda que se brinde una declaratoria de patrimonio cultural. Ya que este inmueble tiene reconocimiento por su historia o arquitectura y debe ser conservado para las futuras generaciones. Representa un momento específico de la historia arquitectónica de nuestro país.
- Se propone que este inmueble custodie colecciones permanentes, de igual manera que posea un plan de gestión de patrimonio y de los riesgos de desastre en casos de peligro y vulnerabilidad.
- Detallar un registro de intervenciones realizadas, un juego de planos con todas sus especialidades, de especificaciones técnicas constructivas, arquitectónicas, eléctricas e hidrosanitarias que proporcione pautas para su debido mantenimiento y conocimiento general del inmueble, este juego de planos se recomienda mantenerlo en actualización.
- Se recomienda una comisión multidisciplinar que esté constituida con diferentes especialistas y que permita proporcionar el asesoramiento adecuado para que las nuevas intervenciones y que estas no alteren la integridad de los valores encontrados en este estudio.
- Realizar programas de formación y creación de capacidades para mejorar los conocimientos especializados en la protección y conservación del patrimonio material entre el personal de gestión de los lugares y sitios patrimoniales.
- Se sugiere la preparación de un personal capacitado para el desarrollo del plan de mantenimiento, con el debido apoyo de equipos de seguridad y herramientas vinculadas a dicha labor. Es indispensable designar tareas específicas que aseguren la aplicación y el progreso de este mismo.

- Desarrollar técnicas y métodos de detección temprana de lesiones y patologías, y herramientas de monitoreo o seguimiento del estado físico del edificio, así como el planeamiento de su mantenimiento periódico.
- Promover la participación de la comunidad concernida en el proceso dirigido a identificar elementos del patrimonio material, identificando medidas y prácticas para fortalecer el papel de las comunidades en la protección del patrimonio cultural.
- Crear un comité de gestión de este bien patrimonial con representación en la comunidad local y desarrollar medidas y prácticas para involucrar a las minorías o a la población autóctona en la protección, conservación, salvaguardia y transmisión del patrimonio.
- Se recomienda realizar un estudio de impacto ambiental del edificio, cuyas conclusiones apunten a mitigar los daños de la infraestructura sobre el medio ambiente.
- Se recomienda la integración de actividades museísticas y artísticas, junto con el planeamiento de estrategias turísticas para potenciar el valor cultural de la Casa Museo y generar medios auto sostenibles. La temática del descubrimiento la arquitectura antigua en Managua y las visitas a esta zona cultural podría considerarse como ejes con potencial. Con el objetivo también de asegurar el reconocimiento del patrimonio como indicador del desarrollo sustentable.



Imagen 355: Detalle de barandilla, tercer nivel. Fuente: propia.



## 5. PLAN DE REHABILITACIÓN

Rehabilitación: se constituye en las acciones necesarias para recuperar o mejorar la habitabilidad de un edificio histórico, cuando este ha sufrido detrimento o queda obsoleto. La rehabilitación logra la funcionalidad y/o habitabilidad adecuada para el mismo. Ello implicará unos determinados sistemas de acondicionamiento, arquitectónicamente compatibles y respetuosos con la historia, estilo, forma y técnicas constructivas del inmueble patrimonial. (Peñaranda, 2012, p. 22)

Mediante la **rehabilitación**, se logra recuperar la habitabilidad de estos edificios, es decir, la capacidad de los inmuebles para ofrecer una buena calidad de vida a través de la conservación sus espacios y estructura. Esta habitabilidad del patrimonio en la mayoría de los casos se ve afectada por las alteraciones o los deterioros que sufre por diversas circunstancias, y que dificultan su aprovechamiento o utilización de la forma más adecuada. (Solorzano, 2011)

Para recuperar la habitabilidad del patrimonio, "la rehabilitación de un edificio requiere que se origine un proyecto de intervención, en donde queden reflejados todos los trabajos de reparación, conservación, restauración y nuevas instalaciones, así como las obras necesarias para la adecuación correcta a las normativas vigentes." (Rodríguez, 2003, p. 213).

### 5.1. Rehabilitación arquitectónica

Teniendo como referencia el estudio de algunos planes, normativas y regulaciones españolas, las actuaciones de rehabilitación en las edificaciones se pueden clasificar según el alcance, origen y tipo de obras realizadas en:

Rehabilitaciones integrales: son aquellas actuaciones que suponen una intervención sobre todos los elementos del edificio que lo requieran, ya sean estructurales, constructivos o distributivos, produciéndose o no una alteración significativa de los espacios originales y su volumetría, mejorando sus condiciones funcionales o adaptándose a nuevos usos. El inmueble de estudio presenta un cuadro patológico grave que afecta a la mayoría de la edificación, por lo tanto se debe de tratar de forma global (Torres, 2014).

Rehabilitaciones parciales: son consideradas como aquellas intervenciones que no operan sobre la totalidad de los inmuebles. Es decir, obras de reparaciones, consolidaciones, reconstrucción de elementos comunes (estructura, cubierta, fachada, accesibilidad o espacios comunes), ampliaciones, elementos en particular. La rehabilitación parcial en el inmueble consiste en habilitar las instalaciones necesarias para el nuevo uso, en consolidar puertas y ventanas con daños leves que no requieren una intervención en la totalidad (Torres, 2014).

Rehabilitaciones interiores: son aquellas intervenciones privativas de un recinto interior que permiten asumir las condiciones de espacio habitable con redistribuciones que mejoran las condiciones funcionales del uso actual o nuevo, normalmente incorporando nuevas redes e instalaciones sin alterar los sistemas estructurales de la obra ni sus paramentos externos. El cambio de uso propuesto, requiere la adaptación y actualización de los espacios por nuevos requerimientos normativos de habitabilidad y seguridad., en este caso un museo en cual se puedan hacer exhibiciones de arte, esculturas, fotografía, etc. (Torres, 2014).

## 5.2. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

La intervención de un edificio tiene en principio tres condiciones básicas, excluyendo las patologías que le afecten; como son la artística, la estética y la normativa, siendo importante el analizar el estado actual de la construcción con sus alteraciones, si existen, para poder efectuar una actuación correcta y profesional.

Los trabajos de rehabilitación en su sentido más amplio se consideran como las obras encaminadas a restituir, recuperar o mejorar la calidad del edificio, en el sentido de mayor confort para sus ocupantes.

### Liberación

Pretende remover todo elemento agregado o incorporado posteriormente al monumento que vaya en contra de la concepción original y del objeto para lo cual fue creado (Terán, 2004, p. 106).

### Consolidación

Identificar las afecciones que posea el inmueble y de esta manera consolidar sus daños y disgregaciones por medio de técnicas de conservación y construcción, las cuales sean garanticen su eficacia (Terán, 2004, p. 106).

### Integración

Acción de adoptar nuevos elementos visibles ajenos a la concepción original necesarios para asegurar el funcionamiento del inmueble (Terán, 2004, p. 107).

### Innovación

Intervención que se realiza en el inmueble para adaptarlo a una nueva función, este criterio va de la mano con el principio básico de reversibilidad que expresa que el monumento no debe perder la facultad de volver a su estado original (Terán, 2004, p. 107).

### Autenticidad

Surge como un factor de cualificación esencial en lo que concierne a los fundamentos de los valores que en cada época se atribuyen al patrimonio. Por lo tanto se desarrolla un respeto por sus características esenciales y por los aspectos constructivos, formales, volumétricos, espaciales y funcionales que los definen, comunicando la importancia histórica y su valor cultural y protegiéndolo del impacto adverso de infraestructuras interpretativas intrusivas, la presión de los visitantes e interpretaciones inexactas o inapropiadas (Detail, 1992, p. 16).

### 5.3. PLAN DE REHABILITACIÓN OPERATIVO

El plan de rehabilitación operativo es un accionar planificado, en el cual se enumeran pautas a seguir y metas a alcanzar, de igual manera, se especifica la manera de accionar en el bien. La idea es que el plan operativo sea el vector que dirija las acciones de la organización, de esta forma el plan se ejecuta de manera controlada y eficaz.

ELEMENTO	MATERIAL	PATOLOGÍA	INTERVENCIÓN
Paredes	Mampostería de Ladrillo Cuarterón	Suciedad	Limpiar con agua, aplicar con proyección pulverizada, puede ir apoyada por un cepillado suave de la superficie o con el aumento de la presión del líquido.
		Manchas negras	Raspar costras negras, lavar la pared con una mezcla de agua con cloro y usar revestimiento absorbente y resistente a la humedad con acabados de pintura fungicidas.
		Desprendimiento de acabado	Remover toda la pintura vieja mediante espátula, lija, o removedor químico. Lavar superficie a profundidad para eliminar cualquier contaminante que no permita la adherencia y dejar secar, aplicar sellador y pintar.
		AX: Detritos	Humedecer la zona en la que se encuentran los restos, desalojar los detritos acumulados con una espátula. Una vez eliminada la mayor parte de los sólidos, realizar una limpieza en profundidad de la zona con un detergente y agua para eliminar la materia orgánica restante, aplicar un producto desinfectante que ayude a acabar con los gérmenes y aplicación de insecticida
		Humedad	Anular vías de filtración. Raspar con espátula todos los hongos y acabados desprendidos, lavar la pared con una mezcla de agua con cloro y aplicar impermeabilizante
		Abofamiento y desprendimiento de mortero	Realizar un picado superficial. Eliminar mortero segregado, limpiar la superficie, resanar las fisuras ocasionadas y aplicar revestimiento de protección.
		Eflorescencia	Eliminar foco de humedad. Utilizar limpiador ácido para neutralizar y eliminar el salitre, renovar la protección de la pared mediante mortero de reparación
		Grietas y fisuras	Picar, limpiar la cavidad o grieta mediante aire comprimido, en superficies accesibles, mediante chorro de agua, cepillo metálico o pulidor, inyectar epóxico por Inyección por Gravedad.
		Erosión por revestimiento	Limpieza de polvo y grasa. Imprimación para "abrir poros" a fin de conseguir la adherencia posterior. Aplicar un sellador endurecedor compuesto, comúnmente por resinas epoxi.
	Vegetación	Empleo de herbicidas específicos que erradican la formación vegetal sin posibilidades de un nuevo crecimiento, reparar grietas y rajaduras provocadas, lijar para proceder a sellar y pintar	
	Plywood	Suciedad	Limpieza (Mecánica) de la superficie con cepillo y desengrasar con detergente (Limpieza Química).
		Desprendimiento	Raspar y lijar la pintura agrietada. Eliminar los restos de pintura, resanar y estucar la zona afectada.
		Humedad	Eliminar foco de humedad y reemplazar lámina afectada
Azulejos (Piscina y baños)	Grietas y fisuras	Retirar los azulejos afectados con la ayuda de un cincel y un martillo. Una vez retirados, reparar la fisura de la pared que ha ocasionado la rotura de los azulejos. Para ello, abrimos la fisura en 'V' con un rascador triangular. Retiramos el polvo y aplicamos una imprimación. Preparamos el plaste con el que rellenaremos de forma rápida la fisura. Cuando el producto se haya secado, colocaremos los nuevos azulejos en la pared.	
	Eflorescencia	Se limpia la superficie con esa mezcla de amoníaco y agua, proporción 1:1 y la ayuda de una esponja o bayeta. Finalmente, se pasa un paño mojado en agua para eliminar los restos de amoníaco, y se seca con un trapo.	
Pisos	Loseta de barro	Eflorescencia	Reparar filtraciones de agua. Lavar con una solución de ácido muriático al 20% o una solución de vinagre al 10%. Desaguar y dejar secar completamente. Aplicar un hidrófugo transpirante que defiende de la humedad e impide la formación de eflorescencias, algas y verdín.



Pisos	Loseta de barro	Suciedad	Rociar mezcla de agua y lejía en cantidades iguales con pulverizador o con un cepillo, hacerlo en partes pequeñas y frotar antes de que seque, luego aclarar.
		Rotura	Retirar la loseta afectada, reparar la fisura del piso que ha ocasionado la rotura, limpiar a profundidad y aplicar una imprimación, rellenar el área afectada. Cuando el producto se haya secado, colocar la nueva loseta.
	Baldosa cerámica decorada	Eflorescencia	Eliminar el foco de humedad, disolver los cristales con agua o ácido clorhídrico a presión y retirarlos con un cepillo de cerdas naturales o de púas metálicas y impermeabilizar la zona afectada.
		Suciedad	Uso de disolvente diluido en agua que refuerce la acción removedora de la zona sucia, mediante proyección y/o cepillado suave de la superficie.
	Baldosa de concreto roja	Rotura	Retirar la baldosa afectada, reparar la fisura del piso que ha ocasionado la rotura, limpiar a profundidad y aplicar una imprimación, rellenar el área afectada. Cuando el producto se haya secado, colocar la nueva baldosa.
		Suciedad	Uso de disolvente diluido en agua que refuerce la acción removedora de la zona sucia, mediante proyección y/o cepillado suave de la superficie.
Azulejos (Piscina)	Fisuras y Grietas	Retirar los azulejos afectados con la ayuda de un cincel y un martillo. Una vez retirados, reparar la fisura del piso que ha ocasionado la rotura de los azulejos, abrir la fisura en 'V' con un rascador triangular. limpiar a profundidad el polvo y aplicar una imprimación. Cuando el producto se haya secado, colocar los nuevos azulejos.	
	Eflorescencia	Se limpia la superficie con esa mezcla de amoníaco y agua, proporción 1:1 y la ayuda de una esponja o bayeta. Finalmente, se pasa un paño mojado en agua para eliminar los restos de amoníaco, y se seca con un trapo.	
Cielo	Concreto	Suciedad	Se procede a eliminar en seco el polvo superficial, mediante bayetas o sistema de aspiración. Frotar el área con un limpiador que contenga fosfato trisódico y dejar secar la solución
		Eflorescencia	Utilizar limpiador ácido para neutralizar y eliminar el salitre, renovar la protección del cielo mediante mortero de reparación
	Humedad	Identificar las grietas y fisuras del techo, causantes de las filtraciones. Quitar restos de polvillo, moho, grasa o cualquier otra suciedad Lavar con agua (hidrolavar), detergente dejar secar adecuadamente toda la superficie y proceder al sellado.	
Madera	Suciedad y humedad	Susutitución total de estructura y láminas de cielo, de acuerdo al diseño de propuesta	
Estructura de techo	Madera y asbesto	Pudrición	Sustituir estructura de acuerdo al diseño de propuesta
		Deterioro y nocividad	La cubierta de asbesto en edificios viejos se descompone con el tiempo y pueden encontrarse fibras en el aire interior, lo que pudiera representar una amenaza para la salud humana. Reemplazar por láminas de zinc
Puertas y Ventanas	Madera	Descamación y Alteración cromática	Limpiar el elemento, lijar toda la zona con lija de grano medio, limpiar con una brocha a fin de eliminar los restos, reparar las grietas que se hayan producido rellenarlas con cera de emplastecer, lijar para proceder a sellar y pintar.
		Falta de elemento	Injertos generalmente en la parte inferior, cambios de moldura, colocar láminas de vidrio y detalle de herrería
		Agentes Xilófagos	Tratamiento mediante aspersión, aplicar sobre la superficie de la madera atacada, las dosis adecuadas de insecticida mediante esparciéndolo en pequeñas gotas.
	Verjas metálicas	Oxidación y corrosión	En una primera fase: Aflojar la corrosión de las rejas oxidadas utilizando un cepillo metálico o una maquina de arenado, lijar a fondo la superficie metálica utilizando una lija de grano 80 y posteriormente una lija de grano 120. Lavar la superficie de la reja con un limpiador desengrasante y un cepillo, enjuagar y limpiar con un disolvente de pintura. Cepillar con un imprimador anticorrosivo que incluya cromato de zinc y pintar la superficie. En una segunda fase: Sustituir elemento dañado

Tabla 08: Plan de rehabilitación, primer nivel. Fuente: elaboración propia.



**SEGUNDO NIVEL**

ELEMENTO	MATERIAL	PATOLOGÍA	INTERVENCIÓN
Paredes	Mampostería de Ladrillo Cuarterón	Suciedad	Limpiar con agua, aplicar con proyección pulverizada, puede ir apoyada por un cepillado suave de la superficie o con el aumento de la presión del líquido.
		Manchas negras	Raspar costras negras, lavar la pared con una mezcla de agua con cloro y usar revestimiento absorbente y resistente a la humedad con acabados de pintura fungicidas.
		Desprendi-miento de acabado	Remover toda la pintura vieja mediante espátula, lija, o removedor químico. Lavar superficie a profundidad para eliminar cualquier contaminante que no permita la adherencia y dejar secar, aplicar sellador y pintar.
		AX: Túneles de comejen	Por medio de aplicación de insecticidas, eliminar foco de comején. Remover con una espátula los túneles, una vez eliminados, realizar una limpieza en profundidad de la zona con un detergente y agua para eliminar la materia orgánica restante, aplicar un producto desinfectante que ayude a acabar con los gérmenes y aplicación de insecticida
		Humedad	Anular vías de filtración. Raspar con espátula todos los hongos y acabados desprendidos, lavar la pared con una mezcla de agua con cloro y aplicar impermeabilizante
		Abofamiento y desprendi-miento de mortero	Realizar un picado superficial. Eliminar mortero segregado, limpiar la superficie, resanar las fisuras ocasionadas y aplicar revestimiento de protección.
		Grietas y fisuras	Picar, limpiar la cavidad o grieta mediante aire comprimido, en superficies accesibles, mediante chorro de agua, cepillo metálico o pulidor, inyectar epóxico por Inyección por Gravedad.
	Vegetación	Empleo de herbicidas específicos que erradican la formación vegetal sin posibilidades de un nuevo crecimiento, reparar grietas y rajaduras provocadas por este	
	Plywood	Suciedad	Limpieza (Mecánica) de la superficie con cepillo y desengrasar con detergente (Limpieza Química).
		Desprendi-miento	Raspar y lijar la pintura agrietada. Eliminar los restos de pintura, resanar y estucar la zona afectada.
Humedad		Eliminar foco de humedad y reemplazar lámina afectada	
Pisos	Baldosa cerámica decorada	Eflorescencia	Eliminar el foco de humedad, remover todo tipo de pintura suelta con un cepillo de alambre antes de pintar, lavar con una mezcla de dos partes de agua por una de cloro y detergente.
		Suciedad	Limpiar el exceso de polvo y suciedad, mezclar agua y detergente ácido, aplicar la solución a la superficie con un trapeador o esponja. Permitir que se asiente durante 3 a 5 minutos, frotar con un trapeador sintético, un cepillo para fregar o una máquina; sin que la solución se seque. Quitar la solución sucia con un trapeador y enjuagar a fondo con agua limpia.
	Azulejos	Eflorescencia	Se limpia la superficie con esa mezcla de amoníaco y agua, proporción 1:1 y la ayuda de una esponja o bayeta. Finalmente, se pasa un paño mojado en agua para eliminar los restos de amoníaco, y se seca con un trapo.
		Suciedad	Uso de disolvente diluido en agua que refuerce la acción removedora de la zona sucia, mediante proyección y/o cepillado suave de la superficie.



Cielo	Concreto	Suciedad	Se procede a eliminar en seco el polvo superficial, mediante bayetas o sistema de aspiración. Frotar el área con un limpiador que contenga fosfato trisódico y dejar secar la solución
		Desprendi-miento	Raspar y lijar la pintura agrietada. Eliminar los restos de pintura, resanar y estucar la zona afectada.
		Eflorescencia	Utilizar limpiador ácido para neutralizar y eliminar el salitre, renovar la protección del cielo mediante mortero de reparación
		Humedad	Anular vías de filtración. Raspar con espátula todos los hongos, lavar el cielo con una mezcla de agua con cloro y aplicar impermeabilizante
	Plywood	Suciedad	Limpieza (Mecánica) de la superficie con cepillo y desengrasar con detergente (Limpieza Química).
		Humedad	Usar un secador o un deshumidificador para extraer la humedad, aplicar un producto para sellar (si la superficie es muy porosa es recomendable usar previamente masilla para rellenar los agujeros) y aplicar un sellador para evitar que el agua siga llegando
Estructura de techo	Madera y zinc	Pudrición	Daño irremediable. Sustituir estructura de acuerdo al diseño de propuesta
		Corrosión galvánica	Daño irremediable, sustitución total de cubierta por láminas de zinc
Puertas y Ventanas	Madera	Descamación y Alteración cromática	Limpia el elemento, lijar toda la zona con lija de grano medio, limpiar con una brocha a fin de eliminar los restos, reparar las grietas que se hayan producido rellenarlas con cera de emplastecer, lijar, sellar y pintar. Limpiar el elemento, lijar toda la zona con lija de grano medio, limpiar con una brocha, aplicar insecticida específico en la zona concreta, aplicar también insecticida en spray por todo el mueble. Una vez se haya secado el insecticida, reparar las grietas que se hayan producido, lijar, sellar y pintar
		Agentes Xilófagos	En primera fase: Tratamiento mediante aspersión, aplicar sobre la superficie de la madera atacada, esparciéndolo en pequeñas gotas. Segunda fase: Realizar perforaciones en el área. Inyectar a presión una combinación de insecticida y fungicida, que elimina tanto insectos como hongos xilófagos, colocar unos inyectores con una válvula que evita el retroceso del producto inyectado. Tercera fase: Sustituir el elemento dañado
	Verjas metálicas	Oxidación y corrosión	En una primera fase: Aflojar la corrosión de las rejas oxidadas utilizando un cepillo metálico o una maquina de arenado, lijar a fondo la superficie metálica utilizando una lija de grano 80 y posteriormente una lija de grano 120. Lavar la superficie de la reja con un limpiador desengrasante y un cepillo, enjuagar y limpiar con un disolvente de pintura. Cepillar con un imprimador anticorrosivo que incluya cromato de zinc y pintar la superficie. En una segunda fase: Sustituir elemento dañado

Tabla 09: Plan de rehabilitación, segundo nivel. Fuente: elaboración propia.

**TERCER NIVEL**

 ELEMENTO	 MATERIAL	 PATOLOGÍA	 INTERVENCIÓN
Paredes	Mampostería de Ladrillo Cuarterón	Suciedad	Limpiar con agua, aplicar con proyección pulverizada, puede ir apoyada por un cepillado suave de la superficie o con el aumento de la presión del líquido.
		Desprendimiento de acabado	Remover toda la pintura vieja mediante espátula, lija, o removedor químico. Lavar superficie a profundidad para eliminar cualquier contaminante que no permita la adherencia y dejar secar, aplicar sellador y pintar.
		AX: Detritos	Humedecer la zona en la que se encuentran los restos, desalojar los detritos acumulados con una espátula. Una vez eliminada la mayor parte de los sólidos, realizar una limpieza en profundidad de la zona con un detergente y agua para eliminar la materia orgánica restante, aplicar un producto desinfectante que ayude a acabar con los gérmenes y aplicación de insecticida
		Humedad	Anular vías de filtración. Raspar con espátula todos los hongos y acabados desprendidos, lavar la pared con una mezcla de agua con cloro y aplicar impermeabilizante
		Eflorescencia	Eliminar foco de humedad. Utilizar limpiador ácido para neutralizar y eliminar el salitre, renovar la protección de la pared mediante mortero de reparación e impermeabilizar toda la zona
Paredes	Mampostería de Ladrillo Cuarterón	Manchas negras	Raspar costras negras, lavar la pared con una mezcla de agua con cloro y usar revestimiento absorbente y resistente a la humedad con acabados de pintura fungicidas.
		Fisuras	Limpiar la superficie a afectada, eliminar la grasa y restos de materiales que pudiesen. Abrir la grieta en forma de “V”. Aplicar masilla una vez seca lijarla y pintarla
Pisos	Baldosa cerámica decorada	Eflorescencia	Eliminar el foco de humedad, remover todo tipo de pintura suelta con un cepillo de alambre antes de pintar, lavar con una mezcla de dos partes de agua por una de cloro y detergente.
		Suciedad	Limpiar el exceso de polvo y suciedad, mezclar agua y detergente ácido, aplicar la solución a la superficie con un trapeador o esponja. Permitir que se asiente durante 3 a 5 minutos, frotar con un trapeador sintético, un cepillo para fregar o una máquina; sin que la solución se seque. Quitar la solución sucia con un trapeador y enjuagar a fondo con agua limpia.
Estructura de techo	Madera y asbesto	Pudrición	Daño irremediable. Sustituir estructura de acuerdo al diseño de propuesta
		Deterioro y nocividad	La cubierta de asbesto en edificios viejos se descompone con el tiempo y pueden encontrarse fibras en el aire interior, lo que pudiera representar una amenaza para la salud humana. Reemplazo total de cubierta por láminas de zinc.
Puertas y Ventanas	Madera	Descamación y Alteración cromática	Limpiar el elemento, lijar toda la zona con lija de grano medio, limpiar con una brocha a fin de eliminar los restos, reparar las grietas que se hayan producido rellenarlas con cera de emplastecer, lijar, sellar y pintar.
		Agentes Xilófagos	Limpiar el elemento, lijar toda la zona con lija de grano medio, limpiar con una brocha, aplicar insecticida específico en la zona concreta, aplicar también insecticida en spray por todo el mueble. Una vez se haya secado el insecticida, reparar las grietas que se hayan producido, lijar, sellar y pintar

Tabla 10: Plan de rehabilitación, tercer nivel. Fuente: elaboración propia.



# LIBERACIÓN

## PRIMER NIVEL



Imagen 356: Pared sur de sala 1. Fuente: propia.



Imagen 357: Sala de pinturas. Fuente: elaboración propia.



Imagen 358: Pared oeste de dormitorio 2. Fuente: propia.



Imagen 359: Salón "El recuerdo de los Mantica". Fuente: elaboración propia.

Retiro de plástico en puertas ubicadas en sala 1.

Retiro de recubrimiento de lámina de plywood y estructura de madera en puerta de dormitorio 2.

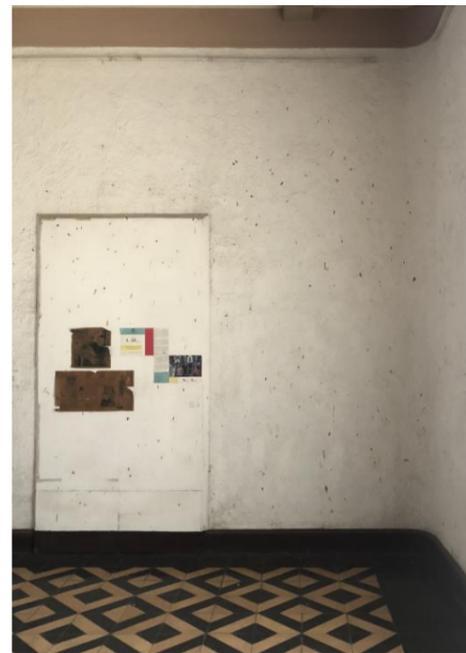


Imagen 360: Pared este de antesala. Fuente: propia.



Imagen 361: Puerta en sala de pinturas. Fuente: elaboración propia.



Imagen 362: Escalera. Fuente: propia.

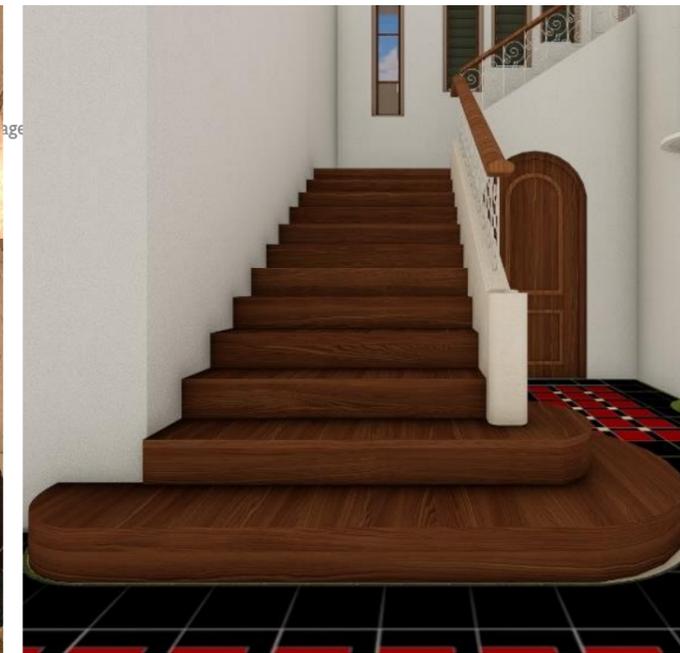


Imagen 363: Escalera. Fuente: elaboración propia.

Retiro de recubrimiento de lámina de plywood en puerta de antesala.

Retiro de alfombra en escalera.



# LIBERACIÓN

## SEGUNDO NIVEL



Imagen 364: Walking Closet de dormitorio I. Fuente: propia.



Imagen 365: Sala audiovisual. Fuente: elaboración propia.



Imagen 366: Dormitorio 2. Fuente: propia.

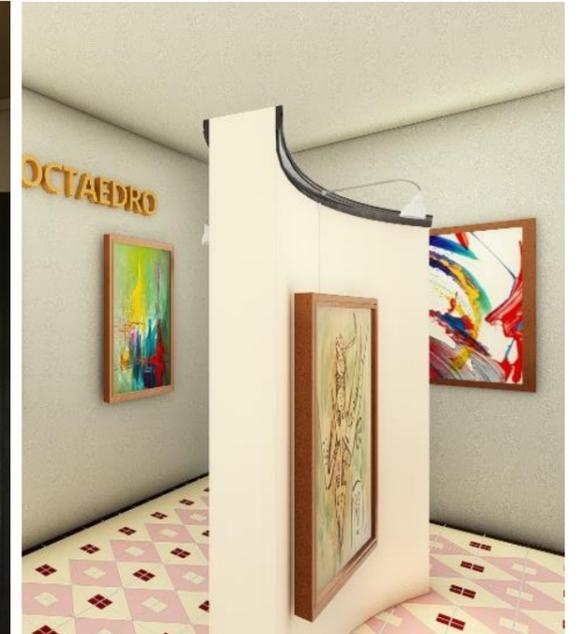


Imagen 367: Sala octaedro. Fuente: elaboración propia.

Retiro de recubrimiento de lámina de plywood en paredes de walking closet de dormitorio I.

Retiro de recubrimiento de lámina de plywood en pared de dormitorio 2.



Imagen 368: Pasillo segundo nivel. Fuente: propia.



Imagen 369: Pasillo. Fuente: elaboración propia.

Retiro de recubrimiento de lámina de plywood en puerta de pasillo.



Imagen 370: Puerta en dormitorio 2. Fuente: propia.



Imagen 371: Puerta en sala octaedro. Fuente: elaboración propia.

Retiro de recubrimiento de lámina de plywood en puerta de dormitorio 2.



# CONSOLIDACIÓN

## PRIMER NIVEL



Imagen 372: Puerta principal. Fuente: propia.



Imagen 373: Puerta principal. Fuente: elaboración propia.

Sustitución de paños de vidrio rotos y aplicación de injertos de madera en áreas que presentan afectaciones en puerta de entrada principal, así mismo retiro de lámina metálica en parte inferior. Curado de la madera y aplicación de pintura barniz.



Imagen 374: Fuente. Fuente: propia.



Imagen 375: Fuente. Fuente: elaboración propia.

Fuente presenta humedad y erosión por revestimiento, se procede a limpiar, raspar y pintar.



Imagen 376: Pared norte de bodega 1. Fuente: propia.

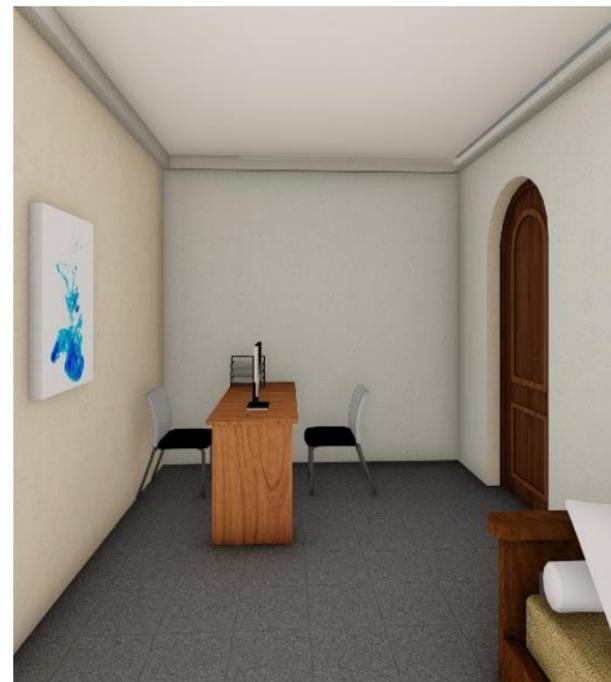


Imagen 377: Perspectiva oficina de inscripciones. Fuente: elaboración propia.

Limpieza profunda en paredes, retiro de repello existente, colocación de repello y fino, finalizando con aplicación de pintura



Imagen 378: Terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 379: Terraza 2. Fuente: elaboración propia.

Limpieza profunda en paredes y aplicación de pintura.



# CONSOLIDACIÓN

## PRIMER NIVEL



Imagen 380: Ventana, área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 381: Ventana, área de piscina. Fuente: elaboración propia.

Ventana ubicada en área de piscina presenta descamación, putrefacción y ausencia de paños de vidrios, se procede a instalarlos, y realizar sustitución de piezas de madera dañadas.



Imagen 382: Pared sur de bodega 2. Fuente: propia.

Paredes de bodega 2 presentan suciedad y desprendimiento de acabados, se procede a limpiar, raspar el acabado y pintar.

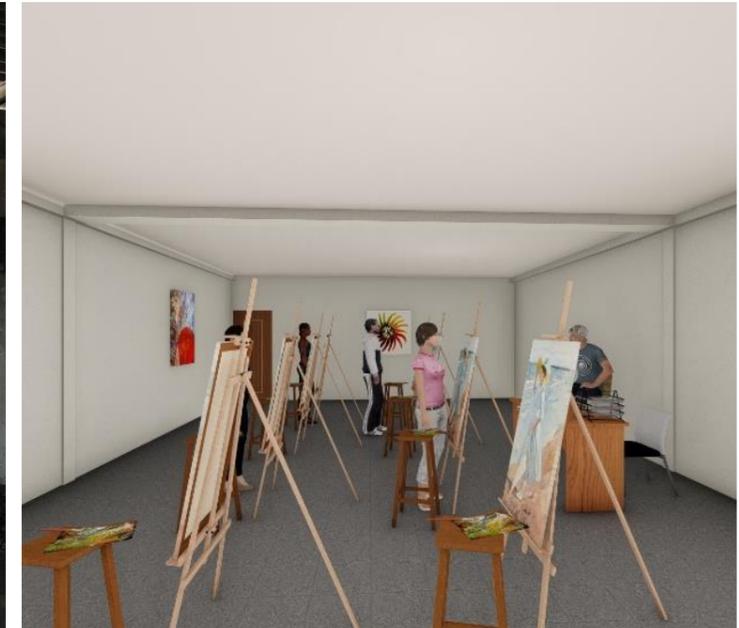


Imagen 383: Perspectiva de taller de pintura. Fuente: elaboración propia.



Imagen 384: Pared sur de bodega 1. Fuente: propia.



Imagen 385: Perspectiva de oficina de inscripciones. Fuente: elaboración propia.

Paredes de bodega 1 presenta suciedad y desprendimiento de mortero, se procede a limpiar, raspar, repellar y pintar.

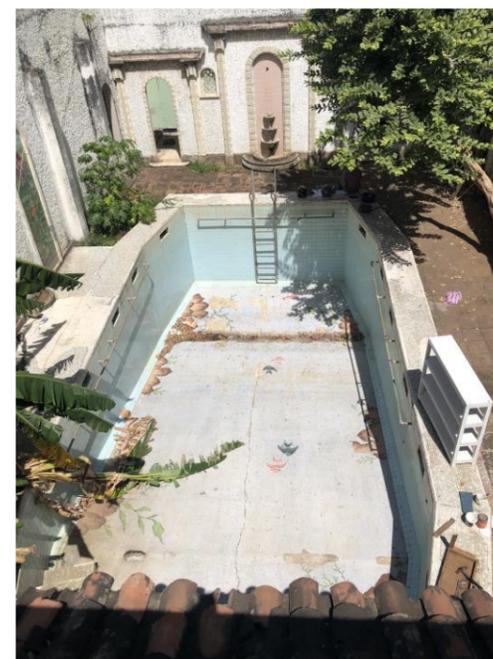


Imagen 386: Vista área de piscina. Fuente: propia.

Piscina presenta grietas, fisuras y suciedad, se procede a limpiar y resanar las grietas y fisuras.

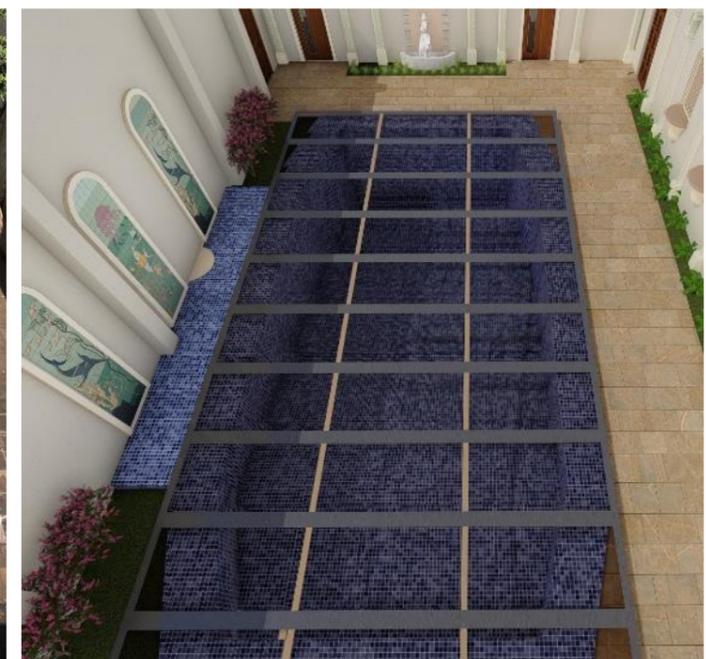


Imagen 387: Piscina. Fuente: elaboración propia.



# CONSOLIDACIÓN

## PRIMER NIVEL



Imagen 388: Perspectiva exterior de dormitorio 3 y 4. Fuente: propia.



Imagen 389: Perspectiva exterior de oficina de director y almacén de pinturas. Fuente: elaboración propia.



Imagen 390: Paredes de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 391: Paredes de pasillo. Fuente: elaboración propia.

Paredes de dormitorio 3 y 4 presentan suciedad y desprendimiento de acabados, se procede a limpiar, raspar y pintar. Puertas presentan decoloración y paños de vidrios rotos, se procede a reemplazar esos paños y a pintarlas.

Paredes de pasillo presentan suciedad y desprendimiento de acabados, se procede a limpiar, raspar y pintar.



Imagen 392: Vista exterior de puertas de sala I. Fuente: propia.

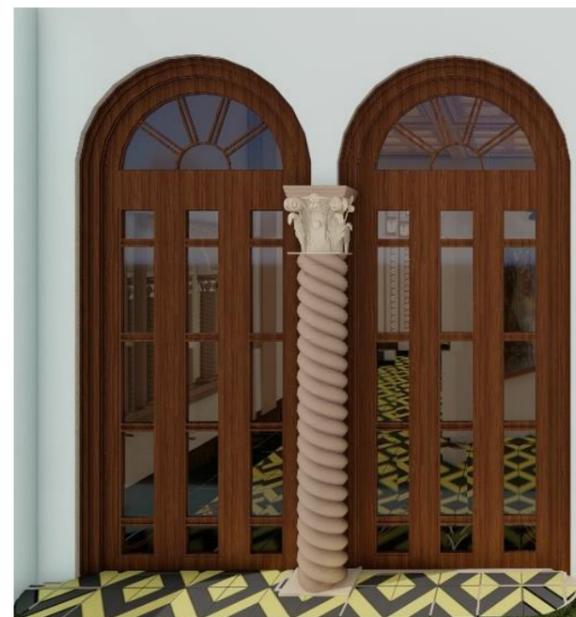


Imagen 393: Vista exterior de puertas de sala de pinturas. Fuente: elaboración propia.



Imagen 394: Pared sur de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 395: Pared sur de terraza 2. Fuente: elaboración propia.

Puertas de sala I presentan paños de vidrios rotos y descamación, se procede a reemplazar dichos paños, realizar injertos de madera y pintura.

Pared de patio 2 presenta desprendimiento de acabados, se procede a raspar y pintar.



# CONSOLIDACIÓN

## PRIMER NIVEL



Imagen 396: Vista panorámica de garaje. Fuente: propia.



Imagen 397: Pared norte de garaje. Fuente: propia.



Imagen 398: Oficina de marketing y boletería. Fuente: elaboración propia.

Paredes de garaje presentan suciedad, desprendimiento de acabado y mortero, se procede a limpiar, repellar, raspar y pintar.



Imagen 399: Manchas de suciedad y humedad de pasillo. Fuente: propia.



Imagen 400: Desprendimiento de acabado en pasillo. Fuente: propia.



Imagen 401: Vista de pared este de pasillo. Fuente: elaboración propia.

Paredes de pasillo presentan suciedad, desprendimiento de acabado y humedad, se procede a limpiar, raspar, pintar y eliminar filtración.



# CONSOLIDACIÓN

## SEGUNDO NIVEL



Imagen 402: Pared sur de dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 403: Oficina de documentación. Fuente: elaboración propia.



Imagen 404: Pared oeste de terraza I. Fuente: propia.



Imagen 405: Sala de lectura "Graffiti". Fuente: elaboración propia.

Pared sur de dormitorio 3 presenta abofamiento y suciedad, se procede a desprender el mortero, repellar y pinar.

Paredes de terraza I presentan suciedad y erosión de revestimiento, se procede a limpiar, raspar y pintar.



Imagen 406: WC dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 407: Acervo bibliográfico. Fuente: elaboración propia.



Imagen 408: WC dormitorio I. Fuente: propia.



Imagen 409: Sala audiovisual. Fuente: elaboración propia.

Paredes de walking closet presentan suciedad, agentes xilófagos y desprendimiento de acabado, se procede a limpiar, fumigar, raspar y pintar.

Paredes de walking closet presentan desprendimiento de acabado y humedad se procede a eliminar la filtración, raspar y pintar.



## CONSOLIDACIÓN

### SEGUNDO NIVEL



Imagen 410: Terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 411: Sala de lectura 2. Fuente: elaboración propia.

Paredes de terraza presentan suciedad y manchas, se procede a limpiarlas y pintar. Ventanas y puertas presentan alteración de color, falta de elementos y paños de vidrios rotos, se procede a realizar injertos de madera, reemplazar los paños y pintar. Piso presenta decoloración y desgaste por erosión, se procede a reemplazarlo en su totalidad

### TERCER NIVEL



Imagen 412: Vista de tercer nivel. Fuente: propia.



Imagen 413: Vista de salón "La otra orilla" de tercer nivel. Fuente: elaboración propia.

Paredes de tercer nivel presentan suciedad, detritos de aves y murciélagos, y desprendimiento de acabados, se procede a limpiar, aplicar un desinfectante, raspar y pintar.



# INTEGRACIÓN

## PRIMER NIVEL



Imagen 414: Patio. Fuente: propia.



Imagen 415: Zona de apoyo a cafetería. Fuente: elaboración propia.



Imagen 416: Puerta sellada, antesala: propia.



Imagen 417: Vista externa de puerta de sala de exposición. Fuente: elaboración propia.

Reemplazo de ventana de cocina por falta de elementos e instalación de piso de patio I.

Instalación de puerta en antesala por falta de existencia.



Imagen 418: Vano de bodega I. Fuente: propia.



Imagen 419: Vano de baño. Fuente: propia.



Imagen 420: Vano de baño. Fuente: propia.



Imagen 421: Perspectiva de baños y oficina de inscripciones. Fuente: elaboración propia.

Instalación de puertas en baños y bodega I por falta de existencia. Piso de área de piscina presenta desgaste por erosión, eflorescencia y falta de elementos, se procede a reemplazarlo en su totalidad.



# INTEGRACIÓN

## PRIMER NIVEL



Imagen 422: Puerta de acceso a pasillo. Fuente: propia.



Imagen 423: Puerta de garaje. Fuente: propia.



Imagen 424: Perspectiva de puerta de acceso a pasillo y puerta de acceso a boletería. Fuente: elaboración propia.

Reemplazo de puertas de acceso a pasillo y garaje a causa del daño excesivo. Se realiza la integración por medio de la instalación de nuevas puertas adecuadas al uso propuesto con materiales moderno como es el vidrio y PVC de madera, en el caso de la puerta por donde se accede al garaje.



Imagen 425: Perspectiva patio y pasillo. Fuente: propia.



Imagen 426: Perspectiva terraza 2 y pasillo. Fuente: elaboración propia.

Reemplazo de tabique de madera y malla ciclón deteriorada por ventanas de vidrio y marcos de aluminio,



# INTEGRACIÓN

## SEGUNDO NIVEL

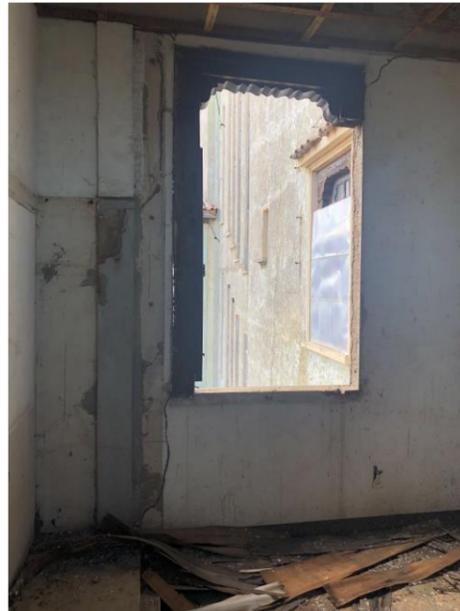


Imagen 427: Ventana de WC. Fuente: propia.

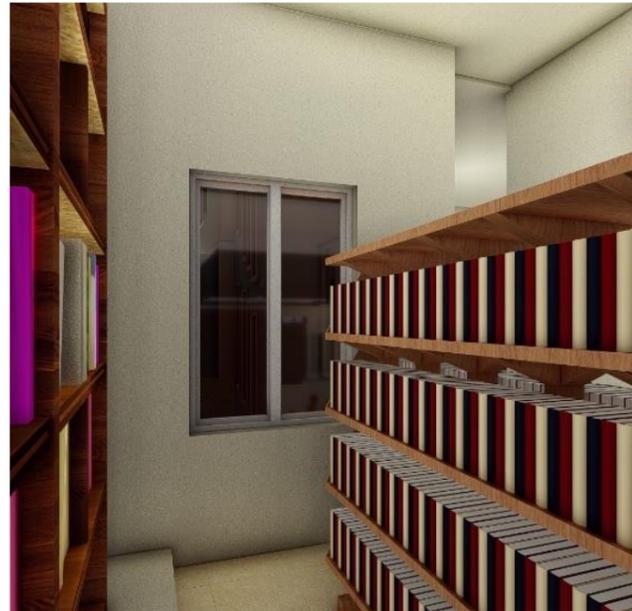


Imagen 428: Ventana de acervo bibliográfico. Fuente: elaboración propia.

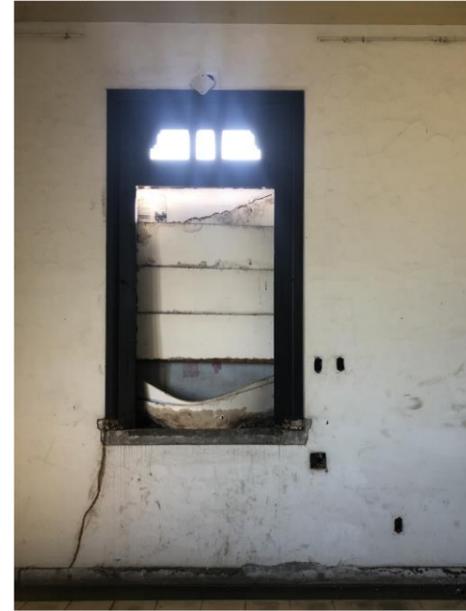


Imagen 429: Ventana de dormitorio 3. Fuente: propia.



Imagen 430: Ventana de oficina de documentación. Fuente: elaboración propia.

Instalación de ventana de aluminio y vidrio en walking closet debido a la falta de elemento.

Reemplazo de ventana de madera con falta de elementos y afectada por agentes xilófagos, por ventana de aluminio y vidrio en dormitorio 4.

## TERCER NIVEL



Imagen 431: Ventana de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 432: Ventana de salón "Xolotlán". Fuente: elaboración propia.



Imagen 433: Ventana da sala 1. Fuente: propia.



Imagen 434: Ventana de salón "La otra orilla". Fuente: elaboración propia.

Reemplazo de ventana en sala 2 debido al deterioro y a la falta de elemento, se sustituye por una ventana de aluminio y vidrio, con parte superior similar al diseño original.

Reemplazo de ventana en sala 1 debido al deterioro y a la falta de elemento, se sustituye por una ventana de aluminio y vidrio, con parte superior similar al diseño original.



# INTEGRACIÓN

## TERCER NIVEL



Imagen 435: Puerta ubicada en pared norte de terraza. Fuente: propia.

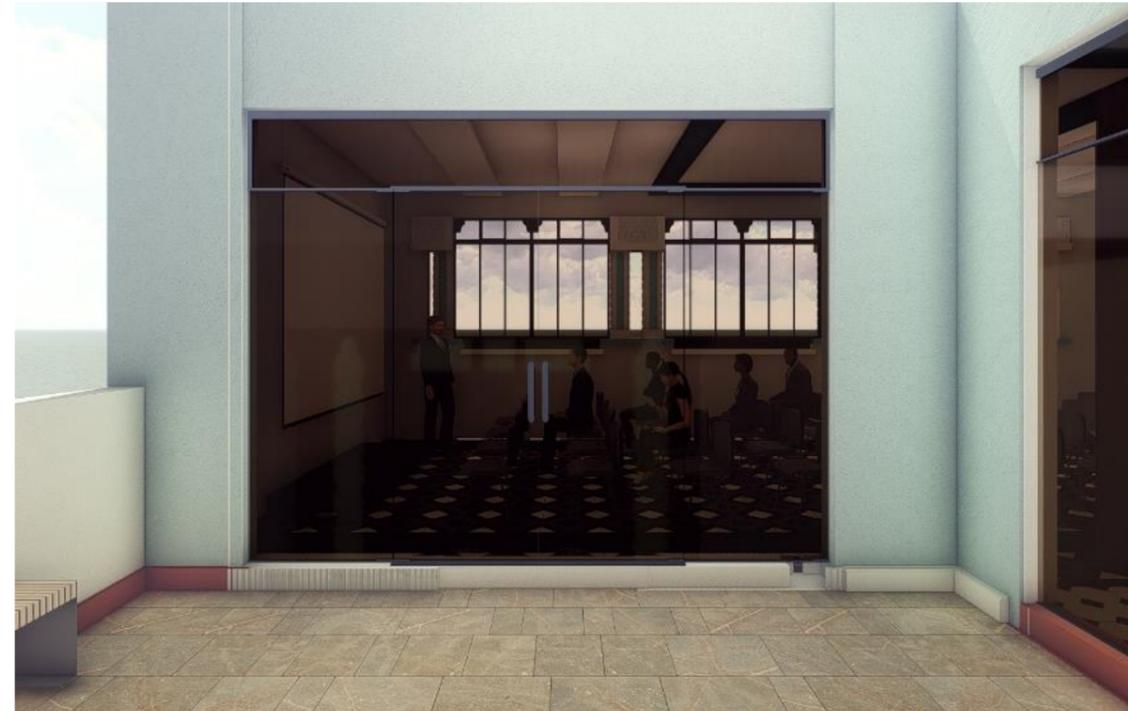


Imagen 436: Puerta de terraza. Fuente: elaboración propia.

Reemplazo de puertas de terraza debido a falta de elemento y carbonización. Se sustituyen por puertas abatibles de vidrio y aluminio.



Imagen 437: Venta de terraza. Fuente: propia.



Imagen 438: Ventana terraza. Fuente: elaboración propia.

Reemplazo de ventana de terraza debido a falta de elemento, alteración cromática y putrefacción.



# INNOVACIÓN

## PRIMER NIVEL



Imagen 439: Perspectiva de taller de pintura. Fuente: elaboración propia.

División de bodega 2 para la realización de un taller de pintura.

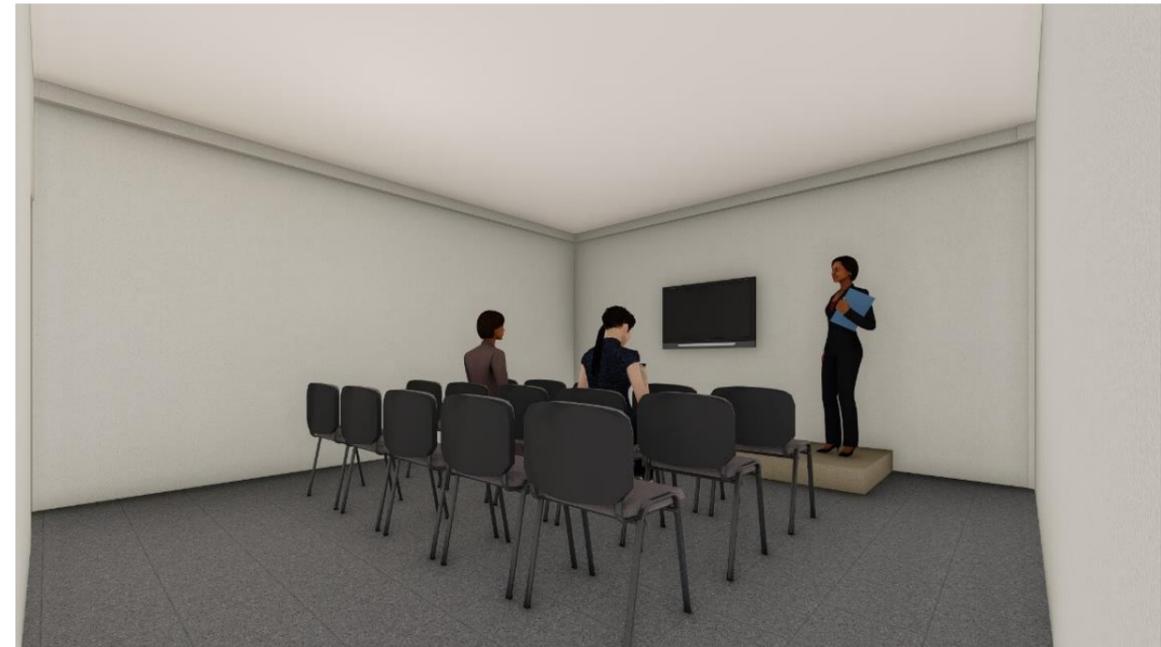


Imagen 440: Perspectiva de taller de poesía. Fuente: elaboración propia.

División de bodega 2 para la realización de un taller de poesía.



Imagen 441: Perspectiva de área de piscina. Fuente: elaboración propia.

Instalación de acrílico sobre piscina para crear una plataforma donde se realicen conferencias de prensa y actos culturales.



Imagen 442: Pérgolas en el área de apoyo de piscina. Fuente: elaboración propia.

Instalación de pérgolas en área de apoyo de cocina.



# INNOVACIÓN

## SEGUNDO Y TERCER NIVEL



Imagen 443: Perspectiva de salón "Xolotlán" y panel divisorio. Fuente: elaboración propia.

Instalación de panel para dividir área de tercer nivel en dos salones.



Imagen 444: Perspectiva de salón "Xolotlán" y panel divisorio. Fuente: elaboración propia.



Imagen 445: Perspectiva de pérgolas metálicas en sala de lectura 2. Fuente: elaboración propia.

Instalación de pérgolas metálicas con tela en sala de lectura 2.



Imagen 446: Perspectiva de pérgolas metálicas en sala de lectura 2. Fuente: elaboración propia.



## 5.4. INTERVENCIONES ESPECÍFICAS

- La edificación tuvo algunas modificaciones las cuales consisten en el cubrimiento de puertas y paredes, siguiendo el criterio de liberación, se propone retirar las láminas de plywood y así conocer el estado real de los elementos que cubren.
- Se recomienda una limpieza general y profunda en todo el inmueble.
- Resane en paredes donde se identifica, orificios y cajas donde hay cajas eléctricas dañadas.
- Limpieza y pulido de piso de concreto en áreas rescatables.
- Habilitación de jardines externos e internos, con diseño de jardín acorde al uso del Inmueble.
- Eliminar árboles que se encuentre con agentes xilófagos y fumigación del edificio para eliminar cualquier rastro de estos insectos.
- Se propone la restauración de las puertas y ventanas rescatables y sustitución total de los elementos más dañados, conservando la estética y diseño del mismo., de igual manera, colocar herrajes, incluir mochetas, cambios de bisagras. Restaurar los portones de acceso peatonal y vehicular, sustituir piezas en mal estado y aplicar pintura anticorrosiva en portones y verjas.
- Sustituir cascote fracturado en corredor y área de pozo.
- Colocar cielo falso de gypsum en primer, segundo y tercer nivel, según diseño y uso proyectado para el sitio.
- Se propone restaurar pasamano de madera y barandal metálico en escaleras principales, instalación de tabloncillos de madera y reinstalación de alfombra según acabados y estilos del edificio.
- Reconstruir marquesina de primer y segundo nivel, siguiendo el estilo original.
- Colocar tabique de madera y malla expandida en acceso al sótano.
- Impermeabilizar paredes en sótano para reducir índices de humedad.
- Habilitar sistema eléctrico: instalación de tomacorrientes, luminario, paneles según el nuevo uso del bien inmueble.
- Aplicación de pintura general en todo el inmueble.
- Sustitución de cubierta y estructura de techo del inmueble, debido a su estado poco favorable.
- Crear un plan de manejo del sitio a fin de tener las herramientas necesarias para el correcto cuidado del bien.

### 5.4.1. GESTIÓN DE INTERVENCIONES

Al intervenir un bien se debe de desarrollar una planificación y control global del proyecto para asegurar una correcta coordinación de los diferentes elementos. La definición y control de las actividades a ejecutar logra obtener dicho alcance del proyecto, de esta forma se asegura que el proyecto incluya todos los trabajos o actividades requeridos para completarlo con éxito,





## 6. PROPUESTA DE USO

La idea de formar un museo en esta singular edificación, nace de la necesidad del Instituto Nicaragüense de Cultura, de rehabilitar el edificio, para que vuelva a ser sede de las obras de la Colección Julio Cortázar, que actualmente se encuentra resguardada en el Palacio Nacional de la Cultura, con el objetivo de ampliar la red de centros culturales en el antiguo centro histórico, complementando al Museo Nacional Diocleciano Chávez en el Palacio Nacional y el centro cultural Antiguo Gran Hotel.

Emilio Chavarría, sub director del la División de Fortalecimiento Institucional y encargado del sistema de pre inversión del Instituto Nicaragüense de la Cultura, menciona una serie de características que indican la factibilidad de que el bien inmueble se convierta en casa museo:

“En lo urbano se estaría realizando la integración y ampliación de los márgenes que se han establecido para la conservación de edificaciones antiguas que formaban parte del antiguo casco urbano, aparte de integrar el conjunto urbano actual, se establecería un espacio atractivo para que los ciudadanos podamos tener alternativas de conocer nuestro patrimonio arquitectónico y siendo un museo este edificio se amplían las oportunidades para que se aprecie el patrimonio artístico a través de sus exposiciones, proveyendo de información a nacionales y extranjeros sobre la historia nacional.

El edificio está ubicado en la marginal del área declarada patrimonio cultural como parte del antiguo casco urbano de la capital, en sus alrededores podemos apreciar el edificio Jorge Navarro, el centro de recreación Salvador Allende, el Teatro Nacional Rubén Darío, el monumento a Darío, El antiguo Parque Central, Antigua Catedral de Managua, Antiguo Gran Hotel, la Plaza de la Revolución y Palacio Nacional de la Cultura, en este último se ubican las salas del Museo Nacional de la Cultura, la integración de un museo de arte contemporáneo sería un reforzamiento a la actividad turística nacional e internacional, aparte de ser un edificio con altos valores arquitectónicos que sería de mucha ventaja se incluyera como parte de la declaratoria de patrimonio cultural del conjunto urbano.

Debería ser un museo el inmueble, otro tipo de uso no sería de aprovechamiento para la sociedad en sí misma, recordemos que las nuevas generaciones tienen el derecho y deber de conocer nuestra historia y patrimonio que fortalecen nuestra identidad nacional.”

Los museos son unos espacios muy importantes dentro de la infraestructura de cualquier país y desde el punto de vista social, la finalidad de los museos es la de conservar, investigar, comunicar, exponer o exhibir todo tipo de colecciones. Estos, recogiendo una parte muy importante del saber, de la historia, del arte y de la cultura.

Así, el museo contribuye en esta tarea de formar sujetos tanto en las dinámicas del entorno cercano que ha generado, como de forma más personal, a través de la vivencia del arte. El museo ayuda a que la comunidad viva el arte. Esto desarrolla una sensibilidad distinta en el individuo, que permite mejorar sus formas de expresión, de relación, volviéndolas menos conflictivas con el otro. El individuo aprende a ponerse ‘en otro lugar’, el sujeto se ‘desplaza’, y entonces puede relacionarse desde una nueva posición con los demás.

El inmueble en sus antecedentes fungía como museo, por lo tanto, el Instituto Nicaragüense de Cultura retoma esta característica y promulga el valor social y cultural que aporta a la población, de igual manera, el valor histórico y arquitectónico que posee la Casa-Museo. Teniendo en cuenta que su tarea se extiende a todas las artes, la institución contribuye a la conservación y divulgación del patrimonio material. Cuando un país se ocupa y preocupa de tener y mantener estos espacios, hablamos de una nación a la que le concierne el conocimiento, la cultura de sus habitantes y, sobre todo, comprender su pasado, su presente y como todo este bagaje cultural influye en el futuro.

La Casa Museo Julio Cortázar, según propuesta, será un ente vivo, ya que se dotará en el primer nivel, de salas de esculturas permanentes y rotativas, es decir, rotación de colecciones, esta alternativa contribuye a que se presenten novedades dentro de una exhibición estática. Salas de exposiciones de pinturas temporales donde periódicamente artistas nacionales exhibirán sus obras. Un mural en el que se expondrá los acontecimientos históricos más relevantes de Managua, este seguido de un ambiente para exposiciones fotográficas temporales. Un salón, “El recuerdo de los Mántica” el que será un espacio para exponer fotos de dicha familia y testimonios de ellos del periodo en que habitaron la casa. Un espacio, en el que tendrán lugar; talleres de poesía y pintura, donde la población tenga acceso para explorar y desarrollar sus habilidades, creatividad, talento y sensibilidad hacia las manifestaciones de la expresión humana, incrementando su formación. Y, un área tratada como estrado para eventos culturales, poéticos y ruedas de prensa.

En el segundo nivel, salas de pinturas permanentes y rotativas, un archivo y salas de lectura donde los usuarios tendrán acceso a literatura nicaragüense y ahí mismo disfrutarla; y un salón en honor a Julio Cortázar, donde se albergarán sus obras más destacables.

En el tercer nivel, espacios destinados para eventos, alquiler de salones para la celebración de bodas, eventos empresariales y sociales. De esta forma, el espacio museístico convive con un uso activo, siempre teniendo muy en cuenta para cada ocasión las correspondientes medidas de seguridad para las colecciones, ya que, el valor patrimonial del inmueble se ve incrementado por un considerable «valor de uso».

### 6.1. Criterios para nuevo uso

La prioridad de las casas museo no se basa únicamente en la reproducción fidedigna de un determinado ambiente: se trata de convertir espacios que fueron concebidos para ser habitados en lugares de utilidad pública, con unos objetivos educativos y didácticos que son el fin y la filosofía fundamental de todo museo.

Vaquero(2007) señala que en atención al concepto museológico se pueden establecer, a grandes rasgos, tres categorías de casas museo:

- Aquellas en las que se apuesta por el mantenimiento o la reconstrucción de los ambientes originales, partiendo de fuentes documentales y con materiales auténticos.



– Aquellas en las que se aborda una recreación, entendida como evocación, con materiales de época, contrastada documentalmente, para conocer cómo pudo ser ese ambiente en una época determinada, pero sin ser la transcripción literal de un espacio concreto.

– Por último, aquellas en las que se transforma una residencia histórica en un museo de colecciones temáticas, acomodando su museografía a las tendencias imperantes en cada momento. (p. 136)

Si la opción es un criterio museológico y museográfico basado en la obra de arte y en la colección, el tratamiento será similar al de un museo que exhibe fondos sin una incidencia especial del edificio, Pero solo similar, ya que los bienes de Patrimonio Nacional tienen connotaciones que incluso en una exhibición desvinculada completamente del inmueble, debe de tenerse en cuenta este mismo (Vaquero, 2007, p. 139), este es el caso del inmueble de estudio; que aparte que exhibirá obras de arte de gran valor, el edificio posee un gran valor patrimonial que incidirá en su nuevo uso.

En este caso, la casa no es el espejo donde se recuerda únicamente la memoria de sus habitantes, sino que es, el reflejo de toda una época y de la sociedad contemporánea, adquiriendo en este sentido un carácter ejemplar. "Hacer vivir una casa museo es construir un espacio significativo en el tiempo presente para reconstruir el tejido social y la memoria colectiva" (Blasco, 2007, p. 148) Moreno (2008) refiere que estas circunstancias definen las líneas fundamentales que justifican el museo:

1. Desarrollo de los fines culturales, científicos y docentes que la legislación encomienda al Patrimonio Nacional.
2. Abundancia de obras de arte del mayor valor científico que no son objeto actualmente de exhibición pública.
3. Cumplir un principio esencial que configura el quehacer de Patrimonio Nacional: servicio a la cultura, de modo que los bienes sean disfrutados por el público.
4. Mejorar el servicio turístico. (p. 215)



Imagen 447: Vista externa de entrada principal Fuente: propia.



## 0 SÓTANO

El sótano está propuesto para ser el área de mantenimiento de pinturas, en donde se les dará un cuidado periódico, como: revisión de las obras realizadas en madera contra ataques de insectos xilófagos, revisión de la tensión de los cuadros y limpieza de polvo de la superficie. Esta área contará con iluminación y ventilación artificial adecuada para asegurar el bienestar de las obras.

## 1 PRIMER NIVEL

El primer nivel es el más amplio de los niveles que conforman la casa museo y esta compuesto por distintas áreas que van desde salas de exposición de obras de arte, bodegas, área de servicio, zona de presentaciones y talleres artísticos.

El núcleo central de la casa consiste en salas de exposición de pinturas de carácter temporales, esto, con el propósito de dinamizar el contenido del museo, variando acorde festividades relevantes en el ámbito artístico; también se encuentran salas de exhibición de esculturas relacionadas con el arte contemporáneo. Se dispuso de un área para exposición de fotografías y documentos como manuscritos (cartas, dedicatorias, documentos personales, etc.), bocetos de pinturas y esculturas de los representantes del arte.

Para fortalecer el conocimiento y memoria de la primera casa de concreto construida en la ciudad de Managua, se crea una sala en donde se narra la historia de la familia Mántica Abaunza, los hechos y datos relevantes acerca de la construcción de esta obra de la arquitectura, así mismo de las personas involucradas en el diseño y construcción como fue el Arquitecto Julio Cardenal. Esta sala cuenta con fotografías de la familia y de la evolución que ha sufrido la vivienda desde su construcción.

El área de la piscina se encuentra habilitada como estrado, con el objetivo de sea utilizado para diversas presentaciones. El estrado cubre dicha área con una estructura metálica que se ancla en los bordes de la misma y laminas moduladas de acrílico de 18 mm de espesor que hace posible tener transparencia, permitiendo observar el mosaico de la piscina. La ventaja de este sistema es su fácil y rápido montaje, el escenario puede ser temporal o permanente, con una alta capacidad de carga.

Además de las salas de exposiciones, se disponen de espacios talleres, que buscan como incentivar e involucrar a las personas cercanas al sitio a incursionar en el mundo de las artes plásticas y escénicas.

El primer nivel además, posee dos baterías sanitarias para hombres y mujeres, oficina del director del museo, cafetería, sala de vigilancia y paneles, área de mantenimiento y una terraza para el personal de servicio y directiva de la casa museo.

El acceso a la Casa Museo se establece donde antes se disponía el garaje, para poder aprovechar al máximo los espacios principales de la casa como áreas de exposición, y no darle otro tipo de uso que sería menos provechoso, de igual forma, su ubicación permite que el visitante del museo pueda circular por el pasillo en donde están colocadas fotos de la vieja Managua hasta acceder a boletería, creando una experiencia enriquecedora de cultura y arte desde su acceso.

## 2 SEGUNDO NIVEL

El segundo nivel está destinado para albergar salas de exposición y lectura, nombradas con los títulos de obras reconocidas de Julio Cortázar. La sala principal es nombrada Rayuela, y en ella se exponen fotografías, manuscritos y reseñas de la vida y obras del escritor; también cuenta con una sala audiovisual para presentación de videos y libros; la sala posee estantes con libros escritos por Cortázar, los cuales están a disposición de los visitantes.

Dentro del recorrido museográfico se encuentran dos salas de exposición de pinturas y esculturas de arte Contemporáneo de la Colección Julio Cortázar, estas, refuerzan el contenido museográfico del primer nivel. La sala de Documentación está destinada a proporcionar a los visitantes acceso a información relacionada con literatura, ya sea de forma digital o física, ya que cuenta con un pequeño acervo de libros y revistas que pueden ser consultados y leídos en la terraza del costado sur, en donde también se ofrece el servicio de cafetería. Las salas de lectura se ubican en la parte de las terrazas para proporcionar al lector un espacio de tranquilidad, que ofrece ventilación e iluminación natural, además, es donde se aprecian las vistas del entorno.

El pasillo cuenta con una serie de imágenes e ilustraciones que evocan la genialidad artística del escritor Argentino, de esta manera se aprovechan los espacios entre puertas. En este nivel se habilitan dos baños, respetando las ubicaciones establecidas originalmente, uno de ellos es para uso de los visitantes del museo y el otro será de uso exclusivo para los trabajadores del lugar, así mismo cuenta con una pequeña bodega de limpieza.

## 3 TERCER NIVEL

Salones para eventos es el uso propuesto para el tercer nivel, cuenta con dos espacios que tienen la flexibilidad de convertirse en uno, ya que posee un panel que los divide o los une, esto según los requerimientos de la actividad a realizarse,

Desde este nivel se pueden apreciar excelentes visuales de los alrededores del sitio, se puede observar el Lago de Managua, el Teatro Rubén Darío, parque central y otras edificaciones que son parte del antiguo centro histórico.

Este espacio tiene capacidad para albergar a una cantidad de 55 personas y con la disponibilidad de atender variedad de eventos. Este tipo de uso permite tener al museo una fuente de ingresos propia, y sustentar los gastos operativos y de mantenimiento, apoyándose de las áreas de cafetería, que de igual forma generan ganancias al sitio.

Los salones comparten una terraza de gran extensión que sirve de área complementaria a los salones, ya sea para realizar un evento al aire libre o puerta cerrada, cabe resaltar que desde este punto también se obtienen vistas del sector sur y oeste.



## 6.2. Recorrido Museográfico

El recorrido del museo corresponde a un guion no secuencial, es decir que el usuario puede realizar la visita de acuerdo a sus gustos e inquietudes.

El único espacio en donde se dirige al usuario es el ingreso a la boletería, posterior a este punto el usuario tiene la libertad de recorrer el museo como lo prefiera, esto otorga a la personas una especie de libertad y de esta forma se evita la aglomeraciones de personas en una sola sala.

A pesar de que el recorrido sea de manera libre y espontanea, también existe una propuesta que consiste en empezar por la sala de fotografías en donde se observan los bocetos y manuscritos de los artistas, seguido de los salones de esculturas y pinturas, con concluyendo en la sala del recuerdo de los mantica.

En el segundo nivel, se empieza con la sala principal; Sala Rayuela, en donde se plasma la vida y obra de Julio Cortázar, continuando por las demás salas de arte, si el usuario así lo desea, ya que puede hacer un descanso y tomar un tiempo de lectura en la Sala Grafiti. Al terminar por las salas de exposición de pinturas y esculturas, puede dirigirse al acervo bibliográfico y solicitar un libro para su lectura o bien degustar de un café en la terraza del costado norte.

El tercer nivel es destinado solo para eventos, por lo tanto el acceso a esta parte de la casa es restringido.

## 6.3. Colores

En la mayoría de paredes se conservaron los colores originales de la vivienda, manteniendo el uso de colores pasteles y blancos que tienen un buen contraste con los marcos de las pinturas y base de las esculturas, haciendo que estas realcen. Este mismo se aplicó en los paneles destinados para exhibición.

Se apuesta por el uso de tonalidades beige en la parte del pasillo, boletería, el área de los talleres, y salones del tercer nivel, dando una sensación de mayor amplitud y mayor iluminación en los espacios.

Estos colores, además de jugar con la armonía y contraste de las obras de arte, también proporcionan al visitante una sensación de tranquilidad, sin saturarlo de colores visualmente.

## 6.4. Ventilación

La propuesta de ventilación de la Casa Museo es que sea natural en la mayoría de los ambientes del primer nivel, donde la circulación del aire es fluida, ya que es una alternativa sostenible y mejora la calidad del aire interior, de esta forma, reduce su consumo energético. Se propone la alternativa de ventilación artificial en las salas de pintura como apoyo a la natural proporcionando la correcta ambientación para el cuidado de las obras de arte. De igual forma en el segundo nivel, la mayoría de los ambientes poseen ambas ventilaciones, salvo a las salas de lectura que poseen ventilación natural eficiente. En cambio, el tercer nivel su ventilación será artificial, la cual estará instalada en el cielo falso, debido a la propuesta de uso de salones de eventos.

## 6.5. Iluminación

Con respecto a la iluminación de las salas de exposición, serán ambas, natural y artificial, ya que por el día cuenta con una apta claridad debido a sus ventanales. La iluminación artificial será indirecta de tal forma que no afecte ni altere el estado de las obras.

Para la iluminación de las pinturas se utiliza Combi Rail Pro Light que es un sistema flexible para colgar las obras que incluye iluminación. Esta guía de pared cuenta con un diseño neutral, por lo que resulta sencillo integrarla, es posible iluminar con una luz óptima y de alta calidad. Además, podrá de cambiar y mover fácilmente los cuadros sin estropear las paredes gracias al sistema de cables.



Imagen 448: Vista perspectivada de pared este de sala I. Fuente: elaboración propia. Imagen 449: Vista panorámica de sala I. Fuente: elaboración propia.



## 7. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

En el se encuentran las pautas y condicionantes espaciales de la propuesta misma. El programa arquitectónico básicamente es un estudio y un compendio de necesidades espaciales, vinculación y jerarquización de espacios y elementos.

### PROGRAMA ARQUITECTÓNICO - PRIMER NIVEL

AMBIENTE	ÁREA(M2)	CARÁCTER	USUARIOS	MOBILIARIO	ILUMINACIÓN	VENTILACIÓN	ZONA
Sala de exposición de pinturas	65.29	Temporales y renovables	20	Clips de fijación, cables de suspensión y riel de aluminio	Natural y artificial	Natural y artificial	Pública
Sala "El recuerdo de los Mantica"	16.17	Permanente	6	Clips de fijación, cables de suspensión y riel de aluminio	Natural y artificial	Natural y artificial	Pública
Sala de exposición de esculturas	54.62	Permanentes y rotativas	15	Estantes modulares, repisas y vitrinas climatizadas	Natural y artificial	Natural y artificial	Pública
Sala de exposición fotográfica	38.05	Temporales y renovables	15	Vitrinas y repisas	Natural y artificial	Natural	Pública
Mural-Recorrido histórico	3.5	Permanente	3	—	Natural y artificial	Natural	Pública
Jardín-Exposición de esculturas	34.43	Temporales y renovables	10	Plataformas	Natural y artificial	Natural	Pública
S.S Cerrado	4.6	—	0	Inodoro y lavabo	—	—	—
Cuarto de seguridad y panel principal	12.62	Administrativo	2	Instalaciones de seguridad electrónica, paneles eléctricos	Artificial	Artificial	Privada
Estrado	49.14	—	20	—	Natural y artificial	Natural	Semi-privada
S.S Estrado	22.73	Servicio	4	Inodoro y lavabo	Natural y artificial	Natural y artificial	Pública
Información e inscripciones	15.21	Documentación	3	Escritorio, sillas e instalaciones electrónicas	Artificial	Natural y artificial	Pública
Taller de poesía y pintura	108.84	Educativo	50	Pantallas móviles, caballetes, lienzos y sillas	Natural y artificial	Natural y artificial	Semi-privada
Boletería y divulgación	17.96	Administrativo	3	Escritorio, sillas e instalaciones electrónicas	Artificial	Natural y artificial	Privada
Cafetería	17.74	Servicio	2	Cocina, pantry y alacena	Natural y artificial	Natural y artificial	Privada
Apoyo de cafetería	12.57	Servicio	0	Instalaciones de gas y tanque de agua	Natural	Natural	Privada
Oficina de Director	15.16	Administrativo	1	Escritorio, sillas e instalaciones electrónicas	Artificial	Artificial	Privada
S.S Oficinas	3.57	Servicio	1	Inodoro y lavabo	Natural y artificial	Natural y artificial	Privada
Depósito de pinturas	17.67	Administrativo	1	Rack de almacenaje	Artificial	Artificial	Privada
Taller de mantenimiento	47.91	Mantenimiento	2	Mesas de trabajo y sillas	Artificial	Artificial	Privada

Tabla 11: Programa arquitectónico, primer nivel. Fuente: elaboración propia.



**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO - SEGUNDO NIVEL**

AMBIENTE	ÁREA(M2)	CARÁCTER	USUARIOS	MOBILIARIO	ILUMINACIÓN	VENTILACIÓN	ZONA
Sala de exposición Julio Cortázar	26.55	Permanente y temática	8	Clips de fijación, cables de suspensión y riel de aluminio, estantes modulares, repisas y vitrinas climatizadas	Natural y artificial	Artificial	Pública
Sala de lectura I	25.05	Educativo	10	Sillas y mesas	Natural y artificial	Natural	Pública
Sala de proyección Julio Cortázar	15.21	Permanente	8	Clips de fijación, cables de suspensión y riel de aluminio, equipo audiovisual	Natural y artificial	Artificial	Pública
Sala de exposición de pinturas	23.12	Permanentes y rotativas	6	Clips de fijación, cables de suspensión y riel de aluminio	Natural y artificial	Natural y artificial	Pública
Sala de exposición de pinturas	14.11	Permanentes y rotativas	6	Clips de fijación, cables de suspensión y riel de aluminio	Natural y artificial	Natural y artificial	Pública
S.S I	11.19	Servicio	1	Inodoro y lavabo	Natural y artificial	Natural y artificial	Pública
S.S 2	7.91	Servicio	1	Inodoro y lavabo	Natural y artificial	Natural y artificial	Pública
Vestibulo y control	19.19	Documentación	1	Escritorio, sillas e instalaciones electrónicas	Natural y artificial	Natural y artificial	Pública
Acervo bibliográfico	14.52	Administrativo	1	Repisas y estanterías	Artificial	Natural y artificial	Pública
Sala de lectura 2	39.67	Educativo	18	Sillas y mesas	Natural y artificial	Natural	Pública

Tabla 12: Programa arquitectónico, segundo nivel. Fuente: elaboración propia.

**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO - TERCER NIVEL**

AMBIENTE	ÁREA(M2)	CARÁCTER	USUARIOS	MOBILIARIO	ILUMINACIÓN	VENTILACIÓN	ZONA
Salon I	47.08	Particular	35	Montaje para eventos: escuela, cóctel, auditorio y banquete	Natural y artificial	Artificial	Privada
Salon 2	61.82	Particular	20	Montaje para eventos: escuela, cóctel, auditorio y banquete	Natural y artificial	Artificial	Privada
Terraza	62.33	Particular	30	Montaje para eventos: escuela, cóctel, auditorio y banquete	Natural y artificial	Natural	Privada

Tabla 13: Programa arquitectónico, tercer nivel. Fuente: elaboración propia.



# PROPUESTA DE USO

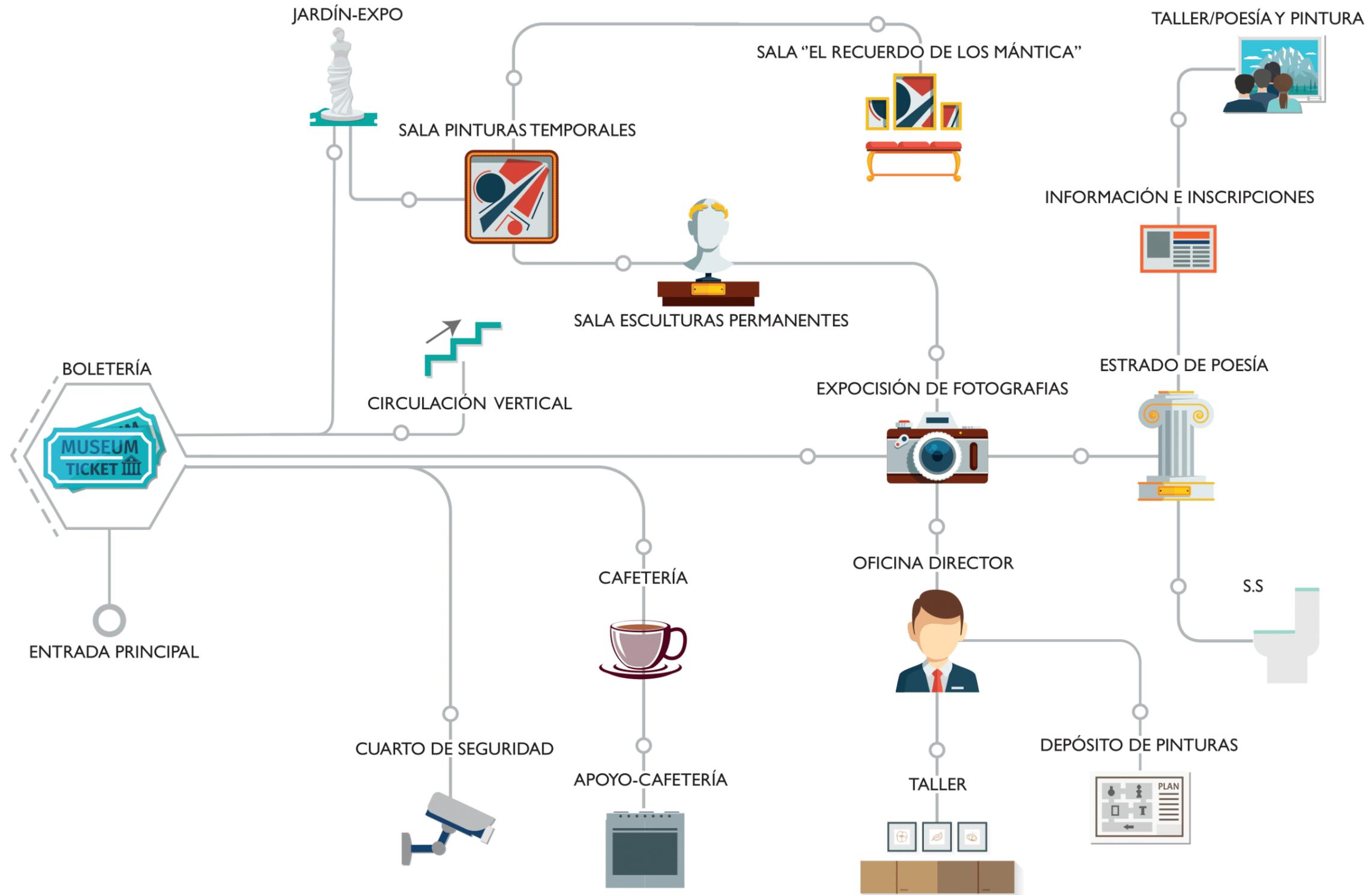
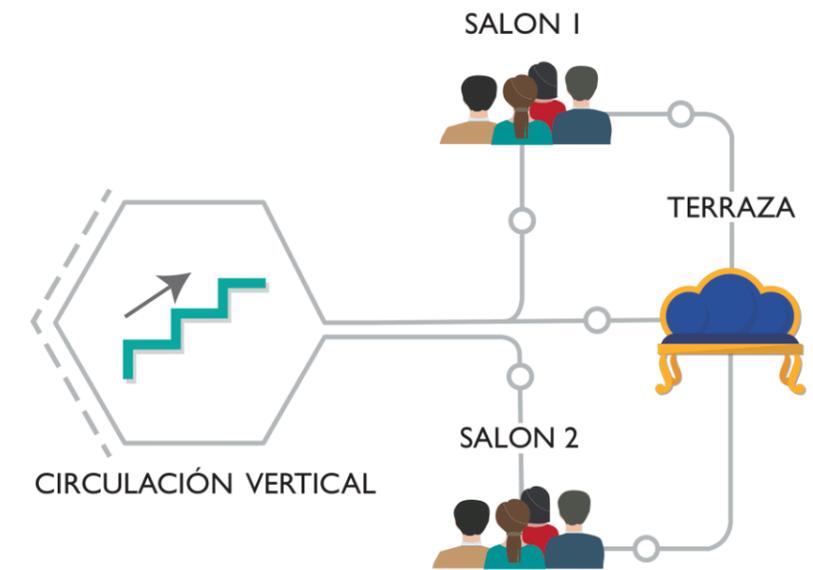
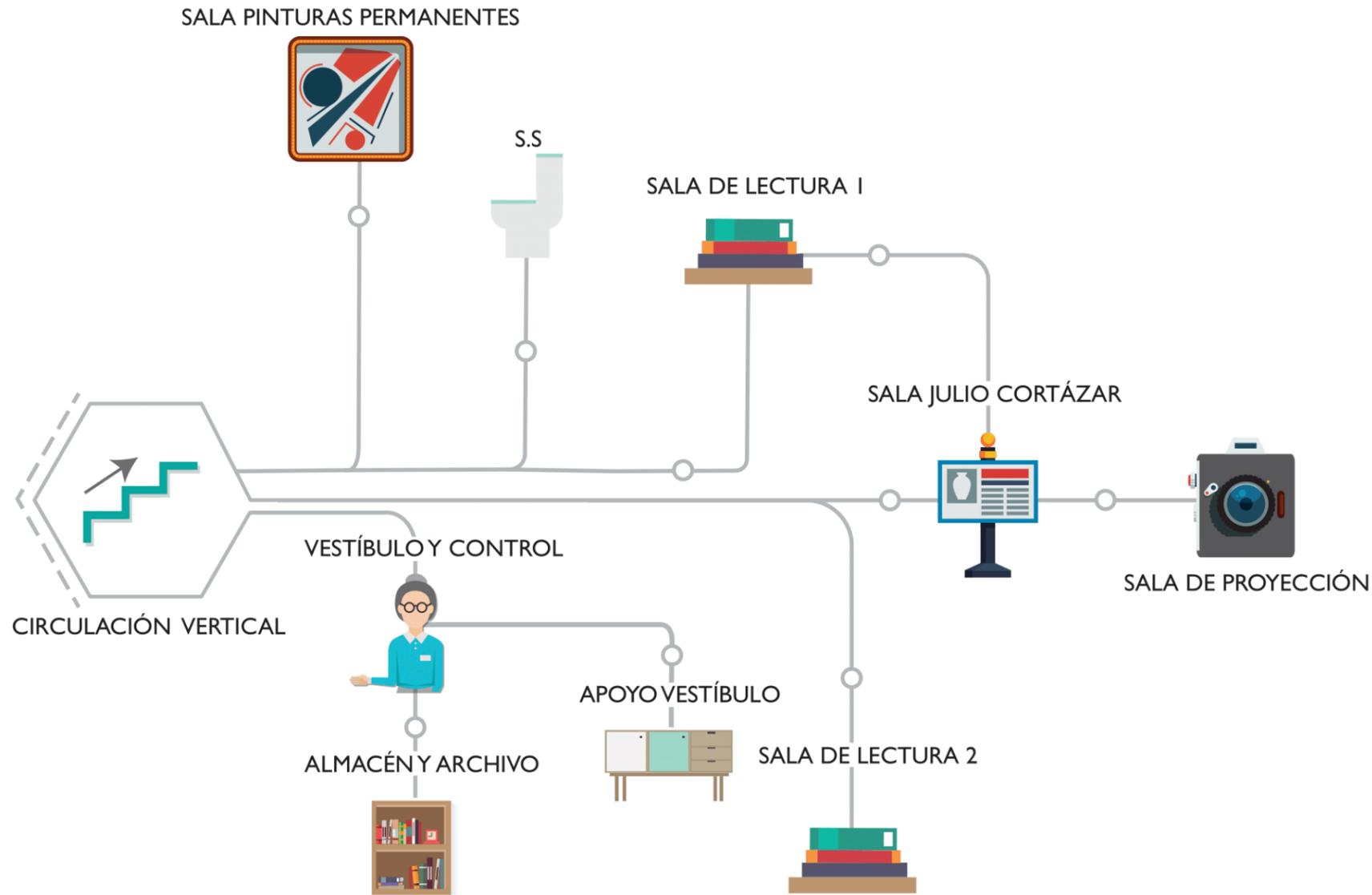


DIAGRAMA DE RELACIONES PRIMER NIVEL

Gráfico 40: Diagrama de relaciones, primer nivel. Fuente: elaboración propia.



# PROPUESTA DE USO



**DIAGRAMA DE RELACIONES SEGUNDO NIVEL**

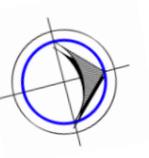
Gráfico 41: Diagrama de relaciones, segundo nivel . Fuente: elaboración propia.

**DIAGRAMA DE RELACIONES TERCER NIVEL**

Gráfico 42: Diagrama de relaciones, tercer nivel . Fuente: elaboración propia.



# PROPUESTA DE USO



PLANTA DE ZONIFICACIÓN PRIMER NIVEL

ESCALA 1:150

- |   |  |                                    |                               |                         |
|---|--|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| JARDÍN/EXPOSICIÓN DE ESCULTURAS TEMPORALES      | SERVICIO SANITARIO-SALAS DE EXPOSICIONES | ESTRADO                            | SERVICIOS SANITARIOS -ESTRADO | SERVICIO SANITARIO      |
| SALA DE EXPOSICIÓN DE PINTURAS TEMPORALES       | CUARTO DE SEGURIDAD Y PANEL PRINCIPAL    | BOLETERÍA Y OFICINA DE DIVULGACIÓN | OFICINA DE INFORMACIÓN        | DEPÓSITO DE PINTURAS    |
| SALA DE EXPOSICIÓN "EL RECUERDO DE LOS MÁNTICA" | MURAL-RECORRIDO HISTÓRICO                | CAFETERÍA                          | TALLER DE POESÍA Y PINTURA    | TALLER DE MANTENIMIENTO |
| SALA DE ESCULTURAS PERMANENTES                  | SALA DE EXPOSICIÓN FOTOGRÁFICA           | APOYO A CAFETERÍA                  | OFICINA DE DIRECTOR           | ÁREA DE CIRCULACIÓN     |

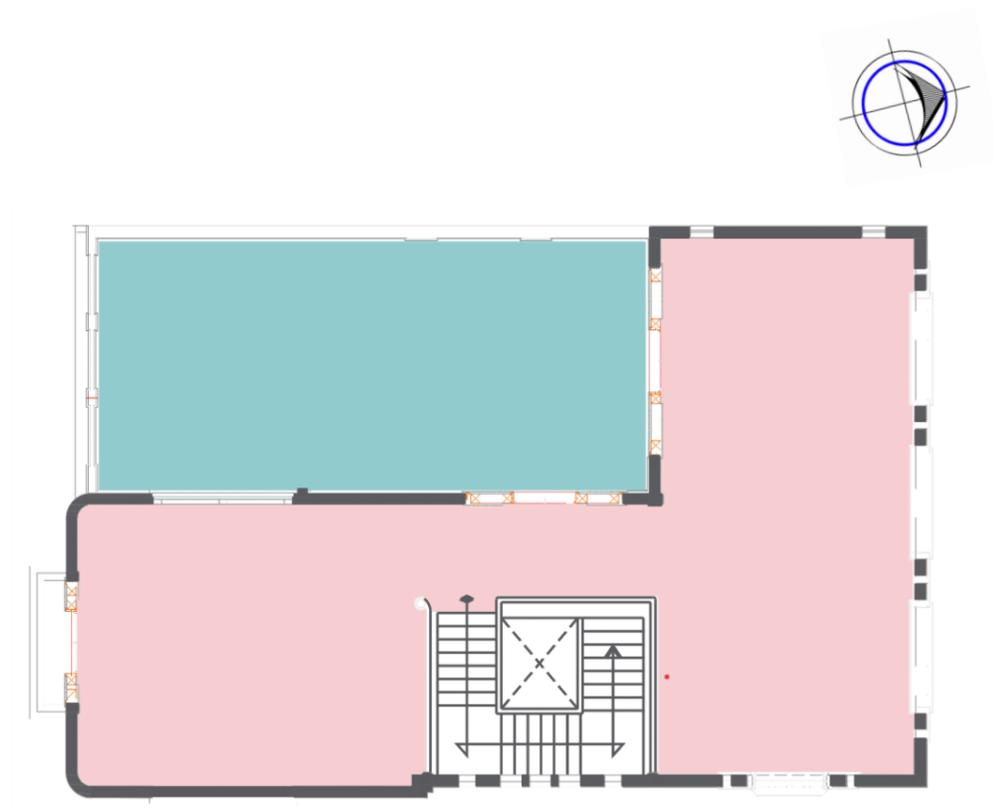


# PROPUESTA DE USO



PLANTA DE ZONIFICACIÓN SEGUNDO NIVEL  
 ESCALA 1:150

- |  |                                   |                      |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| SALA DE EXPOSICIÓN JULIO CORTÁZAR          | SERVICIO SANITARIO-SEGUNDO NIVEL  | ACERVO BIBLIOGRÁFICO |
| SALA DE LECTURA                            | VESTÍBULO Y CONTROL               | ÁREA DE CIRCULACIÓN  |
| SALA DE EXPOSICIÓN DE PINTURAS PERMANENTES | SALA DE PROYECCIÓN JULIO CORTÁZAR | BODEGAS              |



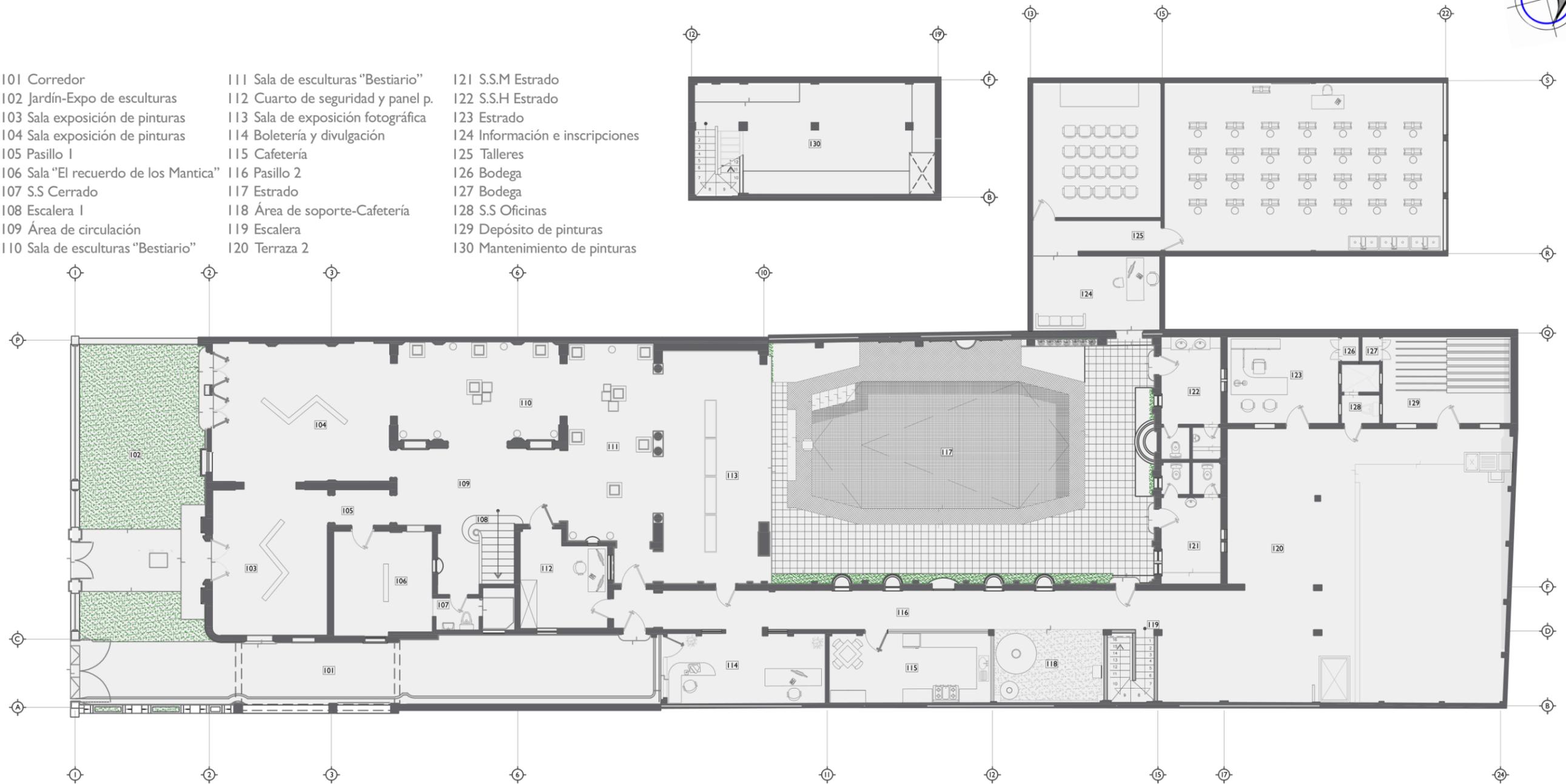
PLANTA DE ZONIFICACIÓN TERCER NIVEL  
 ESCALA 1:150

- |                    |
|--------------------|
| SALONES DE EVENTOS |
| TERRAZA            |



# PROPUESTA DE USO

- |                                       |                                    |                                 |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 101 Corredor                          | 111 Sala de esculturas "Bestiario" | 121 S.S.M Estrado               |
| 102 Jardín-Expo de esculturas         | 112 Cuarto de seguridad y panel p. | 122 S.S.H Estrado               |
| 103 Sala exposición de pinturas       | 113 Sala de exposición fotográfica | 123 Estrado                     |
| 104 Sala exposición de pinturas       | 114 Boletería y divulgación        | 124 Información e inscripciones |
| 105 Pasillo 1                         | 115 Cafetería                      | 125 Talleres                    |
| 106 Sala "El recuerdo de los Mantica" | 116 Pasillo 2                      | 126 Bodega                      |
| 107 S.S Cerrado                       | 117 Estrado                        | 127 Bodega                      |
| 108 Escalera I                        | 118 Área de soporte-Cafetería      | 128 S.S Oficinas                |
| 109 Área de circulación               | 119 Escalera                       | 129 Depósito de pinturas        |
| 110 Sala de esculturas "Bestiario"    | 120 Terraza 2                      | 130 Mantenimiento de pinturas   |



**PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER NIVEL**  
 ESCALA 1:150



# PROPUESTA DE USO

- 201 Escalera
- 202 Pasillo
- 203 Sala "Rayuela"
- 204 Sala de proyección J.C
- 205 S.S I

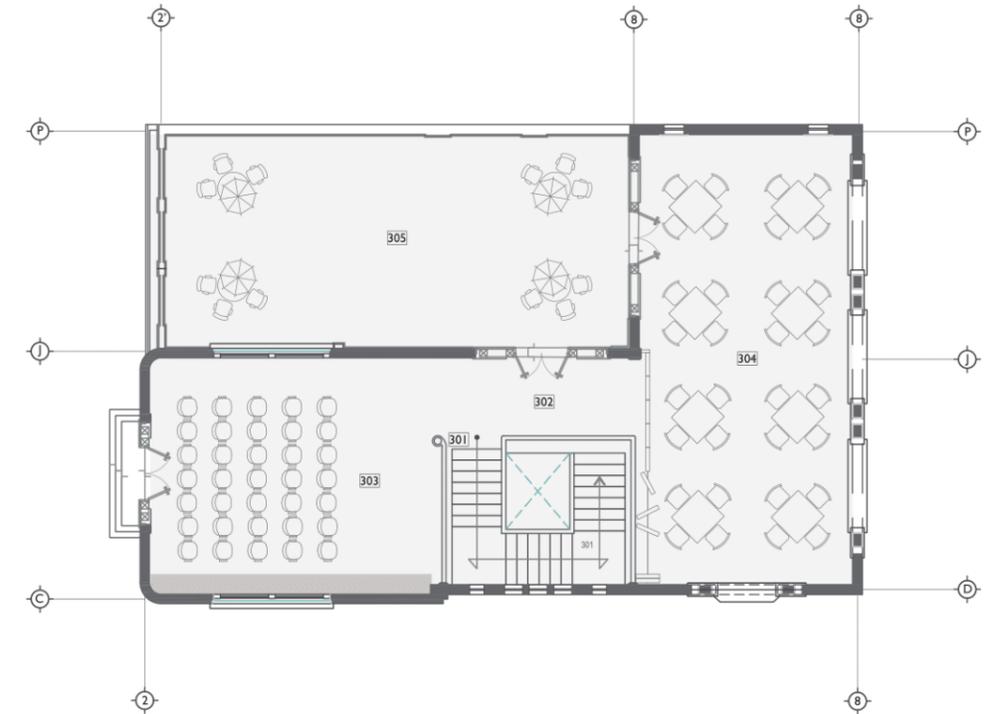
- 206 Sala de lectura "Graffiti"
- 207 Sala de exposición "Octaedro"
- 208 S.S 2
- 209 Sala de exposición "Divertimento"
- 210 Bodega

- 211 S.S.M Estrado
- 212 Acervo Bibliográfico
- 213 Sala de lectura



**PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO NIVEL**  
 ESCALA 1:150

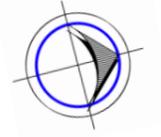
- 301 Escalera
- 302 Pasillo
- 303 Salón "La otra orilla"
- 304 Salón "Xolotlán"
- 305 Terraza



**PLANTA ARQUITECTÓNICA TERCER NIVEL**  
 ESCALA 1:150



# PROPUESTA DE USO



PLANTA DE FLUJOS PEATONALES PRIMER NIVEL  
ESCALA 1:150

--- FLUJO DE VISITA MUSEÍSTICA

--- FLUJO DE VISITAS SEMI-PRIVADO

--- FLUJO DE PERSONAL

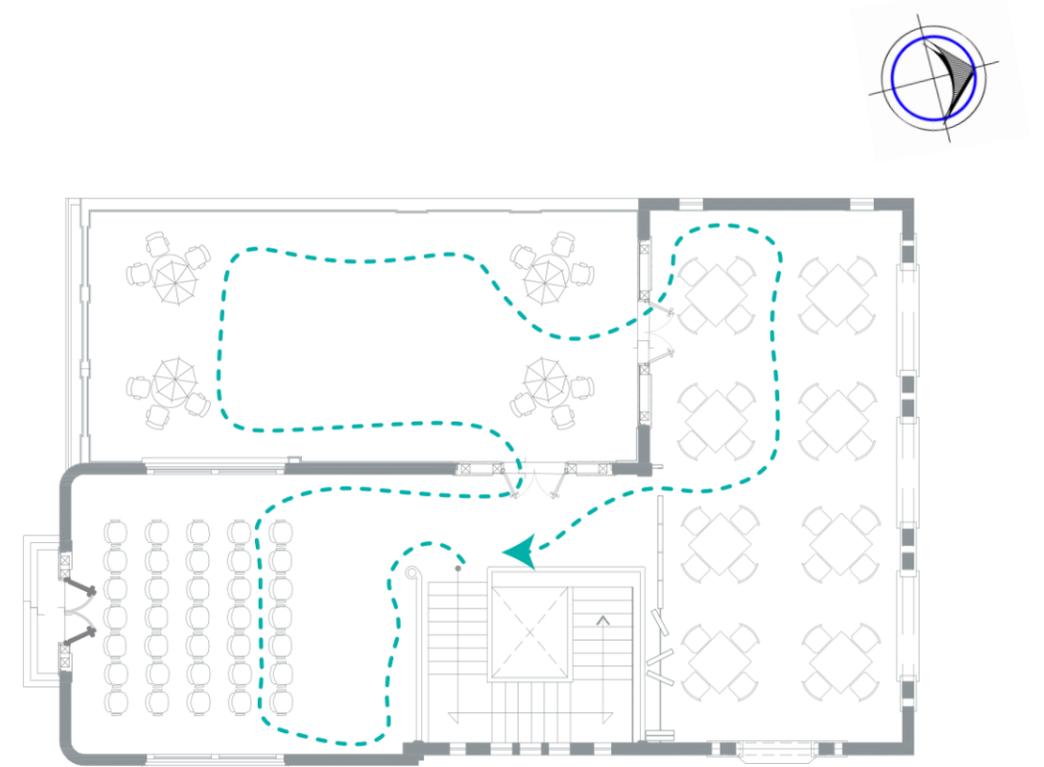


# PROPUESTA DE USO



PLANTA DE FLUJOS PEATONALES SEGUNDO NIVEL  
ESCALA 1:150

----- FLUJO DE VISITA MUSEÍSTICA



PLANTA DE FLUJOS PEATONALES TERCER NIVEL  
ESCALA 1:150

----- FLUJO DE VISITAS PRIVADO



---

# SÓTANO

---



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS SÓTANO

## ESTADO ACTUAL



Imagen 450: Pared norte y este de sótano. Fuente: propia.



Imagen 452: Vista panorámica de escaleras de sótano. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 451: Vista panorámica de mantenimiento de pintura. Fuente: elaboración propia.



Imagen 453: Vista panorámica de mantenimiento de pintura. Fuente: elaboración propia.

A 3D architectural rendering of a museum gallery. The space is characterized by classical architectural elements, including a series of arches and columns. The arches are decorated with intricate white relief carvings of scrolls and floral motifs. The columns are also adorned with decorative panels featuring repeating geometric patterns of diamonds and stars. The floor is covered in a vibrant, repeating geometric pattern of yellow and black diamonds. In the center of the gallery, there are several modern exhibits, including a tall, colorful structure made of blocks and a table with various objects. The lighting is soft and even, highlighting the architectural details and the exhibits. The overall atmosphere is one of a sophisticated and modern museum space.

# PRIMER NIVEL



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS PRIMER NIVEL

## SALA DE EXPOSICIONES TEMPORALES

### ESTADO ACTUAL



Imagen 454: Vista panorámica de sala 1. Fuente: propia.



Imagen 456: Vista panorámica de sala 1. Fuente: propia.

### INTERVENCIÓN



Imagen 455: Vista panorámica de sala de exposición de pinturas. Fuente: elaboración propia.

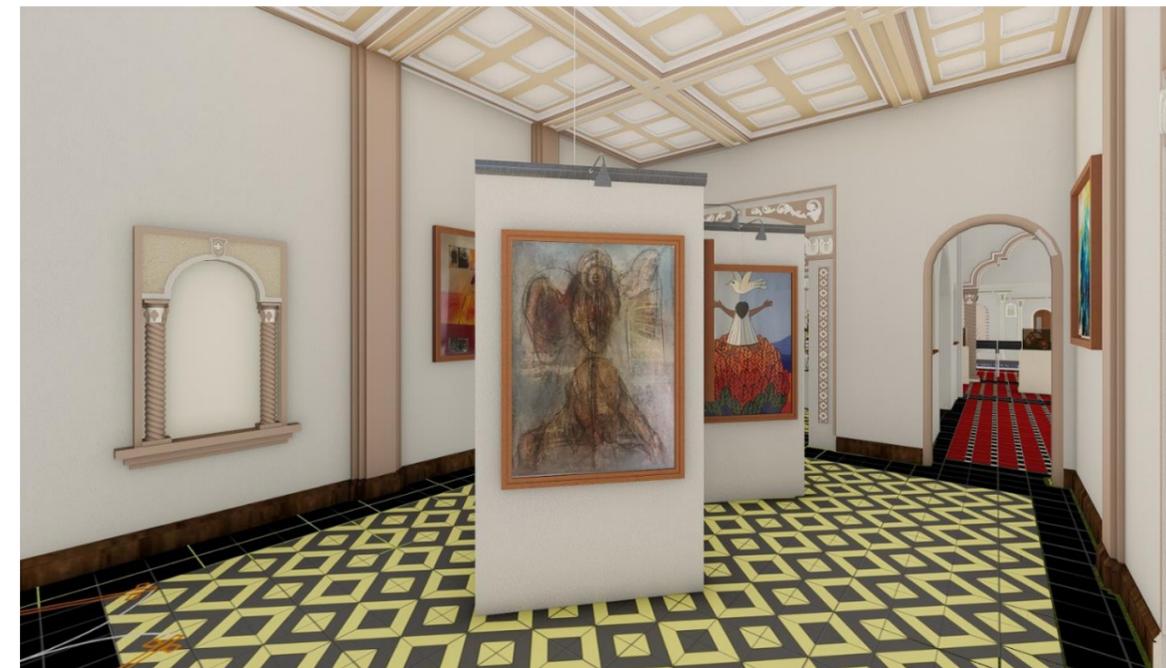


Imagen 457: Vista panorámica de sala de exposición de pinturas. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS PRIMER NIVEL

## SALA DE EXPOSICIÓN “EL RECUERDO DE LOS MANTICA” ESTADO ACTUAL

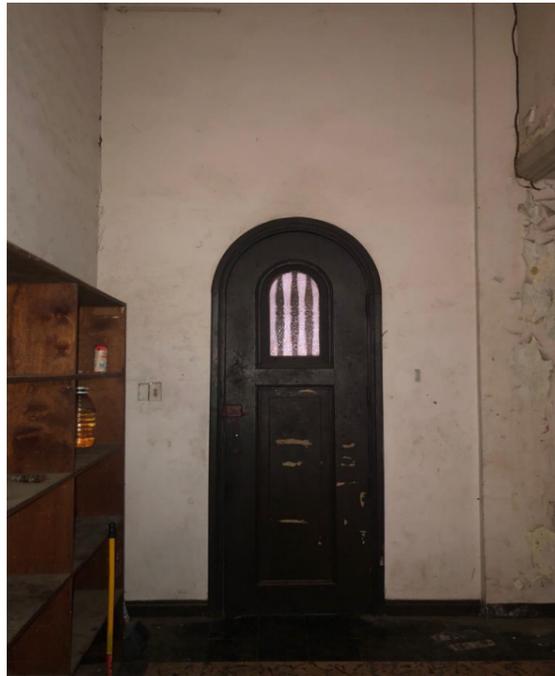


Imagen 458: Pared oeste de dormitorio I. Fuente: propia.

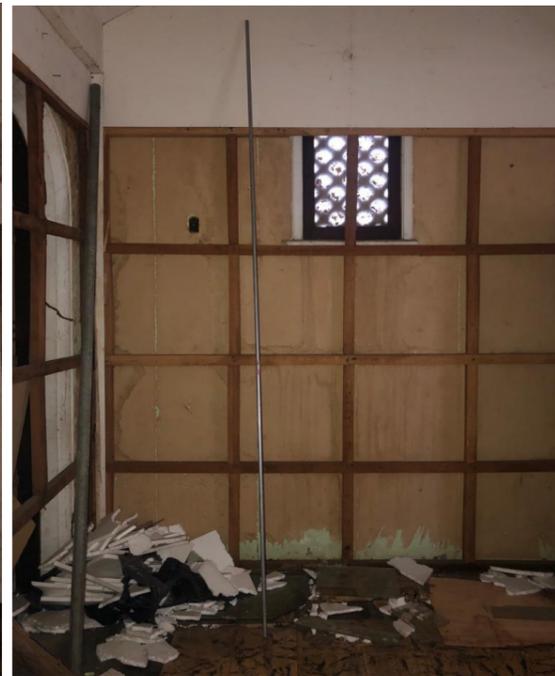


Imagen 459: Pared norte de dormitorio I. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 460: Vista panorámica de sala “El recuerdo de los Mantica”. Fuente: elaboración propia.

## ÁREA DE CIRCULACIÓN



Imagen 461: Vista de pasillo de circulación. Fuente: propia.

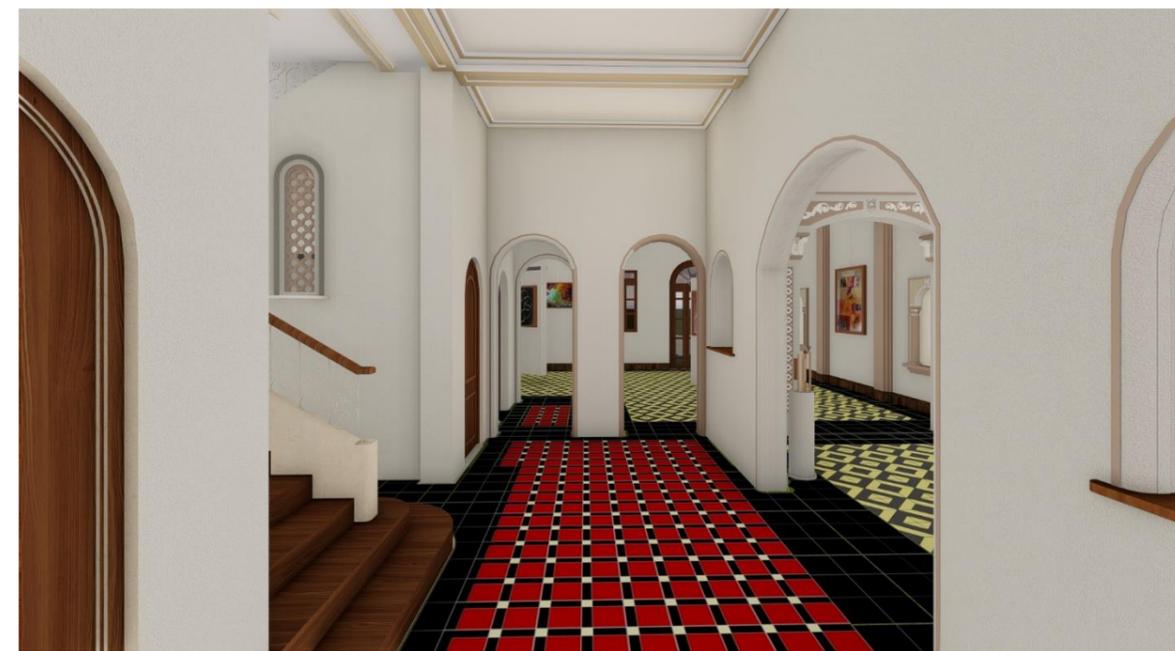


Imagen 462: Vista de pasillo de circulación. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS PRIMER NIVEL

## SALA DE ESCULTURA “BESTIARIO”

### ESTADO ACTUAL



Imagen 463: Vista panorámica de sala 2. Fuente: propia.



Imagen 465: Vista panorámica de sala 3. Fuente: propia.

### INTERVENCIÓN



Imagen 464: Vista panorámica de sala de esculturas. Fuente: elaboración propia.



Imagen 466: Vista panorámica de sala de esculturas. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS PRIMER NIVEL

## SALA DE EXPOSICIÓN FOTOGRAFICA ESTADO ACTUAL



Imagen 467: Vista de terraza I. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 468: Vista de exposición de fotografías. Fuente: elaboración propia.

## ESTRADO



Imagen 469: Vista panorámica de área de piscina. Fuente: propia.



Imagen 470: Vista panorámica de estrado. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS PRIMER NIVEL

## BOLETERÍA Y DIVULGACIÓN ESTADO ACTUAL



Imagen 471: Vista panorámica de garaje. Fuente: propia.



Imagen 473: Vista externa de garaje. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 472: Vista panorámica de oficina de boletería y divulgación. Fuente: elaboración propia.



Imagen 474: Vista externa de oficina de boletería y divulgación. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS PRIMER NIVEL

## TERRAZA

### ESTADO ACTUAL



Imagen 475: Vista de terraza 2 y dormitorio 3. Fuente: propia.

### INTERVENCIÓN



Imagen 476: Vista de terraza 2 y oficina de director. Fuente: elaboración propia.

## PATIO



Imagen 477: Vista de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 478: Vista de terraza 2. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS PRIMER NIVEL

## PASILLO II ESTADO ACTUAL



Imagen 479: Pasillo de circulación y patio I. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 480: Pasillo de circulación y área de apoyo de cafetería. Fuente: elaboración propia.

## INFORMACIÓN E INSCRIPCIONES



Imagen 481: Pared norte de bodega I. Fuente: propia.



Imagen 482: Pared sur de bodega I. Fuente: propia.



Imagen 483: Oficina de inscripciones. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS PRIMER NIVEL

## TALLERES ESTADO ACTUAL



Imagen 484: Vista panorámica de bodega 2. Fuente: propia.



Imagen 486: Vista panorámica de bodega 2. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 485: Vista panorámica de taller de pintura. Fuente: elaboración propia.



Imagen 487: Vista panorámica de taller de poesía. Fuente: elaboración propia.

...Porque, sin buscarte,  
te ando encontrando  
por todos lados,  
principalmente  
cuando cierro los ojos..."

Julio Cortázar



*Las palabras nunca alcanzan  
lo que hay que decir desde*

# SEGUNDO NIVEL



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS SEGUNDO NIVEL

## PASILLO CENTRAL ESTADO ACTUAL



Imagen 488: Vista norte de pasillo de circulación. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 489: Vista norte de pasillo de circulación. Fuente: elaboración propia.



Imagen 490: Vista sur de pasillo de circulación. Fuente: propia.



Imagen 491: Vista sur de pasillo de circulación. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS SEGUNDO NIVEL

## SALA DE EXPOSICIÓN “RAYUELA” ESTADO ACTUAL



Imagen 492: Vista panorámica de dormitorio I. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 493: Vista panorámica de sala “Rayuela”. Fuente: elaboración propia.



Imagen 494: Vista panorámica de dormitorio I. Fuente: propia.



Imagen 495: Vista panorámica de sala “Rayuela”. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS SEGUNDO NIVEL

## SALA DE PROYECCIÓN JULIO CORTÁZAR ESTADO ACTUAL



Imagen 496: Vista panorámica de walking closet I. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 497: Vista panorámica de sala de proyección "Julio Cortázar". Fuente: elaboración propia.

## SALA DE LECTURA GRAFFITI



Imagen 498: Vista panorámica de terraza I. Fuente: propia.



Imagen 499: Vista panorámica de sala de lectura "Graffiti". Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS SEGUNDO NIVEL

## SALA DE EXPOSICIÓN "OCTAEDRO" ESTADO ACTUAL



Imagen 500: Vista panorámica de dormitorio 2. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 501: Vista panorámica de sala "Octaedro". Fuente: elaboración propia.

## SALA DE EXPOSICIÓN "DIVERTIMIENTO" ESTADO ACTUAL



Imagen 502: Vista panorámica de dormitorio 3. Fuente: propia.

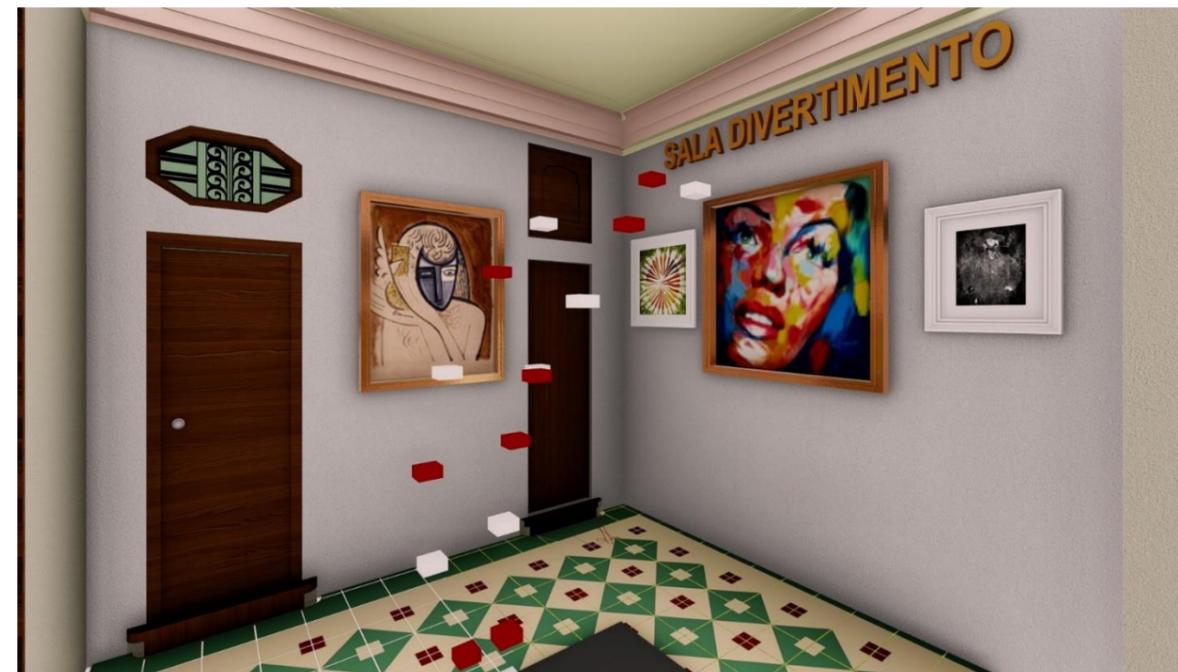


Imagen 503: Vista panorámica de sala "Divertimiento". Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS SEGUNDO NIVEL

## ACERVO BIBLIOGRAFICO

### ESTADO ACTUAL



Imagen 504: Vista panorámica de dormitorio 4. Fuente: propia.



Imagen 506: Vista panorámica de walking closet 2. Fuente: propia.

### INTERVENCIÓN



Imagen 505: Vista panorámica de sala de documentación. Fuente: elaboración propia.



Imagen 507: Vista panorámica de acervo bibliográfico. Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS SEGUNDO NIVEL

## SERVICIO SANITARIO I ESTADO ACTUAL



Imagen 508: Vista panorámica de s.s I. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 509: Vista panorámica de s.s I. Fuente: elaboración propia.

## TERRAZA



Imagen 510: Vista panorámica de terraza 2. Fuente: propia.



Imagen 511: Vista panorámica de sala de lectura. Fuente: elaboración propia.



# TERCER NIVEL



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS TERCER NIVEL

## SALÓN I: LA OTRA ORILLA ESTADO ACTUAL



Imagen 512: Vista panorámica de sala I. Fuente: propia.



Imagen 514: Vista panorámica de sala I y 2. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN

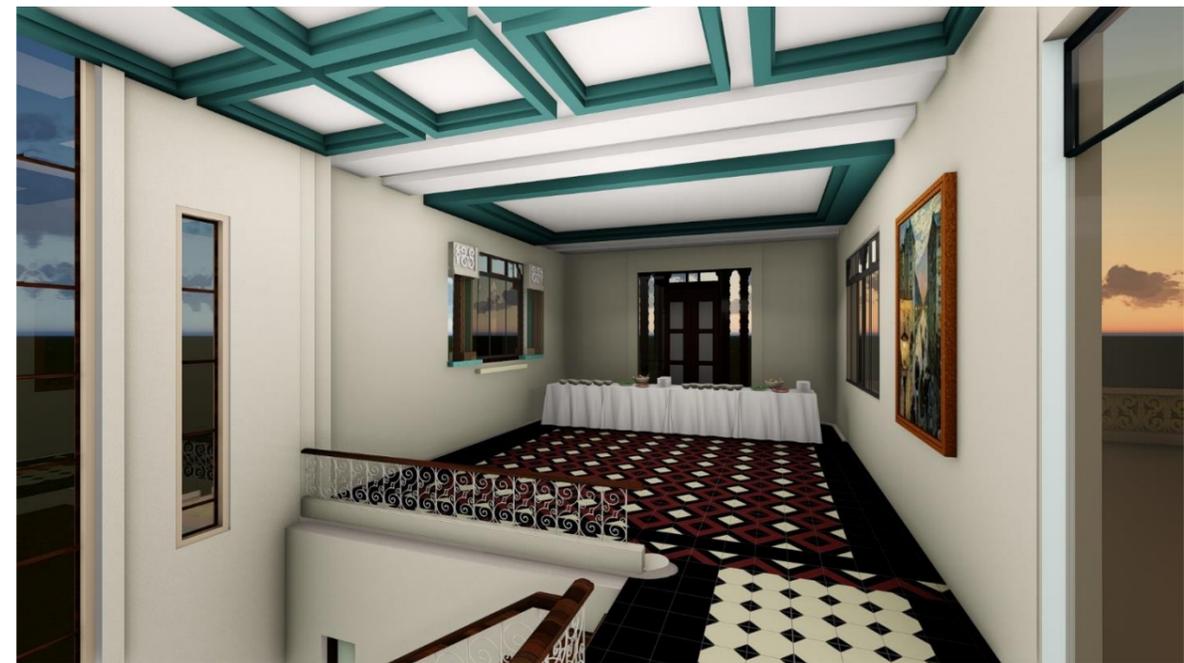


Imagen 513: Vista panorámica de salón "La otra orilla". Fuente: elaboración propia.



Imagen 515: Vista panorámica de salón "La otra orilla" y "Xolotlán". Fuente: elaboración propia.



# VISUALIZACIÓN DE ESPACIOS TERCER NIVEL

## SALÓN II ESTADO ACTUAL



Imagen 516: Vista panorámica de sala 2. Fuente: propia.

## INTERVENCIÓN



Imagen 517: Vista panorámica de salón "Xolotlán". Fuente: elaboración propia.

## TERRAZA



Imagen 518: Vista panorámica de terraza. Fuente: propia.



Imagen 519: Vista panorámica de terraza. Fuente: elaboración propia.



## 8. PLAN DE MANTENIMIENTO

El plan de mantenimiento tiene como objetivo proteger la inversión patrimonial de los edificios de la institución, conservando y prolongando la vida útil de la infraestructura física de los establecimientos con la finalidad de brindar un mejor servicio de calidad a los usuarios. Mejorar la capacidad operativa y disminuir las tasas de deterioro de la infraestructura física, evitando altas pérdidas de inversión de capital y elevados costos de operación.

### 8.1. Unidad de mantenimiento

Esta unidad se encargará de realizar las tareas necesarias, de acuerdo a los requerimientos inmediatos del edificio, de igual manera, planificar inspecciones periódicas en las áreas tanto de exposiciones culturales, como las áreas de servicio, esto, con el fin de mantener en buen estado la imagen del inmueble de forma integral.

La coordinación y control del servicio de mantenimiento debe estar a cargo de un jefe de mantenimiento del que dependan los equipos de mantenimiento (propios y subcontratados). Los equipos de mantenimiento subcontratados se encargarán de trabajos técnicos y especializados.

### 8.2. Personal de mantenimiento

El personal está constituido conforme a las necesidades y exigencias que posee el plan general de mantenimiento, está diseñado para satisfacer todas las actividades que este personal debe de encargarse. El costo del personal corresponde al salario mensual que cobrarán los 9 trabajadores que conforman la unidad de mantenimiento de la Casa Museo Julio Cortázar.

Cargo	Cantidad de personal	Costo unitario C\$	Costo Total C\$
Administrador	1	9,592.40	9,592.40
Mantenimiento	3	7,115.75	56,926.00
Afanadoras	4	6,008.97	72,107.64
Jardinero	1	6,008.97	18,026.91
<b>Total C\$</b>			<b>156,652.95</b>

Tabla 14: Costo de personal de mantenimiento. Fuente: elaboración propia.

### 8.3. Mantenimiento Preventivo

El mantenimiento preventivo está basado en la realización de revisiones de manera periódica de ciertos aspectos del edificio para, de este modo, prevenir de una forma anticipada el posible deterioro de los elementos, fruto del uso y agotamiento de la vida útil de los componentes, partes, piezas, materiales y en general, elementos que forman toda la infraestructura o planta física del edificio (LCS, 2016). Gracias a este tipo de mantenimiento podemos permitirnos tanto la recuperación como la restauración, renovación y operación continua, de una forma confiable y segura.



Imagen 520: Desprendimiento de mortero en canal pluvial. Fuente: propia.

Son procedimientos típicos de este tipo de mantenimiento preventivo de edificios, “son las inspecciones y sus respectivas revisiones, la puesta en marcha y parada de ciertos elementos e instalaciones que posea el edificio de manera tanto técnica como higiénica”(LCS, 2016), todas las operaciones de mantenimiento y reparación del mismo modo que contempla las sustituciones de los pequeños elementos que así lo requieran.

De un correcto mantenimiento edificios no sólo depende un funcionamiento de forma eficiente, sino que, es necesario llevarlo a cabo para lograr otros objetivos como alcanzar periodos duraderos de vida útil, y no sobrepasarse en el presupuesto destinado a mantenimiento del edificio.

### 8.4. Programación de mantenimiento

La programación del mantenimiento para el inmueble, se divide en dos partes, la primera consiste en la descripción de inspecciones necesarias dentro del mantenimiento preventivo y la segunda parte, consiste en la descripción y costos de actividades anuales dentro para preservar la vida útil del bien.



## PLAN DE MANTENIMIENTO

La estimación del plan de mantenimiento consiste en definir actividades a realizar en el inmueble, especificando los costos de cada actividad, dicho costo, incluye los valores totales de los materiales y de la mano de obra, de forma anual.

Componente	Actividad	Frecuencia por año	MATERIALES (cantidad y precio anual)		MANO DE OBRA (cantidad y precios por U/M)		Costo total Mat. + MO C\$	Períodos de frecuencia general recomendados
			Precio Unitario por actividad C\$	Costo total por actividad y frecuencia Anual C\$	Costo Total por actividad C\$	Costo total por actividad y frecuencia Anual C\$		
Paredes exteriores	Limpieza general y pintura	1	64,090.82	64,090.82	166,270.39	166,270.39	230,361.21	Cada 5 años
Predes interiores	Limpieza de las paredes y divisiones interiores	2	197.25	394.50	97,636.43	195,272.86	195,667.36	Cada 6 meses
	Pintura	1	86,215.09	86,215.09	129,099.09	129,099.09	215,314.17	Cada 5 años
Puertas	Limpieza	26	46.15	1,200.00			1,200.00	Cada 15 días
	Pintar	1	15,543.52	15,543.52	24,661.06	24,661.06	40,204.58	Cada 5 años
	Engrasar herrajes y mantenimiento de piezas con deterioro	4	167.00	668.00	5,737.20	22,948.80	23,616.80	Cada 3 meses
Ventanas	Limpieza	6	454.00	2,724.00		0.00	2,724.00	Cada 15 días
	Pintura, renovación de los acabados	1	8,239.02	8,239.02	12,691.39	12,691.39	20,930.41	Cada 5 años
	Engrasar herrajes y mantenimiento de piezas con deterioro	1	334.00	334.00	7,239.80	7,239.80	7,573.80	Cada 3 años
Verjas y portones	Limpieza	4	37.50	150.00		0.00	150.00	Cada 3 meses
	Pintar	1	2,276.17	2,276.17	3,100.90	3,100.90	5,377.07	Cada 1 año
	Engrasar herrajes y mantenimiento de piezas con deterioro	1	167.00	167.00	683.00	683.00	850.00	Cada 3 años
Pisos	Limpieza	52	71.08	3,696.00			3,696.00	Cada día
	Encerado de pisos cerámicos	1		0.00	59,126.00	59,126.00	59,126.00	Cada 1 año



Componente	Actividad	Frecuencia por año	MATERIALES (cantidad y precio anual)		MANO DE OBRA (cantidad y precios por U/M)		Costo total Mat. + MO C\$	Periodos de frecuencia general recomendados
			Precio Unitario por actividad C\$	Costo total por actividad y frecuencia Anual C\$	Costo Total por actividad C\$	Costo total por actividad y frecuencia Anual C\$		
Escaleras y pasamanos	Limpieza	52	28.90	1,503.00	0.00	0.00	1,503.00	Cada 1 semana
	Pintar	1	2,075.26	2,075.26	3,641.00	3,641.00	5,716.26	Cada 2 años
Cielos falsos	Limpieza	2	35.75	71.50	52,601.33	105,202.67	105,274.17	Cada 6 meses
	Pintura	1	43,976.24	43,976.24	66,233.86	66,233.86	110,210.10	Cada 5 años
Cubiertas	Limpieza de acumulación de basura	1	71.50	71.50	28,635.53	28,635.53	28,707.03	Cada 1 año
Instalaciones hidrosanitarias	Limpieza	52	93.62	4,868.00	0.00	0.00	4,868.00	Cada 1 semana
	Limpieza de cajas de registro y ecodigestor	3	0.00	0.00	5,000.00	15,000.00	15,000.00	Cada 4 meses
Instalaciones eléctricas	Mantenimiento preventivo en panel de 08 espacios con sus circuitos hasta paneles de 48 espacios	2	0.00	0.00	447.80	895.60	895.60	Cada 6 meses
Exteriores	Limpieza área verde	52	9.53	495.80	0.00	0.00	495.80	Cada 1 semana
	Limpieza de andenes	52	2.75	143.00	0.00	0.00	143.00	Cada 1 semana
	Limpieza de canales	4	18.13	72.50	611.10	2,444.40	2,516.90	Cada 3 meses
	Limpieza de drenaje pluvial	4	84.00	336.00	1,367.85	5,471.40	5,807.40	Cada 3 meses
Sub-total							1,087,928.65	
Obras menores							54,396.43	
<b>Total en C\$</b>							<b>1,142,325.08</b>	

Tabla 15: Costo plan de mantenimiento. Fuente: elaboración propia.



La programación del mantenimiento preventivo está constituida por cada elemento constructivo, el cual se refiere a actividad y descripción, frecuencia, personal que realizará cada acción.

Estructura			
Frecuencia	Actividad	Descripción	Personal
1 mes	Inspección de fugas de agua y apariciones de humedades	Revisión por medio de la organoléptica	Unidad de mantenimiento
1 año	Revisión general del estado de conservación de los diferentes elementos estructurales de concreto reforzado del edificio (columnas y vigas), se revisa la aparición de fisuras, grietas, huecos, flechas, etc.	Revisión por medio de la organoléptica y reparación de detalles	Personal especializado
10 años	Inspección del recubrimiento de concreto del acero	Ejecutar el tratamiento o reparaciones detalladas por el especialista.	Personal especializado

Cubiertas y cielos falsos			
Frecuencia	Actividad	Descripción	Personal
3 meses	Inspección de desagües, apariciones de lesiones (fisuras, grietas, hundimientos), aparición de vegetación	Revisión por medio de la organoléptica	Unidad de mantenimiento
6 meses	Revisión general del estado de conservación del techo y red pluvial, revisar la cubierta, cumbreras, bajantes pluviales, se debe realizar una inspección antes de que comience la época lluviosa para realizar las intervenciones que se requieren para preparar la estructura y otra finalizando con el propósito de observar el desempeño de este.	Verificar que no tenga abombamientos, grietas o fisuras	Personal especializado
6 meses	Revisión general del estado de los diferentes tipos de cielos, se revisa la aparición de fisuras, láminas desacomodadas, pandeo, goteras, humedad, manchas, etc. Así como el deterioro de las cornisas y otros acabados de cielo.	Observación por medio de organoléptica, limpieza o reparación en caso de deterioro	

Paredes			
Frecuencia	Actividad	Descripción	Personal
6 meses	Inspección de apariciones de humedades, desplomes, fisuras, grietas, desprendimiento, piezas sueltas. Así como la condición del acabado de estas como el repello, revestimientos, enchapes y pintura	Revisión por medio de la organoléptica	Unidad de mantenimiento
1 año	Inspección: estado general de elementos decorativos y elementos salientes	Observación por medio de la organoléptica, limpieza o sustituciones en su caso	Unidad de mantenimiento

Pisos			
Frecuencia	Actividad	Descripción	Personal
6 meses	Inspección general del estado de conservación de los pisos, se revisa la aparición de grietas, fisuras, huecos, despegues, desgaste, humedad, manchas, ralladuras, suciedad, etc. Así como el deterioro del rodapié y otros acabados de piso	Revisión por medio de la organoléptica. Reparación en caso de deterioro	Unidad de mantenimiento

Puertas, portones, ventanas y verjas			
Frecuencia	Actividad	Descripción	Personal
3 meses	Revisión general del estado de conservación de los distintos tipos de puertas y cerraduras del edificio, se revisa la aparición de golpes, hundimientos, grietas, huecos, desplomes, humedad, hongos, manchas, suciedad, efectividad de cierre, etc	Revisión por medio de la organoléptica	Unidad de mantenimiento



Instalaciones sanitarias			
Frecuencia	Actividad	Descripción	Personal
Red sanitaria			
6 meses	Revisión general del estado de conservación y funcionamiento de los colectores, bajantes, cajas de registro, arquetas, trampas de grasa, con el propósito de detectar fugas y roturas, revisar los anclajes y deterioro general.	Revisión por medio de organoléptica.	Unidad de mantenimiento
Grifería			
1 mes	Revisar tapas de inodoro y sentaderos, ante rotura sustitución inmediata. Comprobar el funcionamiento de todas las piezas de los inodoros, inspección del tanque de agua.	Reemplazar accesorios en dependencia de vida útil.	Unidad de mantenimiento
3 meses	Revisión general del estado y funcionamiento de la grifería y la loza sanitaria, se revisan los inodoros, mingitorios, lavatorios, fregaderos, pilas y todos sus componentes.	Verificar que no tengan fugas y roturas, revisar los anclajes y deterioro general.	Unidad de mantenimiento
Red de agua potable			
3 meses	Revisión del estado del depósito de agua, se realiza detención de fugas, además el vaciado y limpieza de éste, medición de la capacidad efectiva del depósito de agua.	Observación por medio de organoléptica	Unidad de mantenimiento
6 meses	Revisión del estado y funcionamiento de las tuberías, válvulas y accesorios expuestos. Revisar anclaje y deterioro general	Verificar que no tengan fugas y roturas	Unidad de mantenimiento
Obras exteriores			
Frecuencia	Actividad	Descripción	Personal
1 mes	Inspección de pavimentos, canales y andenes: Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras y grietas.	Observación por medio de la organoléptica, limpiezas o sustituciones en su caso	Unidad de mantenimiento

Instalaciones eléctricas			
Frecuencia	Actividad	Descripción	Personal
1 mes	Inspección del estado y funcionalidad de los interruptores y tomacorrientes, en caso de deterioro sustitución inmediata.	Observación por medio de organoléptica, en caso de deterioro, reparación	Unidad de mantenimiento
1 mes	Revisión de luminarias, detección de iluminación oscilante o fundida, rotura y sujeción.	Observación por medio de organoléptica.	Unidad de mantenimiento
1 año	Verificación del estado de las conexiones de las líneas de distribución principal y secundaria	Verificar la continuidad eléctrica de la línea	Unidad de mantenimiento

Tabla 16: Mantenimiento preventivo. Fuente: elaboración propia.

### 8.1. Costo anual de mantenimiento preventivo

El total del costo del mantenimiento por año se obtiene de la suma del costo de personal de mantenimiento más la suma del total de costo de las actividades especificadas.

Costo del mantenimiento	
Costo del personal	156,652.95
Costo de actividades de mantenimiento	1,142,325.08
<b>Total en C\$</b>	<b>1,298,978.03</b>
<b>Total en U\$ (Tasa de cambio 34.23)</b>	<b>37,948.53</b>

Tabla 17: Costo anual total de mantenimiento. Fuente: elaboración propia.

## 9. CONSIDERACIONES FINALES

Al intervenir un inmueble de carácter patrimonial se vela por la autenticidad del mismo, de tal manera, que dicha intervención debe de revalorizar y respetar la edificación. El propósito de las intervenciones propuestas es adecuarse a la estructura original del edificio y propiciar un plan de mantenimiento correctivo y preventivo que conserve el inmueble en buen estado y que le proporcione permanencia en el tiempo. El plan de mantenimiento se delega a un equipo de trabajo que realizará las actividades que se requieran acorde a lo establecido, de igual manera están estipulados los costos de dichas actividades, los cuales están basados en los precios actuales del país. Gracias este mantenimiento, es posible evitar la existencia de fallos en el funcionamiento del edificio. En efecto, el mantenimiento preventivo está especialmente relacionado con cada elemento del bien inmueble por medio de actividades determinadas, antes mencionadas, lo que hace que exista una cierta previsibilidad.

Al tener una proyección hacia el futuro del uso propuesto como Casa Museo requiere que este plan se base en un escenario determinado y a largo plazo, uno que pueda controlarse, de manera que facilite la toma de decisiones al momento que surja un imprevisto. De esta forma se asegura su permanencia junto con la preservación de un conjunto de valores, los cuales justifican su trascendencia.

## 10. CONCLUSIONES

El patrimonio es una muestra del legado, significado e historia de una sociedad, es lo que define en muchas veces su presente. Este refleja a través de las costumbres, tradiciones, comidas, bailes, construcciones y demás expresiones, que son muestra del valor único y excepcional de un grupo social. Nicaragua es un país que a lo largo de su historia ha sufrido una serie de transformaciones a causa de fenómenos naturales, crisis sociales políticas y económicas, que han marcado de manera significativa. Managua, al ser la ciudad capital, es uno de los puntos en donde más se ven reflejados estos procesos de cambio.

El antiguo centro histórico de Managua, es un recuerdo de la Vieja Managua, centro de la actividad económica y recreativa antes del terremoto de 1972, el cual destrozó gran parte del territorio, quedando en pie pocas edificaciones, que hoy día son emblema de aquel desarrollo que vivía la capital. La casa museo Julio Cortázar, es una de las obras arquitectónicas que sobrevivió al terremoto, siendo una representante de la arquitectura habitacional que se desarrollaba en 1939, siendo la casa de habitación de la familia Mantica Abaunza durante muchos años, después oficina de la Dirección de Patrimonio Nacional, para luego pasar a ser el Museo de Arte Contemporáneo Julio Cortázar durante los años 90, albergando una colección artística de gran valor a nivel latinoamericano. La belleza arquitectónica y la singularidad de sus detalles destacan en gran manera sobre las construcciones colindantes.

El bien inmueble ha permanecido en estado de abandono posterior al cierre del museo en 2006, lo que ha generado en la edificación una serie de problemáticas causada por los efectos del paso del tiempo, factores climáticos y acciones humanas. En la fase diagnóstica de este trabajo monográfico se determinó que las principales patologías que afectan el bien inmueble: suciedad, humedad, manchas, eflorescencia, oxidación y corrosión, grietas, fisura, desprendimiento, presencia de vegetación y de detritus de palomas y murciélagos, de igual forma la falta de elementos. El nivel con mayor grado de afectación es el tercero, seguido del primer nivel, siendo el segundo nivel el menos afectado.

El Instituto Nicaragüense de Cultura en los últimos años ha realizado obras de intervención para mitigar los daños a los que ha sido expuesta la vivienda. Con base a los resultados en el diagnóstico se propone realizar un plan de rehabilitación con lineamientos basados en la conservación y protección de bienes patrimoniales, el cual ofrece soluciones acertadas a cada una de las alteraciones encontradas. Los criterios que se emplearán en la propuesta de conservación son: liberación, consolidación, integración e innovación, acorde al nuevo programa arquitectónico de la Casa Museo, proponiendo espacios de exposición de pinturas y esculturas, así como salas de lecturas y salas de eventos, creando un impacto socio cultural en su entorno inmediato. De igual forma, se plantea un plan de mantenimiento preventivo que tiene como objetivo la conservación del bien inmueble, y la creación de un instrumento que permita desarrollar actividades que permitan mantener a la edificación en óptimas condiciones.





## II. RECOMENDACIONES GENERALES

### INSTITUTO NICARAGUENSE DE CULTURA

- 1
- Realizar convenios educativos con universidades para promover el estudio y la realización de proyectos de conservación, rehabilitación y restauración a bienes patrimoniales, como forma de contribuir al conocimiento y preservación de nuestra identidad.
  - Se recomienda la realización de estudios especializados en el área de estructuras, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, arqueológicas, y de mercado, para valorar las condiciones reales de la edificación y conocer el impacto que tiene este bien inmueble dentro de la sociedad.
  - Llevar a cabo una pronta intervención destinada a la rehabilitación de la edificación, tomando en cuenta las pautas y lineamientos de la conservación del patrimonio, así mismo las necesidades institucionales y de la población cercana al sitio.
  - Desarrollar un plan de mantenimiento preventivo y correctivo para evitar el continuo deterioro del bien inmueble.
  - Realizar todo los procesos para otorgarle la declaratoria como bien patrimonial de la Nación a la Casa museo Julio Cortázar y demás edificaciones que poseen valores culturales, arquitectónicos, históricos y urbanos.
  - Crear mecanismos y herramientas didácticas que permitan rescatar, promover, divulgar el patrimonio histórico y cultural material e inmaterial de país, con el fin de que la población se apropie de ellos, ayudando a la conservación y preservación de la identidad nacional.
  - Concientizar a la población en general acerca de la importancia de los bienes arquitectónicos patrimoniales como muestra excepcional de nuestra cultura e historia.

### ALCALDÍA DE MANAGUA

- 2
- Realizar proyectos de revitalización del antiguo centro histórico de la capital, en donde se incluya la Casa museo Julio Cortázar como parte del patrimonio arquitectónico.
  - Desarrollar convenios con el Instituto Nicaragüense de Cultura para elaborar proyectos destinados a la conservación de los bienes patrimoniales que se encuentren dentro del Centro histórico.
  - Mejorar la imagen urbana del entorno inmediato, involucrando a las instituciones, ministerios y organizaciones no gubernamentales, para generar propuestas integrales.
  - Elaborar planes de rescate y promoción del antiguo centro histórico, que tengan como objetivo dinamizar la actividad cultural en este sector.
  - Contribuir a la memoria documental, realizando investigaciones y estudios acerca de la evolución del antiguo centro histórico desde su concepción hasta la actualidad.

### UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA

- 3
- Desarrollar nuevas metodologías y herramientas tecnológicas que faciliten el levantamiento de información y elaboración de planos de los sitios.
  - Promover estudios de conservación del patrimonio, fomentando la apreciación y valoración de bienes culturales con el objeto e instar a realizar investigaciones a profundidad, para reconocer el estado físico y reconstrucciones hipotéticas de estos bienes.
  - Elaborar documentos, artículos, revistas relacionadas con la gestión y conservación del patrimonio inmueble.
  - Incluir en los planes de estudios de las ingenierías y arquitectura, las técnicas y formas correctas de intervención en bienes de carácter patrimonial, así mismo en edificaciones con sistemas de construcción tradicionales (taquezal, adobe, bahareque).
  - Capacitar a docentes y estudiantes por medio de cursos, maestrías, post grados, con el fin de formar profesionales con especialidad en la materia.

### EMPRESAS PRIVADAS Y ORGANISMOS NO GUBERNAMENTALES

- 4
- Involucrarse en proyectos que tengan como propósito la conservación, protección y promoción de bienes culturales del país, ayudando a promover nuestra cultura e identidad a nivel nacional e internacional.
  - Crear alianzas y convenios con las instituciones encargadas de administrar estos bienes y universidades con el fin de capacitar a trabajadores, otorgándole herramientas y conocimientos para la puesta en práctica en sus labores.
  - Fomentar y patrocinar investigaciones sobre los recursos materiales e inmateriales, ciudades y recursos naturales para analizar sus potenciales para posibles postulaciones a nivel de patrimonio de la humanidad.

### ESTUDIANTES DE ARQUITECTURA, INGENIERÍA CIVIL, ARQUEOLOGÍA, HISTORIA.

- 5
- Interesarse por conocer acerca de las edificaciones patrimoniales y antiguas del país, con el propósito de conocer la forma de vida y el tipo de construcción que se desarrollaba según la época de construcción.
  - Valorar y proteger los bienes materiales e inmateriales que representan nuestra cultura e identidad como nicaragüenses.
  - Realizar investigaciones académicas relacionadas con temas de conservación, rehabilitación y gestión del patrimonio, aportando recursos técnicos a instituciones y universidades.



## REFERENCIAS

- Alario, E, (2012) Fisuras de origen no estructural en hormigón, recuperado de: <http://www.reddeautores.com/ingenierias/fisuras-de-origen-no-estructural-en-hormigon/>
- Alario, E. (2012) Patologías, recuperado de: <https://enriquealario.com/fisuras-no-estructurales-en-elementos-de-hormigon/>
- Alcaldía de Managua (2000) PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO URBANO DEL SECTOR NOR-CENTRAL, recuperado de: <http://www.fiq.uni.edu.ni/wp-content/uploads/2015/08/Plan-Regulador-de-Managua.pdf>
- ALMA(2011) Características generales de los Distritos de Managua, recuperado de: [https://web.archive.org/web/20140211035551/http://www.managua.gob.ni/modulos/documentos/otros/Caract\\_Gral\\_Mgua\\_Introduc.pdf](https://web.archive.org/web/20140211035551/http://www.managua.gob.ni/modulos/documentos/otros/Caract_Gral_Mgua_Introduc.pdf)
- Alcaldía de Managua (2016) Sobre Managua, recuperado de: <https://www.managua.gob.ni/sobre-managua/>
- Arquitectura y patrimonio. (2018). Fundación Amatller. Recuperado 9 de julio de 2020, de <https://amatller.org/>
- Arrevol (2017) Tipo de humedades, recuperado de: <https://www.arrevol.com/blog/tipos-de-humedades-como-identificarlas-y-solucionarlas>
- Azkarate, A, Ruiz M., Santana, A., Plan Vasco de Cultura (2003) Universidad del País Vasco, Bases conceptuales, p. 4.
- Brandi, C. (2002). Teoría de la Restauración. Madrid: GG Carta de Atenas (1931) p.3
- Brown, N. (1992) Primera modernidad en Nicaragua, recuperado de: <https://odont.info/primera-modernidad-en-nicaragua.html>
- Cano, A. (2013) Análisis patologías, proyectos de rehabilitación, recuperado de: [https://issuu.com/armandocanoredondo/docs/analisis\\_patologias\\_grupo\\_a](https://issuu.com/armandocanoredondo/docs/analisis_patologias_grupo_a)
- Carta del Bierzo (2009) p.20
- Carta de Cracovia (2000) Versión española del Instituto Español de Arquitectura, Universidad de Valladolid, p.2
- Carta de Florencia (1982) ICOMOS, p.2
- Carta del Restauo (1972) Traducción realizada por María José Martínez Justicia a partir del texto italiano, p. 3,15
- Carta de Venecia (1964) Traducción realizada por María José Martínez Justicia a partir del texto italiano, p.2
- Carta internacional para la conservación de ciudades históricas, 1986, Texto proporcionado por María José Martínez Justicia, p.1,2
- CENAGRO (2003) Características del departamento de Managua. Nicaragua: Atlas- III congreso nacional agropecuario.: [www.inide.gob.ni/atlas/caracteristicasdep/Managua.htm](http://www.inide.gob.ni/atlas/caracteristicasdep/Managua.htm)
- Chaves, K. (26 agosto 2014) Cortázar en Nicaragua: El fin de un viaje por las tierras y los mares del tiempo, Managua: El 19 digital, recuperado de: <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:21876-cortazar-en-nicaragua-el-fin-de-un-viaje-por-las-tierras-y-los-mares-del-tiempo>
- Conserva: revista del Centro Nacional de Conservación y Restauración, (8ed), 101-122.
- Cortes, M; Vanegas, L (2014) Anteproyecto arquitectónico con enfoque bioclimático del centro de formación integral para personas no videntes en la ciudad de Managua, recuperado de: <http://ribuni.uni.edu.ni/563/1/39868.pdf>
- Cedrián, J. (2011) Patología de la madera en la edificación, recuperado de: [https://accedacris.ulpgc.es/bitstream/10553/1/1853/1/0231633\\_00037\\_0007.pdf](https://accedacris.ulpgc.es/bitstream/10553/1/1853/1/0231633_00037_0007.pdf)
- DeCarli, G. (2008). Un museo sostenible: museo y comunidad en la preservación activa de su patrimonio. Editorial Universidad Nacional (EUNA) recuperado de: <https://ilamdir.org/preguntas-sobre-patrimonio/>
- DeCarli, G. (2006). Un museo sostenible: Museo y comunidad en la preservación activa de su patrimonio. San José, Costa Rica, Oficina de la UNESCO para América Central, 1era Ed. P.57
- DeCarli, G. (2018). El Patrimonio: Su definición, gestión y uso social. 1ra ed. San José, Costa Rica: Fundación ILAM, p.3. Declaración Amsterdam (1975) p.3,4
- Declaración de San Antonio (1996) Desde su versión original "The Declaration of San Antonio", traducción encargada por el CMN, año 2013. p.8,9
- Delgado, J. (s.f) Patología de la construcción, recuperado de: [https://www.academia.edu/24411109/PATOLOGIA\\_DE\\_LA\\_CONSTRUCCION](https://www.academia.edu/24411109/PATOLOGIA_DE_LA_CONSTRUCCION)
- Detailers (2018) Inspiración y tendencias, recuperado de: <https://www.detailerssimon.com/tipos-de-exposicion/>
- Díaz Berrio, Salvador y ORIVE B. Olga. (1984) "Terminología general en materia de Conservación del Patrimonio cultural Prehispánico" en Cuadernos de arquitectura Mesoamericana. Nº13. México. División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, p. 7
- Duarte, L (2010) Una aventura italiana, Managua: La Prensa, recuperado de: <https://www.laprensa.com.ni/magazine/reportaje/aventura-la-italiana/>



- El documento Espanica (s.f) Madrid: Zonas geográficas- zonas del pacífico.: [www.espanica.org/Nicaragua/zonas-geograficasmento de Nara en autenticidad \(1994\) p.2](http://www.espanica.org/Nicaragua/zonas-geograficasmento-de-Nara-en-autenticidad-(1994)-p.2)
- ESP Méthode (2008) Guía RehabiMed para rehabilitación de edificios tradicionales, recuperado de: [http://www.rehabimed.net/Publicacions/Metode\\_Rehabimed/Metode\\_RehabiMed/ES/II.RehabilitacionElEdificio.pdf](http://www.rehabimed.net/Publicacions/Metode_Rehabimed/Metode_RehabiMed/ES/II.RehabilitacionElEdificio.pdf)
- EVE Museos+Cultura (2017) Museología, recuperado de: <https://evemuseografia.com/2017/04/06/museos-y-diseno-arquitectonico/>
- FLORES, C. (2009). Restauración en Ciudades. En R. PRADO, La Teoría y la Práctica en el Proyecto de Restauración. México D.F.: Editorial Enéagono.
- Fundación Dara Internacional (s.f) UTR Selección, recuperado de: [https://daraint.org/wp-content/uploads/2012/01/UTR\\_Nicaragua.pdf](https://daraint.org/wp-content/uploads/2012/01/UTR_Nicaragua.pdf)
- INIDE, s.f, Características del departamento de Managua, recuperado de: <http://www.inide.gob.ni/atlas/caracteristicasdep/Managua.htm>
- INIDE- MAGFOR (2013) iv censo nacional agropecuario, departamento de Managua y sus municipios, uso de la tierra y el agua en el sector agropecuario. Managua: INIDE-MAGFOR
- Isotec (s.f) Causas de humedad, recuperado de: <https://www.isotec.de/es/servicios/causas-de-humedad.html>
- La Gaceta, Diario Oficial 204 (2009) recuperado de: <https://www.lagaceta.gob.ni/2009/10/204/>
- Landero, R. (2018) informe de práctica profesional supervisada en el proyecto de rehabilitación de la antigua catedral de Managua en el componente de análisis del entorno urbano.
- Links. (s.f) Enciclopedia broto de patologías en la construcción.
- Lopez, E. (2015) CASAS MUSEO, CASAS HISTÓRICAS Definiciones y ejemplos en Barcelona, UNIVERSITAT DE BARCELONA, recuperado de: [http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/108857/1/TFG\\_Lopez\\_Cecilia\\_Elisa.pdf](http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/108857/1/TFG_Lopez_Cecilia_Elisa.pdf), p.6
- Maggi, D (2016) Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Universidad Nacional de Plata, recuperado de: <http://blogs.unlp.edu.ar/planeamiento/fau/files/2013/05/Ficha-N%C2%BA-9-Patrimonio-arquitect%C3%B3nico-y-urbano.pdf>, p.6
- Managua Clásica y Nacionalista (2019) Inicio facebook: «Gran Hotel Managua D.N" » Construido por el Dr. José Ignacio González, después del terremoto que azotó Managua en marzo de 1931, esta obra estuvo a cargo del Ing. Pablo Dambach..... recuperado de: <https://www.facebook.com/NicaraoDesing/posts/2151042621678391>
- Mantenimiento preventivo de edificios. En qué consiste. (2016). Luxury community and service, recuperado de: <http://luxurycs.marketingysolucionesdigitales.com/mantenimiento-preventivo-de-edificios-en-que-consiste/>
- Martínez. G (2016) Una joya arquitectónica dentro de la capital, El Nuevo Diario, recuperado de: <https://www.elnuevodiario.com.ni/nacionales/managua/391008-joya-arquitectonica-escondida-capital/>
- Medina. J, Valdivia, M. (2008) PALACIO DE COMUNICACIONES: La Evolución del Diseño Arquitectónico en Managua, recuperado de: <http://merch003.blogspot.com/2008/04/la-evolucion-del-diseo-arquitectonico.html>
- Molina, M. (2019) Presentación PP: Historia y teoría del restauro II: Desarrollo histórico de los criterios de intervención del siglo XIX. P.11,12,13
- Molina, M. (2019) Presentación PP: Historia y teoría del restauro III: Desarrollo histórico de los criterios de intervención del siglo XIX. P.3,4,11
- Monterrey, B, Sobalvarro D. (2013) Evolucion Urbana del Area central de Managua 2000-2012. Recuperado de: [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/UCANI3676%20MONOGRAFIA\\_unlocked.pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/UCANI3676%20MONOGRAFIA_unlocked.pdf)
- Nicaragua en la Historia (2016) Teatro Nacional Rubén Darío, recuperado de: <https://www.facebook.com/media/set/?set=a.582128108616781&type=3>
- Nicaragua en la historia (2016)- Inicio: Palacio Nacional, fue una obra encargada al ingeniero Suizo Pablo Dambach y la empresa constructora fue Cardenal Lacayo Fiallos, S.A. (CARLAFISA), recuperado de: <https://www.facebook.com/123079084521688/photos/a.581402748689317/581402932022632>
- Nicaragua en la Historia (2018) Inicio facebook: La Tribuna Monumental o Presidencial, fue diseñada por el arquitecto Víctor Sabater, construida por la empresa Cardenal-Lacayo-Fiallos e inaugurada en 1943., recuperado de: <https://www.facebook.com/123079084521688/photos/a.581402748689317/1053861384776782>
- Norori, R. (2015) Muerte y renacer de la capital, la novia del Xolotlán, recuperado de: <https://es.scribd.com/document/428081980/Managua-2-Roger-Norori>
- Pérez, A (11 de febrero 2010) Distrito uno de Managua Invisible, La prensa, recuperado de: <https://web.archive.org/web/20100216215805/http://www.laprensa.com.ni/2010/02/11/nacionales/15877>
- Pinturas Modelo (2020) Consejos, recuperado de: <http://www.pinturasmodelo.com/consejos>
- Puesta en Valor de la casa-museo Julio Cortázar (2011) Instituto de Cultura, Managua, Nicaragua
- Principios de La Valeta para la salvaguardia y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas (2011) Adoptado por la XVII Asamblea General de ICOMOS
- Pro Nicaragua (2018), Demografía y Población, recuperado de: <https://pronicaragua.gob.ni/es/nicaragua/139-poblacion/>
- Rafsos (2017) Rejas oxidadas, recuperado de: <https://www.eurorejas.com/blog/pintar-rejas-oxidadas/>



- Rafsos (2017) Rejas oxidadas, recuperado de: <https://www.eurorejas.com/blog/pintar-rejas-oxidadas/>
- Rimbaud, T. (2017) Proyectos de investigación, FADU, recuperado de: <http://www.fadu.edu.uy/investigacion/proyectos-investigacion/recuperacion-restauracion-y-rehabilitacion-de-los-espacios-interiores-equipados-de-la-casa-del-arq-julio-vilamajo/>
- RIVERA, J. (s.f.). Restauración Arquitectónica desde los orígenes hasta nuestros días. Teoría de Historia de la Restauración II, Alcalá.
- R. PRADO, (2018) La Teoría y la Práctica en el Proyecto de Restauración. México D.F.: Editorial Eneágono DeCarli, G. El Patrimonio: Su definición, gestión y uso social. 1ra ed. San José, Costa Rica: Fundación ILAM, p.3
- S.A (s.f) Tradiciones de Managua, recuperado de: <http://monimbo.us/files/Tradiciones2.pdf>
- S.A (2016) Teatro Nacional Rubén Darío, recuperado de: <https://www.facebook.com/media/set/?set=a.582128108616781&type=3>
- S.A (2012) Eflorescencias del concreto, recuperado de: <http://enconcretove.blogspot.com/2012/11/eflorescencia-del-concreto.html>
- S.A (2012) Patologías en la edificación, recuperado de: [https://es.wikibooks.org/wiki/Patolog%C3%ADa\\_de\\_la\\_edificaci%C3%B3n/Acabados\\_y\\_revestimientos\\_interiores/Causas\\_materiales\\_y\\_mecanismos\\_de\\_deterioro#CAUSAS\\_DE\\_EROSIONES\\_EN\\_REVESTIMIENTO](https://es.wikibooks.org/wiki/Patolog%C3%ADa_de_la_edificaci%C3%B3n/Acabados_y_revestimientos_interiores/Causas_materiales_y_mecanismos_de_deterioro#CAUSAS_DE_EROSIONES_EN_REVESTIMIENTO)
- S.A (s.f) Anticimex, recuperado de: <https://www.anticimex.com/es-es/plagas/identificador-plagas/termitas/como-efectuar-tratamiento-anti-termitas-inyeccion/>
- S.A (s.f) Sanidad ambiental, recuperado de: <http://odanacontroldeplagas.com/tratamiento-de-la-madera-contra-termitas/>
- S.A(23 junio 2009)Managua contara con dos nuevos distrito, El 19 Digital, recuperado de: [https://www.el19digital.com/index.php?option=com\\_content&view=article&catid=23:nacionales&id=4231:managua-contara-con-dos-nuevos-distritos&Itemid=12](https://www.el19digital.com/index.php?option=com_content&view=article&catid=23:nacionales&id=4231:managua-contara-con-dos-nuevos-distritos&Itemid=12)
- Secretaria General de la organización de estados americanos (1978). Washington: Republica de Nicaragua- programa de descentraliza y desarrollo de la región del departamento de Managua y sus municipios.: oas.org/Nicaragua/zonas-geográficas
- Sevilla, L. (2012) La arquitectura de una ciudad esfumada, recuperado de: <https://www.elnuevodiario.com.ni/terremoto-1972/272729-arquitectura-ciudad-esfumada/#:~:text=Desde%20entonces%2C%20seg%C3%BAn%20Garc%C3%ADa%20Romano,porque%20las%20casas%20de%20adobe>
- SIAGUA, sistema Iberoamericano de información sobre el agua, s.f, Nicaragua, recuperado de: <http://www.siagua.org/pais/nicaragua>
- Terán J. (2004). Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica.
- Tersuave (2018) Patologías, recuperado de: <https://www.tersuave.com.ar/asistente-tecnico/patologias/vegetacion-incipiente-en-muros>
- Tresserras, J. (2003) "El aprovechamiento turístico de los bienes patrimoniales". Ponencia presentada en el Congreso Iberoamericano: 'Patrimonio Cultural, Desarrollo y Turismo', Morelia, México, (Presentación oral en PowerPoint)
- Torres, C. (2014) La rehabilitación arquitectónica planificada, recuperado de: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0717-69962014000300006](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962014000300006)
- Torrez. C. (2018) Distrito Uno de Managua es el más vulnerable ante sismos, según Ineter, Managua: LA PRENSA, recuperado de: <https://www.laprensa.com.ni/2018/02/17/nacionales/2378106-distrito-uno-de-managua-es-el-mas-vulnerable-ante-sismos-segun-ineter>.
- Torres, E. (5 de Marzo de 2010). La transformación del vacío: Managua, Nicaragua. Recuperado de: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=4071>
- UNESCO (2011) Recomendaciones sobre el paisaje urbano histórico, con inclusión de glosario de definiciones, recuperado de: [http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL\\_ID=48857&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html)
- Vega, S. (2013) Trama Urbana, recuperado de: <https://vegasofoaiamd2013.wordpress.com/tag/tipos-de-trama/>
- Velázquez Thierry, Luz de Lourdes (1991) "Terminología en Restauración de bienes culturales" en Boletín de Monumentos Históricos, N° 14. México. INAH, p. 33.
- Vida y Obras (s.f) Julio Cortázar, recuperado de: <https://www.biografiasyvidas.com/biografia/c/cortazar.htm>
- VILLAGRÁN, J., & DEL MORAL, E. (2009). Arquitectura y Conservación. En R. PRADO, La Teoría y la Práctica en el Proyecto de Restauración. México D.F.: Editorial Eneágono.
- Viviescas, J. (2010) Grietas en construcciones ocasionadas por problemas geotécnicos, recuperado por: <https://core.ac.uk/reader/47251294>
- Waisman, M (1977) "La estructura histórica del entorno", Editorial Escala, Bogotá.



**ANEXOS**



Tabla original de levantamiento de alteraciones y deterioro.

LEVANTAMIENTO DE ALTERACIONES Y DETERIORO				PLANTA ARQUITECTÓNICA		
INMUEBLE:		CASA MUSEO JULIO CORTÁZAR		AMBIENTE N°		
UBICACIÓN ACTUAL:		MANAGUA, NICARAGUA.		USO ACTUAL:		
FECHA:		1/5/2020				
AMBIENTE N°10 Ver Planta de Identificación	COMPONENTE	ELEMENTO	ALTERACIÓN Y DETERIORO	CAUSA	AGENTE	
	MURO NORTE	Muro	Grieta, Fisuras	Asent.diferenciado, Efecto cortante	Sismos, Peso de los elementos	
		Muro	Abofamiento	Mezcla ineficiente, Humedad	Químico, Agua	
		Muro	Desprendimiento de aplanado	Falta de mantenimiento, Humedad	Antrópicos, Agua	
		Puerta	Falta de elementos	Falta de mantenimiento,	Antrópicos	
		Puerta	Acanalamiento y Orificios	Presencia de insectos	Termitas	
	MURO SUR	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
	MURO ESTE	Muro	Fisuras	Mezcla ineficiente	Químico	—
		—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—
	MURO OESTE	Muro	Grietas	Asent.diferenciado, Efecto cortante	Sismos, Peso de los elementos	—
		Muro	Desprendimiento de aplanado	Falta de mantenimiento, Humedad	Antrópicos, Agua	—
		Muro	Abofamiento	Mezcla ineficiente, Humedad	Químico, Agua	—
Puerta		Falta elementos	Falta de mantenimiento,	Antrópicos	—	
Puerta		Desplomada	Falta de mantenimiento,	Antrópicos	—	
OBSERVACIONES:	PISO	Ladrillo	Grietas	Falta de mantenimiento y uso	Vibraciones, Antrópicos	
		Ladrillo	Falta de elementos	Falta de mantenimiento,	Antrópicos	
	INSTALACIONES	—	—	—	—	
	ENTREPISO	Cuartones	Pudrición, Manchas	Fotodegradación del material	Sol, Agua	
		Tablas	Falta de elementos, Pudrición	Fotodegradación del material	Sol, Agua	
	ESTRUC. CUBIERTA	—	—	—	—	
	CUBIERTA	—	—	—	—	
		—	—	—	—	
		—	—	—	—	
	CIELO	—	—	—	—	
—		—	—	—		
—		—	—	—		

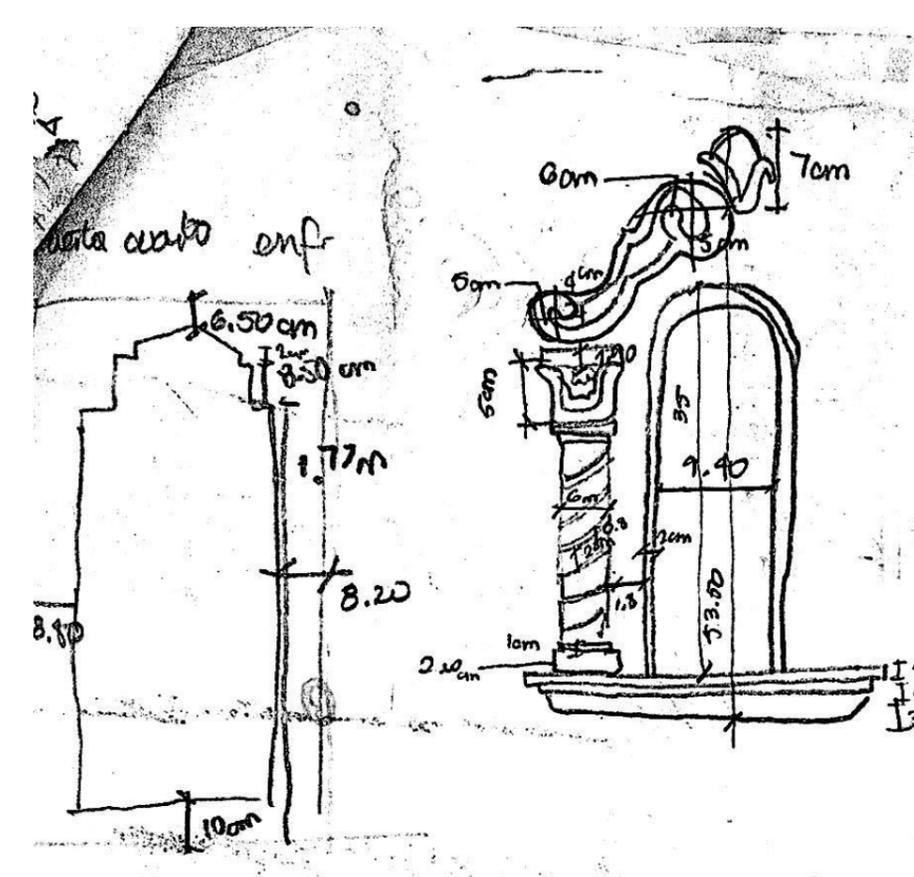
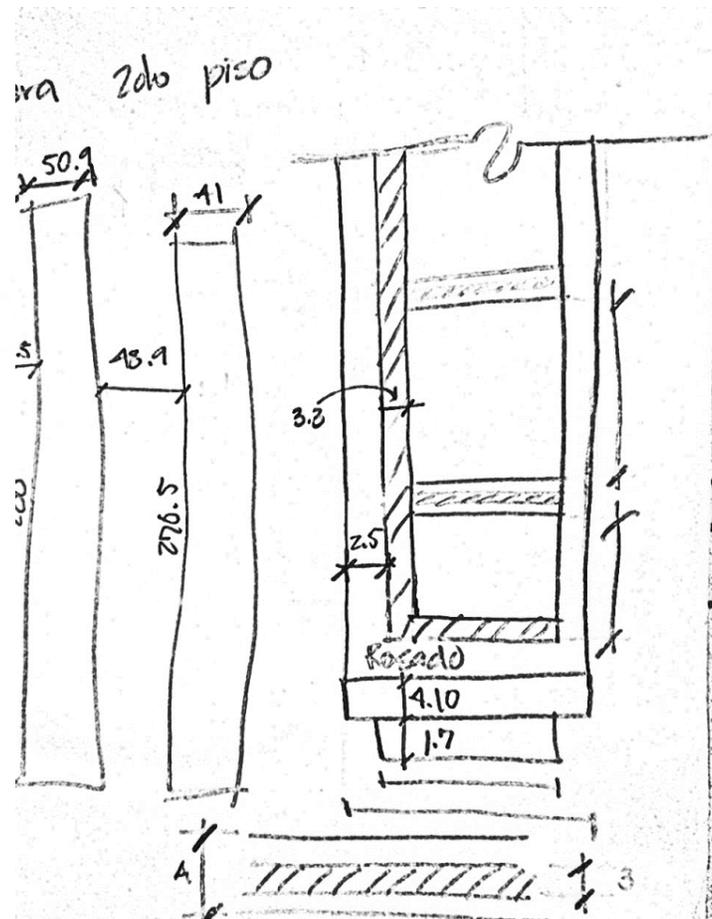
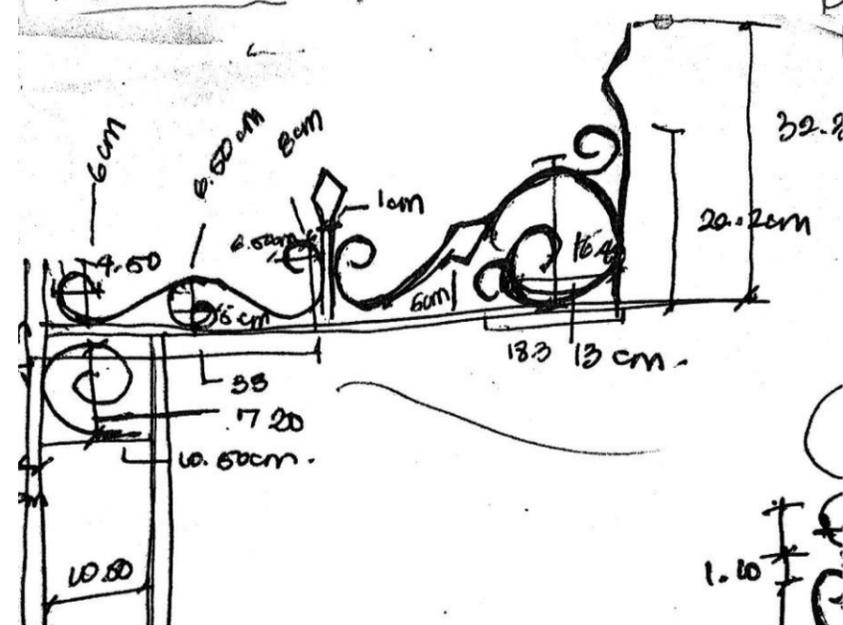
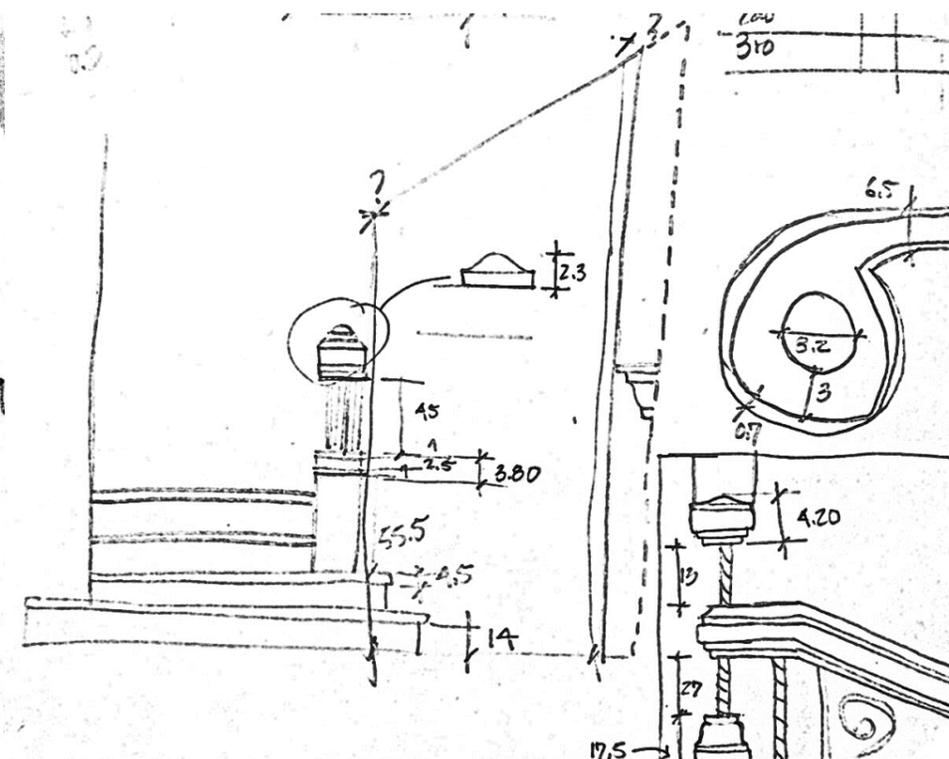
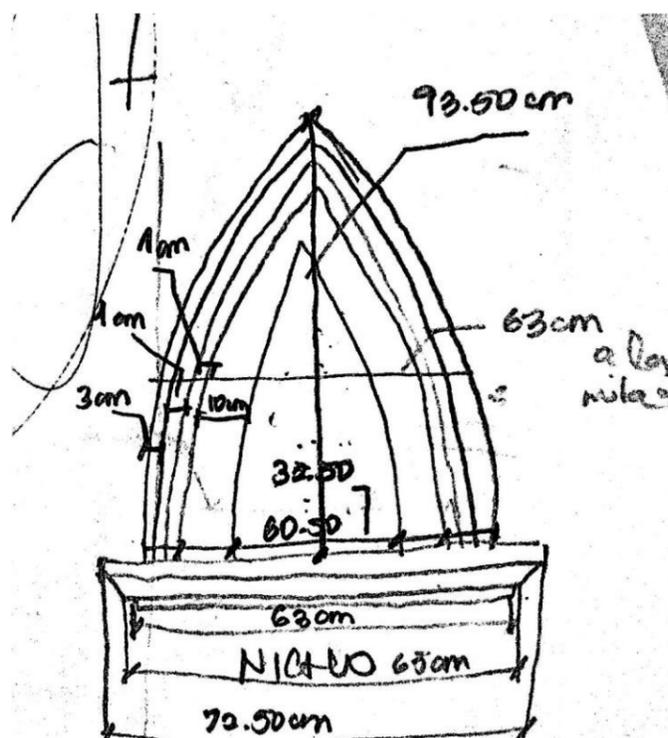
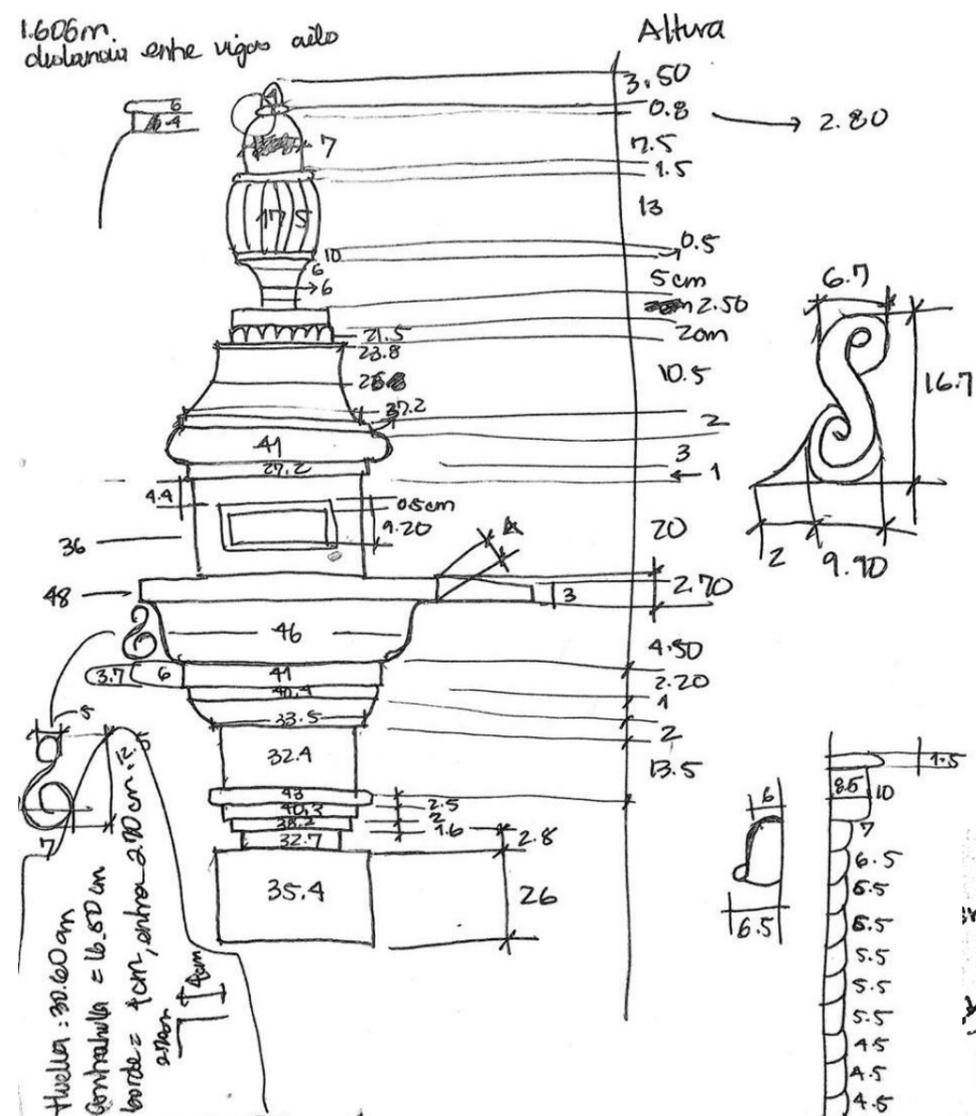
Tabla No. 12 Alteraciones y Deterioros ambiente 10. F.I. elaboración propia, Con base a esquema de estructuración, facilitado en el curso Proyecto de Restauración I, Dr.Mario Ceballos

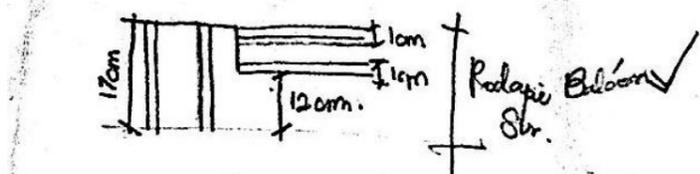
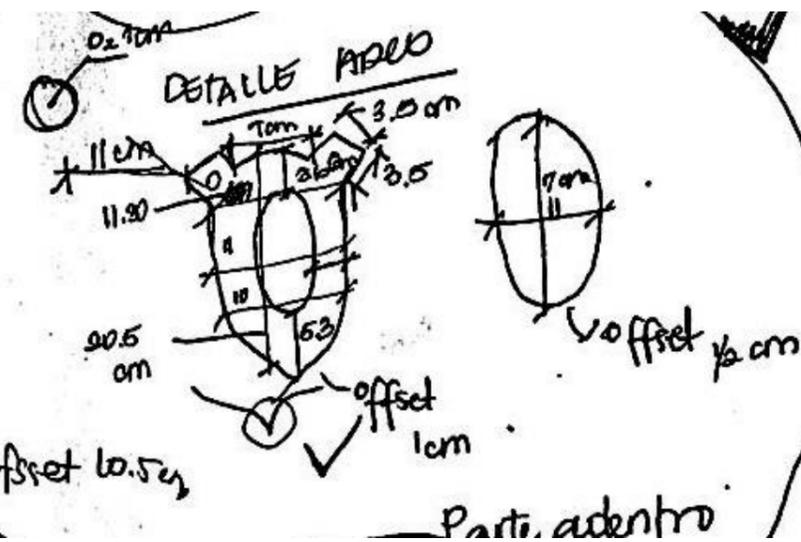
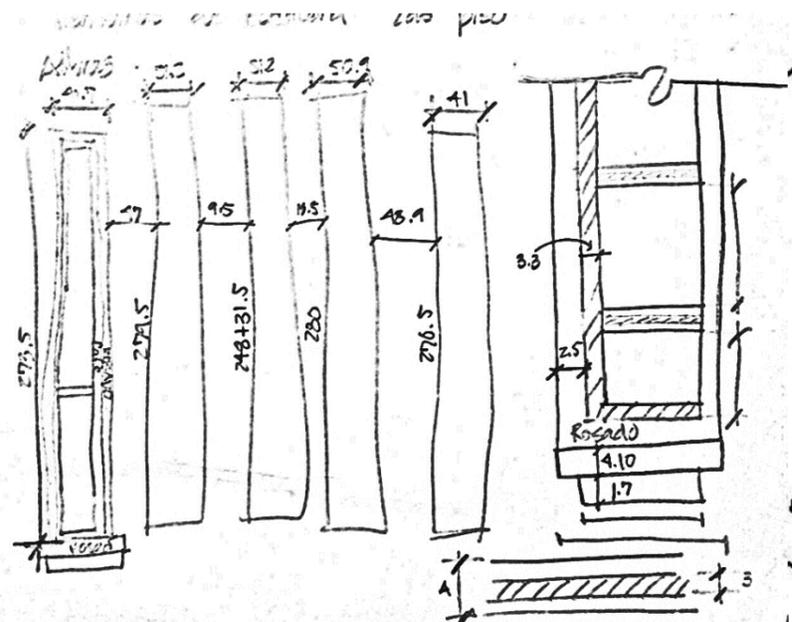
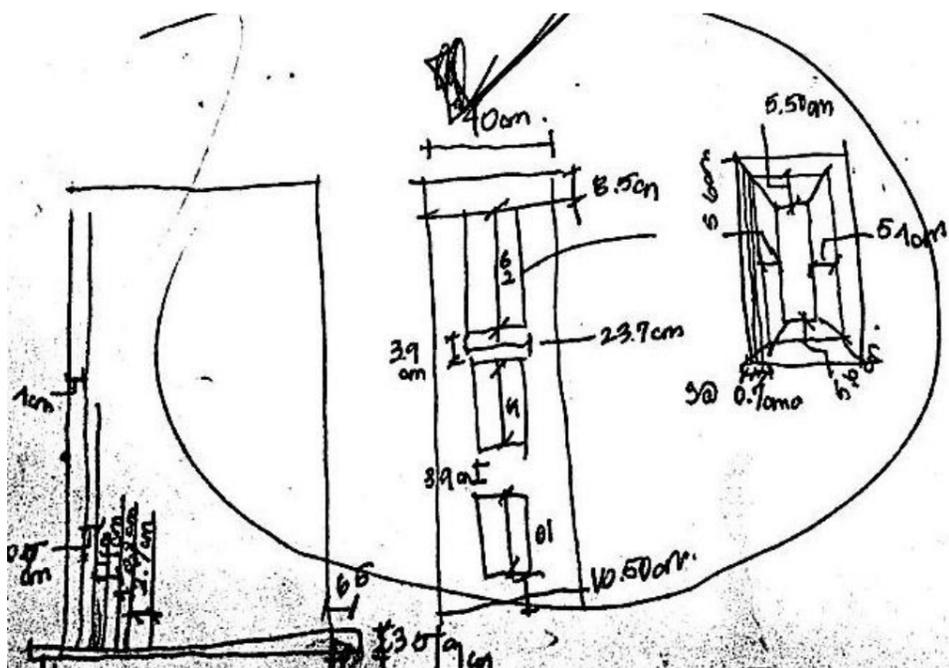
## Presupuesto detallado de plan de mantenimiento anual.

Componente	Actividad	MATERIALES (cantidad y precio anual)						MANO DE OBRA (cantidad y precios por U/M)						Costo total Mat. + MO C\$	Períodos de frecuencia general recomendados	
		Descripción	U/M	Cantidad	Precio Unitario C\$	Precio total C\$	Costo total por actividad y frecuencia Anual C\$	U/M	Cant.	Precio Unit. C\$	Costo Total por actividad C\$	Frecuencia por año	Costo Anual C\$			
Paredes exteriores	Limpieza general y pintura	Detergente (3kg)	Bolsa	4.00	120.00	480.00	64,090.82	M2	1,338.30	124.24	166,270.39	1	166,270.39	230,361.21	Cada 5 años	
		Escoba	unidad	2.00	71.50	143.00										
		Pintura	gl	66.91	843.03	56,407.14										
		Diluyente	gl	17.67	344.00	6,078.48										
		Brochas	unidad	6.00	75.00	450.00										
		Felpa	unidad	4.00	87.55	350.20										
		Maneral	unidad	2.00	91.00	182.00										
Predes interiores	Limpieza de las paredes y divisiones interiores	Escoba	unidad	3.00	71.50	214.50	394.50	M2	1,824.98	53.50	97,636.43	2	195,272.86	195,667.36	Cada 6 meses	
		Trapeador	unidad	6.00	30.00	180.00										
	Pintura	Pintura	gl	91.25	843.03	76,926.49	86,215.09		M2	1,824.98	70.74	129,099.09	1	129,099.09	215,314.17	Cada 5 años
		Diluyente	gl	24.10	344.00	8,290.40										
		Brochas	unidad	5.00	75.00	375.00										
		Felpa	unidad	4.00	87.55	350.20										
		Maneral	unidad	3.00	91.00	273.00										
Puertas	Limpieza	Trapeador	unidad	4.00	30.00	120.00	1,200.00	M2	366.98	Personal de mantenimiento			1,200.00	Cada 15 días		
		Lustrador en aerosol	unidad	6.00	180.00	1,080.00										
	Pintar	Lijas	unidad	4.00	25.00	100.00	15,543.52		M2	366.98	67.20	24,661.06	1	24,661.06	40,204.58	Cada 5 años
		Barniz	gl	18.35	747.61	13,718.68										
		Diluyente	gl	4.36	344.00	1,499.84										
	Engrasar herrajes y mantenimiento de piezas con deterioro	Brochas	unidad	3.00	75.00	225.00	668.00		Unidad	42.00	136.60	5,737.20	4	22,948.80	23,616.80	Cada 3 meses
		Spray para engrasar	unidad	4.00	167.00	668.00										
Ventanas	Limpieza	Trapeador	unidad	4.00	30.00	120.00	2,724.00	M2	188.86	Personal de mantenimiento			2,724.00	15 días		
		Lustrador en aerosol	unidad	6.00	180.00	1,080.00										
		Limpiavidrios	unidad	12.00	127.00	1,524.00										
	Pintura, renovación de los acabados	Lijas	unidad	4.00	25.00	100.00	8,239.02		M2	188.86	67.20	12,691.39	1	12,691.39	20,930.41	5 años
		Barniz	gl	9.44	747.61	7,057.46										
		Diluyente	gl	2.49	344.00	856.56										
	Engrasar herrajes y mantenimiento de piezas con deterioro	Brochas	unidad	3.00	75.00	225.00	334.00		Unidad	53.00	136.60	7,239.80	1	7,239.80	7,573.80	3 años
Spray para engrasar		unidad	2.00	167.00	334.00											
Verjas y portones	Limpieza	Brocha	unidad	2.00	75.00	150.00	150.00	M2	28.19	Personal de mantenimiento			150.00	3 meses		
		Anticorrosivo	gl	1.41	447.67	631.21										
	Pintar	Pintura	gl	1.41	843.03	1,188.67	2,276.17		M2	28.19	110.00	3,100.90	1	3,100.90	5,377.07	1 año
		Diluyente	gl	0.37	344.00	127.28										
		Brochas	unidad	3.00	75.00	225.00										
	Engrasar herrajes y mantenimiento de piezas con deterioro	Cepillo metálico	unidad	2.00	52.00	104.00	167.00		Unidad	5.00	136.60	683.00	1	683.00	850.00	3 años
		Spray para engrasar	unidad	1.00	167.00	167.00										

Pisos	Limpieza	Escoba	unidad	4.00	71.50	286.00	3,696.00	M2	1,391.20	Personal de mantenimiento					3,696.00	Todos los días
		Pala	unidad	2.00	65.00	130.00										
		Lampazo	unidad	2.00	80.00	160.00										
		Mecha de lampazo	unidad	24.00	50.00	1,200.00										
		Desinfectante	2000ml	24.00	80.00	1,920.00										
Encerado de pisos cerámicos	Maquinaria				0.00	0.00		1,391.20	42.50	59,126.00	1	59,126.00	59,126.00	1 año		
Escaleras y pasamanos	Limpieza	Escoba	unidad	2.00	71.50	143.00	1,503.00	M2	33.10	Personal de mantenimiento					1,503.00	1 semana
		Trapeador	unidad	6.00	30.00	180.00										
		Lustrador en aerosol	unidad	4.00	180.00	720.00										
		Lampazo	unidad	2.00	80.00	160.00										
		Mecha de lampazo	unidad	6.00	50.00	300.00										
	Pintar	Lijas	unidad	4.00	25.00	100.00	2,075.26	M2	33.10	110.00	3,641.00	1	3,641.00	5,716.26	2 años	
		Barniz	gl	1.03	747.61	770.04										
		Diluyente	gl	0.44	344.00	151.36										
		Anticorrosivo	gl	0.66	447.67	295.46										
		Pintura	gl	0.66	843.03	556.40										
Cepillo metálico	unidad	1.00	52.00	52.00												
Brochas	unidad	2.00	75.00	150.00												
Cielos falsos	Limpieza	Escoba	unidad	1.00	71.50	71.50	43,976.24	M2	936.30	56.18	52,601.33	2	105,202.67	105,274.17	6 meses	
		Pintura	gl	46.85	843.03	39,495.96										
	Pintura	Diluyente	gl	12.37	344.00	4,255.28										
		Brochas	unidad	3.00	75.00	225.00										
Cubiertas	Limpieza de acumulación de basura	Escoba	unidad	1.00	71.50	71.50	71.50	M2	592.50	48.33	28,635.53	1	28,635.53	28,707.03	1 año	
Instalaciones hidrosanitarias	Limpieza	Desinfectantes	2000ml	12.00	80.00	960.00	4,868.00	Unidad	5.00	Personal de mantenimiento					4,868.00	1 semana
		Cepillos		12.00	68.00	816.00										
		Guantes		52.00	51.00	2,652.00										
Productos químicos		gl	4.00	110.00	440.00											
	Limpieza de cajas de registro y ecodigestor		mes		5,000.00	0.00	0.00	Unidad	1.00	5,000.00	5,000.00	3	15,000.00	15,000.00	4 meses	
Instalaciones eléctricas	Mantenimiento preventivo en panel de 08 espacios con sus circuitos hasta paneles de 48 espacios	Personal especializado	unidad			0.00	0.00	Unidad	1.00	447.80	447.80	2	895.60	895.60	6 meses	
Exteriores	Limpieza área verde	Escoba	unidad	2.00	71.50	143.00	495.80	M2	44.72	Personal de mantenimiento					495.80	1 semana
		Rastrillo		2.00	176.40	352.80										
	Limpieza de andenes	Escoba	unidad	2.00	71.50	143.00	143.00	M2	51.78					143.00		
	Limpieza de canales	Escoba	unidad	1.00	72.50	72.50	72.50	ML	18.00	33.95	611.10		2,444.40	2,516.90		
Limpieza de drenaje pluvial	Alambre (Sondas 10m)	ml	4.00	84.00	336.00	336.00	ML	15.00	91.19	1,367.85	4	5,471.40	5,807.40	3 meses		
				239,310.91	239,310.91					664,783.73	848,617.74	1,087,928.65	Sub-totales			
												54,396.43	Obras menores			
												<b>1,142,325.08</b>	<b>Total en C\$</b>			

Bocetos realizados en visitas, elaboración de autoras.

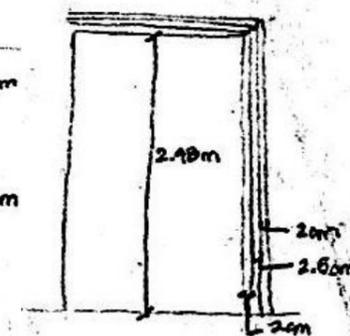
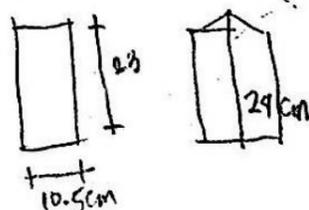
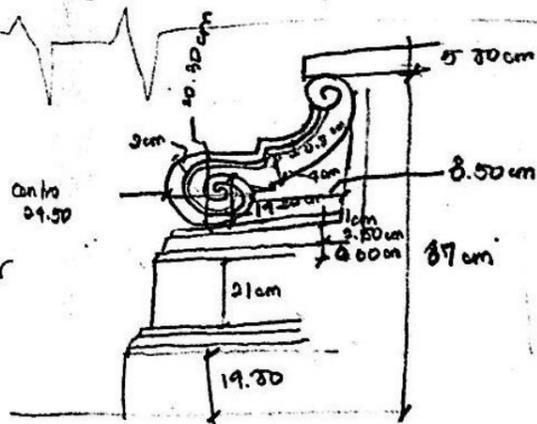
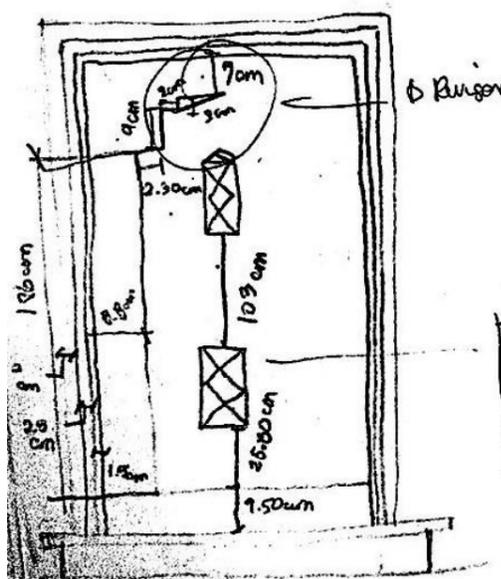




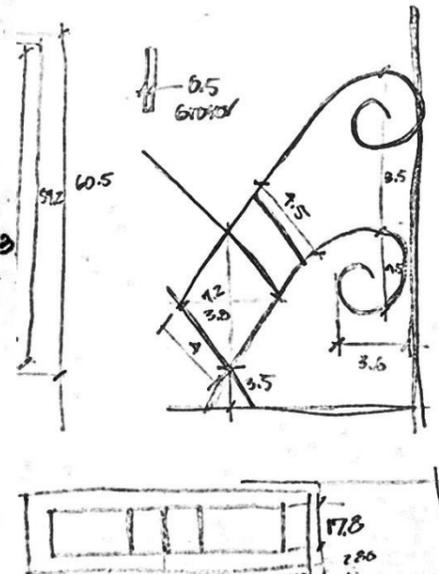
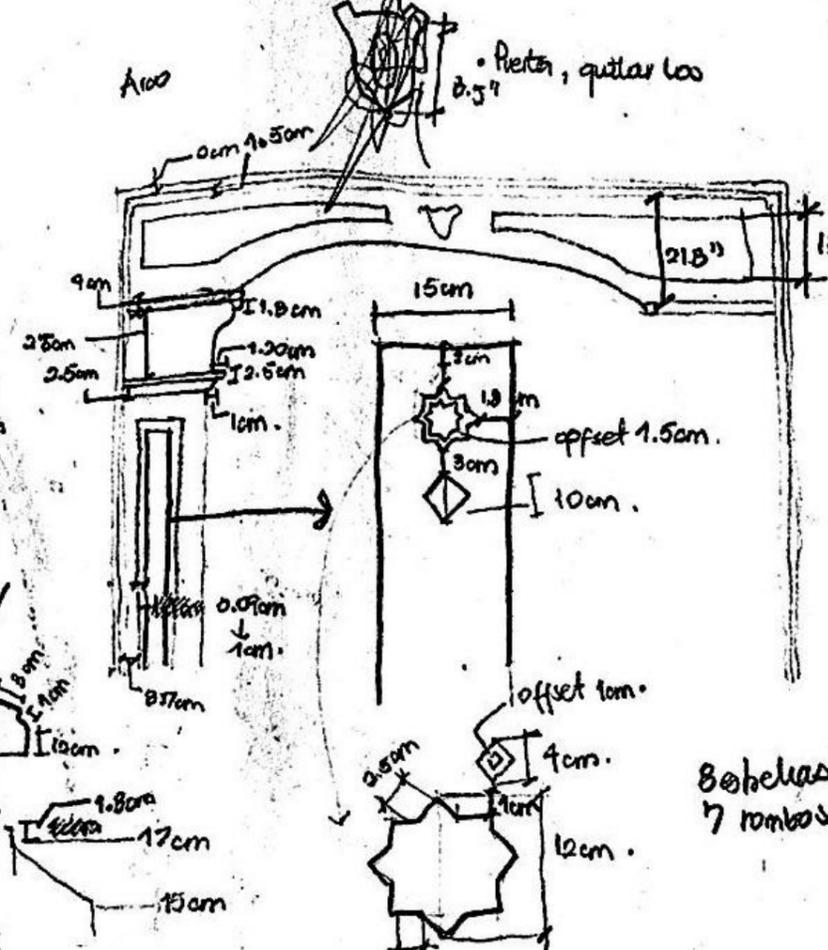
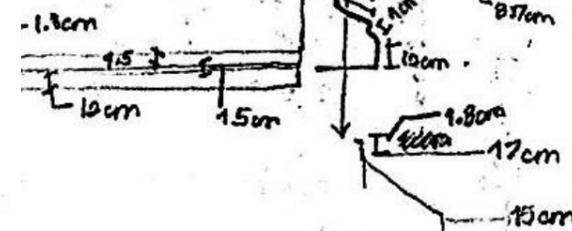
Antesala  
Puerta Sallada

Aico  
Pierita, quitar los  
0.5"

Puerta Cuarto 1  
Ambiente H → 2do piso



Peralte



8 bobelas  
7 rumbos

Imágenes de trabajo de campo en Casa Museo Julio Cortázar.

