



T.Mon  
720.288  
T275  
2010

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**CURSO DE TITULACION EN  
PATRIMONIO URBANO ARQUITECTONICO  
TESINA PARA OPTAR EL TITULO DE ARQUITECTO**

*“Anteproyecto de restauración y puesta  
en valor del edificio Central Sandinista de  
Trabajadores en la ciudad  
de Masaya”*

**Tesina presentada por:**

- **Marjenny del Socorro Téllez Picado**
- **Darling del Socorro Artola Póveda**

**Tutor:**

- **Arq. Gundel Tamez**

**24 de marzo del 2010**



UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

CURSO DE TITULACION EN  
PATRIMONIO URBANO ARQUITECTONICO  
TESINA PARA OPTAR EL TITULO DE ARQUITECTO

# **Anteproyecto de restauración y puesta en valor del edificio Central Sandinista de Trabajadores en la ciudad de Masaya**

**Tesina presentada por:**

- **Marjenny del Socorro Téllez Picado**
- **Darling del Socorro Artola Póveda**

**Tutor:**

- **Arq. Gundel Tamez**

**24 de marzo del 2010**

## INDICE GENERAL

1. INTRODUCCION.....	11
2. ANTECEDENTES.....	12
3. JUSTIFICACIÓN.....	14
3.1. Justificación Legal .....	14
3.2. Justificación Patrimonial .....	14
3.3. Justificación Institucional .....	14
3.4. Justificación Propietaria.....	15
3.5. Justificación Académica .....	15
3.6. Justificación Hipotética .....	15
4. OBJETIVOS .....	16
4.1 Objetivo General.....	16
4.1 Objetivos Específicos .....	16
5. METODOLOGIA.....	17
6. HIPOTESIS .....	20
7. MARCO TEORICO .....	21
7.1. Restauración en Nicaragua .....	22
7.2. Aplicabilidad .....	25
8. MARCO CONCEPTUAL.....	27
9. MARCO LEGAL.....	29
9.1. Normativas Internacionales .....	29
9.1.1. Carta de Venecia .....	29
9.1.2. Normas de Quito.....	29
9.2. Leyes Nacionales .....	30
9.2.1. Ley N° 133.....	30
9.3. Decreto Nacionales .....	31
9.3.1. Decreto N° 101 .....	31

9.3.2. Decreto N° 1142 .....	31
9.3.3. Decreto N° 1498 .....	32
10. MARCO DE REFERENCIA .....	34
10.1. Marco de Referencia Departamental .....	34
10.1.1. Referencia Geográfica .....	34
10.1.2. Geología .....	34
10.1.3. Actividades Económicas .....	35
10.1.4. Riesgos .....	35
10.2. Marco de Referencia Municipal .....	36
10.2.1. Referencia Geográfica .....	36
10.2.2. Tradición y cultura .....	37
10.2.3. Ecología .....	37
10.2.4. Acontecimientos .....	38
10.3. Marco de Referencia Urbano .....	38
10.3.1. Referencia Geográfica .....	38
10.3.2. Reseña Histórica .....	38
10.3.3. Evolución y crecimiento de la ciudad .....	39
10.3.4. Estructura Urbana .....	42
10.3.5. Tradición y Cultura .....	42
10.3.6. Espacios Públicos .....	43
10.3.7. Equipamiento .....	45
10.3.8. Economía .....	45
11. POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO .....	46
12. VALORACIÓN .....	47
12.1. Valor patrimonial intangible .....	47
12.2. Valoración patrimonial tangible .....	47
12.3. Valoración paisaje natural .....	48
CAPITULO I .....	49

1. CONTEXTO INMEDIATO .....	49
1.1. Localización y ubicación .....	49
1.2. Uso de suelo.....	49
1.3. Tipología arquitectónica.....	51
1.4. Imagen Urbana.....	52
1.4.1 Hitos .....	53
1.4.2 Contaminación visual y sónica.....	53
1.4.3 Sendas .....	53
1.5. Equipamiento y servicios .....	54
1.6. Vialidad.....	54
2. SINTESIS DEL ENTORNO INMEDIATO.....	56
3. CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE .....	57
4. ANALISIS LEGAL.....	58
5. ANALISIS HISTORICO.....	59
5.1 Orígenes de la CST .....	59
5.2 Evolución histórica y física del inmueble .....	60
5.2.1. Años 40 .....	60
5.2.2. Años 60 y 70.....	61
5.2.3. Años 80 .....	62
5.2.4. Años 90 .....	63
5.2.5. Año 2000 .....	64
5.2.6. En la Actualidad.....	66
6. ANALISIS ARQUITECTONICO .....	67
6.1. Planta Arquitectónica.....	67
6.2. Fachada Sur .....	68
6.3. Fachada Este .....	68
6.4. Fachada Este interna .....	69
6.5. Fachada Sur interna .....	70

7.	ANÁLISIS AMBIENTAL .....	71
7.1.	Clima .....	71
7.2.	Iluminación .....	71
7.3.	El viento.....	71
7.4.	Asoleamiento.....	72
7.5.	Calidad del aire y protección sonora .....	72
7.6.	Lluvia .....	73
8.	ANÁLISIS FUNCIONAL.....	74
8.1.	Zona Habitacional.....	74
8.2.	Zona pública .....	75
8.3.	Zona comercial.....	76
8.3.1.	Bufet .....	77
8.3.2.	Venta de Frutas – bodegas - otros .....	78
8.3.3.	Cibercafé-multivideos .....	79
8.3.4.	Tragamonedas.....	79
8.3.5.	Oficina de los Periodistas .....	80
9.	ANÁLISIS ESTILÍSTICO.....	81
9.1.	Estilos en Nicaragua.....	81
9.2.	Estudio descriptivo por fachada.....	81
9.3.	Estudio analítico de la solución estilística.....	90
10.	VALORACIÓN CRÍTICA.....	91
11.	PLANOS (levantamiento físico) .....	92
11.1.	Planta Arquitectónica acotada .....	92
11.2.	Planta Arquitectónica.....	93
11.3.	Elevaciones y Secciones.....	94
11.4.	Secciones .....	95
11.5.	Secciones .....	96

11.6. Planta arquitectónica de techo .....	97
CAPITULO II.....	98
1. ANALISIS CONSTRUCTIVO Y ESTRUCTURAL .....	98
1.1. Solución constructiva.....	98
1.2. Tabla de materiales por Fachada .....	103
1.3. Solución estructural .....	106
2. ANALISIS DE ALTERACIONES Y DETERIOROS .....	107
2.1. Alteraciones espaciales y conceptuales .....	107
2.2. Alteraciones físicas.....	108
3. SINTESIS FINAL .....	115
CAPITULO III.....	116
1. PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN .....	116
2. CRITERIOS DE INTERVENCION .....	118
3. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	119
4. PROPUESTA DE USO.....	122
5. PLANOS DE PROPUESTA DE USO .....	126
6. CONCLUSIONES.....	129
7. RECOMENDACIONES.....	130
8. BIBLIOGRAFIA.....	131
9. GLOSARIO.....	135
10. ANEXOS.....	137

## **INDICE DE FOTOS**

Foto 1: Elevación Norte colapsada .....	25
Foto 2: Elevación sur colapsada.....	25
Foto 3: Laguna de Apoyo.....	37
Foto 4: Laguna de Masaya .....	37
Foto 5: Baile de las indias.....	43
Foto 6: Parque San Jerónimo .....	44
Foto 7: Parque San Miguel .....	44
Foto 8: Parque Pedro Joaquin .....	44
Foto 9: Parque San Juan.....	44
Foto 10: Parque La Reforma .....	44
Foto 11: Parque San Sebastián.....	44
Foto 12: Parque Central.....	44
Foto 13: Parque Magdalena .....	44
Foto 14: Vista de Calle el Mercado.....	51
Foto 15: Kiosco en parque central.....	51
Foto 16: Viviendas en Avenida San Jerónimo .....	51
Foto 17: Viviendas en Avenida San Jerónimo .....	52
Foto 18: Viviendas en calle el Calvario.....	52
Foto 19: Iglesia San Jerónimo .....	53
Foto 20: Calle El Calvario .....	55
Foto 21: Avenida San Jerónimo.....	55
Foto 22: Avenida el Progreso .....	55
Foto 23: Avenida San Antonio .....	55
Foto 24: Calle la reforma .....	55
Foto 25: Calle del mercado.....	55
Foto 26: Calle el Local .....	55
Foto 27: Actividades CST .....	63
Foto 28: Fisuras en el edificio .....	71
Foto 29: Asolamiento interno.....	72

Foto 30: Influencia vehicular .....	73
Foto 31: Crecimiento de planta en techo .....	73
Foto 32: Estructura de techo.....	100
Foto 33: Cubierta de Techo/ Vista interior .....	100
Foto 34: Cubierta de Techo/ Vista exterior .....	100
Foto 35: Ventanas elevación sur .....	101
Foto 36: Ventanas elevación este.....	101
Foto 37: Detalle de Cielo Falso.....	102
Foto 38: Vista de elevación Este .....	107
Foto 39: Anexo Posterior .....	108
Foto 40: Alteraciones físicas en columna .....	114

## INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Proceso Metodológico.....	17
Gráfico 2 : Esquema del Primer Asentamiento .....	40
Gráfico 3: Trazado Romboidal Esquema Primario.....	41
Gráfico 4: Trazado de la ciudad de Masaya .....	41
Gráfico 5: Parques importantes de Masaya.....	44
Gráfico 6: Ubicación de sector en estudio .....	49
Gráfico 7: Uso de suelo de entorno inmediato.....	50
Gráfico 8: Equipamiento y servicios de entorno inmediato .....	54
Gráfico 9: Vialidad del sector en estudio.....	55
Gráfico 10: Planta Arquitectónica Años 40 .....	60
Gráfico 11: Planta Arquitectónica Años 60 y 70.....	61
Gráfico 12: Planta Arquitectónica Años 80 .....	62
Gráfico 13: Planta Arquitectónica Años 90 .....	64
Gráfico 14: Planta Arquitectónica Año 2000 .....	65
Gráfico 15: Planta Arquitectónica Año 2009 .....	66
Gráfico 16: Análisis arquitectonico en planta .....	67

Gráfico 17: Elevación Sur .....	68
Gráfico 18: Elevación Este.....	69
Gráfico 19: Elevación Este Interna .....	70
Gráfico 20: Elevación Sur Interna .....	70
Gráfico 21: Análisis Ambiental.....	72
Gráfico 22: Plano de Zonas .....	74
Gráfico 23: Zona habitacional.....	75
Gráfico 24: Zona Pública .....	76
Gráfico 25: Zona comercial.....	77
Gráfico 26: Circulación de Bufete .....	78
Gráfico 27: Circulación de Bodega y ventas de frutas .....	78
Gráfico 28: Circulación de cyber-multivideos.....	79
Gráfico 29: Circulación de cyber-multivideos.....	80
Gráfico 30: Circulación de Oficina de los Periodista .....	80
Gráfico 31: Sistemas constructivos en paredes.....	99
Gráfico 32: Tipo de cubiertas de techo .....	101
Gráfico 33: Tipos de Pisos.....	102
Gráfico 34: Alteraciones espaciales y conceptuales.....	108
Gráfico 35: Alteraciones físicas en elevación sur .....	112
Gráfico 36: Alteraciones físicas en elevación este.....	112
Gráfico 37: Alteraciones físicas en planta arquitectónica.....	112
Gráfico 38: Alteraciones físicas en cubierta.....	113
Gráfico 39: Administración.....	123
Gráfico 40: Auditorio y lobby.....	124
Gráfico 41: Sala de artesanía y pintura.....	124
Gráfico 42: Baile y música .....	124
Gráfico 43: Vestidores .....	125
Gráfico 44: Patio central .....	125

## INDICE DE MAPAS

Mapa 1: Mapa de Nicaragua.....	34
Mapa 2: Departamento de Masaya.....	36

## INDICE DE PLANOS

Plano 1: Planta Arquitectónica acotada .....	92
Plano 2: Planta Arquitectónica.....	93
Plano 3: Planta Arquitectónica de Techo .....	94
Plano 4: Elevaciones y secciones.....	95
Plano 5: Secciones .....	96
Plano 6: Secciones .....	97
Plano 7: Propuesta de intervención .....	121
Plano 8: Planta Arquitectónica-Propuesta de uso.....	126
Plano 9: Elevaciones- Propuesta de uso .....	127
Plano 10: Planta arquitectonica de techo- Propuesta de uso .....	128

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Superficie y Población de los Municipios del Departamento de Masaya .....	36
Tabla 2: Uso de suelo .....	50
Tabla 3: Caracterización del inmueble.....	57
Tabla 4: Estilo arquitectónico de elementos fachada sur.....	82
Tabla 5: Estilo arquitectónico de elementos fachada sur.....	83
Tabla 6: Estilo arquitectónico de elementos fachada este .....	85
Tabla 7: Estilo arquitectónico de elementos fachada este .....	86
Tabla 8: Estilo arquitectónico de elementos fachada este .....	87

Tabla 9: Estilo arquitectónico de elementos fachada este interna .....	88
Tabla 10: Estilo arquitectónico de elementos fachada este interna .....	89
Tabla 11: Materiales constructivos de fachada sur .....	103
Tabla 12: Materiales constructivos de fachada este .....	104
Tabla 13: Materiales constructivos de fachadas internas .....	105
Tabla 14: Alteraciones físicas en elevación sur .....	109
Tabla 15: Alteraciones físicas en elevación este .....	110
Tabla 16: Alteraciones físicas internas .....	111
Tabla 17: Propuestas de usos .....	122

## **1. INTRODUCCION**

La resolución de restaurar un determinado inmueble arquitectónico, tiene como finalidad la preservación del testimonio histórico cultural del lugar con sentido de identidad que representa para la población, sobre todo en aquellos que poseen valores históricos, sociales y estéticos. La Central Sandinista de trabajadores de la ciudad de Masaya es uno de los bienes que puede ser preservado e incorporado armónicamente a la vida presente precisamente por reunir dichos valores y por estar ubicado en el centro histórico de la ciudad en el que convergen la historia, el arte y la cultura.

Este trabajo presenta la tesina titulada: ***“Anteproyecto de restauración y puesta en valor del edificio Central Sandinista de trabajadores en la ciudad de Masaya”***. En ella se han aplicado todos los conocimientos recibidos en el curso de Patrimonio arquitectónico urbano que plantea la necesidad de un proceso metodológico que se implemente en los estudios de Restauración de un inmueble, empezando el análisis de la teoría de la restauración, el conocimiento de su referencia geográfica y un estudio del contexto inmediato del que el inmueble es parte seguido de los estudios históricos, arquitectónicos que expresa el inmueble.

Dentro del esquema de restauración está la justificación para su posible preservación que ha de estar a su vez en relación con las necesidades sociales de la actualidad, pues es a partir de ahí que se formula una propuesta de restauración y uso que permita la continua utilización del inmueble y a la vez la promoción del potencial de la ciudad en que este se encuentra inserto.

El presente Anteproyecto conlleva tres capítulos principales:

Capítulo I: Caracterización del inmueble a través de múltiples análisis.

Capítulo II: Dictamen o diagnóstico del inmueble a través de tablas y planos, que ponen en evidencia las alteraciones y deterioro que padece.

Capítulo III: Principios y criterios de la restauración base para propuesta de nuevo uso que garantiza su puesta en valor y su conservación.

## **2. ANTECEDENTES**

El inmueble en donde actualmente se encuentra la oficina principal de la Central Sandinista de Trabajadores de la ciudad de Masaya, además de ser sede de la organización sindical y casa de habitación del secretario departamental de dicho movimiento, es un área de negocios particulares tales como alquiler de videojuegos, venta de frutas, cibercafé, máquinas tragamonedas entre otros, funciones que no le competían originalmente.

El edificio es un monumento de invaluable valor histórico, debido a los grandes eventos histórico-sociales de los que ha sido testigo a lo largo de la historia de la ciudad. Asimismo, hay que agregar que su ubicación frente al Parque Central de una de las ciudades que posee una traza colonial, lo hace una pieza de suma importancia para la arquitectura nicaragüense. Sin embargo, y pese a todo este valor histórico y arquitectónico, el edificio está deteriorado en casi toda su totalidad, siendo evidente su abandono tanto en su estructura externa como interna, sin que por ello le presten la atención que merece.

La información especializada es insuficiente, el único documento que se encontró fue un diagnóstico que elaboró la Cooperación Española, en donde se menciona a los actuales propietarios del edificio, el estilo arquitectónico que posee y las causas de su deterioro. Así mismo, se muestra un proceso de ejecución, algunas recomendaciones para su posible restauración, y un listado de materiales con su respectivo presupuesto.

En lo que respecta a la información documental nacional se consultaron en donde se abordan contenidos generales sobre la restauración, específicamente de las ciudades históricas de gran valor patrimonial tales como Masaya y Granada, estos fueron:

- **Restauración del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Masaya (1977):** Revela a nivel cualitativo y cuantitativo el patrimonio que posee la ciudad, logrando de esta manera la preservación y conservación de estos monumentos de gran valor.
- **El Proyecto Palacio de la Cultura de Masaya. Restauración y reciclaje de la antigua estación de Ferrocarril (1999):** Auspiciado por la Agencia Española de Cooperación

Internacional en conjunto con la escuela taller de la misma, que consiste en una propuesta de nuevo uso para su restauración, partiendo de un estudio del contexto y entorno en el que se desarrolló, las características arquitectónicas, formal, constructivas del edificio, para generar una buena y nueva propuesta de uso, como es la de un centro cultural.

- **Identificación del Patrimonio histórico de la ciudad de Masaya (2002):** Estudio de las edificaciones ubicadas en una de las principales avenidas de dicha ciudad, como es la Avenida San Jerónimo, siendo estas edificaciones parte del patrimonio histórico de la Ciudad.
- **La Restauración y puesta en valor de la casa colonial “La Gran Francia”:** Una alternativa para el rescate y la protección del Patrimonio a través de un análisis de las características y tipologías de las casas coloniales en la ciudad, para luego llevar a cabo una propuesta de restauración en su estructura, materiales y acabados sin alterar su estilo.

Además se consultaron trabajos realizados en la ciudad de Antigua Guatemala como son:

- **Restauración del Palacio Episcopal Antigua Guatemala estudio de un monumento su conjunto urbano y puesta en valor.**
- **Ermita de nuestra Señora de los dolores del cerro (Proyecto de Restauración):** ambos trabajos consisten en un estudio histórico-arquitectónico que se realizaron con el objetivo de encontrar las posibles soluciones de restauración y conservación, proyectándose como un servicio socio-cultural para el futuro garantizándoles su vida.

Si bien se recopiló información de los textos antes mencionados, aún no se ha desarrollado un tema específico sobre el edificio. Por lo tanto, esta investigación constituirá un documento-base técnico para la futura intervención de esta edificación.

### **3. JUSTIFICACIÓN**

Las razones que justifican la elaboración del Anteproyecto de restauración del edificio Central Sandinista de Trabajadores en la ciudad de Masaya son:

#### **3.1. Justificación Legal**

El edificio se ubica en una de las ciudades históricas del país, considerada como la cuna del folklore nacional, debido a que muchas de las expresiones culturales del país, tuvieron su origen aquí. En el decreto ley 61 del 9 de octubre de 1989 se le declaró como "Patrimonio Cultural de la Nación"<sup>1</sup>, con lo cual una serie de edificaciones que se encuentran dentro de la misma ciudad, pasaron a formar parte del Patrimonio Municipal declarándoseles como tal. Finalmente, el 23 de octubre del 2000, la Asamblea Nacional de Nicaragua nombró a la ciudad de Masaya como la "Capital del Folklore de Nicaragua".

#### **3.2. Justificación Patrimonial**

La valoración que posee el centro histórico por ser; *“un conjunto urbano de carácter irreplicable en el que van marcando su huella los distintos momentos de la vida de un pueblo, formando las bases en que se asientan sus señas de identidad y su memoria social”*<sup>2</sup>. El edificio de la Central Sandinista de los Trabajadores, es parte importante de este conjunto urbano, de carácter irreplicable gracias a su ubicación en el antiguo centro histórico, además la edificación posee rasgos propios de esta época tales como la monumentalidad, la arquitectura blanca, las grandes puertas, la altura de éstas, entre otras. De igual forma, su conservación debe considerarse una obligación puesto que diversos hechos históricos acontecieron en el mismo, hechos que deben de transmitirse a las futuras generaciones, que no será posible si este patrimonio sucumbe.

#### **3.3. Justificación Institucional**

Para la alcaldía u otra organización interesada en su rescate como material de apoyo, ya que para las intervenciones se es necesario un estudio técnico.

---

<sup>1</sup> [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)

<sup>2</sup> Carta de Veracruz. Criterios para una política de actualización en los centros históricos de Iberoamérica (12-5-1992). Pág.1

La Corporación Española, promueve la restauración y rehabilitación de monumentos con un valor histórico, con el objetivo de ayudar a la conservación del patrimonio cultural para que este sea apreciado por futuras generaciones.

### **3.4. Justificación Propietaria**

A lo largo de su historia, el edificio ha sufrido múltiples transformaciones, tanto formales como funcionales sin habersele realizado los previos estudios sistemáticos necesarios para toda transformación; todo esto, dejó como resultado el actual estado de deterioro y abandono en el que se encuentra el inmueble. Por ello, este documento servirá al propietario del edificio como fundamento para futuras gestiones de mejoras estructurales, arquitectónicas e incluso funcionales.

### **3.5. Justificación Académica**

Primeramente, el presente material es un ejemplo claro, real y específico en donde se demuestran y aplican los conocimientos y herramientas adquiridas durante el curso de Patrimonio Urbano Arquitectónico, que es necesario para la obtención del título de Arquitecto.

Además, y puesto que hasta el día de hoy no existe un documento que aborde la intervención del edificio, este material servirá como apoyo a los alumnos de la carrera de Arquitectura como documento de consulta en la búsqueda de información teórica sobre la Restauración y el conocimiento sobre el proceso metodológico que ha de seguir la misma.

### **3.6. Justificación Hipotética**

Con la restauración de este edificio se podrá crear un centro cultural en donde se promoverá el arte, la cultura, el turismo, el patrimonio arquitectónico y los artistas de Masaya, mediante espacios en donde se harán exposiciones de artesanías, pinturas, salones para recibir clases de baile, música, además de un salón de uso múltiples, presentaciones en el área central al aire libre además de presentaciones artísticas y teatrales. Al mismo tiempo, se impulsaría la economía local.

## **4. OBJETIVOS**

### **4.1 Objetivo General**

- Realizar una propuesta de restauración que permita la puesta en valor del edificio Central Sandinista de Trabajadores de la ciudad de Masaya, en vistas a posibilitar una continua utilización del inmueble que promueva el potencial de la ciudad.

### **4.1 Objetivos Específicos**

- Realizar una investigación documental y de campo sobre el tema de investigación: ***“Anteproyecto de restauración y puesta en valor del edificio Central Sandinista de trabajadores en la ciudad de Masaya”***.
- Determinar las condiciones físicas en que se encuentra el edificio mediante la elaboración del diagnóstico, que permitan orientar la propuesta de restauración.
- Elaborar una propuesta de anteproyecto basados en los principios y criterios de restauración, para su puesta en valor, funcionamiento y conservación del edificio.

## 5. METODOLOGIA

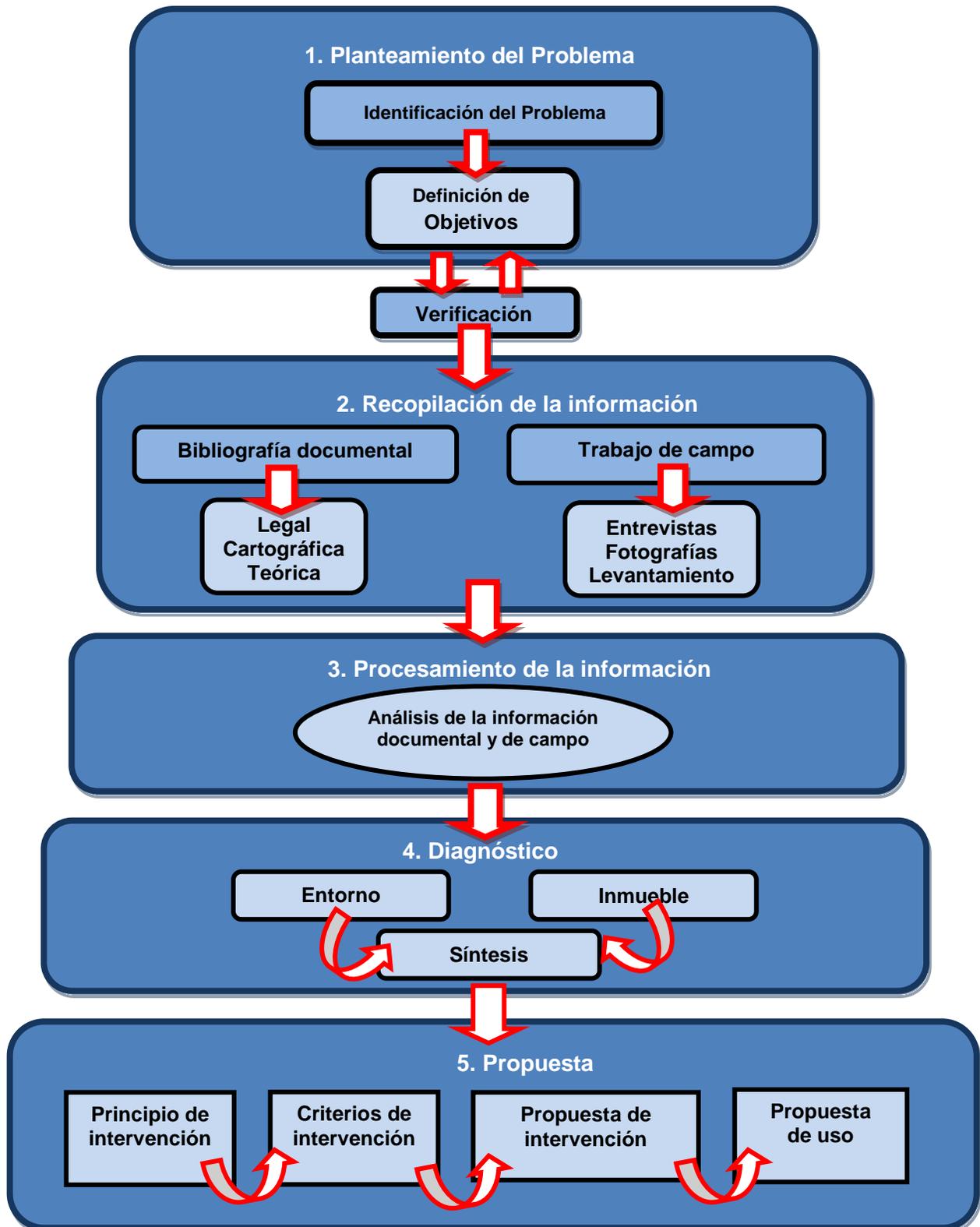


Gráfico 1: Proceso Metodológico  
Fuente: Grupo de estudio, Dr. Chew, Dr Ceballo

Para poder abordar un anteproyecto de Restauración, la metodología debe de ser ordenada y precisa. Por ello, se tomó como referencia la metodología que propone la Arq. Chew unificada con la del Arq. Ceballo, que las dieron a conocer en el curso de especialidad de patrimonio urbano arquitectónico como herramienta para este tipo de estudio.

La metodología implica la utilización de la investigación documental apoyada en los métodos descriptivo e histórico:

a) *Método descriptivo*: Se aplica a través de la identificación del inmueble, la descripción de sus cualidades, de los elementos estructurales, constructivos, funcionales, arquitectónicos, compositivos y de las alteraciones que presenta actualmente, así como la caracterización del entorno en el que se encuentra.

b) *Método histórico*: Se aplica a través de la investigación histórica del bien patrimonial, considerando las condicionantes de su razón y periodos de existencia, la cronología y motivos de sus cambios, su relación en el contexto urbano y social al que pertenece, así como los valores que posee.

El proceso metodológico inicia con:

### **1. Planteamiento del Problema.**

Se da a raíz del convenio UNI-USAC-AECI, *Curso de titulación y posgrado en restauración del patrimonio*, que busca realizar propuestas de restauración del patrimonio arquitectónico nacional. Para ello se necesita, primeramente, un edificio que permita la aplicación de la teoría de la restauración. Después de ello se procede a la elaboración de los objetivos generales y específicos.

### **2. Recopilación de datos:**

Comprende las actividades de búsqueda de posibles estudios realizados sobre el inmueble, lectura de fuentes primarias, secundarias, páginas web, revistas, etc., sin olvidar la información de campo como levantamientos físicos, fotográficos, entrevistas a personajes que aportarían al estudio todo esto con el propósito de obtener suficiente material para iniciar la estructuración del estudio.

Una vez recopilada la información se inicia la etapa de revisión que consiste en el replanteamiento de los objetivos de acuerdo a la nueva información recopilada.

### **3. Procesamiento de la información:**

Concluida la etapa de revisión, recopilación y definición de objetivos se inicia la elaboración de la estructura del documento, procesando los datos a través de tablas, gráficos, resúmenes y planos. Este proceso busca generar un marco teórico, referencial, legal e histórico de la ciudad, del inmueble y su contexto, contemplando su potencialidad y valoración patrimonial así como una ficha técnica del mismo. A continuación se procede al análisis legal, arquitectónico, funcional, constructivo, que por un lado permite conocer y valorar al inmueble y por otro, encontrar bases teóricas para su restauración y nuevo uso.

### **4. Diagnóstico:**

Se refiere al dictamen del inmueble apoyados en planos del levantamiento de campo que permiten conocer, descriptiva y gráficamente, el estado físico en el que este se encuentra, los principales daños, alteraciones sufridas en el tiempo y la disponibilidad para su funcionamiento, lo que le posibilitará un poco más de uso y utilidad para la sociedad.

### **5. Propuesta:**

Es la etapa final de la investigación en la que se presentan los principios básicos de la teoría de la restauración y los criterios de intervención del inmueble sobre las áreas débiles. Se combinan la metodología de diseño arquitectónico y de restauración para dar respuesta al anteproyecto requerido mediante una propuesta de intervención y de uso, mejoramiento de imagen del inmueble, concluyendo con algunas recomendaciones y conclusiones generales como fruto de la investigación.

## **6. HIPOTESIS**

De acuerdo al tema, a los antecedentes y a la justificación se elabora la siguiente hipótesis:

El inmueble a estudiar ha sufrido daños y deterioros por diferentes causas naturales y antrópicas. Con esta propuesta de restauración del edificio Central Sandinista de Trabajadores de Masaya, por analogía formal se garantizará el rescate, la revitalización, su puesta en valor y la conservación del inmueble, posibilitando un funcionamiento que será beneficioso socialmente para los pobladores de la ciudad como para quienes la visiten, y que promoverá el potencial de la misma.

## 7. MARCO TEORICO

La Restauración de monumentos es una actividad relativamente joven; data del primer tercio del pasado siglo XIX. Se puede pensar que nace como actividad específica en la segunda mitad del siglo con las grandes obras publicadas por Viollet-le-Duc y John Ruskin, en apoyo de sus respectivas teorías sobre la Restauración.<sup>3</sup>

El arquitecto francés Eugène-Emmanuel Viollet-le-Duc, hace un extenso estudio de la arquitectura gótica y se dispone a reconstruir y completar las obras *inconclusas* de la época. Se le puede considerar como uno de los primeros restauradores y también uno de los primeros en poner por escrito sus ideas y métodos; así como también es uno de los primeros en ser criticado públicamente por John Ruskin.

En el siglo XX comienza una fuerte corriente para dar fundamento a las prácticas de rescate de los objetos del pasado, comenzando en Italia con las obras de Camillo Boito. Con la asunción del régimen fascista se comienza una intensa labor de restauración y reconstrucción del pasado romano y renacentista del país, que crea las condiciones para que más tarde se cree el “Instituto Centrale per il Restauro”, en donde surgirá el más conocido teórico de la restauración Cesare Brandi.

En 1945 se crea la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura) una fundación que protege el patrimonio mundial, que trabaja por la protección, seguridad y atención de sitios tanto históricos como naturales del mundo, para la efectiva conservación de la herencia global. En 1956, ésta se establece como una organización intergubernamental. Finalmente en 1959 se establece formalmente en Roma.

Los enfoques teóricos que actualmente abordan el tema de la conservación del patrimonio cultural, parten de una plataforma conceptual que inducen a conocer la realidad de la problemática actual de la conservación y afirman que un proyecto de conservación de cualquier monumento, como parte de ese patrimonio cultural, debe de estar basado en fundamentos que respondan de manera adecuada a la realidad de la sociedad a la que pertenece, ya que su

---

<sup>3</sup> *Apuntes de curso de patrimonio urbano arquitectónico*

valoración como monumento digno de conservarse la hace esta sociedad en estos momentos y en este contexto.

A partir de esto, Nicaragua planteó la ley de protección al patrimonio cultural de la nación publicada el 2 de diciembre de 1962 en la Gaceta Oficial No. 282, donde se establece que “El Patrimonio cultural debe ser protegido por el estado por medio de las leyes para su conservación y evitar su fuga al extranjero”.

### **7.1. Restauración en Nicaragua**

En los últimos años, la restauración en Nicaragua ha estado dirigida a los grandes monumentos localizados en las grandes urbes, olvidando de esta manera la restauración de edificaciones civiles que también poseen un valor histórico pero no son prioridad ni para el estado ni para la empresa privada, ya que su restauración no traería consigo beneficio alguno. Un ejemplo claro son los edificios que hoy en día sirven como atractivo turístico, la reconstrucción de estos sirvió para crear una atracción que hoy en día genera divisas a las alcaldías o a las empresas que las rehabilitaron, además la restauración implica un gasto extra con el que muchas empresas o instituciones no cuentan o no tienen planeado hacer y que desde el punto de vista de un nicaragüense es de evitar.

Esto trae grandes consecuencias como nos dice el documento “El patrimonio arquitectónico”: *“La falta de interés por la restauración y la conservación, nos ha conducido a pérdidas irreparables, llevándonos no solo a la desaparición de importantísimos edificios de nuestras ciudades y pueblo, sino incluso de las mismas fuentes documentales que los crearon, como diseños, planos, maquetas, placas fotográficas, etc.”*<sup>4</sup>

Otra situación es la globalización, las ideas importadas del exterior, las cuales reducen lo nuestro a nada. En Nicaragua se tiene el concepto de que lo moderno es mejor, elegante y sobre todo más barato, no obstante preferimos lo moderno no por ser moderno si no por ser parte de lo transitorio, puesto que lo que hoy se considera moderno, mañana es antiguo. Todo esto se debe a la ignorancia arquitectónica en la que vivimos, sin embargo y a pesar de todo no

---

<sup>4</sup> A. Azcarate. M. Ruiz de Ael. A. Santana. *El Patrimonio Arquitectónico. Consejo Vasco de Cultura. Pág.21. Febrero, 2003*

podemos afirmar que esta actitud sea general, ya que existen individuos que aún optan por el arte de la restauración.

No obstante la restauración va mucho más allá de los recursos económicos o intereses personales, ésta tiene una finalidad importante para la sociedad como se lee en la Revista Arquitectura y Restauración: “...una de las finalidades de la restauración es la preservación del testimonio histórico cultural que se materializa en el objeto arquitectónico”.<sup>5</sup>

Para hacer posible la preservación del testimonio histórico que el *objeto arquitectónico* nos ofrece, requiere de conciencia, interés y atención, después de ser restaurado. Así como las personas necesitamos cuidado y aseo, toda edificación necesita mantenimiento; a no ser que pensemos como John Ruskin quien decía: “*la vida de un edificio debe ser como la del ser humano: nace, vive e inevitablemente muere*”.

La restauración de estos monumentos de valor implica una disciplina especializada, la Carta de Quito nos dice: *El término “puesta en valor”, que tiende a hacerse cada día más frecuente entre los expertos, adquiere en el ámbito americano una especial aplicación. Si algo caracteriza este momento es, precisamente la urgente necesidad de utilizar al máximo el caudal de sus recursos y es evidente que entre los mismos figura el patrimonio monumental de las naciones*<sup>6</sup>, lo que desconoce nuestra sociedad asumiendo ese rol y haciendo de estos monumentos una destrucción del valor impreso que posee. “*El respeto a los valores documentales del patrimonio Edificado (a su memoria histórica) ha constituido, de siempre, una de las ideas básicas de la historia de la restauración. La Reciente Carta de Cracovia ha vuelto a reivindicar su importancia y su paridad con los valores arquitectónicos y formales del monumento. Debe, pues, exigirse, esta paridad y este respeto a los valores integrales de un edificio a la hora de proceder a su restauración*”<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Chico Ponce de León, Pablo Pérez, De León, Rafael de la Rosa Falcón. Gregorio. Revista Arquitectura y Restauración. Pág.45

<sup>6</sup> Carta de Quito. 1967

<sup>7</sup> A. Azcarate. M. Ruiz de Ael. A. Santana. El Patrimonio Arquitectónico. Consejo Vasco de Cultura. Pág.21. Febrero, 2003

Y para que estas restauraciones no sean inversiones perdidas el Libro de El Patrimonio Arquitectónico nos dice: “...para lograr que se mantenga o aun se incremente este esfuerzo es necesario que se produzca un constante retorno rediticio de estas inversiones. El primer beneficio social del gasto en patrimonio arquitectónico es la posibilidad de acceder a su disfrute”<sup>8</sup>, creando de esta manera una arquitectura viva, la Carta de Venecia en su artículo 5 alude a esto y nos dice: “La conservación de los monumentos se ve siempre favorecida por su utilización en funciones útiles a la sociedad: tal finalidad es deseable, pero no debe alterar la distribución y el aspecto del edificio. Las adaptaciones realizadas en función de la evolución de los usos y costumbres deben, pues, contenerse dentro de estos límites.

Deudora del restauro científico propuesto por G. Giovannoni, recomienda respetar el carácter y fisonomía de la ciudad, especialmente en la cercanía de monumentos antiguos donde el ambiente debe de ser objeto de un cuidado especial. Por la misma razón por la que no permitiríamos a nadie modificar a su antojo un viejo documento escrito, tampoco debería permitirse que se interviniera en un edificio histórico sin previamente haber procedido a decodificar toda la información que contiene un edificio histórico, además de ser un contenedor con una funcionalidad determinada, con el paso del tiempo se ha convertido en un documento que hay que leer con los instrumentos hermenéuticos necesarios. Son instrumentos los que deben de ser mínimamente normativizados por parte de las administraciones responsables.

Este necesita un nuevo uso para su conservación, pero este no debe de alterar la imagen en el cual se encuentra inmerso y el contenido que posee según el documento de Chanflón Olmos nos dice: “Todo edificio del pasado debe quedar armónicamente incorporado a la vida presente, con funciones que no desvirtúen su calidad de testimonio de la historia. Para lograrlo, se requiere talento, pues integrar y reutilizar exigen capacidad de diseño arquitectónico, hasta en la distribución de los muebles”<sup>9</sup>.

Afirma la Carta de Veracruz, “El uso racional con la obtención de unas dignas condiciones de habitabilidad, convivencia social y trabajo no solo es la única garantía para su supervivencia y transmisión al futuro, sino prioritariamente la forma de obtener del patrimonio histórico un

---

<sup>8</sup> Carta de Quito. 1967

<sup>9</sup> Chanflón Olmos. Carlos Eugene Viollet Le Duc su idea de Restauración Cuadernos de Arq. Virreinal No.5 Unidad de Postrada UNAM. Pág. 53

*beneficio tangible para la comunidad, convirtiéndose en un elemento económicamente activo y socialmente positivo*<sup>10</sup>.

En cuanto al grado de intervención la carta de Venecia en su artículo 10 nos dice: *“Cuando las técnicas tradicionales se manifiesten inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada mediante el auxilio de todos los medios más modernos de construcción y de conservación, cuya eficacia haya sido demostrada por datos científicos y garantizada por la experiencia”*<sup>11</sup>.

## 7.2. Aplicabilidad

La Teoría de la Restauración es aplicable a este edificio ya que presenta una serie de degradaciones en su estructura, siendo una las causas, el abandono. La edificación posee uno de los pocos sistemas constructivos tradicionales. Los fenómenos naturales como temblores, lluvias o terremotos, comunes en este país, han afectado al inmueble, como lo sucedió en 1995 cuando la ciudad de Masaya fue sacudida por fuertes temblores, lo que provocó que la elevación sur de la Casa colapsara.



Foto 1: Elevación Norte colapsada  
Fuente: Grupo de estudio 2008

En el 2000 la ciudad de Masaya fue destruida por un terremoto. La Central Sandinista de Trabajadores se vio inmensamente afectada, esta vez la fachada principal colapsó, a causa del movimiento telúrico así como por el mal estado y debilidad estructural, la falta de mantenimiento, las condiciones climáticas, sin olvidar las vibraciones que provocan los vehículos.



Foto 2: Elevación sur colapsada  
Fuente: Grupo de estudio 2008

<sup>10</sup> Carta de Veracruz, 1964.

<sup>11</sup> Carta de Venecia, 1964.

Lamentablemente a mediados del año 2006, lo que había sobrevivido al terremoto del 2000, colapsó. Con esto, comienza el declive total de la edificación sin que ninguna autoridad estatal o privada preste la atención debida.

El mantenimiento, es una parte fundamental del proceso de conservación de estos. Hasta fechas relativamente recientes, los trabajos de restauración se realizaban directamente sin recurrir a estudios previos que diagnosticarían los problemas del edificio y permitieran, en consecuencia, seleccionar los métodos, instrumentos y medios más adecuados. Los desastres que ha provocado este proceder son incontables y desgraciadamente irreversibles.

Por lo tanto estas acciones tienen que ser de una manera organizada, por medio de un estudio sistemático, que nos ayude a detectar el deterioro para luego tomar medidas preventivas y correctivas, que le devuelvan su valor, según sea el caso.

El concepto genérico que se aplicará de acuerdo a su estado actual será una **restauración** ya que se desea salvaguardar la forma y la expresión que posee este monumento lleno de riqueza social e histórica, de igual forma, para que sea transmisor y educador de la historia que, como nación, hemos vivido, y finalmente para mejorar la condición de sus elementos para, de esta forma, conseguir optimizar, en la medida de lo posible, su estabilidad estructural.

En conclusión, una de las finalidades de la restauración es la preservación del testimonio histórico cultural que se observa a través del objeto arquitectónico cuyos valores estilísticos y estéticos que posee lo hacen sobresalir, es por ello que hacer vivir un objeto arquitectónico en nuestro tiempo es de suma importancia sobre todo cuando éste se ubica en un centro histórico en donde convergen la historia, el arte y la cultura.

## 8. MARCO CONCEPTUAL

Para el presente estudio es necesario plantear los términos referente al tema principal. Se entenderá como:

- **Cultura:** Todas las formas de vida y expresiones de una sociedad determinada. Como tal, incluye costumbres, prácticas, códigos, normas y reglas de la manera de ser, vestirse, religión, rituales, normas de comportamiento y sistemas de creencias. Desde otro punto de vista se puede decir que la cultura es toda la información y habilidades que posee el ser humano que resultan útiles para su vida cotidiana.<sup>12</sup>
- **Tradición:** Comunicación de hechos históricos y elementos socioculturales de generación en generación. Conjunto de lo que se transmite de este modo.
- **Identidad cultural:** conjunto de valores, tradiciones, símbolos, creencias y modos de comportamiento que funcionan como elemento cohesionador dentro de un grupo social y que actúan como sustrato para que los individuos que lo forman puedan fundamentar su sentimiento de pertenencia.
- **Puesta en valor:** habitarlo en las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento. La puesta en valor debe entenderse que se realiza en función de un fin trascendente que en el caso de Iberoamérica sería contribuir al desarrollo económico de la región.<sup>13</sup>
- **Patrimonio:** Designa el conjunto de bienes y derechos que componen el activo de una propiedad. Así se puede hablar de impuesto sobre el patrimonio, de modo que queda sujeto a tributación todo elemento de valor económico activo de la persona. El patrimonio es todo aquello que se hereda.
- **Valor Patrimonial:** Apreciación o valoración de todo aquello que se hereda.

---

<sup>12</sup> Microsoft ® Encarta ® 2007. © 1993-2006 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

<sup>13</sup> Norma de Quito 1967.

- **Patrimonio cultural:** El conjunto de los monumentos históricos, además de la totalidad dinámica y viva de la creación del hombre.
- **Bien tangible:** Bienes materiales que poseen valor económico y por ende susceptible de ser valuados en términos monetarios.
- **Bien intangible:** Son bienes no palpables que solo que poseen un valor que no es monetario. Son obras de la cultura intangible.
- **Rehabilitación:** Conjunto de intervenciones que permiten poner nuevamente en uso activo un edificio o una estructura urbana, mediante obras de restauración para que pueda cumplir con las funciones que tenía asignadas en un principio.
- **Reanimación:** Acción y efecto de reanimar. Conjunto de medidas arquitectónicas que se aplican para recuperar o mantener las edificaciones.
- **Consolidación:** Dar firmeza y solidez a algo. Reunir, volver a juntar lo que antes se había quebrado o roto, de modo que quede firme.
- **Limpieza:** Efecto de limpiar la suciedad, Cualidad de limpio, es el conjunto de conocimientos y técnicas que deben aplicar. Una de las técnicas del mantenimiento y conservación del mejor estado y aspecto del objeto en cuestión.
- **Liberación:** Acción de liberar o liberarse.
- **Integración:** Acción y efecto de integrar o integrarse.
- **Alteraciones (espacial, conceptual y física):** Cambios de un bien inmueble, sin considerar el resultado del cambio.

## 9. MARCO LEGAL

El Patrimonio cultural y arquitectónico de todos los pueblos están protegido por una serie de acuerdos y normativas internacionales que fundamentan y garantizan dicha protección y que están contenidos en diversos textos. Entre ellos, y referidos a nuestro anteproyecto podemos citar:

### 9.1. Normativas Internacionales

#### 9.1.1. Carta de Venecia

Propuesta durante el II Congreso internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, realizado en la Ciudad de Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964 y aprobada un año después, la **Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y de Conjuntos Histórico-Artísticos**, normaliza y/o estandariza las definiciones y principios básicos para la conservación y restauración de los monumentos y sitios históricos con el fin de profundizar y concientizar en la importancia de ese tema y fundamentados en que:

- a. Todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas por sus valiosas aportaciones.*
- b. La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil para la sociedad.*
- c. Los monumentos deben ser objeto de atenciones especiales a fin de salvaguardar su integridad así como de asegurar su saneamiento y su realce.*
- d. Cualquier trabajo de restauración, conservación y excavación, debe estar siempre documentado.*

#### 9.1.2. Normas de Quito

Enfocadas en los problemas del patrimonio cultural del continente americano, presentan el **Informe final de la reunión sobre conservación y utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico**, que se realizó en Ecuador en 1967 y en el que se reconoció no sólo el rico patrimonio cultural de América sino que también se incentivó a la protección de los monumentos en función de los proyectos de desarrollo económico y social así como a la cooperación interamericana, recomendando para ello:

- a. Que el espacio urbano y el ámbito natural sean inseparables del monumento y que el estado pueda tener bajo su tutela las zonas y/o sitios de carácter monumental*
- b. Que cualquier bien con valor intrínseco histórico y/o artístico no constituya un monumento mientras éste no se encuentre debidamente inscrito en el registro nacional y tenga una declaratoria expresa del estado en ese sentido.*
- c. Que todo monumento nacional esté implícitamente destinado a cumplir una función social.*
- d. Habilitar los bienes históricos y/o artísticos de las condiciones objetivas y ambientales, cuidando que no desvirtúen su naturaleza, resalten sus características y permitan un aprovechamiento óptimo del mismo.*
- e. Que las obras de restauración se hagan en vinculación al turismo y su equipamiento.*

Se especificó que la puesta en valor de un bien histórico y/o artístico ha de realizarse en función de lo que se denomina un fin trascendente, que en el caso de Iberoamérica sería contribuir al desarrollo económico de la región, integrando para ello el valor actual al potencial económico y poniendo a producir una riqueza inexplorada, por medio de un proceso de revalorización que acreciente su significación histórica y/o artística y esté al alcance de mayorías populares.

## **9.2. Leyes Nacionales**

La práctica de la restauración en Nicaragua es muy reciente. Es hasta estos últimos años que se ha venido dando cuerpo a algunas leyes a favor de la protección de la cultura y el patrimonio nacional, buscando crear una conciencia en la población en vistas a la protección y aprovechamiento de dichos bienes patrimoniales.

En lo referente a la *Central Sandinista de Trabajadores de Masaya*, que constituye el objeto de nuestro anteproyecto, su restauración está amparada por las leyes y decretos siguientes:

### **9.2.1. Ley N° 133**

Promulgada el 23 de agosto de 1991 y publicada el 27 de marzo de 1992, la *Ley de Restablecimiento y Estabilidad del Orden Jurídico de la Propiedad Privada, Estatal y Municipal*,

enfatisa las problemáticas derivadas de la repartición de los bienes públicos durante los años 80 - 90, que fueron a parar a manos de particulares afines a un partido político o bien a asociaciones adscritas a dicho partido, así como de las irregularidades surgidas en torno a esos bienes públicos.

### **9.3. Decreto Nacionales**

#### **9.3.1. Decreto N° 101**

También llamada *Ley de Protección al Patrimonio Artístico, Cultural e Histórico de la Nación*, promulgado el 22 de septiembre de 1979 y publicado el 26 de septiembre de ese mismo año y que declara que es al Ministerio de Cultura al que le corresponde el mantenimiento y conservación del Patrimonio Artístico, Cultural e Histórico de la nación, incluyendo monumentos y objetos arqueológicos, y que está facultado para dictar las medidas pertinentes para ello.

Para efectos de la ley se consideran monumentos y objetos:

- a. Arqueológicos.
- b. Históricos.
- c. Artísticos.
- d. Conjuntos Urbanos y Rurales (cap.1).

Se crea el Registro del Patrimonio Artístico, cultural e Histórico de la Nación con la finalidad de inscribir, anotar, cancelar y publicar los actos y contratos concernientes a los derechos que afectan a los monumentos (cap. 2). Se estipula un canon de sanciones y multas ante el incumplimiento de las leyes y/o la evasión de objetos considerados Patrimonio Artístico (cap. 3), así como las disposiciones transitorias concernientes a piezas o propiedades confiscadas o en proceso de serlo, que pasarán a manos del Departamento de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, que dispondrá de los mismos según lo estipule la ley (cap. 4).

#### **9.3.2. Decreto N° 1142**

Sobre la *Ley de Protección Cultural de la Nación*, publicada el 2 de diciembre de 1982 y que declara:

**Cap. 1:** Se consideran bienes culturales: a) Paleontológicos. b) Arqueológicos. c) Históricos. d) Artísticos. e) Conjuntos urbanos o rurales.

**Cap. 2:** Es prioritaria la conservación de los bienes culturales de valor histórico y que los propietarios o arrendatarios de propiedades catalogadas como tales, utilicen las técnicas requeridas para su construcción o remodelación, previa autorización de la Dirección de Patrimonio.

**Cap. 3:** La creación del Registro de Patrimonio Cultural como institución de carácter público, adscrito al Ministerio de Cultura y ante el cual los poseedores o propietarios de bienes culturales quedan obligados a inscribirles, bien sean de su propiedad o los tengan en posesión.

**Cap. 4:** La prohibición de la exportación definitiva de bienes que formen parte del Patrimonio Cultural de la nación sin la autorización requerida, así como la devolución de los bienes culturales extranjeros que hayan sido importados ilícitamente.

**Cap. 5:** Inspectores profesionales y también voluntarios, nombrados por la Dirección de Patrimonio y organismos de masas, junto con los Coordinadores de las Juntas Municipales, funcionarios y empleados de Aduana, vigilarán por el cumplimiento de esta Ley y sus Reglamentos.

**Cap. 6:** No podrán destruirse o alterarse parcial o totalmente los bienes que formen parte del Patrimonio Cultural de la Nación o la realización de trabajos materiales de exportación o excavación, remoción u otros medios, de zonas arqueológicas o paleontológicas, así como retirar o remover de su sitio original sin la autorización de la Dirección de Patrimonio que tiene potestad para suspender inmediatamente cualquier acto que pudiere destruir, dañar o transformar cualquier bien inmueble sujeto al régimen de esta Ley.

**Cap. 7:** Sobre las penalizaciones y sanciones ante el incumplimiento de todas las Leyes y Decretos antes mencionados y que prevén castigos que van desde arresto de 6 meses hasta 2 años, para autores o cómplices.

**Cap. 8:** Declara la derogación del Decreto N° 101 del 26 de septiembre de 1979 así como de todas las disposiciones dictadas en Leyes anteriores que se opongan a este Decreto.

### **9.3.3. Decreto N° 1498**

Sobre la creación de la **Comisión Nacional de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico**, aprobado el 5 de septiembre de 1968 y publicado el 18 de octubre de ese mismo año

con la finalidad de proteger el acervo cultural nicaragüense. Entre las características de dicha Comisión declara que:

- a. Estará integrada por un representante a designar de las entidades siguientes: Academia de Geografía e Historia, la Oficina Nacional de Urbanismo, el Consejo Técnico de la Escuela de Arquitectura de la UNAN, el Instituto Histórico de la UCA, la División de Extensión Cultural del Ministerio de Educación Pública, la Asociación de Ingenieros y Arquitectos , la Dirección General de Turismo, el Archivo General de la Nación, el Instituto Nicaragüense de Antropología y Arqueología, el Partido de la Minoría
- b. Deberá inventariar inmediatamente los conjuntos o lugares históricos-artísticos urbanos y rurales existentes en el país.
- c. Se prohíbe la exportación definitiva de ídolos, armas, cerámica y demás objetos antiguos con el fin de que sigan siendo parte del tesoro cultural de la Nación.
- d. Las construcciones que fueron declaradas monumentos nacionales con anterioridad, no podrán ser remodeladas o reconstruidas sin el consentimiento y aprobación de los planos por parte de la Comisión Nacional creada por esta Ley.

## 10. MARCO DE REFERENCIA

El marco de referencia se puede dividir en tres niveles marco referencial departamental, municipal y urbano.

### 10.1. Marco de Referencia Departamental

#### 10.1.1. Referencia Geográfica

El Departamento de Masaya tiene forma de un trapecio irregular, se ubica en la Región del Pacífico de Nicaragua en los 86°10' latitud norte y 12°00' longitud este, entre los Lagos Xolotlán y Cocibolca, limita al Norte y al Oeste con el departamento de Managua; al Este con el departamento de Granada y al Sur con el departamento de Carazo. Con sus 465 Km<sup>2</sup>, es el departamento de menor extensión en Nicaragua, sin embargo es uno de los más poblados del país con aproximadamente 300,000 habitantes. El departamento se divide en 9 municipios: Masaya, Catarina, Nindirí, Masatepe, Tisma, Niquinohomo, Nandasmo, San Juan de Oriente y La Concepción.



Mapa 1: Mapa de Nicaragua  
Fuente: INETER (instituto Nicaragüense de estudios territoriales)

#### 10.1.2. Geología

El departamento de Masaya está cercano a una zona geológica considerada como la de mayor sismicidad en el país debido a la presencia del complejo volcánico Masaya así como las lagunas de Masaya y Apoyo, también de origen volcánico.

En el departamento se reconocen tres zonas: La sierra, el valle y el llano.

La Sierra, donde se sitúan las ciudades de Masaya, Nindirí y las comarcas que se sitúan alrededor de la laguna homónima, una zona con suelos pocos aptos para el cultivo y en donde la vegetación es escasa debido a la constante actividad volcánica, acá se encuentra el complejo volcánico Masaya que ocupa una depresión de 54 Km<sup>2</sup> y está conformado por 5 cráteres, de los cuales 3 están extintos. El activo cráter Santiago es el que presenta la mayor actividad, que se refleja a través de la constante expulsión de gases tóxicos como dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>).

El Valle comprende las ciudades de Masatepe, La Concepción, Niquinohomo, Catarina y Ticuantepe rodeadas de un cinturón verde de tierras fértiles aptas para el cultivo del café y huertas. El Llano comprende la llanura de Tisma apta para la ganadería.

En los límites con el departamento de Carazo el territorio se eleva, formando así la llamada “Meseta de los Pueblos”, donde se ubican las ciudades de San Juan de Oriente, La Concepción, Masatepe, Niquinohomo, Catarina.

Los suelos del departamento son de origen volcánico caracterizándose por la presencia de residuos lava en el Ventarrón, cenizas y lava volcánica en Nindirí y La Concepción, y piedra pómez a orilla de la laguna de Apoyo.

### **10.1.3. Actividades Económicas**

La principal actividad económica del Departamento es la agricultura<sup>14</sup>, producción de granos básicos (frijoles y maíz), legumbres (tomates, pipianes, ayotes, etc) y frutas (jocotes, bananos, papayas, limones, entre otras). Otra actividad económica, considerada por algunos como la principal, es la producción de artesanía tales como hamacas, bordados, cerámica, pintura, calzado de cuero, el procesamiento de fibra, fabricación de puros, juguetería, bordados, productos de cuero, jabón, almidón, etc.

### **10.1.4. Riesgos**

Al referirse a los riesgos, el departamento de Masaya tiene varios tipos, como por ejemplo las inundaciones, provocadas por las constantes lluvias y el mal estado del drenaje pluvial de los diferentes municipios que lo conforman. Sin embargo el principal riesgo es la actividad sísmica y volcánica, ya que, a como se mencionó, el departamento se sitúa sobre la franja costera del pacífico y está sobre el cinturón de fuego del pacífico, la parte del planeta en donde ocurre la mayor actividad tectónica. Según estudios realizados en el área, el departamento se encuentra dentro de una de las zonas más sísmicas, debido aproximadamente a las 36 fallas por las que atraviesa, 4 de estas confirmadas en el año 2000.

El complejo volcánico del Masaya se sitúa a pocos kilómetros de centros urbanos como Nindirí, Masaya o la Concepción, por lo que una posible erupción afectaría a las tres municipalidades. Si bien el volcán Masaya ha estado en actividad desde tiempos inmemorables,

---

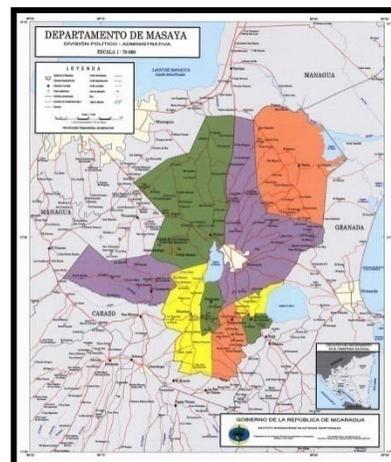
<sup>14</sup> Encarta 1999

su actividad actual se manifiesta a través de la expulsión de gases, sin embargo, al ser un volcán activo pueda entrar en actividad en cualquier momento.

## 10.2. Marco de Referencia Municipal

### 10.2.1. Referencia Geográfica

El Municipio limita al norte con el municipio de Tipitapa, al sur con los municipios de Catarina y Niquinohomo, al este con los municipios de Tisma y Granada y al oeste con los municipios de Nandasmó, Nindirí y la Laguna de MASAYA, por el número de habitantes y su extensión territorial le corresponde el primer lugar de importancia entre los demás municipios del departamento. La capital del Municipio de Masaya es la ciudad homónima. Cuenta con 27 comunidades rurales y 1 zona urbana dividida en 87 barrios.



Mapa 2: Departamento de Masaya

Fuente: INETER (Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales)

Municipio	Superficie (Km <sup>2</sup> )	Población (2005)
<b>Masaya</b>	<b>141 Km<sup>2</sup></b>	<b>139.582</b>
Catarina	12 Km <sup>2</sup>	7.524
Nindirí	12 Km <sup>2</sup>	38.355
Masatepe	62 Km <sup>2</sup>	31.583
Tisma	108 Km <sup>2</sup>	10.681
Niquinohomo	32 Km <sup>2</sup>	14.847
Nandasmó	13 Km <sup>2</sup>	10.732
San Juan de Oriente	12 Km <sup>2</sup>	4.734
La Concepción	73 Km <sup>2</sup>	31.950

Tabla 1: Superficie y Población de los Municipios del Departamento de Masaya

Fuente: INEC-INIFOM 2005

### 10.2.2. Tradición y cultura

El municipio de MASAYA es el único en el que sus habitantes gozan de fiestas la mayor parte del año, inician en el mes de enero y culminan en el mes de diciembre. La principal fiesta del municipio es la más extensa del país, en honor al Santo Patrono San Jerónimo, en su honor los promesantes y admiradores de la milagrosa imagen inician los bailes el 20 de septiembre, día en que San Jerónimo es bajado de su altar, hasta el primer domingo de diciembre, fecha en la que se desarrolla el gran festival de danza folklórica, actividad que cierra las festividades tanto religiosas como populares de las fiestas patronales.

### 10.2.3. Ecología

El Municipio de MASAYA presenta características físicas homogéneas en sus suelos, con una textura de franco - arenoso y arcilloso. El Municipio cuenta con una de las lagunas cratéricas más importantes y extensas del país, la cual lleva el nombre de laguna de MASAYA, situada al pie del volcán del mismo nombre, se observa que las continuas coladas del volcán han estrechado la ribera occidental de su territorio. Su estructura es, esencialmente, volcánica, con altos farallones verticales de rocas lisas con alturas de hasta 100 mts. en la parte este. Desde tiempos precolombinos, los pueblos vecinos han utilizado los bajaderos tallando gradas sobre las rocas, que son utilizadas hoy en día por los campesinos de la zona.



Foto 3: Laguna de Apoyo  
Fuente: [www.vianica.com](http://www.vianica.com)



Foto 4: Laguna de Masaya  
Fuente: [www.vianica.com](http://www.vianica.com)

La Laguna de Apoyo tiene forma circular y sus laderas están formadas por altas paredes verticales cubiertas de bosque, sus aguas son dulces y claras, con una extensión de 21.1 Km<sup>2</sup> y 200 mts. de profundidad.

#### **10.2.4. Acontecimientos**

Entre los acontecimientos de mayor relevancia podemos mencionar el terremoto que sacudió a la ciudad de Masaya en 1925, dañó severamente la Iglesia de San Jerónimo, por lo que les obligó a realizar su reconstrucción. En el año 2000 la ciudad experimentó, nuevamente, temblores que provocaron grandes daños en las edificaciones más débiles.

### **10.3. Marco de Referencia Urbano**

#### **10.3.1. Referencia Geográfica**

La ciudad de Masaya, conocida como "la ciudad de las flores", es la capital del departamento de Masaya. Tiene una superficie de 141 km<sup>2</sup>, una densidad poblacional de 857 hab./km<sup>2</sup>, y una población de 139.582 habitantes <sup>15</sup> está a 27 km de Managua y 14 km de Granada.

#### **10.3.2. Reseña Histórica**

Los primeros pobladores de la región de Masaya, eran de origen chorotega pueblo proveniente del centro de México, a estos pobladores se les dio el nombre de Dirianés por la altura o montañas de la región en donde se ubicaron.

La lengua hablada por los Dirianés era el Nahuatl, de ahí el nombre Masaya. Según los expertos existen tres versiones; la primera indica que MASAYA o MASAYAN significa "Lugar donde hay venados", la segunda señala que el origen significa "Lugar entre varias aguas o lagunas" y la última versión del cronista Oviedo y Valdés asegura que Masaya en idioma Chorotega significa "Montaña que arde", debido al volcán Masaya<sup>16</sup>.

El 24 de Marzo de 1819 Masaya es elevada al rango de "Villa Fiel de San Fernando". El 2 de Septiembre de 1839 por ley legislativa, siendo jefe del estado el senador Don Joaquín de Cossio, le confirió el título de Ciudad a la Villa de Masaya. El distrito judicial de Masaya adquirió la categoría de departamento por ley legislativa emitida el 10 de Marzo de 1883, durante la

---

<sup>15</sup> INEC(Instituto Nacional)

<sup>16</sup> Monografía de Identificación de Patrimonio de Masaya

administración presidencial del Dr. Adán Cárdenas, siendo comprendido por los territorios de Masaya, Nandasmo, Nindirí y el cantón de Tisma y Tismita.

En diferentes épocas de su vida política Masaya ha sido capital temporal de la república (de 1845 a 1855 y el 2 de septiembre de 1939 en conmemoración por el primer centenario de haber sido elevada a ciudad). La actual jurisdicción del departamento de Masaya, quedó constituida definitivamente por ley del 2 de marzo de 1894 por nueve municipios que existen a la fecha.

Históricamente Masaya se ha caracterizado por una auténtica demostración de heroísmo nacional, desde la época de la colonización, en la lucha contra los filibusteros del norteamericano William Walker en el año de 1856, así como los episodios de rebeldía contra los ejércitos interventores de Estados Unidos en 1912, hecho que ocurrió en las alturas del cerro Coyotepe y en la loma La Barranca y finalmente grandes enfrentamientos durante la guerra contra la dictadura Somocista en 1979.

En Monimbó se conservan algunas costumbres primitivas en su vida social y política, se gobiernan por un cacique de su libre escogencia entre toda la casta indígena de su jurisdicción. Una vez que se elige este Cacique o Alcalde de Vara se procede a juramentar al Concejo de Ancianos, al Prioste, el Titante, el Bongocero, el Regidor, el Alguacil. Los símbolos que recibe el Alcalde de Vara son: la Vara de Alcalde, dos bolillos de níspero, la bandera de Nicaragua y la bandera de la Iglesia católica. Previo a la elección del Alcalde de Vara, se realiza una vela denominada vela de los ruidos, donde se reparten rosquillas, café, nacatamales y chicharrón con yuca, todo esto alrededor de la iglesia Magdalena.

### **10.3.3. Evolución y crecimiento de la ciudad**

La ciudad de Masaya se originó como poblado de tránsito, ya que se ubicaba en el cruce de caminos que unían a los pueblos namotivas del suroeste con Nindirí, ubicado al noroeste, y Xalteva, al Sureste <sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> *Monografía de Identificación del Patrimonio de Masaya.*

En 1750, la ciudad de Masaya comienza a tener una estructura más urbana, en el antiguo cruce se construye una plaza central donde, actualmente se yergue la Iglesia Nuestra Señora de la Asunción, alrededor de esta se construyeron los edificios del gobierno, la iglesia y los principales comercios.



Gráfico 2 : Esquema del Primer Asentamiento  
Fuente: Monografía Identificación del Patrimonio de Masaya

Poco tiempo después y a causa del poder que ejercía la iglesia sobre las ciudades coloniales, se construyen cuatro templos, cada uno situado en un punto cardinal, para formar de esta manera una cruz que simbolizaba al cristianismo, preponderante durante las grandes conquistas, dichos templos estaban distribuidos de la siguiente manera: al norte la iglesia San Jerónimo; al sur Santa María de Magdalena; al este el templo San Miguel y al oeste la iglesia San Juan.

Dividiendo al poblado en 4 parcialidades:

1. Diriega: Parroquia La Asunción, la ermita de San Miguel y Santiago.
2. Monimbó: Iglesia de San Sebastián y Magdalena.
3. Don Sebastián: Iglesia San Juan
4. Don Guillén: Iglesia el calvario, Veracruz y San Sebastián.

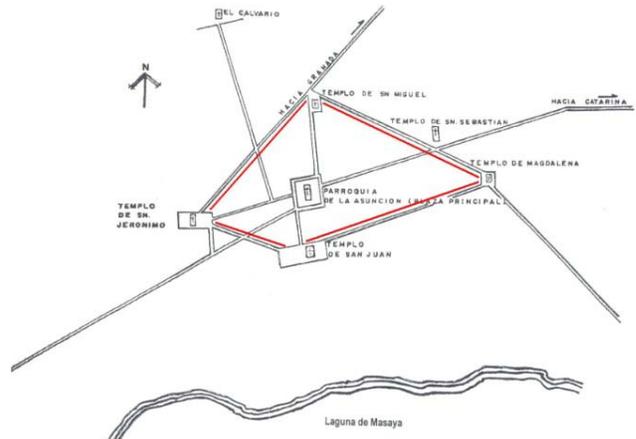


Gráfico 3: Trazado Romboidal Esquema Primario  
Fuente: Monografía Identificación del Patrimonio de Masaya

Esta división incluía la Iglesia y su población aledaña.

El 24 de Marzo de 1,819 el pueblo de Masaya es elevado al rango de "Villa Fiel de San Fernando". Para el siglo XVII esta villa se había convertido en un sitio de importancia comercial por lo que empezó a crecer y cambiar algunos de sus nombres como Don Sebastián y Don Guillén por San Juan y San Jerónimo.

A nivel vial se mantuvo el trazado original por mucho tiempo. Con las obras de progreso, se originaron nuevas calles, avenidas y edificaciones.

En 1981 se construye el mesón central o mercado uniendo este con la estación de ferrocarril y esta con la plaza central. En 1908 el general José Santos Zelaya inaugura el hospital San Antonio, prolongándose así la calle de San Juan hasta el referido hospital.



Gráfico 4: Trazado de la ciudad de Masaya  
Fuente: Monografía Identificación del Patrimonio de Masaya

La construcción de la carretera que va de Managua a Granada, hizo que la ciudad se desplegara hacia el sector norte, marcando prácticamente el límite actual de la ciudad por este costado.

Así, en base a este trazado primario, la ciudad se origina para continuar creciendo, evolucionando e imponiéndose la retícula ortogonal, dejándose notar aún características de trazado original.

#### **10.3.4. Estructura Urbana**

Masaya según su jerarquía es una ciudad grande, lo que significa que ciudades aledañas a ella tienen dependencia. Su estructura urbana obedece, a un ordenamiento de un trazado semirregular, donde predominan los focos visuales con mucha influencia barroca, destacándose elementos arquitectónicos y naturales que sirven de referencia y orientación a las personas que la habitan o la visitan.<sup>18</sup>

El casco urbano se subdivide en 46 barrios ubicados en cuadrantes a partir de dos ejes principales o calles que se interceptan en la esquina Noreste de la Iglesia Santa Teresa y estos delimitan a cuatro de los 5 barrios los cuales son: Bo. San Antonio en el cuadrante Noroeste; Bo. El Calvario en el cuadrante Noreste; Bo. San José en el cuadrante Suroeste y Bo. Guadalupe en el cuadrante Sureste. El quinto es el Bo. Sandino y queda al extremo Norte de la Ciudad.

Con respecto a las vías, ciertas de estas son angostas resultando insuficientes para canalizar los flujos de tráfico actuales, sobre todo en las Avenidas Principales o de gran importancia.

#### **10.3.5. Tradición y Cultura**

Masaya es la capital del folklore y patrimonio cultural de Nicaragua desde el 9 de Octubre de 1989 por el decreto de la Ley 61, por la riqueza de sus tradiciones y su arte que contribuyen al fortalecimiento de la identidad y su conservación, que es expresado a través de su música,

---

<sup>18</sup> Documento Masaya Recopilación del Banco Central. Pág.2

danzas, poesía, pinturas, esculturas, vestuario, comidas típicas, costumbres, leyendas y tradiciones<sup>19</sup>.

Durante el período de las celebraciones populares se destacan diferentes expresiones folklóricas como los bailes de las Inditas, Las Negras, El Torovenado, Los Diablitos, El Toro Guaco, La Yegüita, entre otros; hacen gala todos los domingos de sus vestuarios, instrumentos y bailes, los que son admirados por turistas nacionales y extranjeros.



Foto 5: Baile de las indias  
Fuente: [www.diriamba.info](http://www.diriamba.info)

Inclusive, Masaya se distingue por la forma de sepultar a sus muertos, los cuerpos son trasladados en elegantes coches halados por caballos ataviados con una especie de tejido, mientras el auriga (conductor del coche) va enfundado en un traje blanco dándole a la marcha fúnebre un aire de ceremoniosidad y misterio. Igualmente, cuenta con lugares arqueológicos como los "Petroglifos de Cailagua", ubicados en las riberas de la Laguna de Masaya y la llamada "Cueva de los Duendes", en ambos sitios existen dibujos aborígenes de tipo místico y religiosos. En la actualidad, Masaya cuenta con bibliotecas y centros en donde se brinda información histórica actualizada.

### **10.3.6. Espacios Públicos**

La ciudad de Masaya cuenta con 7 parques principales en buen estado, además de 3 plazas y 3 bulevares. La Alcaldía les brinda el mantenimiento debido como es la limpieza general, el cuidado de jardines, el riego, la reforestación, la pintura y reparaciones menores, estos cuentan con agua potable y energía eléctrica. En materia deportiva, el municipio cuenta con un importante estadio de béisbol el "Rigoberto Clemente", con una capacidad aproximada de 8000 personas, en donde se realizan encuentros deportivos de béisbol de primera división nacional así como juegos internacionales.

---

<sup>19</sup> *Inventario de Masaya, capítulo II*

Foto 6: Parque San Jerónimo  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 8: Parque Pedro Joaquin  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 7: Parque San Miguel  
Fuente: Google earth



Foto 9: Parque San Juan  
Fuente: Br. Félix Fuentes



Foto 10: Parque La Reforma  
Fuente: Inventario de Masaya Cap.III

Gráfico 5: Parques importantes de Masaya  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 12: Parque Central  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 13: Parque Magdalena  
Fuente: Br. Félix Fuentes



Foto 11: Parque San Sebastián  
Fuente: Br. Félix Fuentes

### **10.3.7. Equipamiento**

La ciudad de Masaya está equipada en servicios, ya que cuenta con el servicio de telefonía convencional a cargo de la Empresa Nicaragüense de Telecomunicaciones (ENITEL) y telefonía celular a cargo de empresas nacionales (Claro y Movistar), el servicio de telefonía pública proporcionado por la empresa de Telecomunicaciones (TELCOR) y el servicio postal a cargo de Correos de Nicaragua. También cuenta con el servicio de televisión por cable a cargo de la Empresa de telecomunicaciones satelitales TV por cable (ESTESA) y recientemente, por Claro TV, así mismo existe el servicio de Internet que ofrecido por las empresas ESTESA y Claro.

Existen 5 radios emisoras, 4 en frecuencia modulada (FM) y 1 en amplitud modulada (AM), ninguna de estas emisoras posee cobertura nacional.

Además, cuenta con el servicio de energía eléctrica, alumbrado público proporcionado por la empresa privada de capital de capital español Unión Fenosa, y el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario a cargo de Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios (ENACAL).

### **10.3.8. Economía**

Su ubicación en Nicaragua hace que sea un importante punto de comunicaciones en el transporte terrestre. Masaya posee una activa industria de manufactura de productos agrícolas, como tabaco (fabricación de puros) y procesamiento de fibras naturales. La producción artesanal es muy importante, se puede decir que es el centro de la artesanía nicaragüense, con un componente de cultura precolombina muy fuerte. Fundamentalmente se trabaja la madera, el cuero, la cerámica, las piedras y los tejidos. Industrialmente se producen zapatos, productos para el cuidado de la piel, jabón y almidón.

## **11. POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO**

El departamento de Masaya es un territorio con un alto grado de desarrollo turístico que se puede dividir en 3 aspectos:

El primero es el aspecto histórico y cultural en donde se puede mencionar su historia, sus costumbres, sus danzas, su arte, cada una de las ciudad que conforman el territorio (Catarina, Niquinohomo, Masatepe, Diría, Diriomo) contribuyen distintamente a su desarrollo. Además se puede decir que es un área culturalmente homogénea y diversa puesto que la diversidad de tribus que la habitaban dieron orígenes a diferentes formas de expresión cultural tales como los cuentos y leyendas, las danzas como el baile de las inditas, las fiestas de San Jerónimo, cuyas raíces cristianas se entremezclaron con las indígenas, entre otros. Parte de esto se puede observar a través de los "Petroglifos de Cailagua", ubicados en las riberas de la Laguna de Masaya y la llamada "Cueva de los Duendes" testigo mudo de nuestro pasado y de las creencias y mitos de nuestro pueblo.

Un segundo aspecto es el natural como su flora, fauna y clima. Masaya goza, gracias a su lejanía de las grandes fuentes de agua como son los lagos el océano pacifico y su cercanía a las sierras de Managua, provoca menos humedad dando como resultado un clima agradable, la temperatura no sobrepasa los 30°C en el verano. La diversidad de su flora y fauna se hace ver en áreas como el volcán Masaya, las sierras de Managua o la Laguna de Apoyo que han sido declarados áreas protegidas y parque nacional para proteger de la extinción a su riqueza original. En pocas palabras posee sitios con recursos naturales múltiples como volcanes, lagunas, montañas, colinas, flora, fauna todo lo propicio para el ecoturismo y el turismo de aventura.

Un tercer aspecto gastronómico. Masaya posee una de las gastronomías más variadas de Nicaragua (nacatamal, vigorón, fritanga, pinolillo, chicha de maíz, semilla de jícara, cacao, almíbares, rosquillas, cajetas, etc.).

## **12. VALORACIÓN**

El departamento tiene muchos valores tanto tangibles como intangibles. Un ejemplo claro de sus valores intangible es la comunidad indígena de Monimbó, en donde aún sobreviven las tradiciones populares de nuestros antepasados, por esto y más se le reconoce como uno de los centros culturales del país.

Por citar algunos valores podemos mencionar los de tipo arquitectónico, urbano, paisajístico, arqueológico, étnicos, artesanales culturales, gastronómicos entre otros.

### **12.1. Valor patrimonial intangible**

El centro histórico de la ciudad de Masaya a diferencia de otras ciudades posee un valor especial, gracias a los acontecimientos históricos que se desarrollaron a finales de la década de los 70 tales como la resistencia armada y luchas contra la Guardia Nacional durante la guerra de liberación contra la dictadura Somocista. A esto se le puede agregar la riqueza de sus tradiciones y del arte expresado a través de su música, danzas, poesía, pinturas, esculturas, vestuarios, comidas típicas, costumbres, leyendas y tradiciones.

### **12.2. Valoración patrimonial tangible**

El patrimonio tangible puede clasificarse en tres niveles:

Nivel arquitectónico con su dominante y rica arquitectura religiosa así como habitacional como lo evidencia la arquitectura de tipo colonial, neoclásica, historicista y moderna que posee características muy significativas como son los corredores porticados, portadas neoclásicos y coloniales, igualmente expresiones propias como son las esquinas ochavadas con distintas formas estilísticas y vernaculares o los remates de fachadas con balaustradas. Pero todo esto con distintos grados de conservación y deterioro. Sin olvidar La fortaleza del Coyotepe, símbolo de la ciudad y testigo mudo de los hechos acaecidos en el área.

Nivel urbano representado a través del trazado primitivo romboidal que entrelaza cuadrícula y trazo diagonal neoclásico (similar al de Subtiava, en León). La permanencia de las

vías fundacionales que conectan a hitos de gran relevancia además de su distribución colonial y finalmente su trazado urbano fundacional sobrepuesto al trazado actual.

Nivel arqueológico gracias a la existencia de dibujos aborígenes de tipo místico y religiosos como son los "Petroglifos de Cailagua", ubicados en las riberas de la Laguna de Masaya.

### **12.3. Valoración paisaje natural.**

El departamento posee espectaculares paisajes naturales como son las lagunas y los volcanes, así como las sierras, los valles, etc.

Entre todos, el más imponente y conocido es el Parque Nacional Volcán Masaya, con sus 54 kilómetros cuadrados alberga al imponente coloso Masaya de 623 metros de altura, un antiguo centro de culto que hoy día es admirado por muchos, a este le sigue el antiguo volcán Apoyo, hoy extinto, conocido hoy en día como la Laguna de Apoyo, la mayor laguna de origen volcánico de Nicaragua (6 km de diámetro). A esto se le puede agregar el "Charco de Tisma" una pequeña laguna en donde se cultivan diversos productos que proveen de alimentos a una parte de la población de la zona, sin obviar, al Chocoyero-El Brujo, en las sierras de Managua, limítrofe con el departamento homónimo y que pertenece, en parte, al municipio de La Concepción, un sitio que alberga una diversidad de flora y fauna única entre los que se puede mencionar al loro verde del pacífico.

## CAPITULO I

### 1. CONTEXTO INMEDIATO

#### 1.1. Localización y ubicación

La Central Sandinista de los Trabajadores se localiza en el centro histórico de la ciudad, donde se encuentran edificios que provocan dinamismo en el mismo. Ésta se ubica al inicio del área central, en el costado norte de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción, contiguo a la casa cural de la misma, frente al Parque Central. Es una edificación ubicada en la esquina sur de esa manzana, en un terreno rectangular con un patio interno abierto.

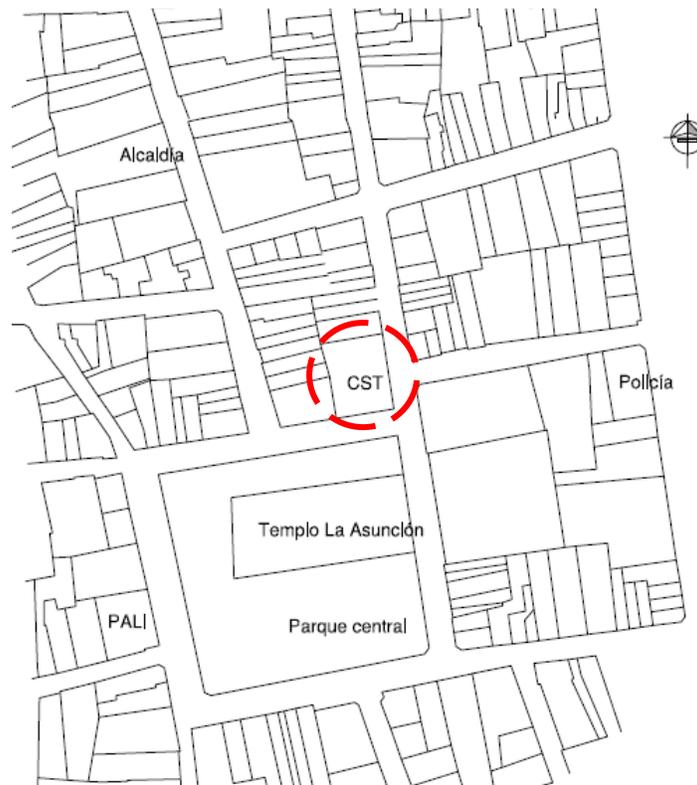


Gráfico 6: Ubicación de sector en estudio  
Fuente: Grupo de estudio 2008

#### 1.2. Uso de suelo

El uso de suelo del entorno del área de estudio es mixto, predominando el uso habitacional y de servicio, en una menor presencia religioso, educativo, vivienda mixta, institucional y por último el uso recreativo que ocupa una manzana completa en el área de estudio, sin incluir lotes vacíos. Considerando esta área *dominante en los usos habitacional y de servicio*.

Total	Vivienda	Servicio	Religioso	Vivienda Mixto	Educativo	Institucional	Recreativo
106	48	46	3	3	3	2	1
100%	45%	43%	3%	3%	3%	2%	1%

Tabla 2: Uso de suelo  
Fuente: Grupo de estudio 2008

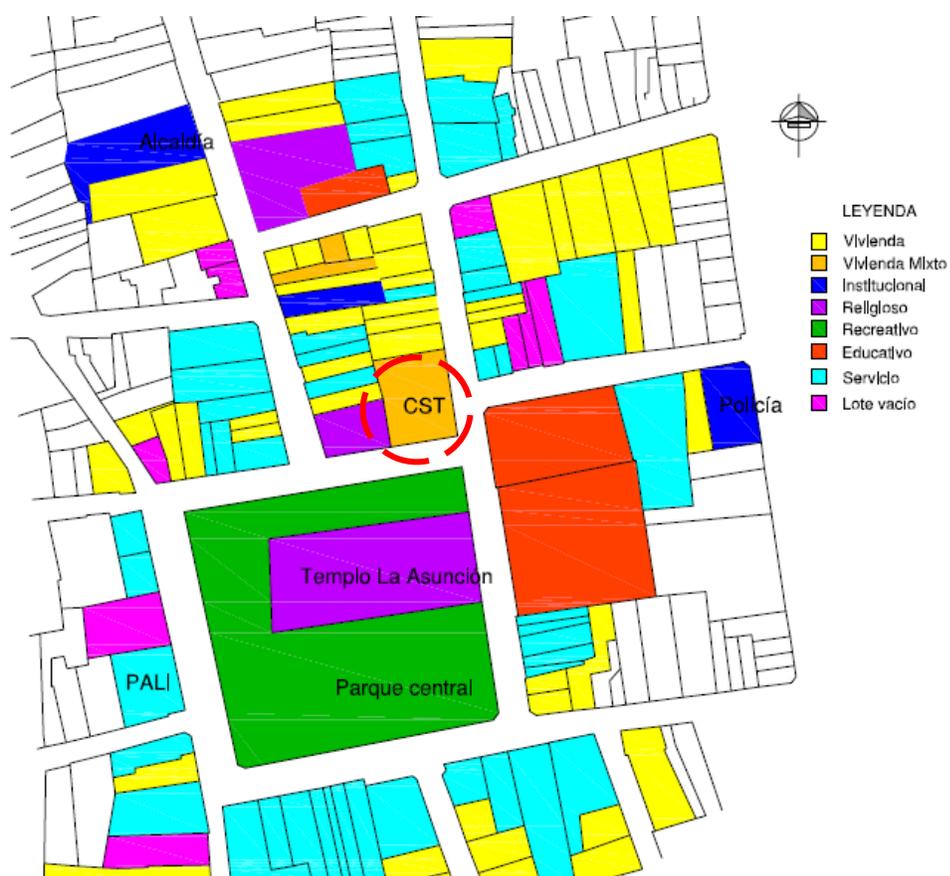


Gráfico 7: Uso de suelo de entorno inmediato  
Fuente: Grupo de estudio 2008

En general la distribución más diversificada y dinámica del sector, se encuentra alrededor y dentro del parque central de la ciudad, ubicado al frente de la CST, ya que cuenta con una gran variedad de restaurantes, centro comercial, supermercado (PALI), centros de estudios de primaria y secundaria así como instituciones bancarias, lo que hace del lugar un espacio muy frecuentado tanto por la mañana como por la tarde.



Foto 14: Vista de Calle el Mercado  
Fuente: Grupo de estudio 2008

En las noches y fines de semana el dinamismo de los locales comerciales y demás se traslada al parque mismo con su gran variedad de kioscos que ofrecen comidas y bebidas típicas como es el sabroso vigorón y el delicioso cacao, además de los espacios musicales, lo que hace que por el sector hayan constantemente personas y vehículos circulando. En síntesis se puede decir que en el se realizan las actividades sociales y culturales más llamativas de la ciudad y del sector.



Foto 15: Kiosco en parque central  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 1.3. Tipología arquitectónica

Las edificaciones aledañas al objeto de estudio son heterogéneas, es decir de uso habitacional, mixtas-comercio, religioso e institucional.

En cuanto a las tipologías arquitectónicas se pueden distinguir principalmente tres tipos:

- a) Tipo colonial
- b) Tipo neoclásico
- c) Tipo moderno



Foto 16: Viviendas en Avenida San Jerónimo  
Fuente: Grupo de estudio 2008

Las tipologías arquitectónicas a su vez, poseen 3 tipos de cubiertas: tejas de barro, lámina de zinc, láminas que simulan tejas, todas ellas con caída de agua hacia el exterior y patio interior.

En las viviendas del entorno, de tipo colonial y neoclásico, se pueden apreciar pocos vanos, uniformidad en las alturas, a excepción de las viviendas del tipo moderno que poseen doble altura, a veces solo aparente. También es una constante la aplicación de una gran gama de colores, texturas y formas de tendencia moderna.

Las viviendas están edificadas con diferentes sistemas de construcción como son el adobe, el sistema tapial, uno de los sistemas más antiguos de origen español; el taquezal, bloque de concreto y lo más moderno y actual materiales prefabricados como el gypsum. También se pueden ver algunas construcciones de madera que conservan el zócalo de piedras y su forro de tablas.

Las viviendas con corredores porticados, esquineras se presentan en su mayoría de forma ochavadas, con la puerta principal al centro, el vano de la puerta enmarcado con un portal en relieve de estuco o madera. Todas estas viviendas tienen portadas coloniales y neoclásicas, puertas de madera, tablero, sólida decoradas en algunos casos. Pocas son las esquinas con columnas en el vértice y con puerta lateral. Variados elementos ornamentales decorativos en las fachadas.

#### **1.4. Imagen Urbana**

La imagen urbana comprende la conjugación de los elementos naturales y construidos que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad.



Foto 18: Viviendas en calle el Calvario  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 17: Viviendas en Avenida San Jerónimo  
Fuente: Grupo de estudio 2008

La imagen urbana del sector no se encuentra alterada a excepción del sector del parque. A nivel general es un sector en el que se puede disfrutar caminando gracias a tres elementos: Las aceras, ya sea anchas o angosta, la arborización de las mismas y la altura de las viviendas.

#### **1.4.1 Hitos**

Masaya ciudad de ejes viales que conectan a muchos hitos tantos naturales como construidos.

Dentro de los hitos construidos más característicos del entorno se encuentra:

Los templos de San Jerónimo y La Asunción, en la avenida San Jerónimo, el templo de San Sebastián en la Avenida Monimbó.

Dentro de los hitos naturales que más se destacan, desde diferentes ángulos de la ciudad son el cerro del Coyotepe y el Volcán Masaya.



Foto 19: Iglesia San Jerónimo  
Fuente: Grupo de estudio 2008

#### **1.4.2 Contaminación visual y sónica**

La contaminación visual es nula en las calles en donde domina el uso habitacional, a diferencias de los puntos dinámicos en la que sea requerido la utilización de rótulos que hacen alusión a los distintos servicios que ofrece el lugar. Entre más cerca se esté del centro más es la contaminación (Rótulos comerciales, rótulos pintados en las paredes, mantas).

#### **1.4.3 Sendas**

Las aceras, elemento de la imagen urbana, tienen diferentes acabados y colores, en su mayoría están en buen estado y sobre todo arborizadas ya sea como protector solar o como embellecimiento de las mismas.

### 1.5. Equipamiento y servicios

Su entorno cuenta con los servicios básicos como son teléfono, energía eléctrica, alumbrado público, agua, al igual que equipamiento urbano como basureros públicos.

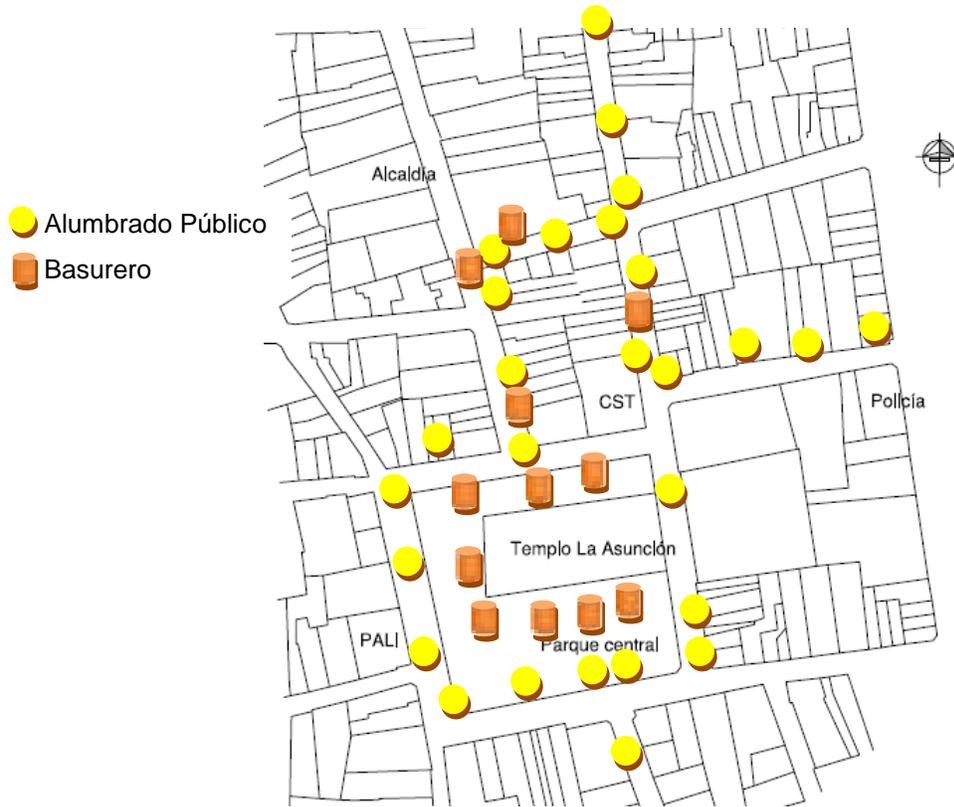


Gráfico 8: Equipamiento y servicios de entorno inmediato  
Fuente: Grupo de estudio 2008

Otro tipo de equipamientos con los que cuenta el sector son los hospedajes especiales para los turistas que visitan dicha ciudad.

### 1.6. Vialidad

El inmueble se encuentra rodeado por vías principales y de gran significado en la ciudad como es la Avenida San Jerónimo. Las vías son de adoquines y asfaltadas encontrándose en buen estado. Estas cuentan con señalización vial.

Foto 20: Calle El Calvario  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 21: Avenida San Jerónimo  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 22: Avenida el Progreso  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 23: Avenida San Antonio  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 24: Calle la reforma  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 26: Calle el Local  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 25: Calle del mercado  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Gráfico 9: Vialidad del sector en estudio  
Fuente: Grupo 2008

-  Calle El Calvario
-  Avenida San Jerónimo
-  Avenida San Antonio
-  Calle la Reforma
-  Calle El Local
-  Calle del mercado
-  Avenida el progreso
-  Semáforo

## 2. SINTESIS DEL ENTORNO INMEDIATO

El entorno inmediato se puede catalogar como variado, confortable y diverso, pudiéndose encontrar en el tanto los elementos naturales como construidos más esenciales y necesarios para un lugar de sus características que facilitan la vida ordinaria de sus habitantes así como de los visitantes ocasionales.

Los elementos arquitectónicos y urbanísticos conviven armónicamente con las características de una villa o pueblo que es portador de una rica historia por sus luchas de liberación y sus manifestaciones culturales. A esto se podría sumar la calidez de sus habitantes, así como su alegría, espíritu acogedor y el positivismo a pesar de las dificultades comunes **“estamos jodidos pero contentos”**.

Otros elementos que se puede resaltar son:

- El 95% aproximadamente de las viviendas del sector se encuentran en buen estado.
- Predomina el trazado Urbano Primitivo Romboidal (similar al de Subtiava, León) que entrelaza cuadrícula y trazo diagonal neoclásico.
- La Arquitectura colonial, neoclásica, historicista y moderna es acorde al desarrollo económico de los siglos XIX y XX.
- Destrucción y alteración del Patrimonio construido por “modernización”, carencia de instrumentos de protección, fuerte incremento de la actividad terciaria y falta de apreciación y valoración de la arquitectura histórica y vernácula como expresión e interpretación propia y modesta de las corrientes arquitectónicas mundiales.
- La actividad cultural, comercial y turística centralizada tanto en el Mercado de Artesanías como en el Parque central.

### 3. CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE

#### **CENTRAL SANDINISTA DE TRABAJADORES**

##### 1. IDENTIFICACIÓN

Nombre Original: Convento de las Hermanas Elenitas
Nombre Actual: Central Sandinista de Trabajadores
Otros Nombres: Escuela Superior de Primaria Luis Somoza

##### 2. LOCALIZACIÓN

Departamento: Masaya
Municipio: Masaya
Zona: Área central
Dirección: Costado Norte de la Parroquia La Asunción

##### 3. USO

Uso Original: Convento
Uso Actual: Central Sindicalista

##### 4. PROPIETARIO

Propietario Actual: Epifanio Torres
Propietario Original: Desconocido

##### 5. DATOS DE MEDIDAS

Área total: 1,641 m <sup>2</sup>
Área de construcción: 988 m <sup>2</sup>
Nº de Plantas: 1
Alturas de Fachadas: 6 mts.

##### 6. DATOS DE CONSTRUCCION

Fecha de Construcción: Aproximadamente en 1,800
Constructor/Diseñador: Desconocido

##### 7. DATOS LEGALES

Nº Catastral: 2951-103-065-14401
Folio Nº: 183
Finca Nº: 48311
Libro Nº: 1

##### 8. DATOS ARQUITECTONICOS Y CONSTRUCTIVOS

Tipología: Uso Mixto (Vivienda-comercio)
Forma: Rectangular en L
Nº Ambiente: 6
Estilo: Neoclásico
Sistema de construcción: Taquezal y adobe
Estructura de Techo: Madera

Tabla 3: Caracterización del inmueble  
Fuente: Grupo 2008

#### **4. ANALISIS LEGAL**

La Central Sandinista de los Trabajadores de Masaya, que según el registro de la propiedad, Tomo 241, Folio 183, Asto no. 1, y cuyo número Catastral 2951-103-065-14401, Finca no. 48311, y cuyos límites son: Lindero norte Doctor Rodolfo Correa, sur calle de por medio Parque Julio Cesar, este avenida Sergio Delgadillo de por medio Emilia Arrieta de ortega en parte y escuela Humberto Alvarado, y oeste la Casa Cural de la parroquia de la Asunción, posee un área de 1574 m<sup>2</sup> y con un área de 900 m<sup>2</sup> perteneció hasta finales de los años 70 al Estado, y según la escritura del diecinueve de abril de mil novecientos noventa citada por el notario José Félix Trejos Trejos, aparece como donada de manera gratuita e irrevocable a la Central Sandinista de Trabajadores por el doctor y abogado José Antonio Bolaños Tercero en representación de la Procuraduría General de Justicia y que procede así en cumplimiento con la ley de transmisión de viviendas estatales número 85 y de conformidad con los artículos 3 y 6 de la referida ley.

Según consta en el acta correspondiente, la CST aparece representada por el Señor Ronaldo Membreño Caldera, de profesión Oficinista y con domicilio en Managua, que acepta dicha donación para su representada. En base a la escritura correspondiente, el testimonio del notario José Félix Trejos Trejos fue librado el veintitrés de abril de ese mismo año mil novecientos noventa y presentada a las once de la mañana en el asiento 9266, páginas 25/26, Tomo XV del Diario no catastrado 2951-1-04-000, según consta en la inscripción del registrador suplente de la ciudad de Masaya por impedimento del Registrador propietario, del veinticinco de junio de mil novecientos noventa, Tomo 539 – folio 294.

En la actualidad esta propiedad continua perteneciendo a la Central Sandinista de Trabajadores de Masaya, en esta existen diferentes espacios utilizados para el comercio mixto tales como alquiler de videos, tragamonedas, ventas de frutas y otros, que son administrados por el secretario sandinista del departamento de Masaya, Epifanio Torres Toruño, quien además habita en el lugar.

(El Análisis legal que se realiza en el inmueble, consiste en conocer la situación legal en la que se encuentra actualmente, es por ello que se menciona la situación que antecede a la actualidad).

## **5. ANALISIS HISTORICO**

El análisis histórico comprende la historia de la organización sindical Central Sandinista de Trabajadores de Nicaragua desde sus orígenes hasta nuestros días. Así mismo hace énfasis en la evolución histórica y física que ha tenido el edificio que ha albergado a esta organización sindical.

### **5.1 Orígenes de la CST**

El 26 de julio de 1979, pocos días después del triunfo de la Revolución Sandinista y del derrocamiento de Somoza, se inició la Central Sandinista de Trabajadores como una alternativa a las ya existentes organizaciones sindicalistas que existían durante la dictadura de la Familia Somoza, organizaciones que obedecían a los deseos de la burguesía de la época. A diferencia de las otras organizaciones las normas de ésta eran:

- Relaciones políticas-sindicales: Reconoce al Frente Sandinista de Liberación Nacional como vanguardia indiscutible del proceso revolucionario nicaragüense. Ha impulsado primero la creación de la Intersindical (alianza con la CAUS y la GGT (i) y motor principal de la creación de la Coordinadora Sindical de Nicaragua.
- Afiliación regional: Impulsa a nivel regional la CUSCA (Central de Unidad Sindical de Centroamérica). A nivel continental mantiene relaciones fraternas con la CEPUSTAL (Congreso Permanente de Unidad Sindical de Trabajadores de América Latina. A nivel mundial está afiliada a la FSM (Federación Sindical Mundial).
- Su propia definición: "Central clasista, dispuesta a resolver los problemas tácticos y estratégicos de los trabajadores de Nicaragua. Su base principal es el apoyo irrestricto a la revolución sandinista. Sustenta los principios de: internacionalismo sindical, cooperación internacional, internacionalismo proletario. Concibe la participación política de la clase obrera como elemento fundamental dentro del nuevo marco de política clasista del Estado revolucionario".

A lo largo de los años 80 esta organización siguió fungiendo como representante de los obreros y campesinos nicaragüenses, sin embargo con el triunfo de la UNO (Unión Nacional Opositora) en 1990 y a lo largo de dieciséis años de gobiernos de derecha, ésta fue perdiendo poco a poco

su importancia. Hoy en día y gracias al triunfo, dieciséis años después, de Daniel Ortega, la CST ha comenzado a retomar su papel de defensa de los trabajadores.

## 5.2 Evolución histórica y física del inmueble

La Evolución histórica y física del inmueble se inicia en los años 40 y continúa hasta nuestros días. A continuación se presenta una explicación detallada de lo antes mencionado.

### 5.2.1. Años 40

A inicio de los años 40 del siglo pasado, la actual “Central Sandinista de los Trabajadores”, funcionaba como convento, que pertenecía a la orden de las Hermanas Belmitas, este estaba compuesto por 2 cuerpos que unidos concentraban espacios de descanso, servicio y esparcimiento, en el interior del inmueble se localizaba un amplio y bello jardín. Podemos considerar que este era su trazado original. (ver gráfico)

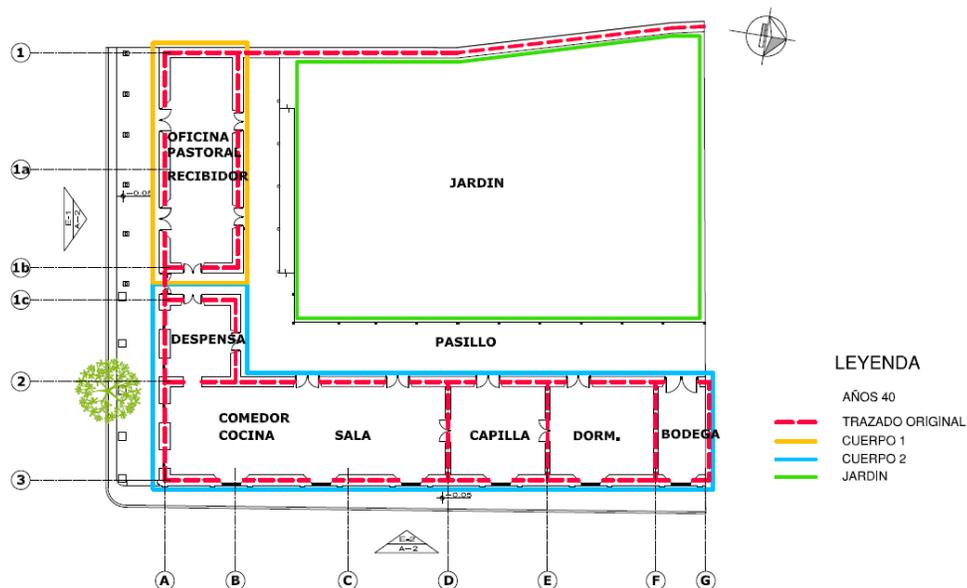


Gráfico 10: Planta Arquitectónica Años 40  
Fuente: Grupo de estudio 2008

Al ver que el inmueble era demasiado amplio, las Hermanas decidieron rentarlo para convertirlo en un colegio privado de señoritas. A la par de este, había un colegio de varones, para la clase alta de la ciudad, llamado Juan Bautista Matamoros.

### 5.2.2. Años 60 y 70

En las décadas de los 60 y 70 se transformó en la Escuela superior de primaria Luis Somoza, su directora era la Sra. Margarita Zurita, pariente de un asesor del entonces presidente Anastasio Somoza Debayle.

La función de escuela primaria hizo que se adecuara a su uso, por lo que se crearon nuevos espacios y se modificaron los ya existentes, estos eran:

- Un cafetín o bar donde los estudiantes se abastecían durante el tiempo libre.
- Servicios sanitarios para varones y mujeres.
- El área de jardín desapareció revistiéndolo de concreto, para la obtención de un área de recreación y esparcimiento más adecuado a su nuevo uso.
- Particiones livianas. (ver gráfico)

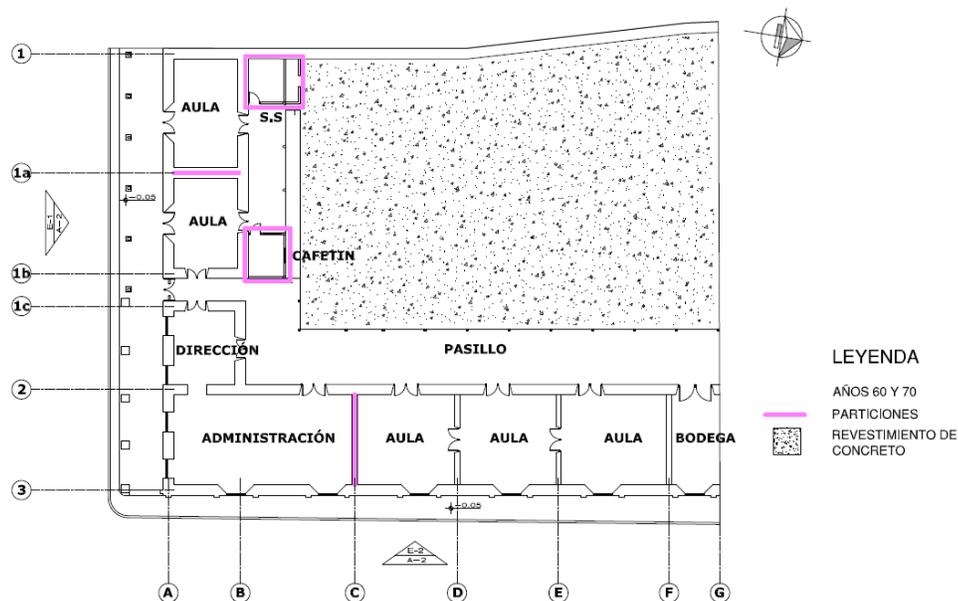


Gráfico 11: Planta Arquitectónica Años 60 y 70  
Fuente: Grupo de estudio 2008

Hasta finales de los años 70, el edificio perteneció al Estado, después y debido a diversos motivos, este quedó en total abandono.

### 5.2.3. Años 80

En las décadas de los 80, este edificio fue confiscado bajo los artículos 3 y 6 de La Ley 85. "Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones", que consistía en ceder la edificación, con carácter de donación, por razones del triunfo de la revolución. Respaldo por la citada ley 85, pasó a manos del representante de esa época del Frente Sandinista Enrique Díaz Obrero y de esta manera llamándola CST, que significa Central Sandinista de Trabajadores, se organizaron los sindicatos.



Lo que permitió la creación de espacios y modificaciones en ellos:

- Oficinas para abogados, oficina a los Periodistas, los cuales modifican boquetes de ventanas para pasar a ser puertas, como acceso del exterior hacia el interior. La puerta que comunica con el patio se hizo más ancha por la concurrencia de personas en este ambiente.
- Oficina para la corporación San Fernando, que promovía el deporte en el departamento de Masaya, y que hicieron mejoras para impulsar el deporte en la ciudad, construyendo

una cancha de tenis y básquetbol, en las que se hacían encuentros deportivos municipales y departamentales, por lo que se instalaron luminarias alrededor .

- Servicios higiénicos, ya que los anteriores se encontraban en mal estado.
- Particiones livianas ubicadas en el pasillo como protector solar, ya que se reunían muchas personas.

Dicha institución fue de gran importancia en esa época. En dicha casa se realizaban asambleas con los sindicatos, se daban actividades culturales y deportivas, se celebraba el 1 de Mayo, promovían marchas de protestas.

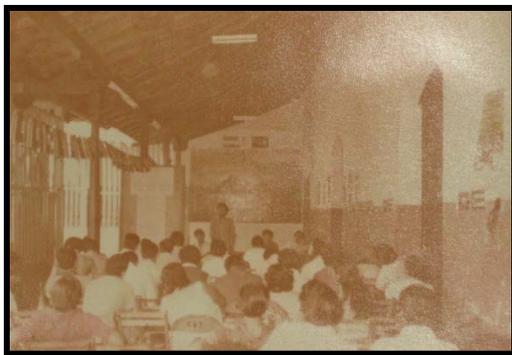


Foto 27: Actividades CST  
Fuente: Epifanio Torres, secretario de CST

#### **5.2.4. Años 90**

En la década de los 90 al perder la Revolución el poder, la CST deja de tener importancia, desaparecen los sindicatos y el inmueble pasa de su uso como sede de la organización sindical a un uso habitacional, convirtiéndose en casa de habitación del representante de la central sandinista de trabajadores de esa ciudad integrada con comercio mixto como ferretería, pulpería y oficinas.

El uso habitacional acarreó nuevos cambios espaciales lo que significó la construcción de particiones livianas que dieron como resultado espacios de estar, dormitorios, cocinas, baños, servicios sanitarios este último requirió de nuevas instalaciones sanitarias y eléctricas además el cambio de techo de teja de barro a lámina de zinc.

El comercio mixto implicó el cambio de ventanas ubicadas en la fachada este del inmueble, ya que el servicio que brindaban exigía que el cliente ingresará por el exterior del edificio por lo que se transformaron en puertas, con ello la instalación de verjas metálicas en las puertas, para mayor seguridad, como medio de propaganda al producto que ofrecían colocaron rótulos pintados y físico seguido de cambios de color de pintura en las paredes, según era el caso.

En 1995 la ciudad de Masaya fue sacudida por fuertes temblores, lo que provocó que la elevación norte de la central sandinista de trabajadores colapsara, pero luego esta se construyó. (ver gráfico)

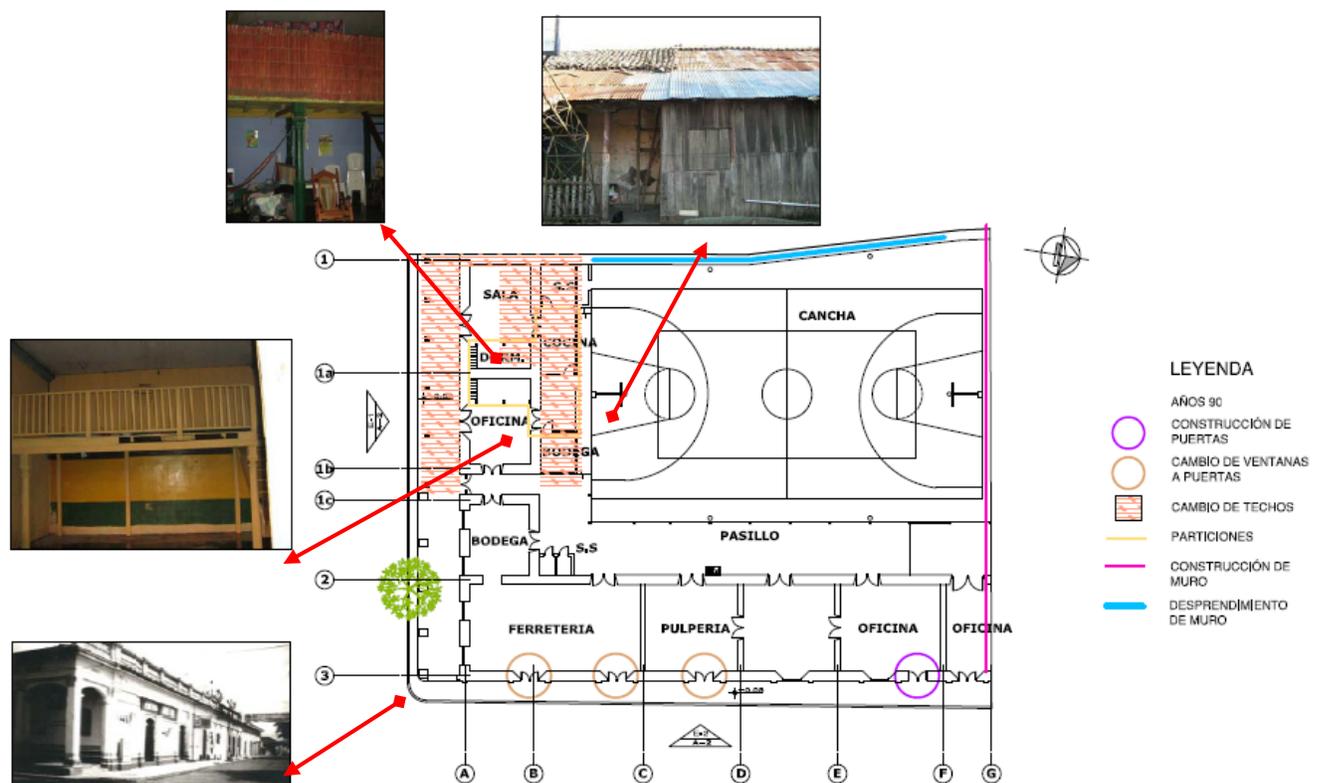


Gráfico 13: Planta Arquitectónica Años 90  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 5.2.5. Año 2000

En el año 2001 se dan las elecciones, resultando electo un liberal por lo que la Central Sandinista de Trabajadores siguió perdiendo importancia. La casa en esta época estaba a

cargo del representante de la ciudad de Masaya Epifanio Torres, algunos comercio se retiraron por las condiciones que presentaba el edificio pero se integraron otros.

A causa de los constantes movimientos telúricos así como por el mal estado y debilidad estructural, la falta de mantenimiento, las condiciones climáticas, sin olvidar las vibraciones que provocan los vehículos, la fachada principal colapsó a causa del terremoto del 2000. Lamentablemente a mediados del año 2006, lo que había sobrevivido al terremoto, también colapsó, dejando al establecimiento, donde se ubicaban los billares, sin estructura de techo y cubierta, por lo que este establecimiento (derrumbamiento según plano) dejó de ser habitable. A causa de todo lo ocurrido, el edificio fue abandonado.

Por otra parte este hecho (sismos de 2006) provocó el desprendimiento de una parte de la fachada este, que además trajo consigo el cambio de cubierta que tenía el techo, de teja de barro a lámina de zinc, dándole prioridad a los establecimientos activos en ese tiempo. (ver gráfico)



### 5.2.6. En la Actualidad

Al regresar los Sandinistas al poder en el 2007 y promover la organización por sectores, hace que el edificio sea utilizado nuevamente para reuniones, encuentros municipales o sectoriales más sucesivos. Estas actividades son compartidas con tres establecimientos de comercio mixto como tragamonedas, alquiler de videos y, en las afueras del inmueble, venta de frutas.

En lo que respecta a su estado físico el edificio sigue deteriorándose poco a poco a causa de la intervención del hombre y del paso del tiempo, un ejemplo concreto y actual de esto es la desaparición de la cubierta de teja original que se está cambiando por el techo de zinc ya que durante el invierno el peso que genera el agua acumulada en las tejas es superior al que puede resistir las paredes de adobe.

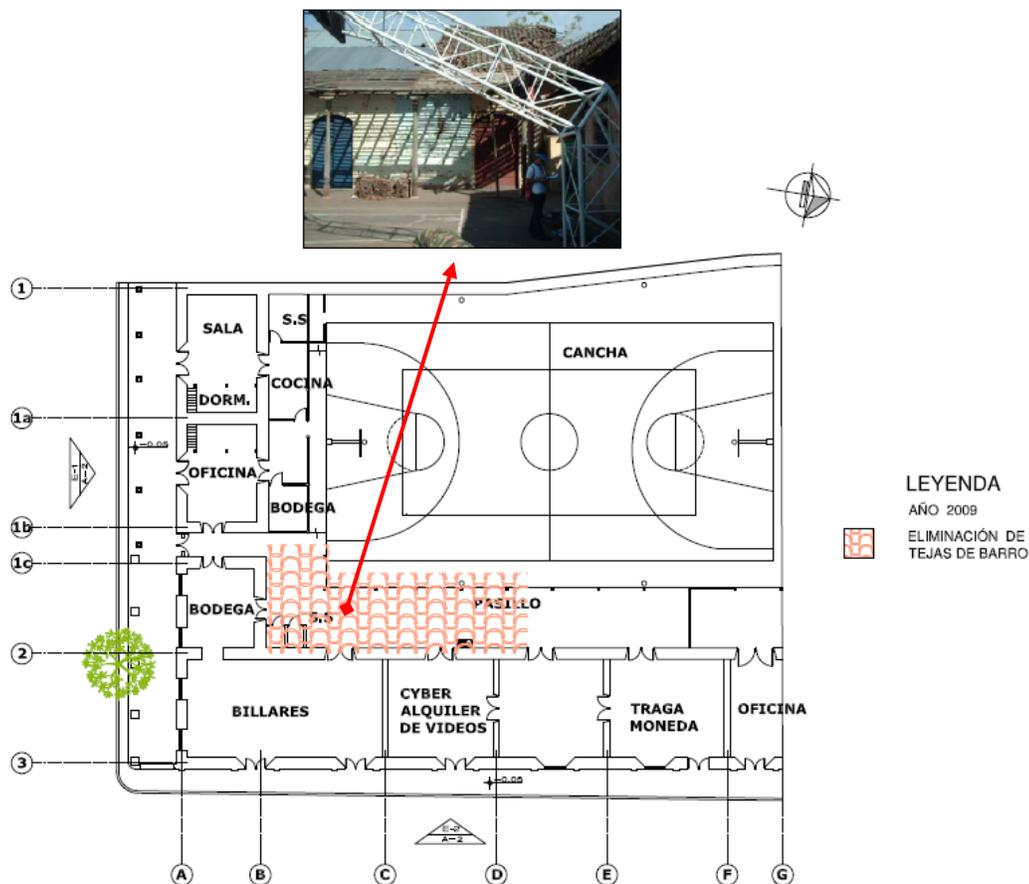


Gráfico 15: Planta Arquitectónica Año 2009  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## 6. ANALISIS ARQUITECTONICO

El análisis arquitectónico comprende un estudio por fachadas de conceptos y principios aplicados en el inmueble. La Central Sandinista de Trabajadores está sobre un terreno rectangular de 1,641 m<sup>2</sup>, con un área construida de 988 m<sup>2</sup> que representa un 60% de ocupación del suelo. La tipología de esta edificación es civil, sus fachadas principales está ubicada al sur y al este.

### 6.1. Planta Arquitectónica

El edificio tiene forma de una L compuesta por 2 sólidos rectangulares, con corredores alrededor de un patio interno cubierto por una cancha de básquetbol, características típicas de una arquitectura colonial y neoclásica (patio interno rodeado de corredores). Las elevaciones tienen forma rectangular así mismo proporción. En su interior, predomina la simetría en su trazado original, pero con las alteraciones espaciales que se ha dado a lo largo del tiempo ha conseguido la asimetría. (ver gráfico)

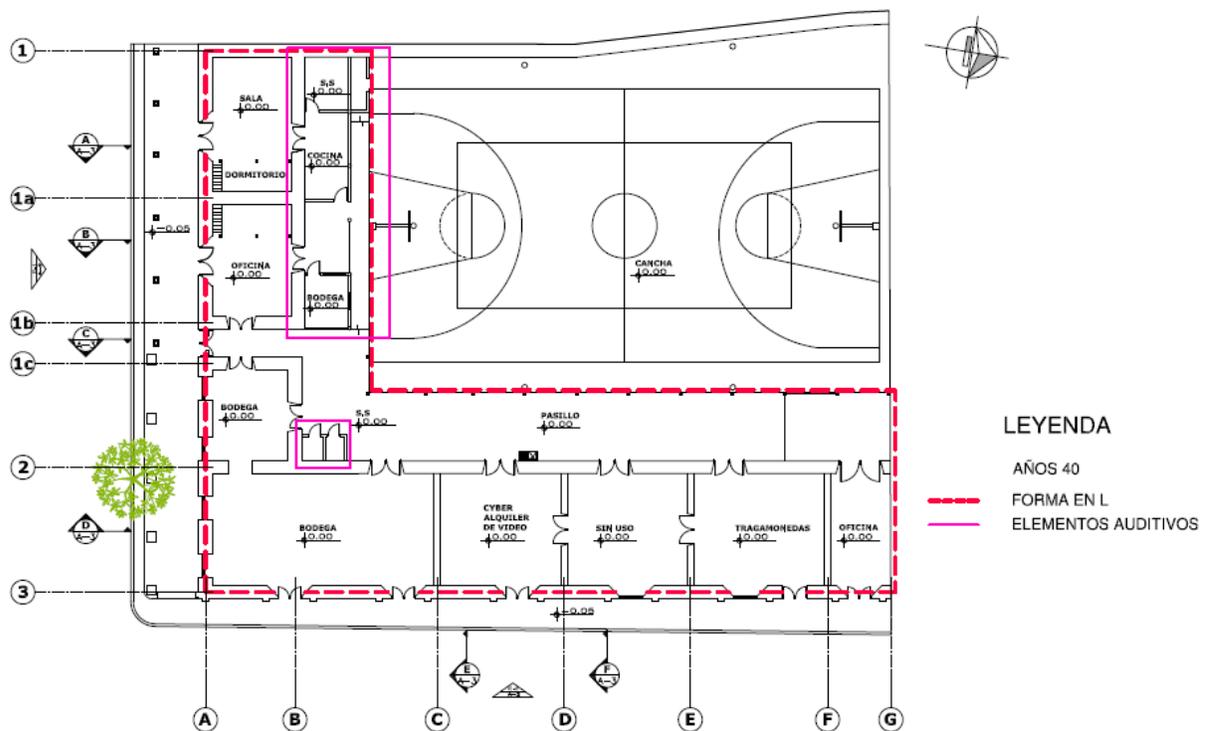


Gráfico 16: Análisis arquitectónico en planta  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## 6.2. Fachada Sur

En la fachada sur encontramos la siguiente información:

- 9 calles divididas por vanos, con puertas o ventanas, y otros sin vanos.
- Asimetría que se percibe en la distribución de ventanas y puertas.
- 1 cuerpo con ritmo alternado y repetitivo, alternado de la calle 1 hasta la 5, que son los espacios con vano y otro sin vano, repetitivo en las columnas de madera y en las ventanas en forma de arco de medio punto con capialzado y el panel elevado debajo de estas.
- Elemento aditivo como es el corredor típico de la época colonial compuesto por zapatas semejantes a la del estilo colonial y una cubierta combinada de teja de barro con lámina de zinc.
- Composición irregular.
- Transformación variada en el color.

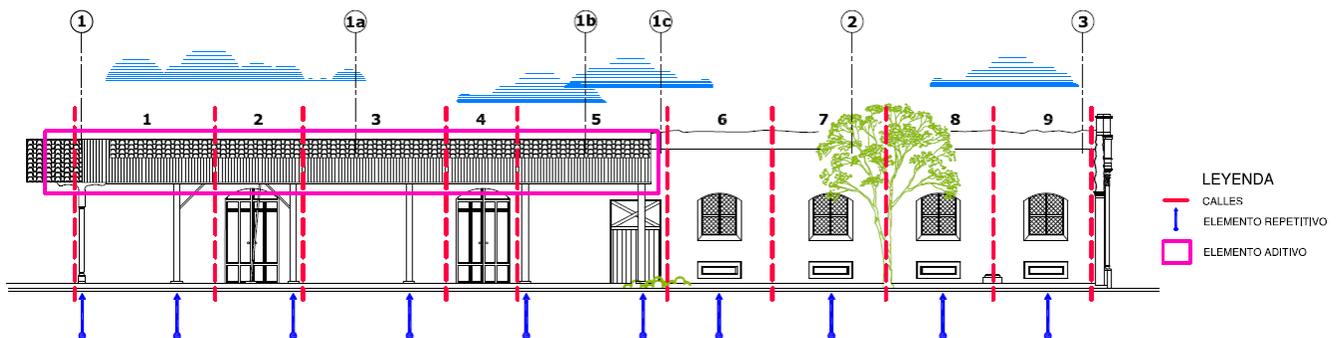


Gráfico 17: Elevación Sur  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## 6.3. Fachada Este

En la fachada este encontramos la siguiente información:

- 12 calles divididas por grandes pilastras de estilo neoclásico en las que encontramos puertas y ventanas abocinadas simétricamente.
- 1 cuerpo con ritmo alternado compuesto por grandes pilastras de estilo neoclásico con capitel de orden corintio y terminado con pedestales.

- Pilastras adosadas de dos tipos: simples y una doble las cuales son elementos de orden corintio, las pilastras simples se encuentran en todo el edificio mientras que la pilastras doble son las que se localizan en la esquina del edificio cada pilastras posee su pedestal.
- Un remate con ritmo alternado caracterizado por balaustradas de concreto.
- Equilibrio que se da por la distribución de puertas o ventana según el caso.
- Ritmo alternado compuesto por un espacio con vano y otro sin vano, a diferencia de la calle 11 que rompe el ritmo tanto por diseño como por ubicación.
- La numeración impar asignada a las calles no presentan ningún tipo de vano en cambio la numeración par posee vanos que pueden ser puerta o ventana.
- Simetría por elementos lineales que se dejan sentir a través de las pilastras de estilo neoclásico.
- Transformación variada en el color.
- Proporción.

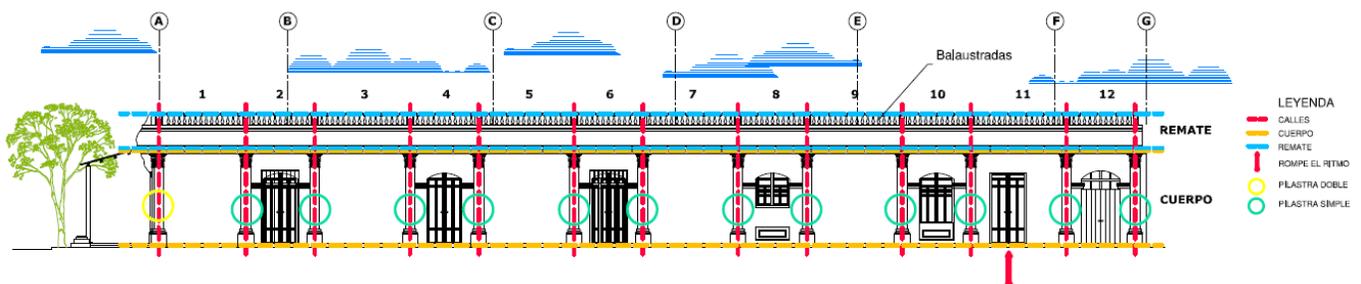


Gráfico 18: Elevación Este  
Fuente: Grupo de estudio 2008

#### 6.4. Fachada Este interna

En el interior en la fachada este encontramos la siguiente información:

- Equilibrio, ritmo alternado presente en los espacios con vano donde se ubica las puertas y otro sin vano.
- Simetría y ritmo repetitivo evidente en la distribución de las puertas, los elementos lineales representados por las columnas de madera ubicada alrededor del patio interno.
- Composición y Armonía inexistente en la utilización de materiales.
- Elementos aditivos como son los servicios sanitarios, particiones livianas.

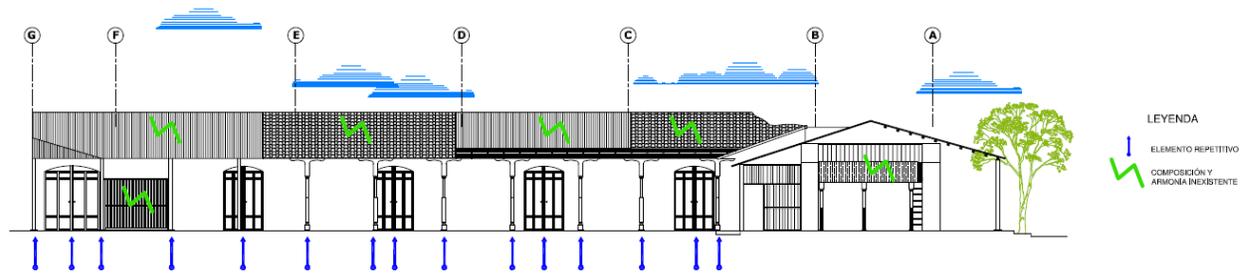


Gráfico 19: Elevación Este Interna  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## 6.5. Fachada Sur interna

En el interior en la fachada sur encontramos la siguiente información:

- Asimetría.
- Ritmo repetitivo en los elementos lineales como son las columnas de madera ubicada alrededor del patio interno.
- Composición y Armonía inexistente en la utilización de materiales.
- Elementos aditivos área de cocina y baño.

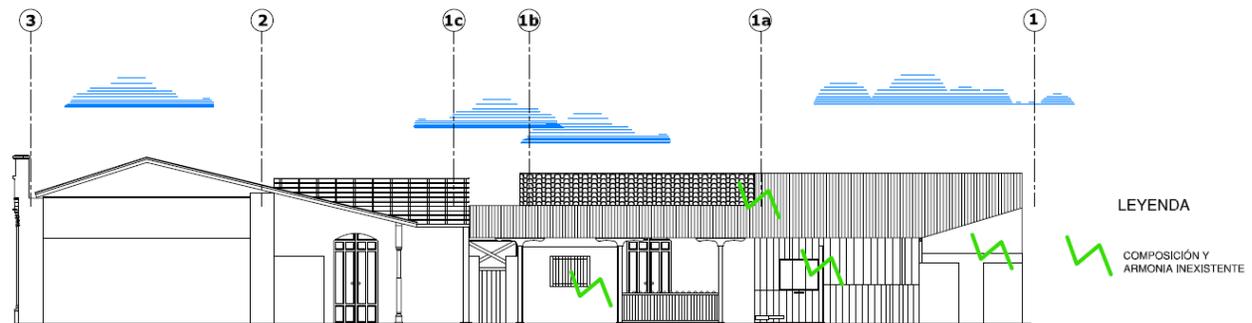


Gráfico 20: Elevación Sur Interna  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## 7. ANALISIS AMBIENTAL

El análisis ambiental es el estudio de los factores ambientales que inciden y a la vez provocan degradación paulatinamente en el inmueble. Estos son iluminación artificial y natural, lluvia, ventilación, asoleamiento, protección sonora. Si el Inmueble no posee ningún tipo de tratamiento contra estos es mayor su degradación.

### 7.1. Clima

El Clima se define como semi - húmedo (Sabana Tropical), la precipitación varía entre los 1,200 y 1,400 mm. La temperatura oscila entre los 27° y 27.5° c. En los climas cálidos, como es el caso, las diferencias de temperatura entre las horas de mayor insolación y la noche, origina tensiones de afuera hacia adentro que traen consigo fisuras en el edificio.



Foto 28: Fisuras en el edificio  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 7.2. Iluminación

Iluminación y ventilación dos factores que son incuestionables en el inmueble, por su ubicación y forma se puede decir que posee un 80% de iluminación natural a excepción de la noche que se hace uso de la iluminación artificial, es decir, la mayor parte del día se encuentra iluminado naturalmente.

### 7.3. El viento

El viento es otro factor que a destacar y que no podemos olvidar, éste produce corrosión, sobrepresión y succión al mismo tiempo los vientos fuertes contaminado por partículas gruesas (arena) afectan las capas exteriores del edificio además de depositar las partículas gruesas sobre el tejado lo que provoca, poco a poco, un sobre peso a la estructura. La dirección del viento con respecto al edificio es Noroeste por lo que se ve afectado directamente debido a la altura, que en comparación con otros edificios es mayor. Debido a su altura este desempeña una función de cortina rompe viento que protege a las otras edificaciones.

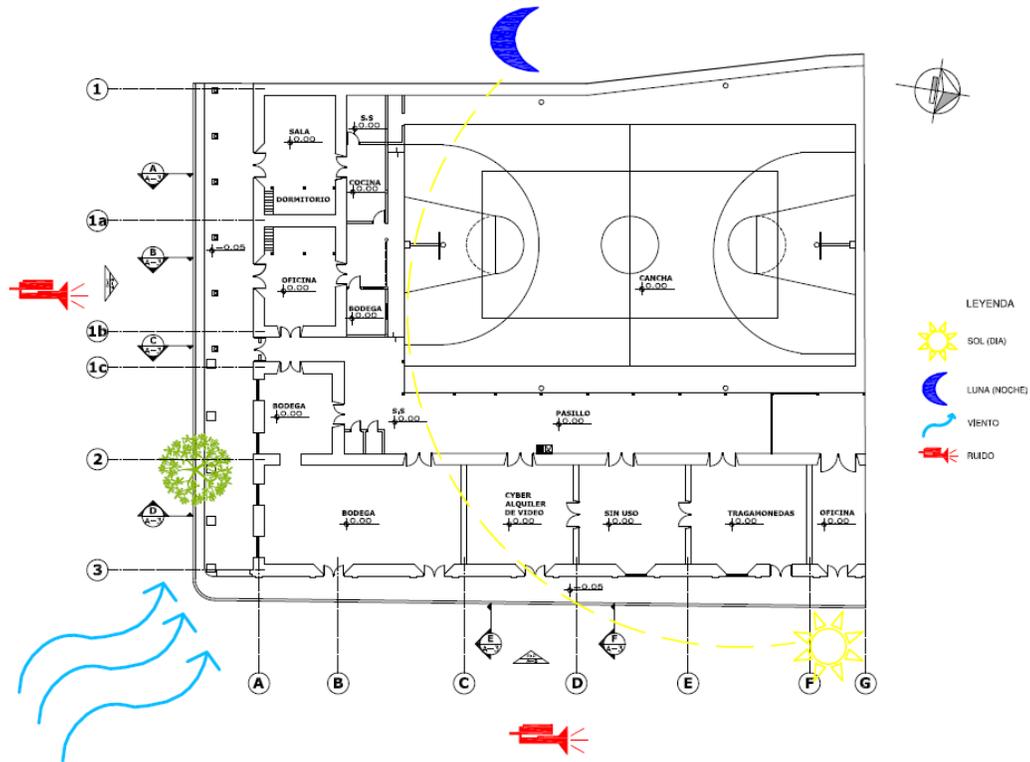


Gráfico 21: Análisis Ambiental  
Fuente: Grupo de estudio 2008

#### 7.4. Asoleamiento

En la fachada este, es evidente la incidencia directa de los rayos solares sobre el inmueble, principalmente durante el día, mientras que por la tarde la incidencia se da internamente. A la vez se comprueban las consecuencias de este factor, que acompañado de la humedad, es uno de los principales peligros para los materiales de construcción sobre todo aquellos que tienen una mayor vida útil.



Foto 29: Asoleamiento interno  
Fuente: Grupo de estudio 2008

#### 7.5. Calidad del aire y protección sonora

En las cercanías se encuentran algunas de las vías principales de la ciudad, de las cuales dos son principales y por donde a diario circulan buses interlocales, interurbanos, autos

particulares y transporte liviano como las bicicletas, por esta razón la calidad del aire se ve afectada ya que la emisión de gases contaminantes como el dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), provocados por el tráfico, es elevada.

Estos, además de dañar al edificio, afectan la salud de la población que vive en sus alrededores. Además la cercanía del volcán Masaya tiene un leve, pero no menos importante papel en la destrucción del edificio ya que los gases sulfurosos del volcán pueden provocar graves daños en las estructuras metálicas y de concreto.



Foto 30: Influencia vehicular  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## 7.6. Lluvia

La lluvia acida (lluvia acompañada de gases tóxicos) es otro factor que contribuye al deterioro del edificio, los componentes químicos que ésta trae consigo hacen que los materiales se debiliten, así mismo, la acumulación de agua en las tejas de barro o en las paredes ha dado lugar al crecimiento de plantas tanto microscópicas (moho) como de gran tamaño (enredaderas), lo que hace que la humedad se concentre aun más.



Foto 31: Crecimiento de planta en techo  
Fuente: Grupo de estudio 2008

En síntesis los fenómenos de tipo climático como el sol, la lluvia y el viento tienen relación directa con el deterioro del edificio al provocar la degradación de los materiales que trae consigo el deterioro mecánico del mismo.

## 8. ANÁLISIS FUNCIONAL

El análisis funcional comprende la identificación de las zonas en el inmueble, así como la relación de las y entre las zonas.

Como se mencionó en el inciso 13.2.1, el inmueble inicialmente se diseñó para albergar a un grupo de religiosas y con el paso del tiempo su función cambió dinámicamente. Actualmente en el inmueble se identifican 3 zonas: una zona habitacional con 126 m<sup>2</sup> de área, una zona comercial con un área de 488 m<sup>2</sup> y una zona pública con 161 m<sup>2</sup>. La relación entre ellas es directa, a continuación se detalla por zonas.

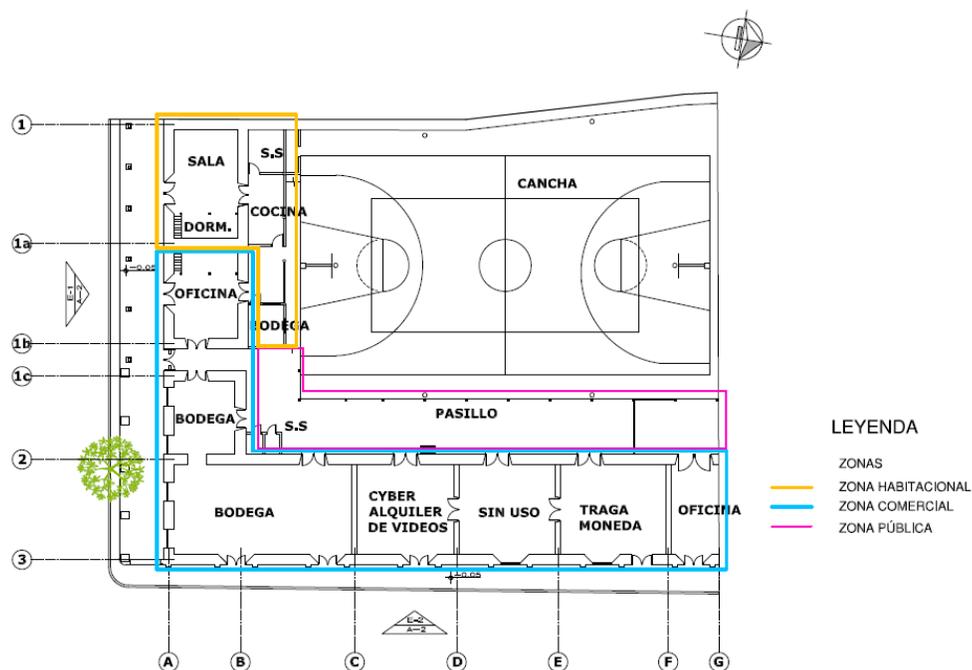


Gráfico 22: Plano de Zonas  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 8.1. Zona Habitacional

Compuesta por varios ambientes como sala, comedor, cocina, baño, dormitorios, tendedero, ambiente comunes en una casa de habitación. Los ambientes sala, comedor, dormitorios están integrados todos en un espacio, pero separados por particiones livianas. A estos ambientes se ingresan por la parte sur, ubicada frente al Parque Central. Estos ambientes están relacionados directamente a partir de un eje de circulación central que nos permite luego dirigirnos a los demás ambientes.

La cocina, el baño y el área de tendedero tienen una relación directa entre ellos ya que estos se encuentran ubicados en la parte interior del edificio, específicamente contiguo a la cancha de basquetbol. El pasillo conector de esta zona permite una comunicación directa con la zona pública y comercial. Esta zona posee poca ventilación natural e iluminación. (ver gráfico)

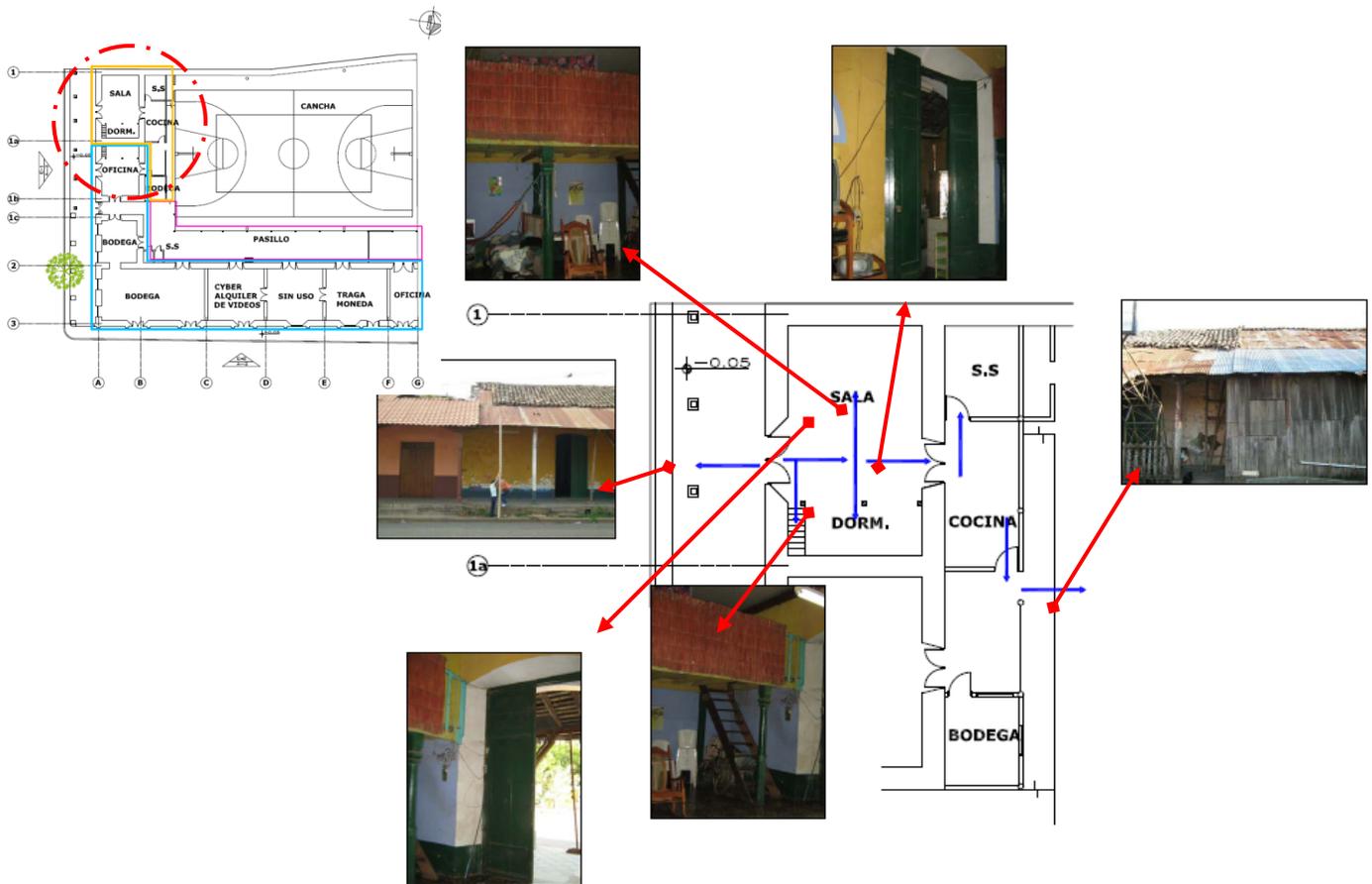


Gráfico 23: Zona habitacional  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## 8.2. Zona pública

Se conoce como **zona pública** a la parte en donde se reúnen actualmente las directivas de los municipios o departamentos. Ésta se comunica lateralmente con la zona comercial. Si bien durante las mañanas es un área fresca y agradable, durante las tardes ésta no es la mejor para las actividades que se realizan ya que los rayos solares se reflejan directamente sobre ella.

A esta zona se ingresa desde el exterior por un pasillo divisor de la zona comercial con la zona habitacional, destacándose como un pasillo conector de las 3 zonas, por lo que hace que

su circulación sea lineal y directa. Existe circulación lateral si se quisiera trasladar a la zona comercial. (ver gráfico)

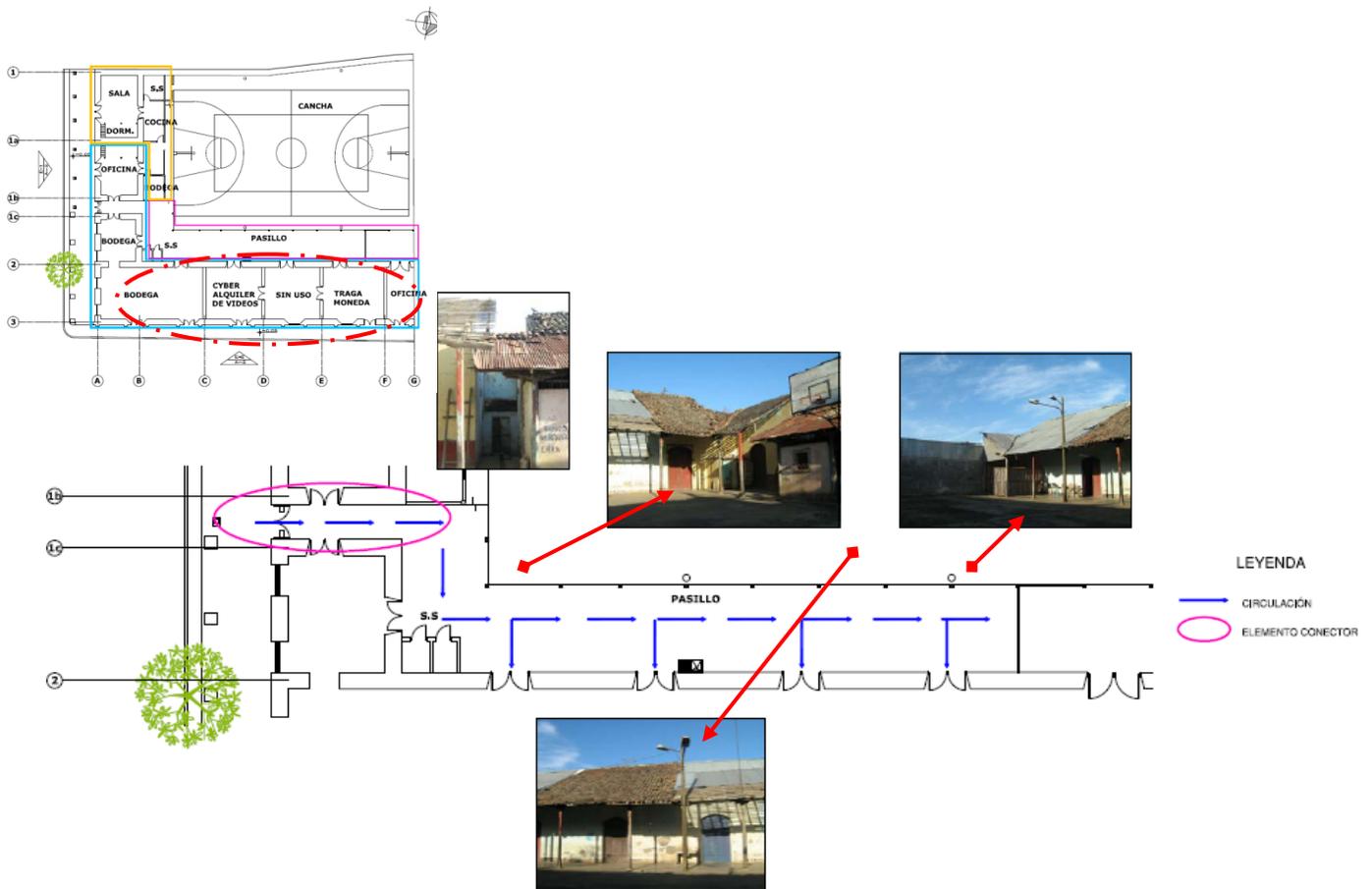


Gráfico 24: Zona Pública  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 8.3. Zona comercial

Como su nombre lo indica es la zona en donde se concentran los comercios existentes en la edificación. Esta está conformada por un bufete jurídico ubicado contiguo a la zona habitacional, 2 bodegas utilizadas por un comerciante que vende productos varios en las afueras del edificio, un cybercafé, alquiler de videojuegos y películas, seguido de un espacio que actualmente por las condiciones en las que se encuentre no puede ser utilizado, luego un tragamonedas y por último una oficina que es utilizada por los periodistas.

La circulación a nivel de zona es lateral ya que a todos se ingresan por el exterior lateralmente, la relación entre ellos es indirecta. En la zona pública se encuentra un lavandero al que tiene acceso la zona comercial solo por esta razón tienen comunicación con el interior del edificio. (ver gráfico)

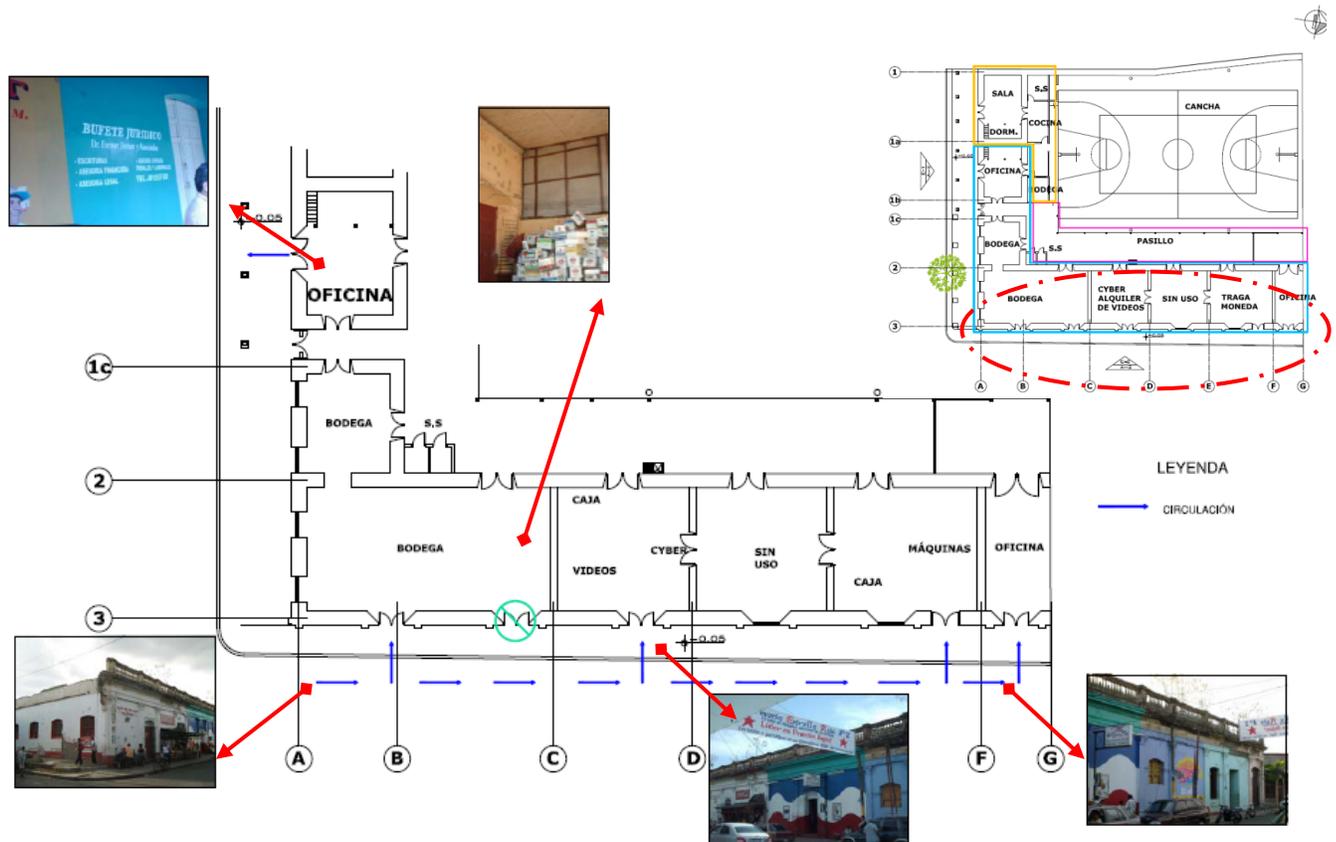


Gráfico 25: Zona comercial  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 8.3.1. Bufet

El bufet es un área de oficina de abogados en donde encontramos escritorios sin divisiones internas. La circulación interna es centralizada, la salida es la misma entrada. Este ambiente no tiene comunicación con el interior del edificio. El espacio posee poca iluminación y ventilación natural. (ver gráfico)

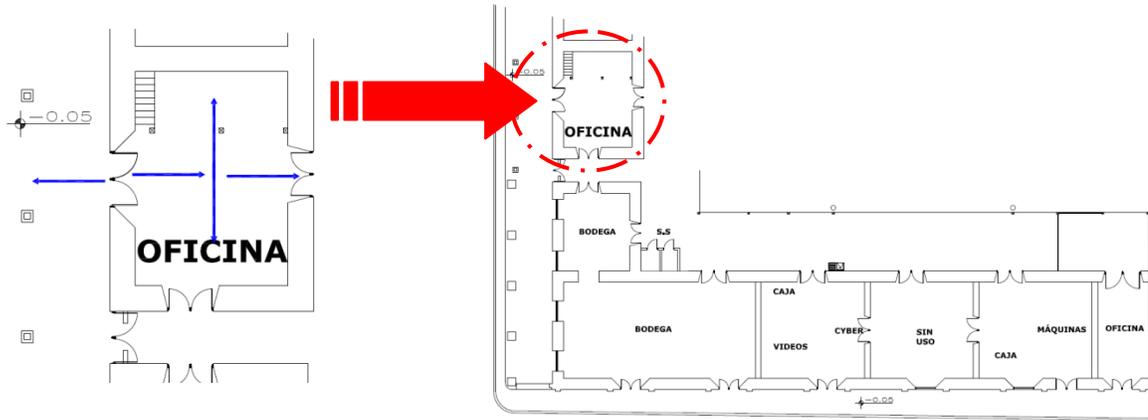


Gráfico 26: Circulación de Bufete  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 8.3.2. Venta de Frutas – bodegas - otros

Las Bodegas, localizadas en la esquina del edificio pertenecen, a una señora que vende diversos productos en las afueras. Se ingresa a las bodegas desde el exterior, su circulación es lineal centralizada que permite la distribución a las 2 bodegas que posee, la salida es la misma entrada, pero la dinámica del establecimiento es afuera.

En la actualidad una de estas puertas está bloqueada, este establecimiento no tiene comunicación con el interior a menos que el dueño lo autorice. Los rayos solares se reflejan directamente en este ambiente debido a la falta de cubierta. (ver gráfico)

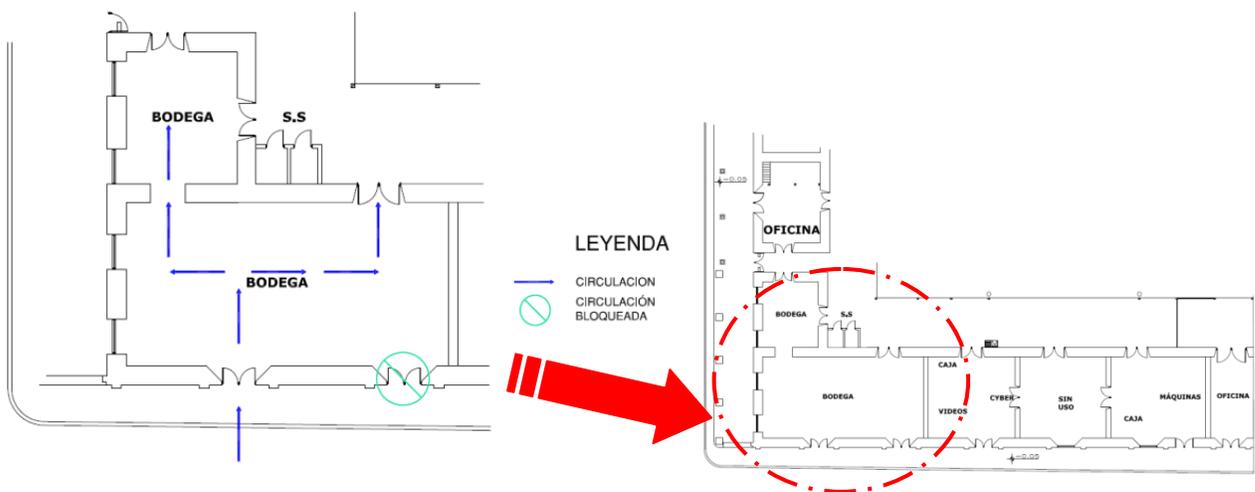


Gráfico 27: Circulación de Bodega y ventas de frutas  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 8.3.3. Cibercafé-multivideos

El cibercafé y multivideos está conformado por tres áreas: Un área de caja, el área cibercafé y el área de videojuegos y películas definido por estantes. Al lugar se ingresa desde el exterior, posee una circulación centralizada ya que a partir del acceso hay un pequeño pasillo por medio del cual se puede dirigir hacia los demás ambientes.

Hay dos circulaciones, según el servicio que se desee. Si un cliente llega a buscar videos, él entra, se dirige a los estantes para luego pagar en caja. El otro recorrido es si un cliente busca servicios de Internet, él ingresa, llega a hasta caja y luego se dirige a la computadora que utilizará. Ambas se relacionan y poseen una comunicación directa por la ausencia de particiones livianas. El espacio posee poca iluminación y ventilación natural. (ver gráfico)

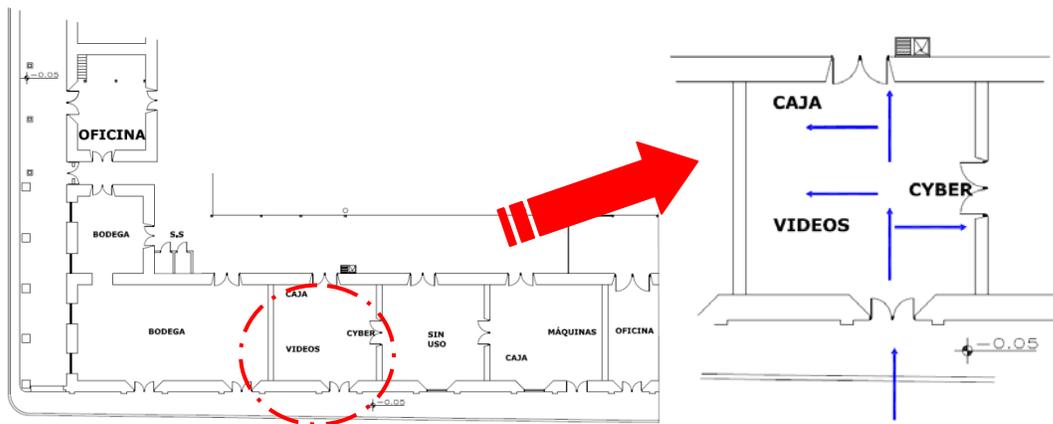


Gráfico 28: Circulación de cyber-multivideos  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 8.3.4. Tragamonedas

Otro establecimiento que hace parte de la zona comercial es el tragamonedas que funciona como lugar de distracción para el público. Dentro de este ambiente existen dos sub-ambientes: caja y el área de las máquinas, el acceso es por el exterior, además posee una circulación centralizada que nos orienta a la caja que es donde se paga, para luego ir hacia las máquinas de juego. Existe una puerta que comunica con el interior encontrándose con la cancha de basquetbol. El espacio posee iluminación y ventilación natural. (ver gráfico)

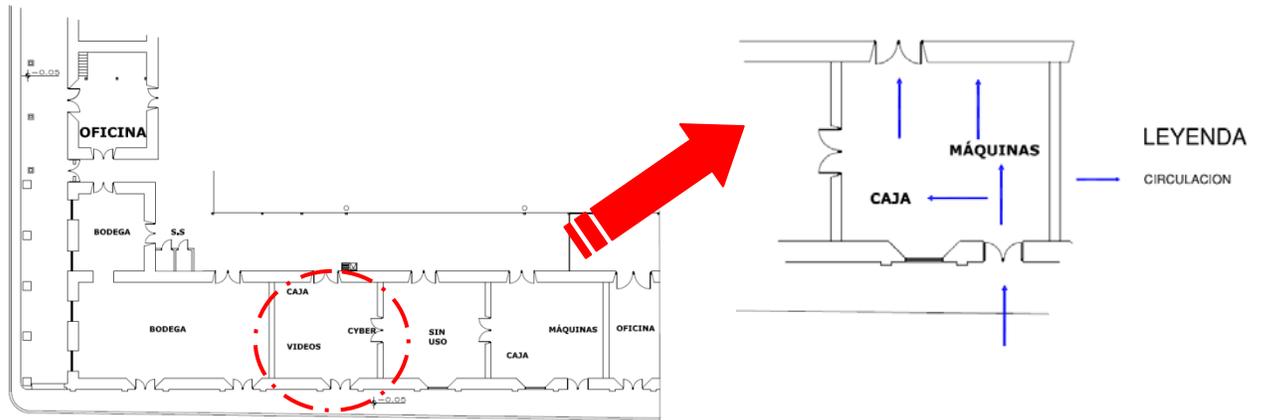


Gráfico 29: Circulación de cyber-multivideos  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 8.3.5. Oficina de los Periodistas

Por último, la oficina de los periodistas es uno de los ambientes más sencillos por su función ya que es un espacio de oficina, posee una sola circulación directa y bien definida. Aquí encontramos un escritorio, al igual que todas las otras áreas, se ingresa por el exterior. No cuenta con ventilación e iluminación natural. (ver gráfico)

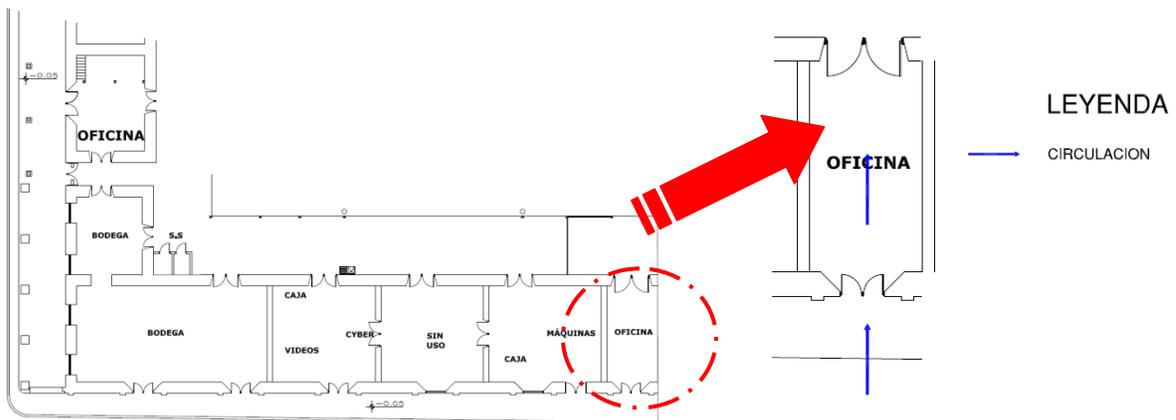


Gráfico 30: Circulación de Oficina de los Periodista  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## **9. ANALISIS ESTILISTICO**

El Análisis estilístico es un estudio de suma importancia porque nos permite valorar los atributos de la obra arquitectónica. Comprende tres momentos: Primero, la manera en que llegaron los estilos a Nicaragua aplicados en el inmueble, seguido de la identificación de los elementos que afirman o definen el estilo a través de tablas y elevaciones arquitectónicas de las fachadas en estudio para finalizar con una síntesis de la solución estilística aplicada así como la determinación del estilo más dominante en el inmueble basados en los resultados de la identificación de elementos.

### **9.1. Estilos en Nicaragua**

El estilo neoclásico llegó a Nicaragua más como un lenguaje que como expresión de una actitud y una época. Lenguaje que en vez de tomar como modelo básico la antigüedad romana, como lo hiciera el Renacimiento, tomó como referente la antigüedad griega, apropiándose de elementos grecolatinos e interpretándolos como características de este estilo que busca lo solemne, lo monumental, lo escenográfico, así como la recreación en bajo relieve de derivaciones de formas clásicas que imitan pilastras con capiteles, cornisas, arquitrabes planos y terminación con ático.<sup>20</sup>

### **9.2. Estudio descriptivo por fachada**

El estudio descriptivo consiste en el análisis por medio de tablas en la que se ubican los elementos presentes en el inmueble y sus tendencias estilísticas, logrando de esta manera la identificación del estilo arquitectónico dominante.

---

<sup>20</sup> Documento de Curso Patrimônio Histórico Arquitectónico. Historia de la Arquitectura y la ciudad nicaragüense. Pág. 18

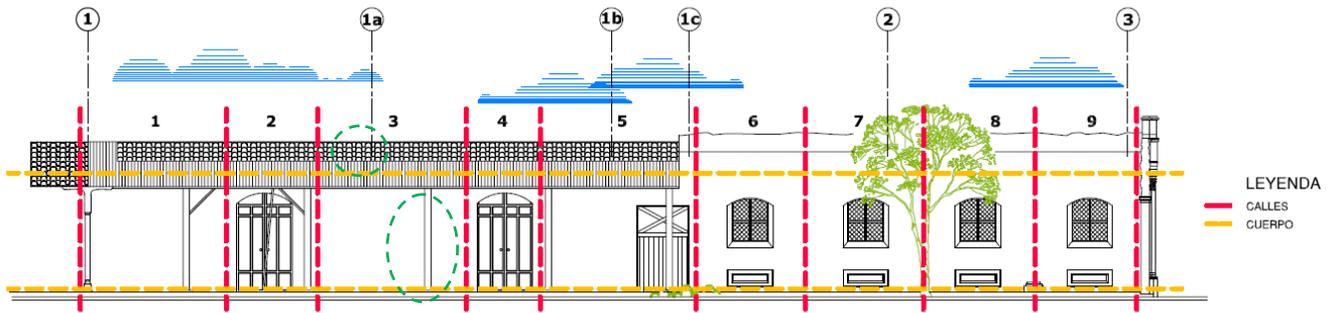
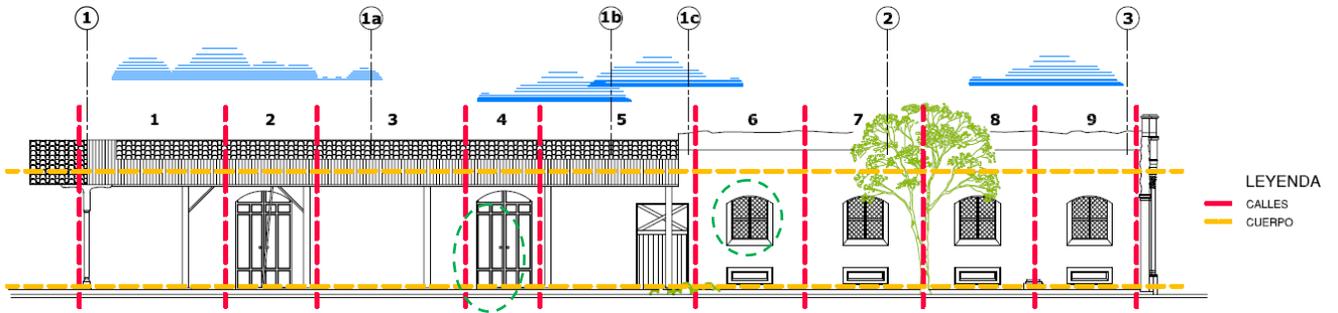


TABLA DE ESTILO ARQUITECTONICO					
Fachada	Elemento Primario	Imagen	Elemento secundario	Tendencia estilística	
				Neoclásico	Colonial
S U R	Techo		Cubierta		+
			Estructura		+
	Columna		Zapata		+
			Fuste		+
			Basa		+
			5		5

Tabla 4: Estilo arquitectónico de elementos fachada sur  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Fachada	Elemento Primario	Imagen	Elemento secundario	Tendencia estilística	
				Neoclásico	Colonial
SUR	Puerta		Dintel		+
			Jamba		+
			Hoja		+
	Piso			+	
	Ventanas con capialzado			+	
			5	2	3

Tabla 5: Estilo arquitectónico de elementos fachada sur  
Fuente: Grupo de estudio 2008

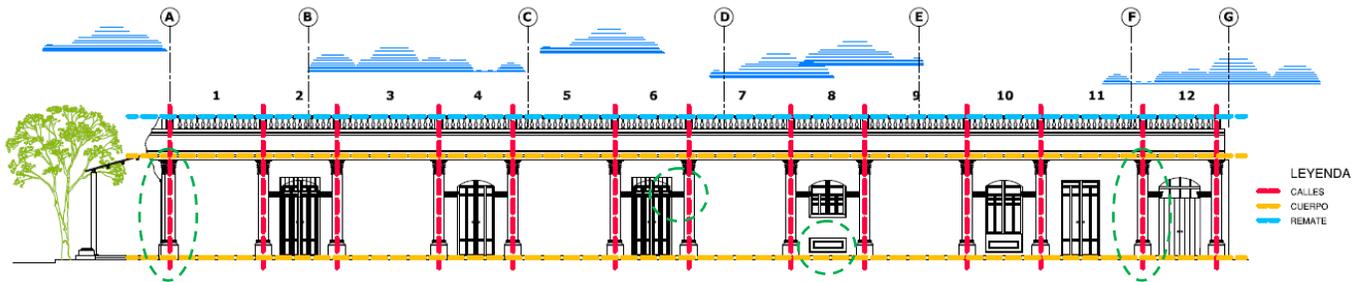


TABLA DE ESTILO ARQUITECTONICO					
Fachada	Elemento Primario	Imagen	Elemento secundario	Tendencia estilística	
				Neoclásico	Colonial
E S T E	Columnas		Pilastra sencilla	+	
			Contra Pilastra sencilla	+	
	Paredes	 	Panel elevado	+	
			Imposta	+	
			4	4	

Tabla 6: Estilo arquitectónico de elementos fachada este  
Fuente: Grupo de estudio 2008

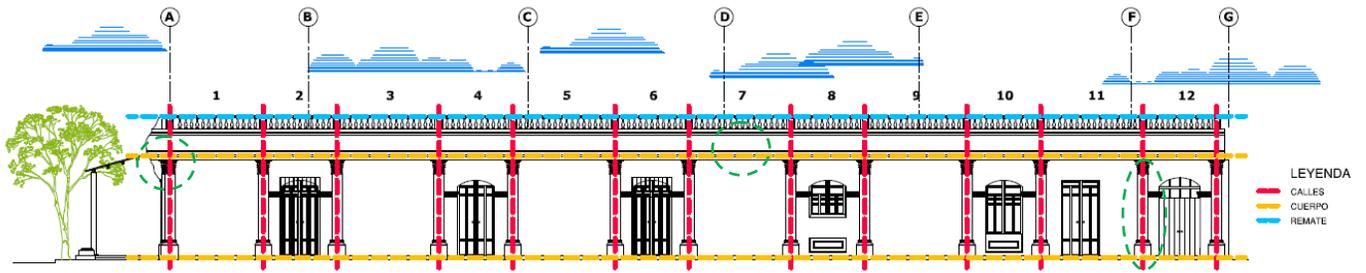


TABLA DE ESTILO ARQUITECTONICO						
Fachada	Elemento Primario	Imagen	Elemento secundario	Tendencia estilística		
				Neoclásico	Colonial	
E S T E	Contra Capitel de tendencia corintio		Volutas	+		
			caulículos	+		
			cimacio	+		
			Ábaco	+		
	Fuste		fuste sencillo	+		
	Entablamento		arquitrabe	+		
			friso	+		
			cornisa	+		
				8	8	

Tabla 6: Estilo arquitectónico de elementos fachada este  
Fuente: Grupo de estudio 2008

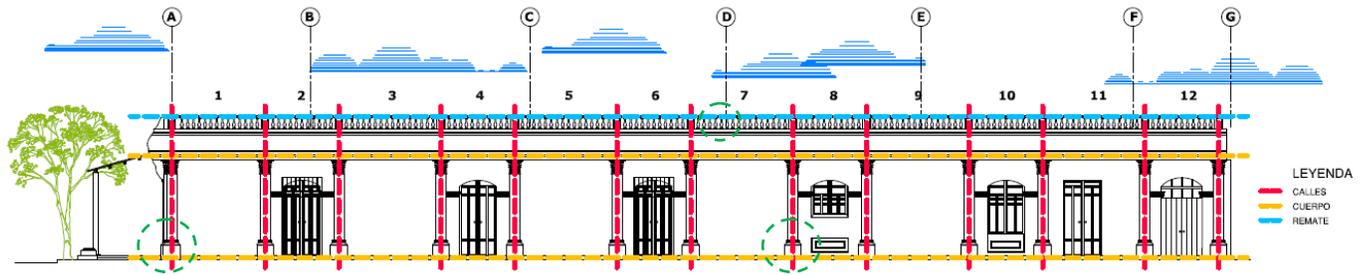


TABLA DE ESTILO ARQUITECTONICO					
Fachada	Elemento Primario	Imagen	Elemento secundario	Tendencia estilística	
				Neoclásico	Colonial
E S T E	Pedestal		Contra Pedestal sencillo	+	
			Pedestal Sencillo	+	
	Balaustrada			+	
			3	3	

Tabla 7: Estilo arquitectónico de elementos fachada este  
Fuente: Grupo de estudio 2008

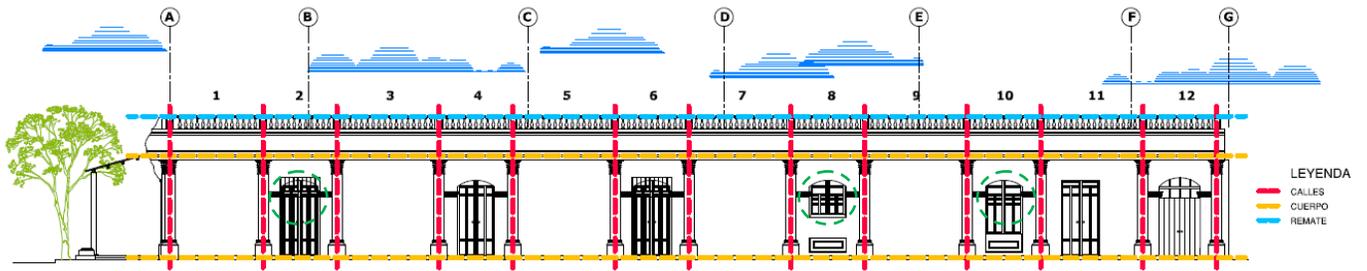


TABLA DE ESTILO ARQUITECTONICO					
Fachada	Elemento Primario	Imagen	Elemento secundario	Tendencia estilística	
				Neoclásico	Colonial
E S T E	Ventanas con capialzado			+	
				+	
	Puertas con capialzado				+
			3	3	

Tabla 8: Estilo arquitectónico de elementos fachada este  
Fuente: Grupo de estudio 2008

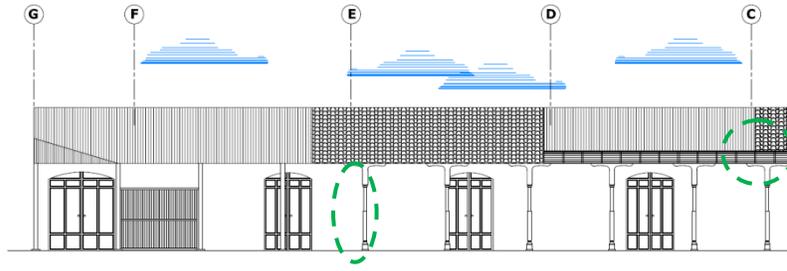


TABLA DE ESTILO ARQUITECTONICO					
Fachada	Elemento Primario	Imagen	Elemento secundario	Tendencia estilística	
				Neoclásico	Colonial
E S T E  I N T E R N A	Techo		Cubierta		+
			Estructura		+
	Piso		Interno		+
			Externo	+	
			4	1	3

Tabla 9: Estilo arquitectónico de elementos fachada este interna  
Fuente: Grupo de estudio 2008

TABLA DE ESTILO ARQUITECTONICO					
Fachada	Elemento Primario	Imagen	Elemento secundario	Tendencia estilística	
				Neoclásico	Colonial
E S T E  I N T E R N A	Puerta Vista desde el interior			+	
	Columna		Zapata		+
			Basa		+
	Cielo Falso decorados				+
			4	2	2

Tabla 10: Estilo arquitectónico de elementos fachada este interna  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### **9.3. Estudio analítico de la solución estilística**

El edificio que ocupa la organización de la Central Sandinista de trabajadores (CST) posee 12 calles y 2 cuerpos, así mismo, 2 estilos arquitectónicos como son el Neoclásico y el colonial.

**Neoclásico** por su volumen de doble planta, fachadas compuestas por elementos como pilastras y contrapilastras, ambas sencillas y adosadas al muro, con capitel de orden corintio y jónico, entablamentos compuesto por cornisas, frisos y arquitrabes.

También posee fachada plana con arcos capialzados de medio punto, tanto en las puertas como en las ventanas, con remates de canales de zinc y concreto cuidadosamente ocultos por balaustradas de hierro fundido y cornisas.

**Colonial** por su distribución tradicional como es el patio central con corredores, techo de estructura de madera y cubierta de teja de barro cocido sobrepuesto en caña de Castilla, cielo falso de madera con elementos decorativos en los ambientes internos, columnas con zapata, fuste y basa, puertas con arcos rebajados o capialzados de gran altura. Todas estas características responden a la influencia de la colonia española.

La elegancia, la sobriedad, el empleo de un solo orden, las columnas sencillas conmemorativas, el concepto de belleza basado en la pureza de las líneas arquitectónicas, la simetría, las proporciones sujetas a las leyes de la medida y las matemáticas, sin olvidar la sencillez, son características de gran valor para la enseñanza y aprendizaje de la arquitectura.

En síntesis, se puede afirmar que la Central Sandinista de trabajadores (CST), por su dominante presencia en los elementos que la componen, es una arquitectura de influencia neoclásica, basando ésta valoración en el estudio descriptivo de fachadas.

## **10. VALORACIÓN CRÍTICA**

El edificio es un monumento de invaluable valor histórico, artístico-arquitectónico, urbano y funcional. Histórico, debido a los grandes eventos histórico-sociales de los que ha sido testigo a lo largo de la historia de la ciudad, así como por su ubicación frente al Parque Central, es decir, el centro histórico de una de las ciudades que posee una traza colonial, lo que lo constituye en una pieza de suma importancia para la arquitectura nicaragüense.

Su cercanía al centro histórico, lo hace estar rodeado por vías principales y de alto reconocimiento para los ciudadanos, como es la vía San Jerónimo, una de las tantas vías fundacionales, esto es, una vía del trazado primario de la ciudad, un elemento de muy alta estima en el aspecto urbano.

Su valor artístico-arquitectónico es evidente en la composición neoclásica de su fachada, la simetría a nivel de planta, la unidad de sus formas básicas, así como por sus elementos muy significativos para la enseñanza y aprendizaje de la arquitectura. Además, posee las características de las viviendas coloniales, muy vivas en el inmueble, como es el patio central con corredores de techo de estructura de madera y cubierta de teja de barro cocido sobrepuesto en caña de Castilla, con cielo falso de madera y decorados muy singulares, sin olvidar, su dominante presencia monumental.

Su valor funcional estriba en los múltiples usos que ha tenido a lo largo de su existencia al igual que su capacidad de adaptabilidad arquitectónica a dichos usos. Podemos decir que es un inmueble multifuncional con pocas alteraciones conceptuales, lo que no significa que no las tenga.

Sin embargo, y pese a todo este valor histórico y arquitectónico, el edificio está deteriorado en casi toda su totalidad, siendo evidente su abandono tanto en su estructura externa como interna, sin que por ello le presten la atención que merece.



Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

CONTENIDO

PLANTA  
ARQUITECTONICA  
ACOTADA



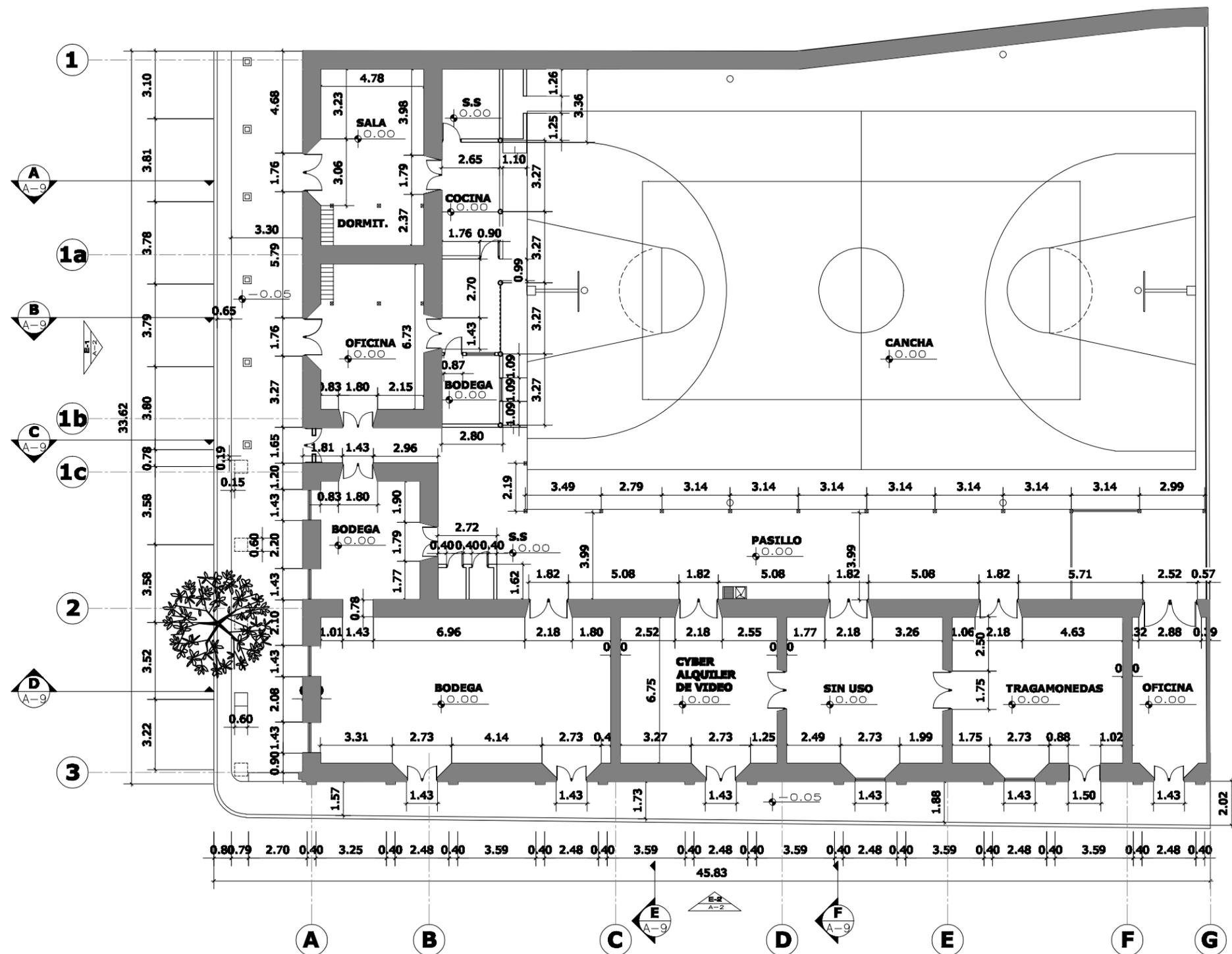
MAPA DE  
LOGAZIZACION

Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
Br. DARLING ARTOLA  
Br. MARJENNY TELLEZ

Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1 : 100 Lámina: 1 de 6



PLANTA ACOTADA EXISTENTE

ESCALA = 1 : 100



Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

CONTENIDO  
**PLANTA  
ARQUITECTONICA  
EXISTENTE DE  
INTERVENCION**



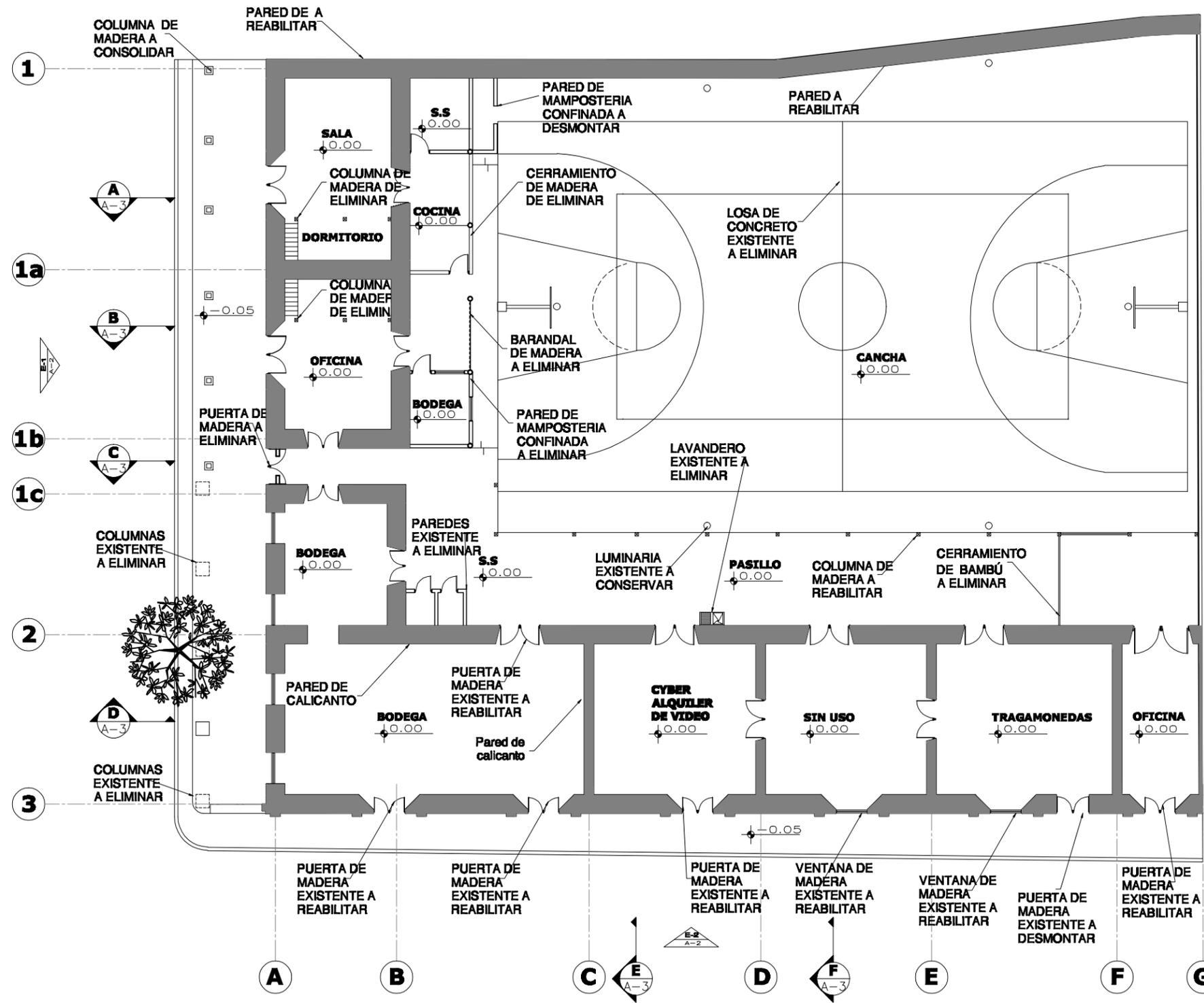
**MAPA DE  
LOGAZIZACION**

Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
**Br. DARLING ARTOLA  
Br. MARJENNY TELLEZ**

Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1 : 100 Lámina: 2 de 6



**PLANTA ARQUITECTONICA DE INTERVENCION**

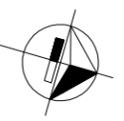
ESCALA = 1 : 100



Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

CONTENIDO  
ELEVACIONES Y  
SECCIONES  
ARQUITECTONICAS  
EXISTENTES



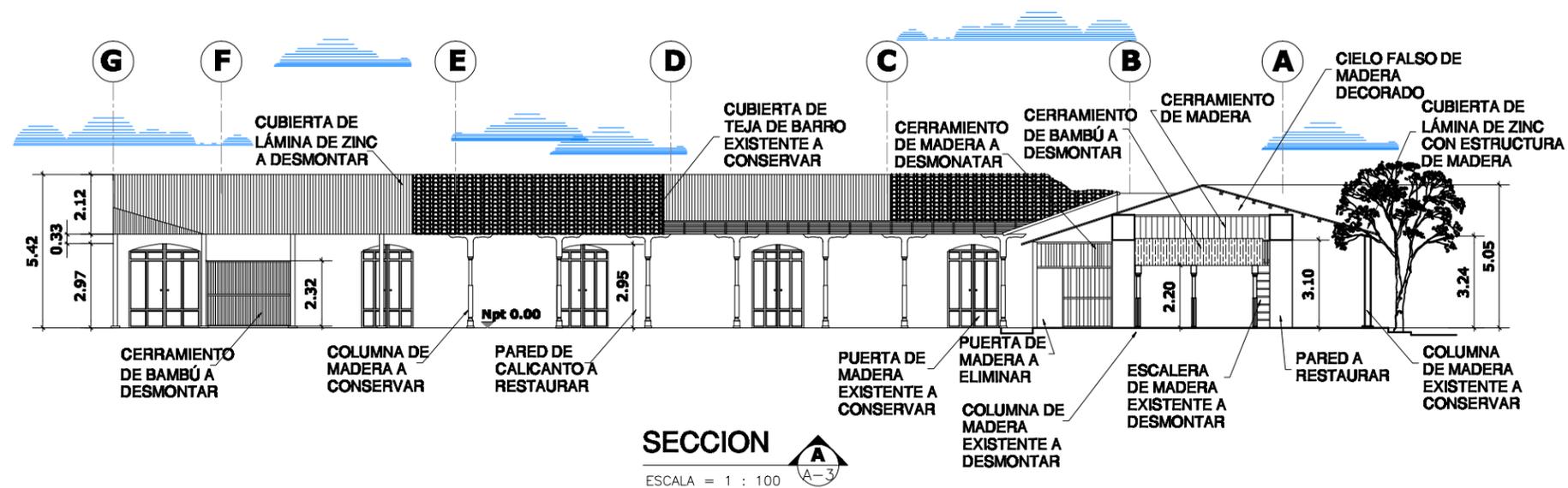
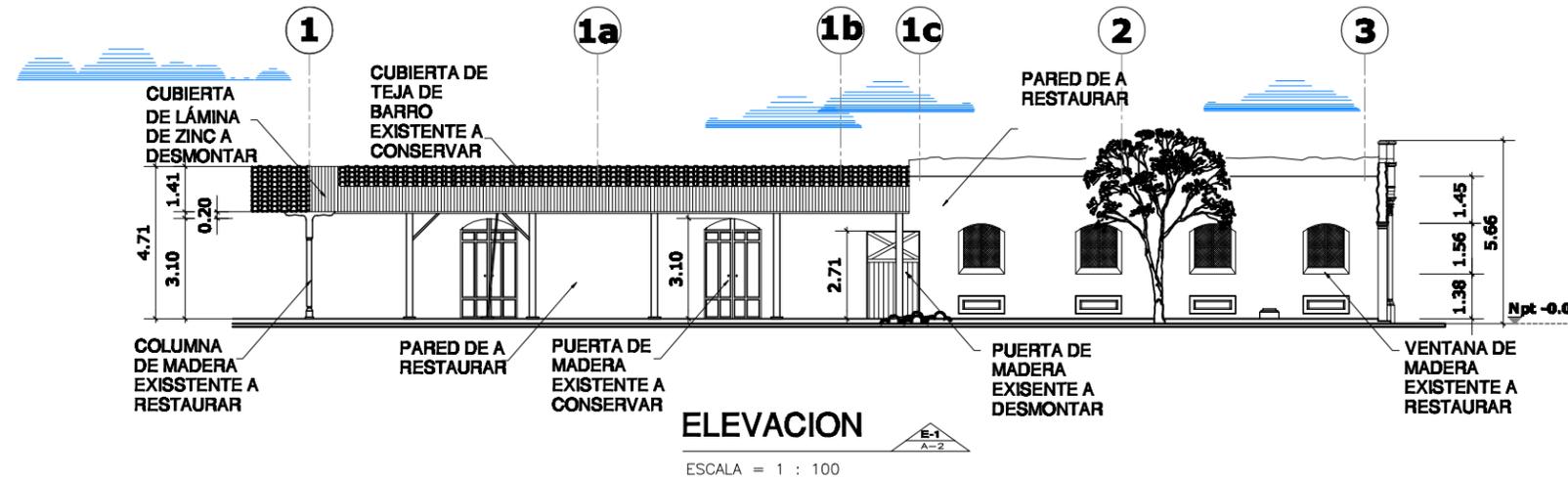
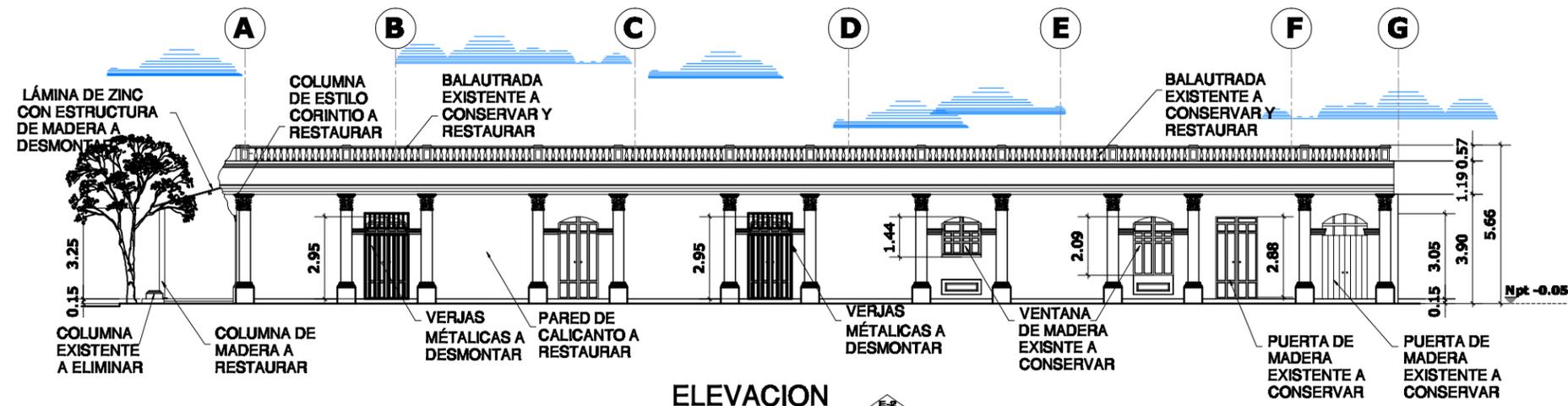
MAPA DE  
LOGAZIZACION

Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
Br. DARLING ARTOLA  
Br. MARJENNY TELLEZ

Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1 : 100 Lámina: 3 de 6





Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

CONTENIDO

SECCIONES  
ARQUITECTONICAS



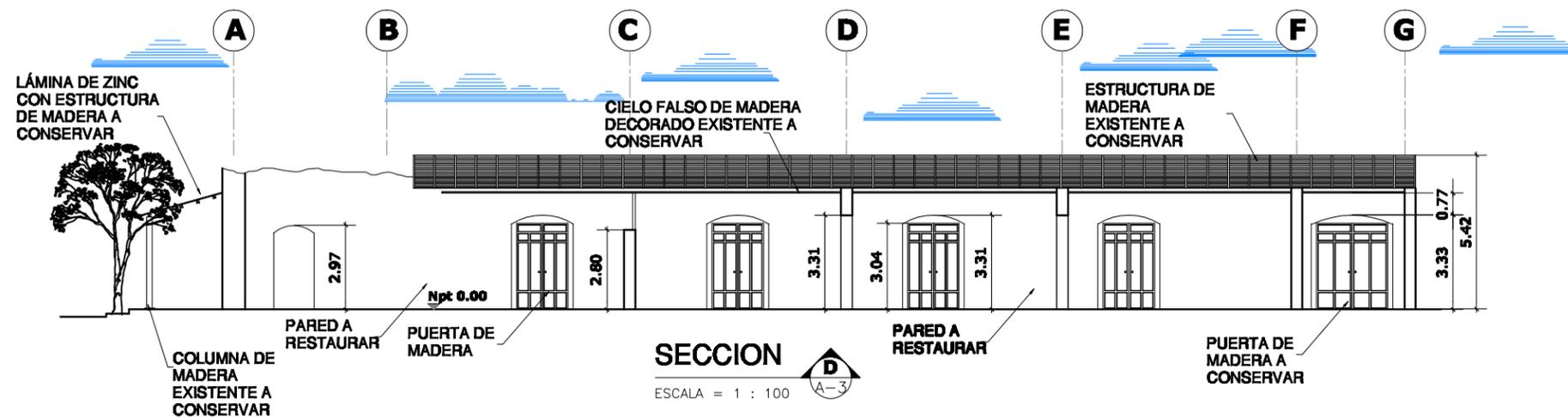
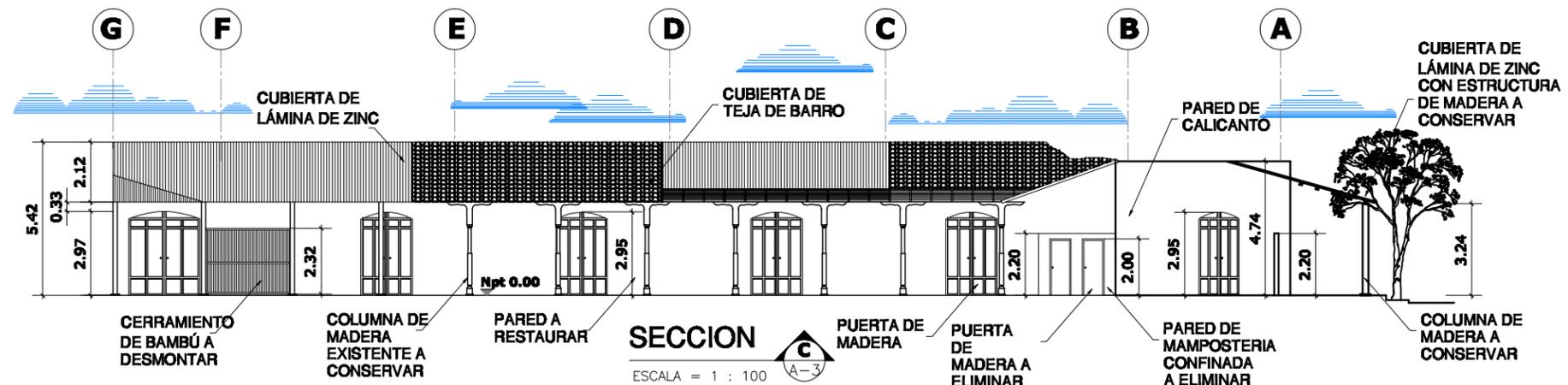
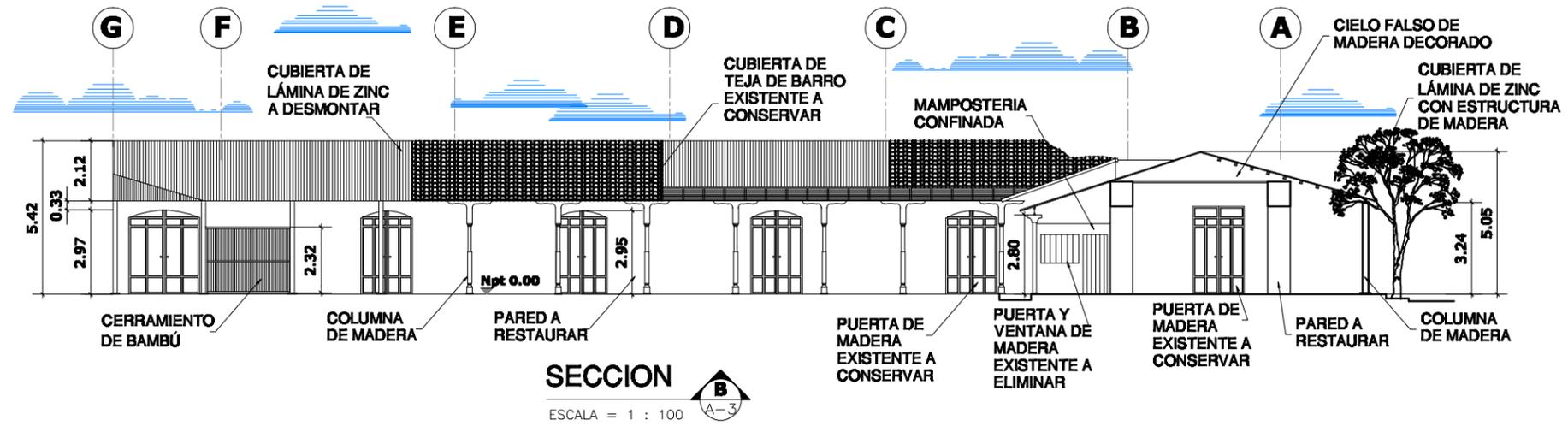
MAPA DE  
LOCALIZACION

Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
Br. DARLING ARTOLA  
Br. MARJENNY TELLEZ

Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1 : 100 Lámina: 4 de 6





Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

CONTENIDO

**SECCIONES  
ARQUITECTONICAS**



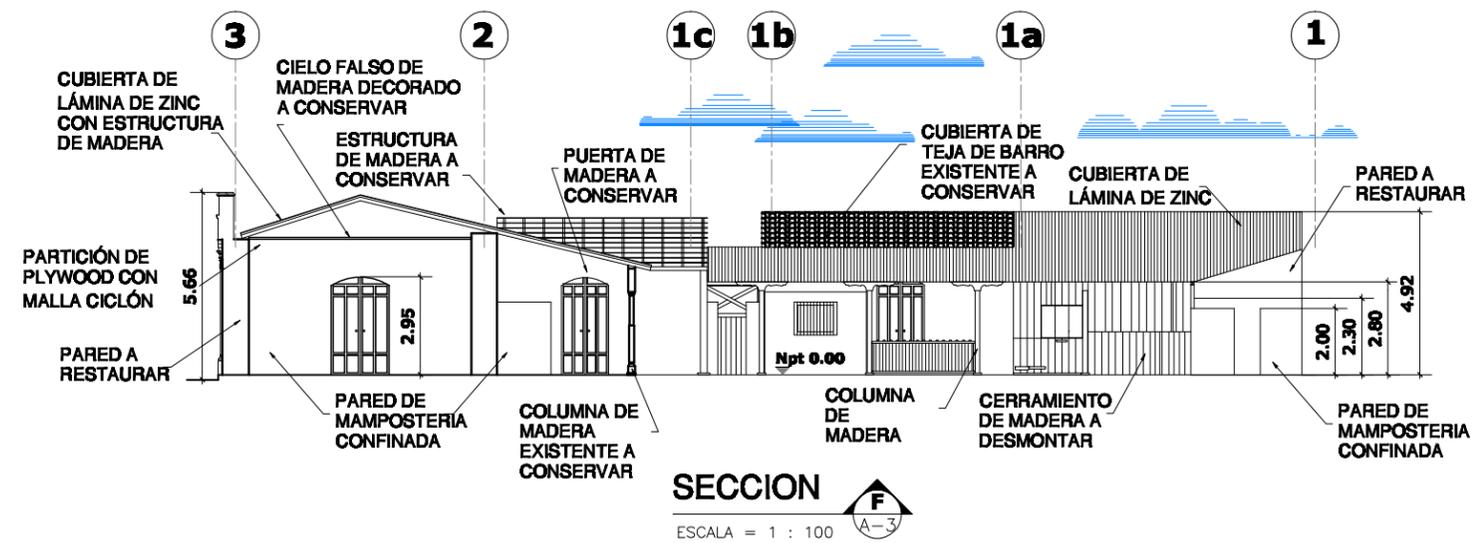
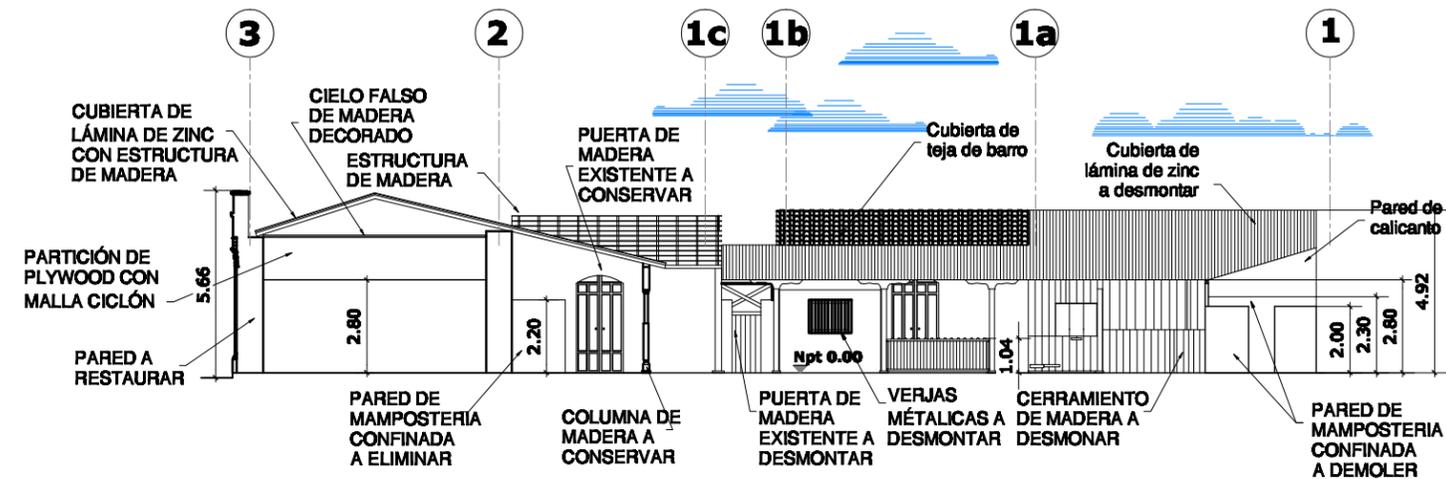
**MAPA DE  
LOGAZIZACION**

Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
**Br. DARLING ARTOLA**  
**Br. MARJENNY TELLEZ**

Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1 : 100 Lámina: 5 de 6





Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

CONTENIDO

**PLANTA  
ARQUITECTONICA  
DE TECHO**



**MAPA DE  
LOCALIZACION**

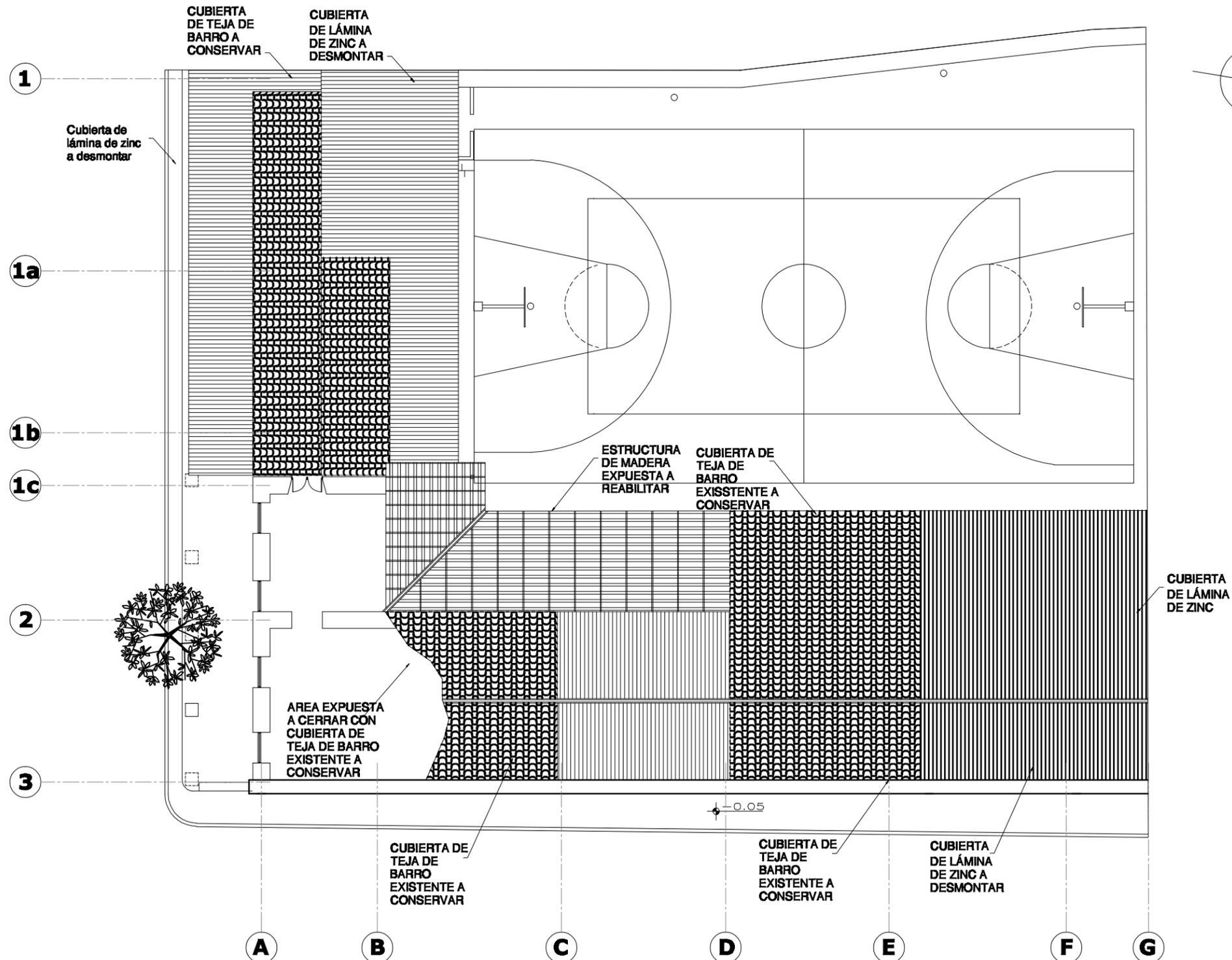
Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
**Br. DARLING ARTOLA**  
**Br. MARJENNY TELLEZ**

Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1 : 100

Lámina: 6 de 6



**PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHO DE INTERVENCION**

ESCALA = 1 : 100

## **CAPITULO II**

### **1. ANALISIS CONSTRUCTIVO Y ESTRUCTURAL**

Este análisis, comprende la identificación de soluciones constructivas y estructurales en cada uno de los elementos que conforman el inmueble como las fundaciones, paredes, cubierta, pisos, así como la identificación de los tipos de materiales aplicados.

#### **1.1. Solución constructiva**

En el inmueble se pueden identificar cinco diferentes tecnologías constructivas como son el taquezal, el adobe, la mampostería confinada, la madera en particiones livianas, al igual que el bambú.

**El taquezal**, sistema constructivo de uso frecuente durante la colonia, llega a tener espesores de 25 a 30cm y está compuesto de una combinación de horcones o columnas de madera de forma vertical y de secciones transversales que varían de 15cm x 15cm y de 20cm x 20cm, separados a distancias que varían de acuerdo a los vanos de las puertas y el largo de paredes, dependiendo de las circunstancias arquitectónicas, rigidizadas horizontalmente por reglas de madera de 2.5cm x 7.5cm en ambas caras de la columna y a una distancia que varía de 15 a 25 cm, que posteriormente es rellenada con piedras y ripios de teja de barro unidas con mortero blanco de cal y talpuja y coronadas por vigas soleras de madera de secciones acordes con la de las columnas u horcones.

**El adobe** es un sistema constructivo procedente del mediterráneo de influencia árabe y que fue introducido por los españoles, durante la conquista<sup>21</sup>. Consiste en la elaboración de piezas con moldes rectangulares de arcilla con refuerzos de fibras vegetales secadas al sol. Dichas fibras sirven para contrarrestar los esfuerzos de tensión producidos por las contracciones del barro y los producidos por las cargas aplicadas. Los espesores de pared varían de 60 a 100cm de mampuestos para levantar muros, pegados unos a otros con arcilla.

**La mampostería confinada** es un sistema constructivo con elementos de concreto reforzado en su perímetro (vigas y columnas de amarre), vaciados después de construir el muro

---

<sup>21</sup> *Análisis de la Arquitectura colonial en Guatemala. Capítulo 10. XIV.*

de mampostería simple. Se hace con bloques de mortero contruidos artesanalmente, de baja resistencia y poca estabilidad dimensional.

El inmueble de la Central Sandinista de Trabajadores se constituye de la siguiente manera:

**Fundaciones:** En el caso de taquezal es un muro de piedra bolón de origen volcánico, aglomerada con mortero blanco de cal hidratada y talpuja (toba volcánica) con un dimensionamiento de 60 cm de espesor, de forma corrida bajo las paredes e interrumpido en los boquete o vanos de puertas. A diferencia del adobe y la mampostería.

**Paredes:** Las Paredes de taquezal, con una altura de aproximadamente 6.00 metros, tienen un espesor de 60 cm y están rematadas por balaustradas en una de las fachadas. El adobe, en cambio, tiene una altura aproximada de 4.00 metros con un espesor de 60 cm. El repello es de una mezcla de arena con cemento.



Gráfico 31: Sistemas constructivos en paredes  
Fuente: Grupo de estudio 2008

Las intervenciones posteriores se construyeron con paredes de bloques de concreto con un espesor de 15 cm, cerramiento de madera sobre una estructura de 2"x 2" con una altura de aproximadamente de 2.50 metros, sin olvidar el bambú colocado sobre una estructura de madera a igual altura que los cerramientos de madera.

**Estructura de techos:** La estructura de techo está compuesta por largueros de madera colocados a dos aguas y separados a un promedio de 60cm y de secciones de 10cm x 12.5cm. Los largueros se apoyan en vigas soleras de madera de 17.5cm x 17.5cm que están colocadas paralelamente a las cumbreras de los techos y sobre las paredes, en el caso de adobe, y sobre las columnas de madera, cuando se trata de taquezal. Estos largueros soportan el peso de la caña de castilla y la teja de barro, característica de los techos coloniales, y en algún caso láminas de zinc.



Foto 32: Estructura de techo  
Fuente: Grupo de estudio 2008

**Cubierta:** La teja de barro cubierta original o primera en el inmueble, por el tiempo transcurrido y su deterioro, ha sido sustituida en algunas áreas por lámina de zinc sobre una estructura de madera con 2 caídas de agua. La lámina de zinc se encuentra en las zonas habitables a diferencia de la teja de barro. Los techos están apoyados en largueros de 2"x4". En un área del corredor la estructura de techo está expuesta y en otras zonas, por el deterioro, la presencia de ésta es nula.



Foto 34: Cubierta de Techo/ Vista exterior  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 33: Cubierta de Techo/ Vista interior  
Fuente: Grupo de estudio 2008

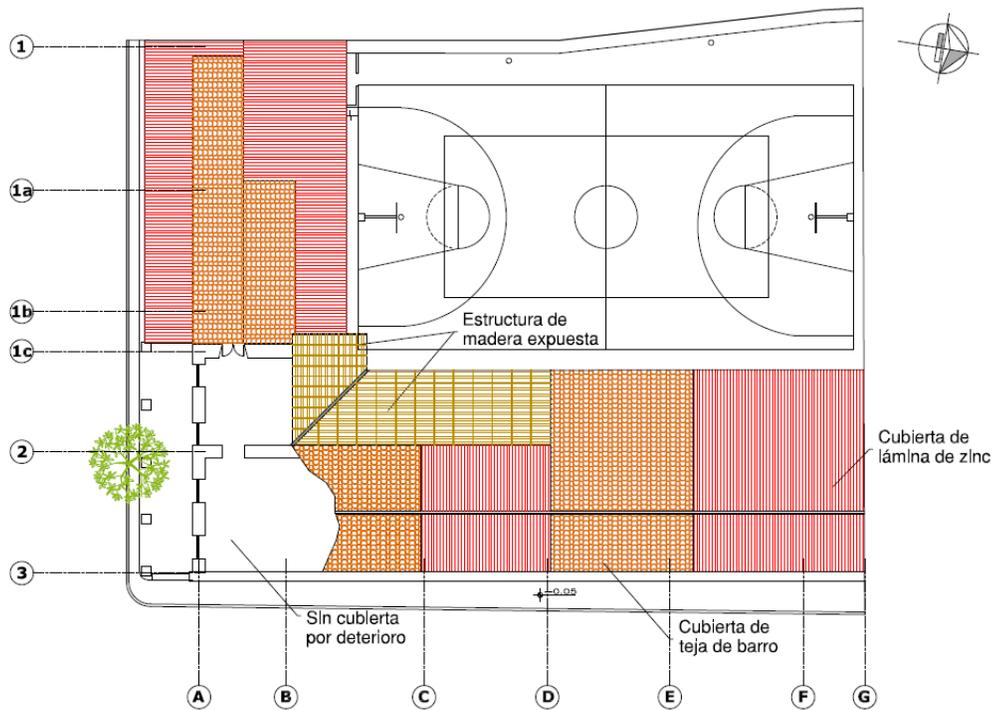


Gráfico 32: Tipo de cubiertas de techo  
Fuente: Grupo de estudio 2008

**Ventanas:** Posee nueve ventanas de madera de las cuales cinco se localizan en la elevación sur con marco de madera y forro de malla siendo originales en su diseño. Las cuatro restantes de madera y localizadas en la elevación este, han sido alteradas o modificadas con el tiempo.



Foto 35: Ventanas elevación sur  
Fuente: Grupo de estudio 2008



Foto 36: Ventanas elevación este  
Fuente: Grupo de estudio 2008

**Puertas:** Tiene veinticinco puertas de madera sólida, tablero con sus marcos, de las cuales once son originales y las catorce restantes han sido agregadas en el tiempo. Poseen una altura de aproximadamente 3mts de alto.

**Piso:** Existen 2 tipos de piso, ambos de cemento hidráulico, uno colocado en el corredor y en el exterior del inmueble, damero color gris, y otro para los ambientes internos decorado tipo colonial.

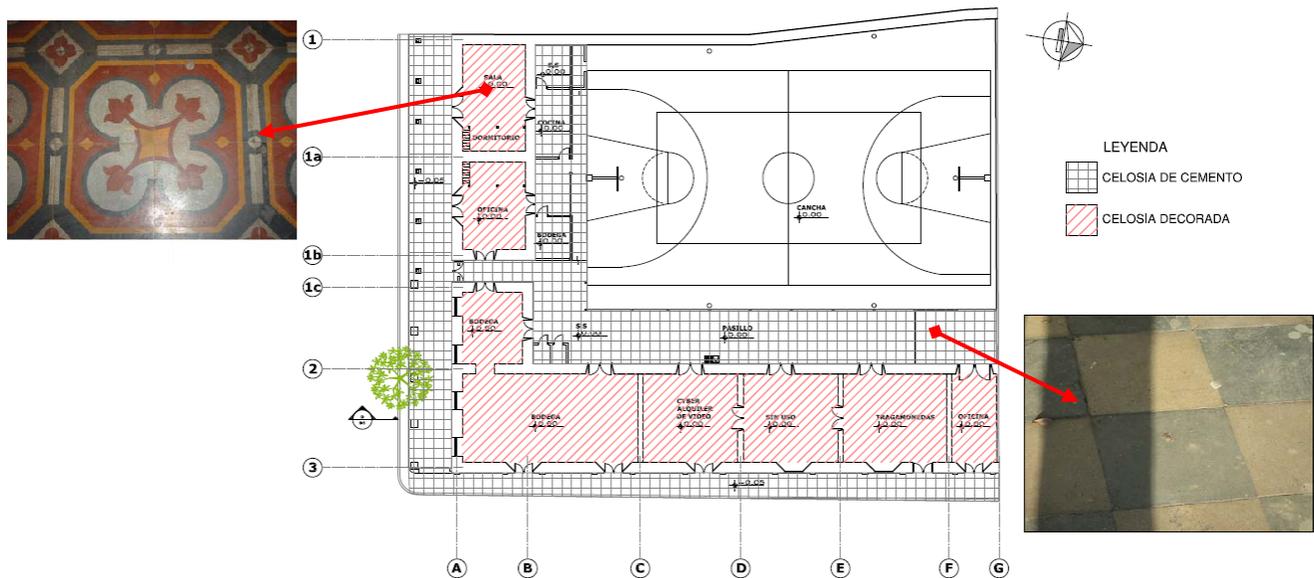


Gráfico 33: Tipos de Pisos  
Fuente: Grupo de estudio 2008

**Cielo:** Confeccionado con machimbre (reglillas de madera formando formas) color blanco, ésta en los ambiente internos.

**Verjas:** En dos de las puertas ubicadas en la elevación este, por seguridad, posee rejas de hierro forjado.

**Instalaciones sanitarias y eléctricas:** Se ha adecuando a las necesidades actuales del inmueble. Presenta además sistema de agua potable, energía eléctrica y servicio de telefónico.



Foto 37: Detalle de Cielo Falso  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## 1.2. Tablas de materiales por fachadas

TABLA DE MATERIALES														
Fachada	Elementos estructurales		Materiales											
	Primario	Secundario	Pétreos artificiales		Aglomerantes		Metálicos		Orgánicos					
			Cerámica	Vidrio	Cal	Cemento	Hierro	Zinc	Talpuja	Madera	Teja de Barro	Caña de castilla	Bambú	
S U R	Paredes	Paredes			x	x				x				
		Panel elevado			x	x				x				
	Columna	Zapata									x			
		Basa									x			
	Ventanas	Jambas									x			
		Hojas									x			
	Puertas	Jambas									x			
		Hojas									x			
	Techo	Cubierta							x			x		
		Estructura									x		x	
		Piso	Piso				x							
		11			2	3		1	2	7	1	1		

Tabla 11: Materiales constructivos de fachada sur  
Fuente: Grupo de estudio 2008

TABLA DE MATERIALES														
Fachada	Elementos estructurales		Materiales											
	Primario	Secundario	Pétreos artificiales		Aglomerantes		Metálicos		Orgánicos					
			Cerámica	Vidrio	Cal	Cemento	Hierro	Zinc	Talpuja	Madera	Teja de Barro	Caña de castilla	Bambú	
E S T E	Paredes	Entablamento			x	x				x				
		Imposta			x	x				x				
		Panel elevado			x	x				x				
	Columnas	Capitel			x	x				x				
		Fuste			x	x				x				
		Pedestal			x	x				x				
	Ventanas	Jambas									x			
		Hojas									x			
	Puertas	Jambas									x			
		Hojas									x			
	Techo	Cubierta							x			x		
		Estructura									x		x	
	Balaustradas	Balaustradas				x		x						
	Piso	Piso				x								
		14			6	8	1	1	6	5	1	1		

Tabla 12: Materiales constructivos de fachada este

Fuente: Grupo de estudio 2008

TABLA DE MATERIALES														
Fachada	Elementos estructurales		Materiales											
	Primario	Secundario	Pétreos artificiales		Aglomerantes		Metálicos		Orgánicos					
			Cerámica	Vidrio	Cal	Cemento	Hierro	Zinc	Talpuja	Madera	Plywood	Teja de Barro	Caña de castilla	Bambú
I N T E R N A S	Paredes	Paredes			x	x	x		x	x				x
	Columnas	Zapata								x				
		Basa								x				
	Ventanas	Jambas								x				
		Hojas								x				
	Puertas	Jambas								x				
		Hojas								x				
	Techo	Cubierta						x				x		
		Estructura									x		x	
	Balaustradas	Balaustrada				x	x							
Piso	Piso				x									
		12			1	3	2	1	1	8		1	1	

Tabla 13: Materiales constructivos de fachadas internas  
Fuente: Grupo de estudio 2008

### 1.3. Solución estructural

Sistemas estructurales existen diferentes. Un mismo inmueble puede tener una mezcla de sistemas estructurales o bien un único sistema. Se denomina como sistema estructural al modelo físico que sirve de marco para los elementos estructurales, y que refleja un modo de trabajo.

La CST posee un sistema de estructuras que se denomina como estructuras autoportantes ya que son capaces de soportar, en sí mismas, todo el peso del apilamiento de los otros elementos que en ella concurren, sin sufrir ningún deterioro y cuya estabilidad se debe a la rigidez de su misma forma. Como su nombre mismo lo indica, las estructuras *autoportantes* tienen una función de soporte y de absorber los esfuerzos propios de sus elementos, sin ninguna función portante exterior.

En síntesis, los sistemas constructivos y estructurales aplicados en la CST son el taquezal-adobe con estructuras autoportantes, y los materiales utilizados son orgánicos en su mayoría.

## 2. ANALISIS DE ALTERACIONES Y DETERIOROS

El análisis de alteraciones y deterioros nos permite conocer las causas del estado físico de un inmueble y a la vez realizar una adecuada intervención. En los objetos arquitectónicos se dan 3 tipos de alteraciones: espaciales, conceptuales y físicas.

- a. Las alteraciones espaciales comprenden los cambios de espacios ya sean divisiones livianas o anexos posteriores.
- b. Las alteraciones conceptuales se refiere al cambio del concepto original del inmueble a través de la pintura, el estilo, el uso de espacios, etc.
- c. Las alteraciones físicas son aquellas alteraciones que se observan objetivamente en el inmueble deteriorando los materiales de construcción.

El análisis de alteraciones y deterioros del inmueble CST se divide a su vez en dos partes:

- a. Análisis de las alteraciones espaciales y conceptuales, que se han fusionado por su interrelación en su ejecución.
- b. Análisis de las alteraciones físicas, que se realizó de una manera más detallada y puntual ya que este análisis es determinante para la toma de decisiones en cuanto a la restauración.

### 2.1. Alteraciones espaciales y conceptuales

Son dos tipos de alteraciones fácilmente detectables en el inmueble. Las alteraciones conceptuales se evidencian en que el concepto original del inmueble ha desaparecido pasando de un convento a algo más mixto-comercial y hasta habitacional. Las alteraciones se constatan también en cuanto a la diversidad de colores empleados en la pintura, la cual a su vez define la actividad interna por medio de rótulos pintados en las paredes y los espacios ocupados.



Foto 38: Vista de elevación Este  
Fuente: Grupo de estudio 2008

Las alteraciones espaciales se derivan o son consecuencia de las alteraciones conceptuales con la apertura de vanos para puertas en las ventanas ubicadas en la elevación Este.

Otras alteraciones son las construcciones livianas de madera, que dan como resultados ambientes o espacios privados para el descanso, y los espacios agregados e integrados como la cocina, baños, servicio sanitario y bodegas, esta última actualmente sin uso. Los anexos posteriores son claramente visibles por la utilización de otros materiales de construcción.



Foto 39: Anexo Posterior  
Fuente: Grupo de estudio 2008

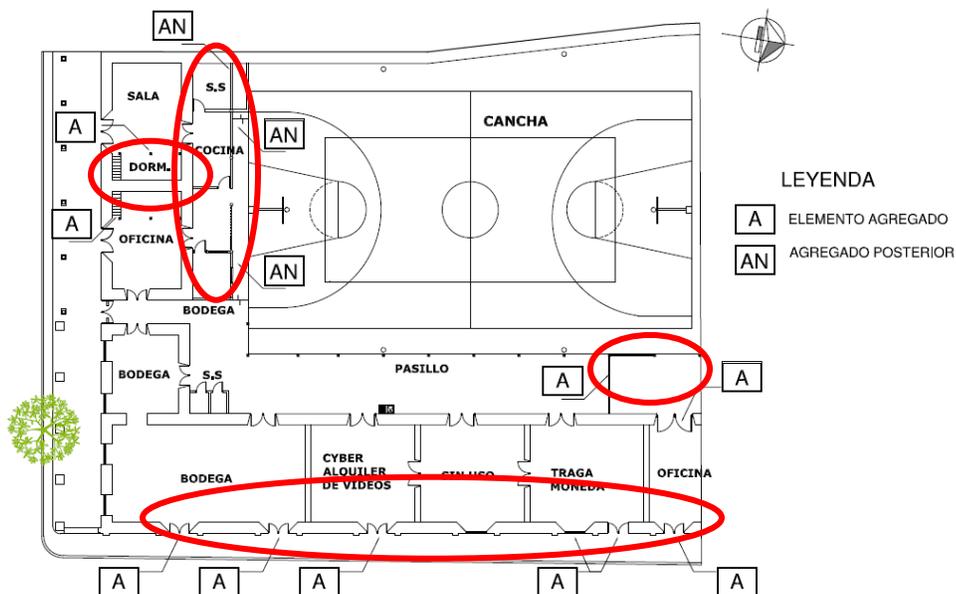


Gráfico 34: Alteraciones espaciales y conceptuales  
Fuente: Grupo de estudio 2008

## 2.2. Alteraciones físicas

Las alteraciones físicas son las que han deteriorado más al inmueble. Para conocer el grado de deterioro o afectación que estas alteraciones han provocado, se realiza un análisis exhaustivo del inmueble donde se muestran, a través de tablas y planos, el tipo de alteración, agente o causa que ha provocado el deterioro a lo largo del tiempo.

FACHADA	ELEMENTO PRIMARIO	ELEMENTO SECUNDARIO	TIPO DE ALTERACIÓN	ALTERACIÓN Y DETERIORO	CAUSA	AGENTE	ESTADO FISICO		
PRIMER CUERPO							M	R	B
SUR	Cubierta	Cubierta	Física	Faltante, Destruída, presencia de hongo y vegetales	Tiempo y negligencia	Hombre, lluvia, sol	x		
		Estructura	Física	Destruída	Filtración y negligencia	Agua y hombre	x		
	Paredes		Física	Desprendimiento de pintura	Dilatación diferencial	Temperatura		x	
			Física	Desprendimiento de pared	Falta de protección	Hombre	x		
			Física	Fisuras	Desprotegida - movimiento telúrico	Hombre y fenómeno naturales	x		
			Física	Desprendimiento de repello	Falta de protección	Hombre		x	
	Columnas	Concreto	Física	Derrumbamiento	Movimiento Telúrico	Fenómeno natural			
		Madera	Física	Deterioro en la madera	Negligencia	Hombre		x	
	Ventanas	Marcos y fondo	Conceptual y física	Cambio de Pintura y faltante de elementos	Falta de protección y negligencia, uso	Hombre		x	
	Puertas	Marcos y hojas	Conceptual	Cambio de Pintura	Uso	Hombre			x
Piso	Ladrillos	Física	Faltantes	Negligencia	Hombre			x	
							4	4	2
							40%	40%	20%

Tabla 14: Alteraciones físicas en elevación sur  
Fuente: Grupo de estudio 2008

FACHADA	ELEMENTO PRIMARIO	ELEMENTO SECUNDARIO	TIPO DE ALTERACIÓN	ALTERACIÓN Y DETERIORO	CAUSA	AGENTE	ESTADO FISICO		
							M	R	B
<b>PRIMER CUERPO</b>							M	R	B
ESTE	Cubierta	Cubierta	Fisica	Faltante y destruida	Tiempo y negligencia	Hombre, lluvia, sol	x		
		Estructura	Fisica	Destrucción y estado de pudrición	Filtración y negligencia	Agua y hombre	x		
	Pared	Pared	Fisica	Desprendimiento de pintura, repello, pared, suciedad, humedad	Dilatación diferencial, mov. telúricos, tiempo, filtración	Hombre y fenómenos naturales, lluvia, sol		x	
		Pedestal	Fisica	Desprendimiento de pintura, suciedad	Dilatación diferencial, tiempo	Hombre, lluvia, sol		x	
	Columnas	Fuste	Fisica	Desprendimiento de elementos y de pintura, suciedad	Dilatación diferencial, mov. telúricos, tiempo	Hombre y fenómenos naturales, lluvia, sol		x	
		Puertas	marcos y hoja	Conceptual	Cambio de pintura	Uso	Hombre		
	Piso	Ladrillos	Fisica	Desprendimiento de algunos elementos	Tiempo y negligencia	Hombre y tiempo			x
	Ventanas	Marcos y forro	Conceptual	Cambio de pintura	Uso	Hombre			x
<b>SEGUNDO CUERPO</b>									
ESTE	Pared	Remate	Fisica	Desprendimiento de elementos	Dilatación diferencial, mov. telúricos, tiempo, filtración	Hombre y fenómenos naturales, lluvia, sol		x	
		Entablamento	Fisica	Desprendimiento de pared, repello, pintura, humedad	Vegetales en cubierta, tiempo, filtraciones por cubierta, dilatación diferencial	Hombre y fenómenos naturales, lluvia, sol		x	
							2	5	3
							20%	50%	30%

Tabla 15: Alteraciones físicas en elevación este  
Fuente: Grupo de estudio 2008

FACHADAS	ELEMENTO PRIMARIO	ELEMENTO SECUNDARIO	TIPO DE ALTERACIÓN	ALTERACIÓN Y DETERIORO	CAUSA	AGENTE	ESTADO FISICO		
							M	R	B
<b>PRIMER CUERPO</b>							M	R	B
INTERNAS	Cubierta	Cubierta	Fisica	Faltante y destruida	Tiempo y negligencia	Hombre, lluvia, sol	x		
		Estructura	Fisica	Destrucción y estado de pudrición	Filtración y negligencia	Agua y hombre		x	
	Paredes		Fisica y conceptual	Desprendimiento de pintura, repello y de pared, humedad, hongos, deterioro de mural, cambio de pintura	Filtración de agua, tiempo, dilatación diferencial, mov., Telúrico, negligencia, uso	Hombre y fenómenos naturales, lluvia, sol		x	
	Columnas		Fisica	Deterioro en madera, pudrición, desprendimiento de elementos. Colocación de piezas	Filtración de agua, tiempo, dilatación diferencial, mov., Telúrico, negligencia	Hombre y fenómenos naturales, lluvia, sol		x	
	Puertas	Puerta	Conceptual y fisicas	faltantes en algunos espacios, las existentes en buen estado	Tiempo, movimiento teluricos	Hombre y fenómenos naturales			x
		Marcos	Conceptual y fisicas	faltantes en algunos espacios, las existentes en buen estado	Tiempo, movimiento teluricos	Hombre y fenómenos naturales			x
	Cielo Falso		Fisica	Humedad, hongo	Filtración de agua	lluvia		x	
Piso	Ladrillos	Fisica	Faltante de piezas	Tiempo y negligencia	Hombre			x	
							3	4	3
							30%	40%	30%

Tabla 16: Alteraciones físicas en elevaciones internas  
Fuente: Grupo de estudio 2008

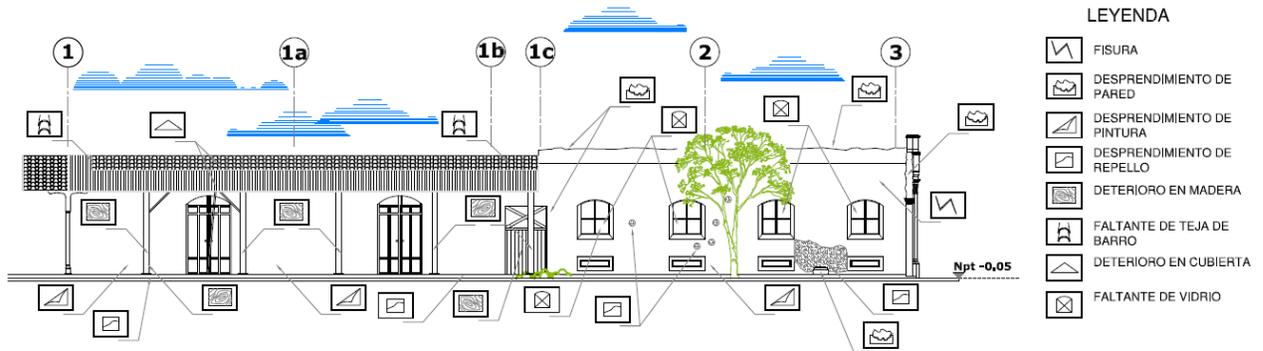


Gráfico 35: Alteraciones físicas en elevación sur  
Fuente: Grupo de estudio 2008

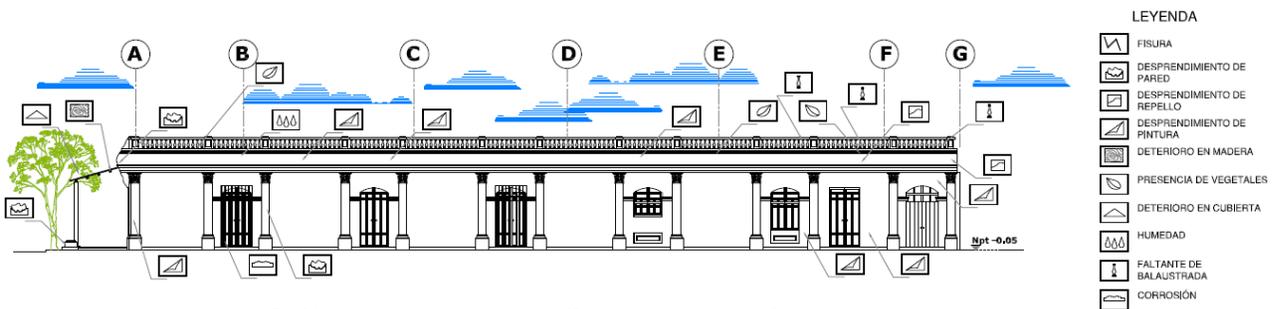


Gráfico 36: Alteraciones físicas en elevación este  
Fuente: Grupo de estudio 2008

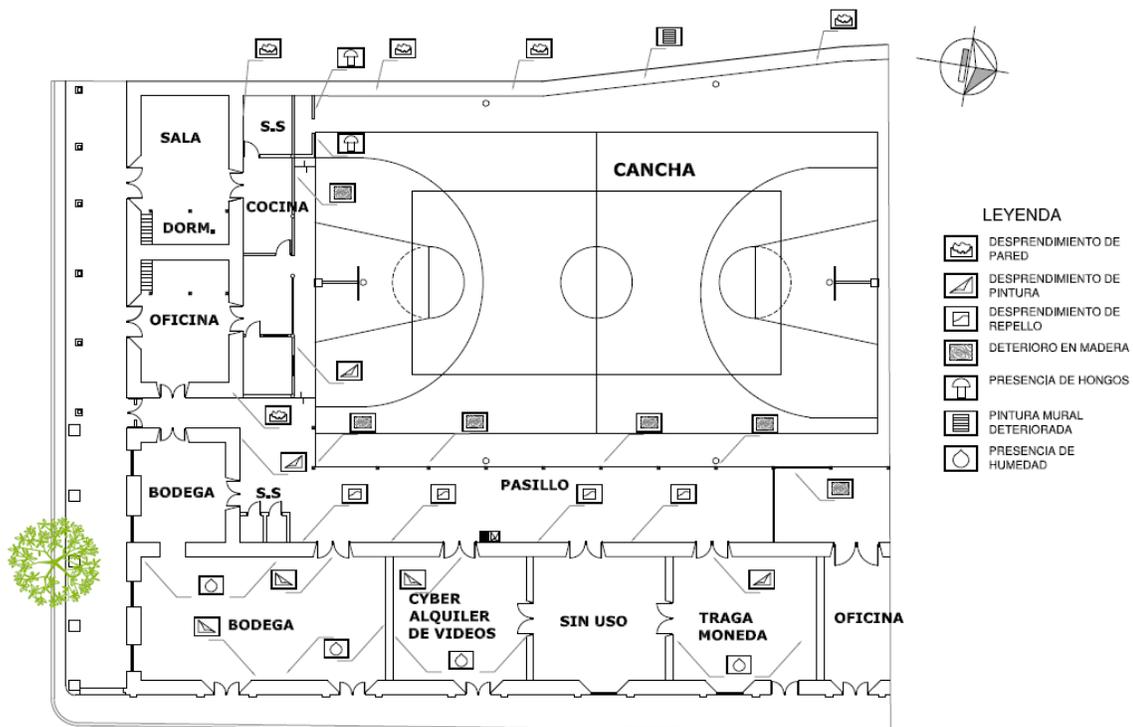


Gráfico 37: Alteraciones físicas en planta arquitectónica  
Fuente: Grupo de estudio 2008

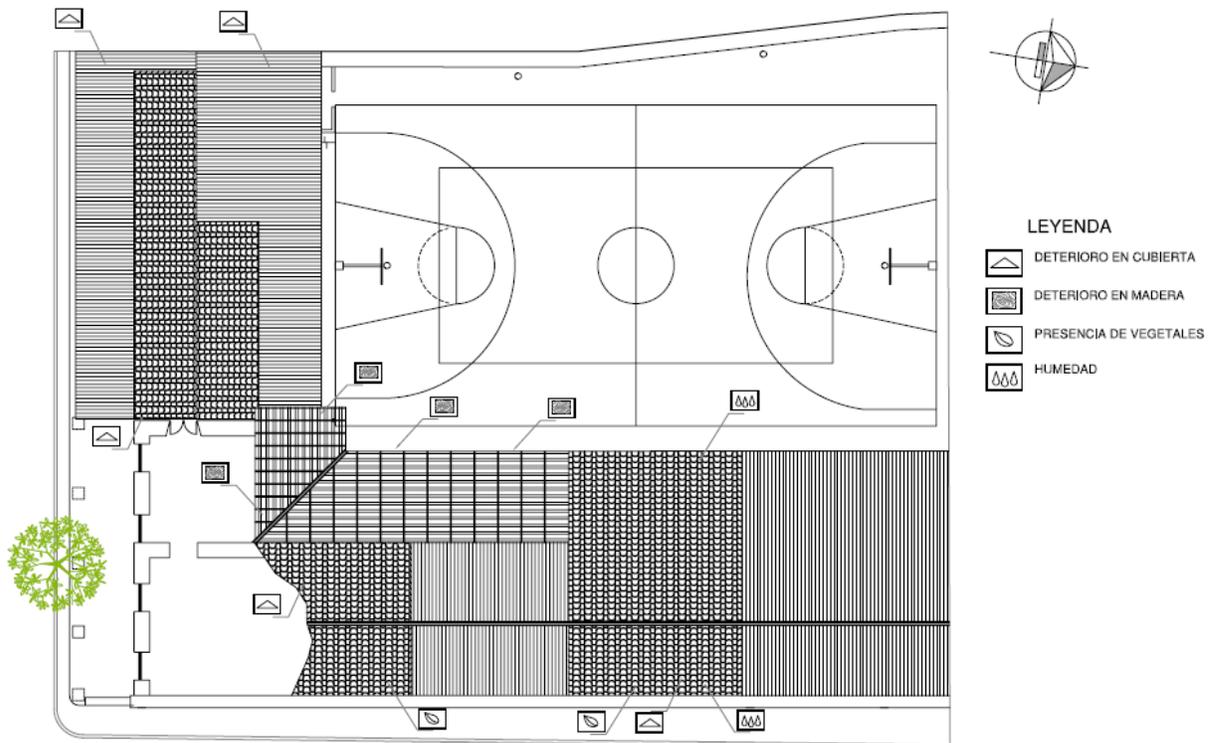


Gráfico 38: Alteraciones físicas en cubierta  
Fuente: Grupo de estudio 2008

Las alteraciones físicas presentes en el inmueble son:

**Cubierta:** Humedad en la teja de barro, acompañada de un hongo que provoca deterioro y que se reproduce por la acumulación del agua llovida y el efecto mismo del tiempo. Respecto de la lámina de zinc, se constata corrosión por la falta de acabado y protección a la lluvia y el sol.

**Estructura de techo:** Presenta piezas agregadas nuevas y con diferentes dimensiones, sin protección al tiempo. En algunas zonas la estructura está en un estado de pudrición debido a la filtración del agua recibida por la lluvia a diferencia de otras zonas que son piezas rescatables. La instalación de piezas extras en el tiempo con la función de soportes, sin un estudio previo de estructura o diseño, hacen que la estructura en vez de reforzarse se debilite.

**Columnas:** Deterioro en la madera por estar expuesta al sol y a la lluvia sin un adecuado acabado y tratamiento de protección. Los elementos agregados con el paso del tiempo por la mano del hombre, hacen que la estructura presente deflexión.

El desprendimiento de pintura y de elementos decorativos se ha resuelto colocando otras piezas sin guardar las dimensiones ni el diseño adecuado.



Foto 40: Alteraciones físicas en columna  
Fuente: Grupo de estudio 2008

**Paredes:** Fisuras y grietas producidas por los 2 movimientos telúricos que ha sufrido, así como deterioro de la pintura, repello y hasta desprendimiento de pared, todo esto en razón del cambio de temperatura así como por la falta de mantenimiento y sin olvidar el tiempo transcurrido.

Además se constatan fácilmente las soluciones aplicadas por el propietario sin ningún estudio que le muestre la reacción de estas ante la incompatibilidad de los materiales de construcción.

**Ventanas y puertas:** Faltantes de elementos por el tiempo y por la mano del hombre.

**Pisos:** En su mayoría está en buen estado aunque algunas secciones evidencian la falta de piezas, otras presentan reventaduras por el tiempo, el sol y la negligencia de la mano del hombre.

Todas estas alteraciones se deben básicamente a la falta de mantenimiento de parte del hombre y a que todo el edificio siempre está expuesto a la inclemencia de los fenómenos naturales.

### **3. SINTESIS FINAL**

El edificio de la Central Sandinista de Trabajadores tiene 30% de grado de deterioro lo que indica que es un inmueble que puede ser rescatado bajo un plan de restauración especializado. Las principales alteraciones encontradas en el edificio, es el deterioro en los elementos estructurales de madera debida a la humedad causada por los diversos puntos de infiltración de agua que posee el edificio y el desprendimiento de aplanados y cerramiento; generados por los dos movimientos telúricos que ha sufrido.

La falta de mantenimiento y el abandono, en combinación con los diversos factores climáticos y biológicos que inciden diariamente en el inmueble han provocado que las alteraciones se hagan cada vez más severas y esto pone en riesgo la integridad del mismo, ya que los elementos no presentan las mismas propiedades y por lo tanto, no soportan las cargas, ni actúan de la misma forma que antes, ante los distintos movimientos que se pueden producir.

Una de las fachadas se encuentra con más deterioro como es la fachada sur con un 40%, ya que fue la fachada que más impacto recibió (mov. telúrico) quedando expuestas a los fenómenos naturales como terremotos y a la falta de mantenimiento de parte del hombre por lo que requiere un mayor reforzamiento.

Actualmente, el edificio no presta las condiciones físicas requeridas para que este habitado, ya que las paredes están ausentes de refuerzo.

## CAPITULO III

### 1. PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN

El edificio es un monumento que reúne invaluable valores antes mencionados. Esta valorización debe propiciar un tipo de tratamiento basado en el rigor y respeto hacia este tipo de obra. Es por eso que se aplicará los principios éticos de la Conservación-Restauración aprobados y consensuados a nivel internacional desde los años setenta del pasado siglo con la promulgación de la “Carta del Restauo de Roma”, 1972.

Esta normativa tiene como regla de oro, *abogaremos siempre que podamos por una conservación antes que por una intervención en la obra*. Los cuatro pilares básicos que establece dicha normativa son los principios de:

1. **Fidelidad**. Respetar las partes y materiales originales. Para ello se impone previamente el análisis concienzudo de sus materiales, estilo y cronología. Recalcamos, pues, la importancia de los conocimientos sobre la historia de mobiliario. De esta manera se actuará fielmente con respecto al carácter de la obra, no desvirtuando en ningún momento la intencionalidad de su autor.
2. **Reversibilidad**. Todos los materiales utilizados deben ser reversibles. Debemos abogar, siempre que sea posible, por la utilización de los mismos materiales originales de la obra, tanto en su soporte ligneo, como en adhesivos, sistemas de ensamblaje, etc. Para ello en muchos casos se deberá recurrir a procesos de análisis de identificación de materiales.
3. **Durabilidad**. Los materiales utilizados deben perdurar durante el máximo periodo de tiempo posible, por lo tanto la elección de éstos es muy importante. Hemos de conocer los materiales utilizados por el artífice de la pieza original y también los materiales empleados en restauración, para tener la capacidad de hacer la elección más apropiada en cada caso. La estabilidad de los materiales es un factor primordial, de ahí la importancia de conocer su composición y comportamiento. Para ello se requiere de holgada experiencia, pruebas de laboratorio y la consulta de bibliografía especializada.
4. **Legibilidad**. Supone la posibilidad de diferenciar las partes añadidas de las originales. En el mueble, el concepto “legibilidad” adquiere connotaciones no tan estrictas como en

otro tipo patrimonio como pueda ser el pictórico. No necesariamente debe ser legible nuestra intervención en la pieza, ya que en el mueble la funcionalidad y la estética van muy ligadas. Por tanto, primará, salvo excepciones, la homogeneidad de la intervención con respecto al conjunto. Encontramos una segunda acepción del término “legibilidad” referida a la percepción de la unidad potencial de la obra, es decir que se pueda realizar una lectura global de la misma, sin interferencias. En este sentido, en la medida en que no se diferencien partes añadidas se está favoreciendo la legibilidad del conjunto.

Otros principios que soportan nuestro estudio es la:

1. **Utilidad.** la conservación y restauración para un fin útil a la sociedad.
2. **Contextualidad.** Identificación del edificio en su espacio urbano, en su tiempo y en su lugar.
3. **Diferenciación.** De lo nuevo contra lo auténtico. Las técnicas, los muebles empleados serán según las necesidades actuales, siempre y cuando no afecten la originalidad en la estructura del edificio.
4. **Respeto de la segunda historia.** Las aportaciones de todas las épocas deben de ser respetadas y validadas.

## **2. CRITERIOS DE INTERVENCION**

Los criterios que se aplican en este **“Anteproyecto de restauración y puesta en valor del edificio Central Sandinista de trabajadores en la ciudad de Masaya”** son:

- **Liberación.** Supresión de elementos agregados sin valor cultural o natural que afecten a la conservación o impidan el conocimiento del objeto.
- **Consolidación.** Introducción de elementos que aseguren la conservación del objeto.
- **Integración.** Aportación de elementos claramente nuevos y visibles para la conservación del objeto.
- **Reparación.** Equivalente a restauración, operación que se realiza físicamente sobre un objeto con objeto de conservarlo.
- **Reanimación.** Dar una nueva actividad, dar vida.

### **3. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

De acuerdo a los resultados obtenidos en el análisis de alteraciones y deterioro de la CST, se desarrolla la siguiente propuesta de intervención apoyada en los principios de la restauración:

#### **TECHO**

- Desinfección de piezas nuevas y las que estaban en uso ya que serán reutilizables para la estructura del techo antes de su instalación. Se desinfectarán para combatir el ataque procedente de agentes patógenos de origen biológico (insectos, hongos, mohos, bacterias, microorganismos), a través de la inyección/impregnación de líquidos insecticidas, fungicidas, bactericidas.
- En la estructura de techo se hará un desmontaje de piezas, sobre todo en los ensamblajes y/ o adhesivos que han dejado de cumplir su función debido a su deterioro, o donde se encuentren piezas incorrectamente ensambladas por una manipulación anterior. Para su montaje se emplearán croquis y/o fotografías cumpliendo de esta manera el principio de fidelidad que reclama no alterar su originalidad.
- Colocación de nueva cubierta y estructura, donde sea necesario.
- Impermeabilización de piezas.

#### **CIELO FALSO**

- Reposición de caña de castilla en los corredores y de madera decoradas en los salones.
- Protección y limpieza de maderas decoradas en buen estado.

#### **PAREDES**

- Liberación de paredes que han dejado de cumplir su función y que no son compatibles, ya sea por diseño o por materiales de construcción.
- Aplicar tratamientos contra la humedad y hongos.
- Estudio patológico de las grietas para conocer si son movibles o estables en vistas a actuar correctamente sobre ellas.
- Consolidación o reforzamiento con técnicas modernas que en el futuro no permitan su rápido deterioro.

- Remoción y eliminación de la suciedad.

## **COLUMNAS DE MADERA**

- Tratamiento de las partes decorativas de las piezas, sobre todo cuando la funcionalidad es prioritaria para la pieza. La reintegración de piezas debe ser homogénea respecto al original ya que de lo contrario no nos permitirá una completa **legibilidad** de la pieza.
- Al hacer ajustes se seleccionarán siempre piezas de la misma madera y veta.
- Los ornamentos desaparecidos se reintegrarán en pos de una lectura completa de la obra, siempre y cuando se tengan referencias fidedignas de éstos.
- Sustitución de columnas en caso de deterioro, elaborando unas nuevas con el mismo tipo de madera y color para una mejor legibilidad, tanto para lo interno como para lo externo del edificio.

## **PUERTAS Y VENTANAS**

- Eliminación de material de pintura.
- Tratamiento de curado en la madera.
- Mejora y uniformidad de los tallados y acabados, respetando el principio de fidelidad.
- Reforzamiento de las fijaciones de los paneles y marcos.
- En caso de que exista faltante, confección de nuevas puertas, respetando el diseño y el color original de la madera.

## **PISO**

- La limpieza, que implica la remoción y eliminación de la suciedad y de todo aquello que altere o distorba la imagen y legibilidad del mueble.
- En caso de presentar deterioro, colocar piezas nuevas, logrando uniformidad.

## **CANCHA**

- Liberación de Material (concreto) y plantación de árboles para la integración de un jardín interno.



Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

CONTENIDO

PLANTA  
ARQUITECTONICA  
AGOTADA



MAPA DE  
LOCALIZACION

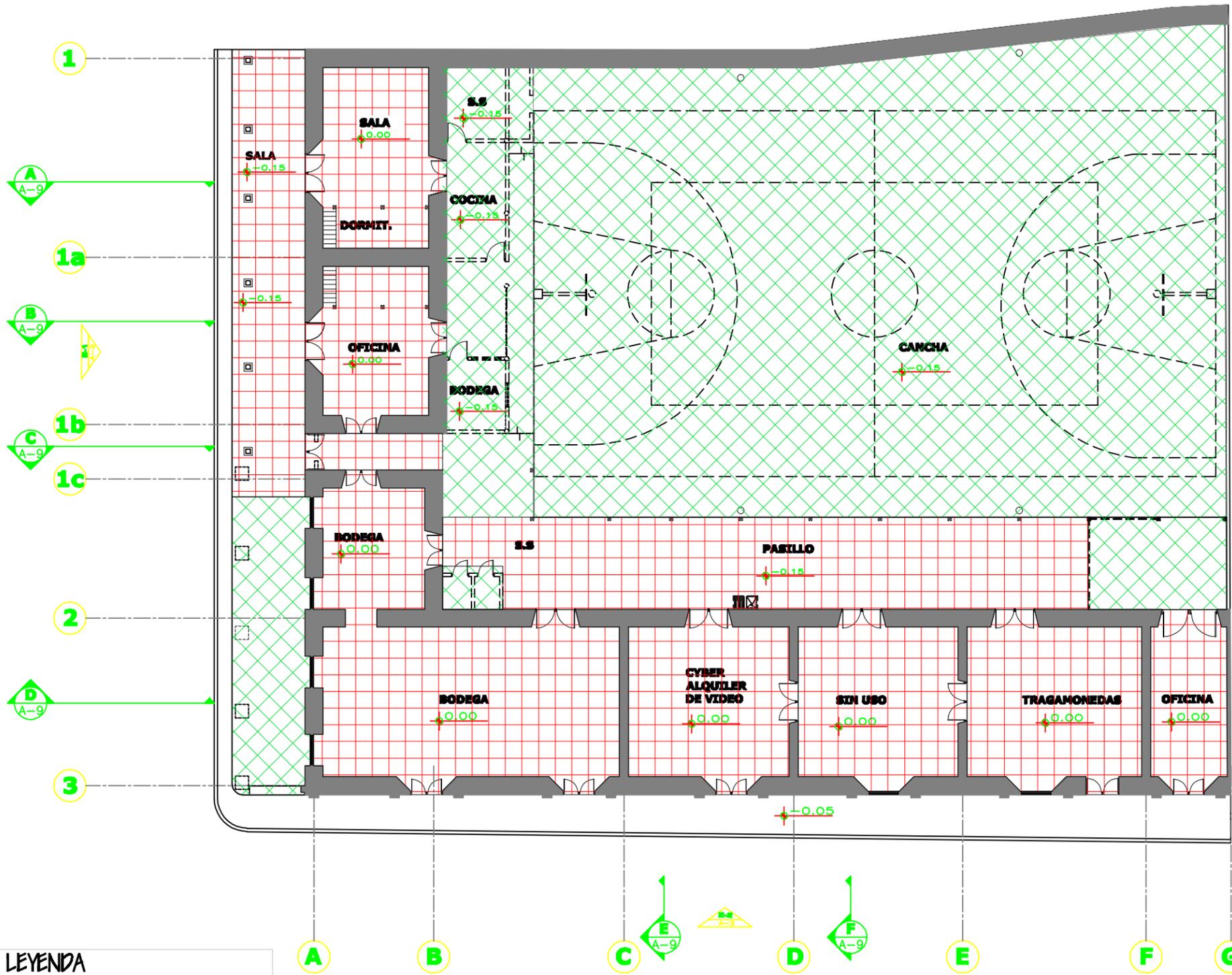
Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
Br. DARLING ARTOLA  
Br. MARJENNY TELLEZ

Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1:100

Lámina: 1 de 4



**LEYENDA**

	CONSOLIDACION Y REPARACION		CONSOLIDACION, REPARACION Y LIBERACION
	LIBERACION E INTEGRACION		

**PLANTA DE PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

ESCALA = 1 : 100

#### 4. PROPUESTA DE USO

Para que la propuesta de uso no sea una inversión pérdida sino que al contrario se mantenga o aun se incremente, es necesario el acceso a su disfrute y su utilización racional en funciones útiles para la sociedad, bajo unas dignas condiciones de habitabilidad, convivencia social y trabajo que no alteren la distribución y el aspecto del edificio y que velen por que las adaptaciones que se hagan sean en función de la evolución de los usos y costumbres, creando así una arquitectura viva que posibilite un beneficio tangible para la comunidad y se convierta en un elemento económicamente activo y socialmente positivo (cfr. Libro de *El Patrimonio Arquitectónico*, la *Carta de Venecia* y la *Carta de Veracruz*)

Es por ello que se realizó una encuesta a diversas personas profesionales, conocedoras, incidentes e influyentes en el tema de la cultura, nos hicieron ver su parecer sobre la propuesta de uso más conveniente. (Ver en anexo encuestas)

Se creó una tabla de ponderación que permite evaluar el uso más conveniente.

	Escuela técnica	Talleres vivos	Centro de cultura
Ambientes necesarios para la actividad	1	2	4
Iluminación	1	1	2
Ventilación	1	1	2
Área requerida	1	1	4
Nivel de mantenimiento que se requerirá	3	3	2
Nivel de utilidad a la sociedad	0	2	4
Nivel de agresión que genera para el inmueble esta actividad	2	1	2
	9	11	20

Tabla 17: Propuestas de usos  
Fuente: Grupo de estudio 2008

##### Escala con categorías

- A = Muy satisfecho (4)
- B = Bastante (3)
- C = Regular (2)
- D = Poco (1)
- E = Nada (0)

Como resultado de ello y de la propia opinión llegamos a la conclusión de que la nueva propuesta de uso más conveniente para el edificio de la Central Sandinista de trabajadores de Masaya es un Centro Cultural.

### **Centro cultural de Masaya**

**Objetivo:** *La preservación del inmueble de la CST de Masaya en vistas a hacer de él un beneficio tangible para la comunidad y un elemento económicamente activo y socialmente positivo para la misma, mediante la promoción de la cultura, el arte y el turismo.*

La ciudad de Masaya contará con un importante centro cultural de gran belleza arquitectónica que estará localizado en el centro histórico de la ciudad, al inicio del área central, en el costado norte de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción, contiguo a la casa Cural de la misma, frente al Parque Central y que cuenta con cuatro zonas bien delimitadas, más el área libre y central:

- **Administración**

Para atención al visitante, inscripciones disponibles para aprender a bailar, tocar instrumentos musicales, además atención a instituciones para alquiler o apartado del local para actividades culturales. También organización de eventos por el propio centro.



Gráfico 39: Administración  
Fuente: Grupo de estudio 2008

- **Auditorio**

Para acoger todo tipo conferencias, seminarios, congresos, presentaciones teatrales, artísticas y musicales, con una capacidad para 60 personas, con tarima y lobby.



Gráfico 40: Auditorio y lobby  
Fuente: Grupo de estudio 2008

- **Sala de exposiciones**

En las que se expondrá el arte de la ciudad a través de las artesanías, pinturas, etc. Artesanía y pinturas elaboradas por estudiantes del mismo.



Gráfico 41: Sala de artesanía y pintura  
Fuente: Grupo de estudio 2008

- **Salas de aprendizajes**

Para promover el talento artístico que tiene la gente de esta ciudad. Salas para aprender bailes típicos, tocar instrumentos como la marimba, guitarra, etc. Aprender técnicas de teatro para presentación en fechas importantes para la ciudad.



Gráfico 42: Baile y música  
Fuente: Grupo de estudio 2008

Estas salas de aprendizajes contarán con un ambiente de vestidores para que los artistas se preparen para sus presentaciones. El centro de cultura necesita un área de bodegas para guardar los equipos. Además se cuenta con servicios sanitarios para los visitantes como para los de administración y estudiantes.



Gráfico 43: Vestidores  
Fuente: Grupo de estudio 2008

- **Patio central**

Un espacio ideal para organizar noches culturales o presentaciones al aire libre y con capacidad para grandes cantidades de personas.



Gráfico 44: Patio central  
Fuente: Grupo de estudio 2008

Este centro canalizará la vida cultural de la ciudad con la organización de conciertos, noches culturales, exposiciones y eventos variados a través de los cuales promoverá el talento artístico que se formará en el mismo centro. Funcionará durante todo el año con una programación mensual integrando las fiestas patronales, cívicas o de cualquier otra naturaleza que sean de interés en dicha ciudad. Además será un edificio que estará disponible a las principales actividades que desarrollan distintos colectivos locales, siendo un lugar referente para el mundo cultural del municipio.

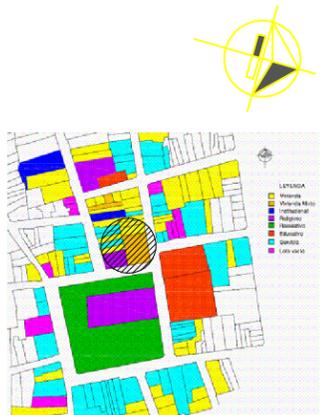
A nivel arquitectónico el edificio conservará su trazado original integrándose en el actual entorno urbano, mediante el color y las características como corredores coloniales, tanto en el exterior como en el interior, patio interno. Además retomará su fachada este original sin acceso hacia el exterior.



Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

CONTENIDO  
**PLANTA  
ARQUITECTONICA DE  
PROPUESTA**



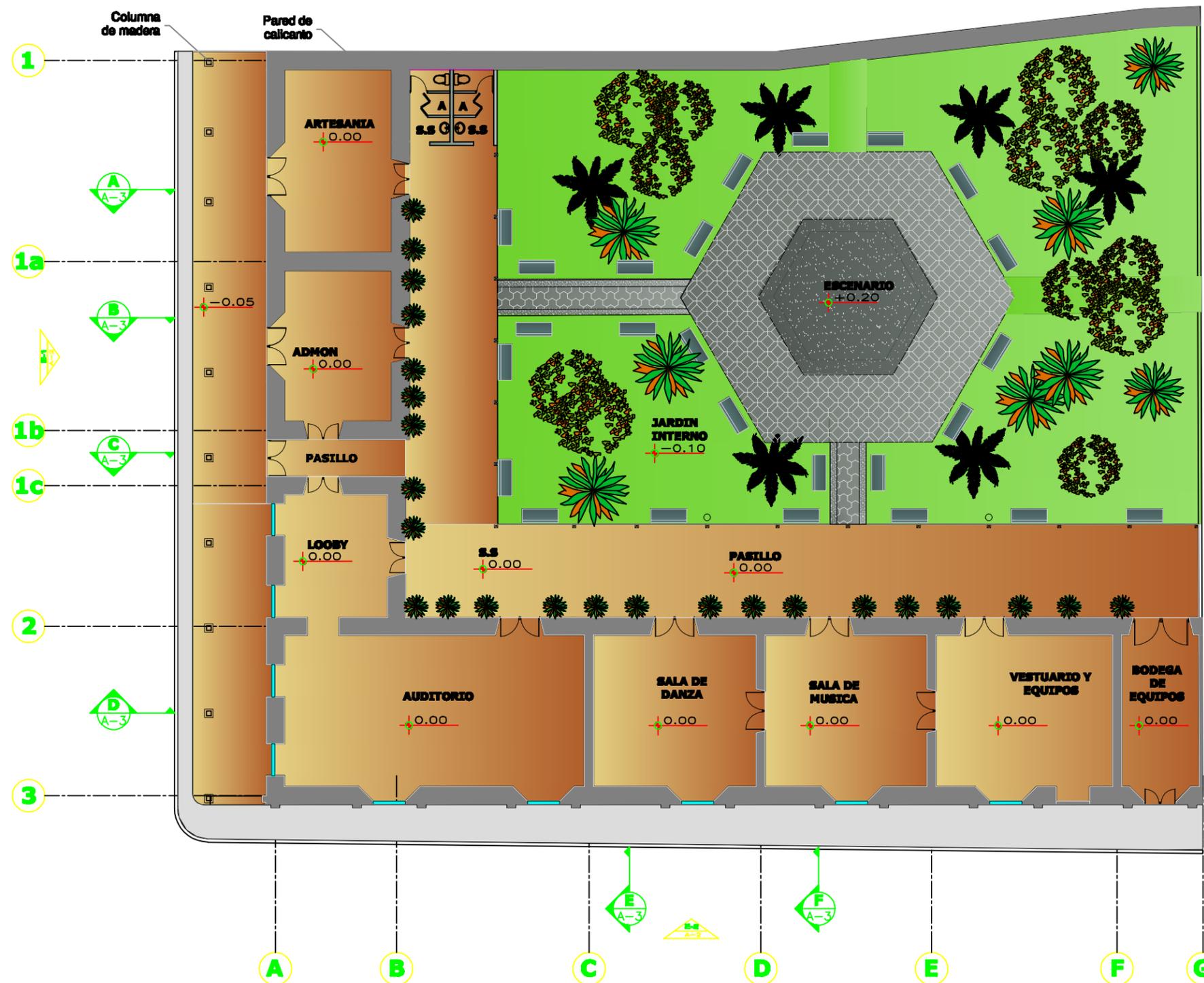
MAPA DE  
LOGAZIZACION

Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
Br. DARLING ARTOLA  
Br. MARJENNY TELLEZ

Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1 : 100      Lámina: 2 de 4



**PLANTA ARQUITECTONICA PROPUESTA DE USO**

ESCALA = 1 : 100



Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

**CONTENIDO**

**ELEVACIONES  
ARQUITECTONICAS**



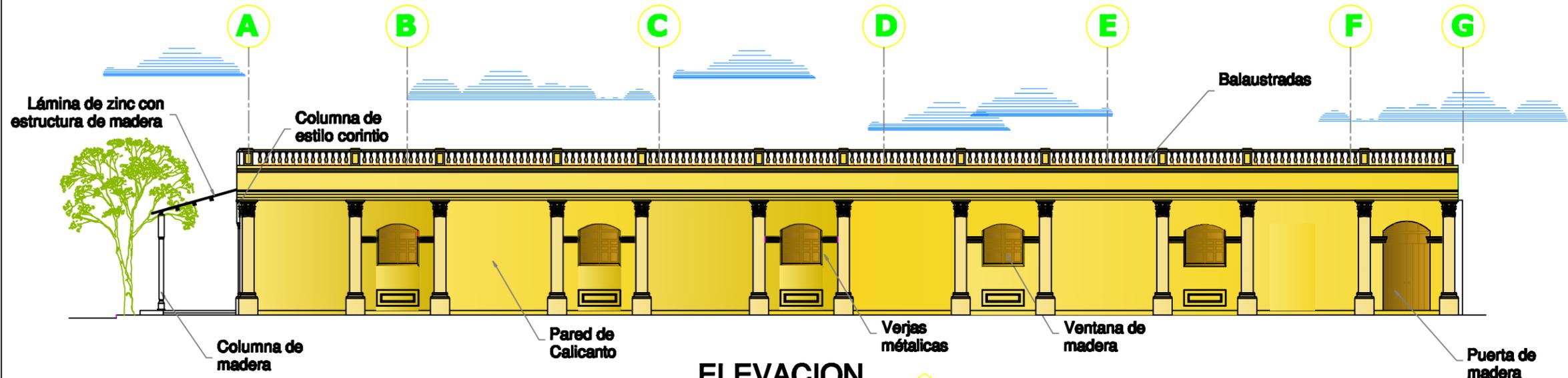
**MAPA DE  
LOCALIZACION**

Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
Br. DARLING ARTOLA  
Br. MARJENNY TELLEZ

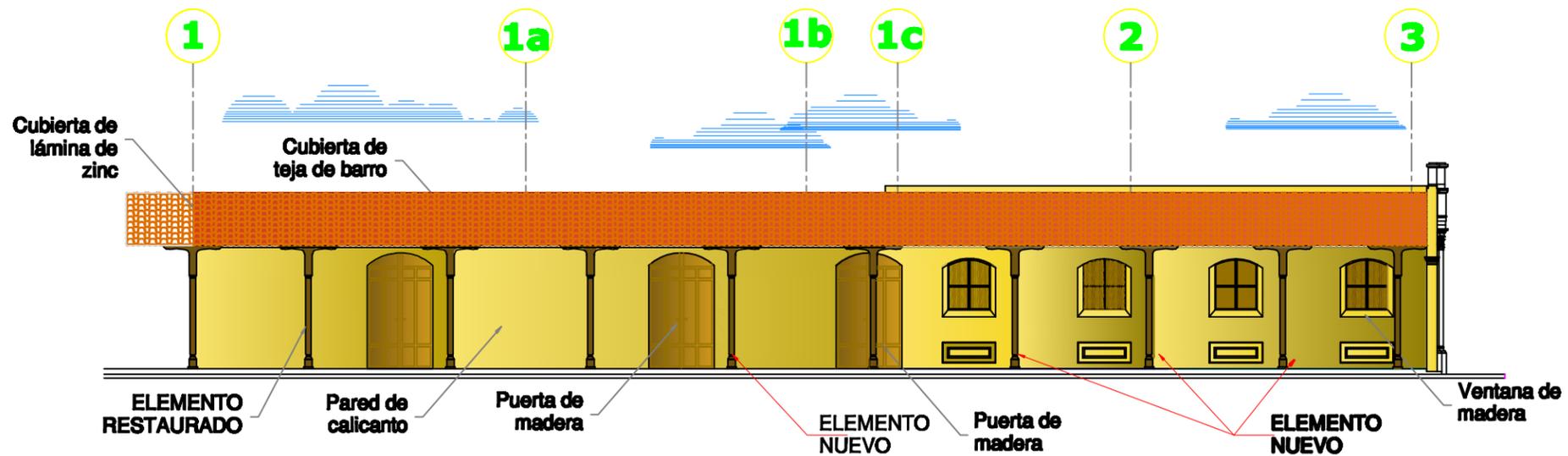
Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1:100 Lámina: 3 de 4



**ELEVACION**

ESCALA = 1 : 100



**ELEVACION**

ESCALA = 1 : 100

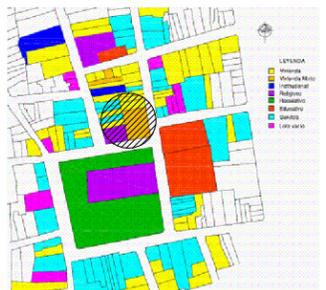




Universidad Nacional de Ingeniería  
Facultad de Arquitectura

Anteproyecto de Restauración  
del edificio Central Sandinista  
de Trabajadores en la ciudad  
de Masaya

CONTENIDO  
**PLANTA  
ARQUITECTONICA  
DE TECHO**



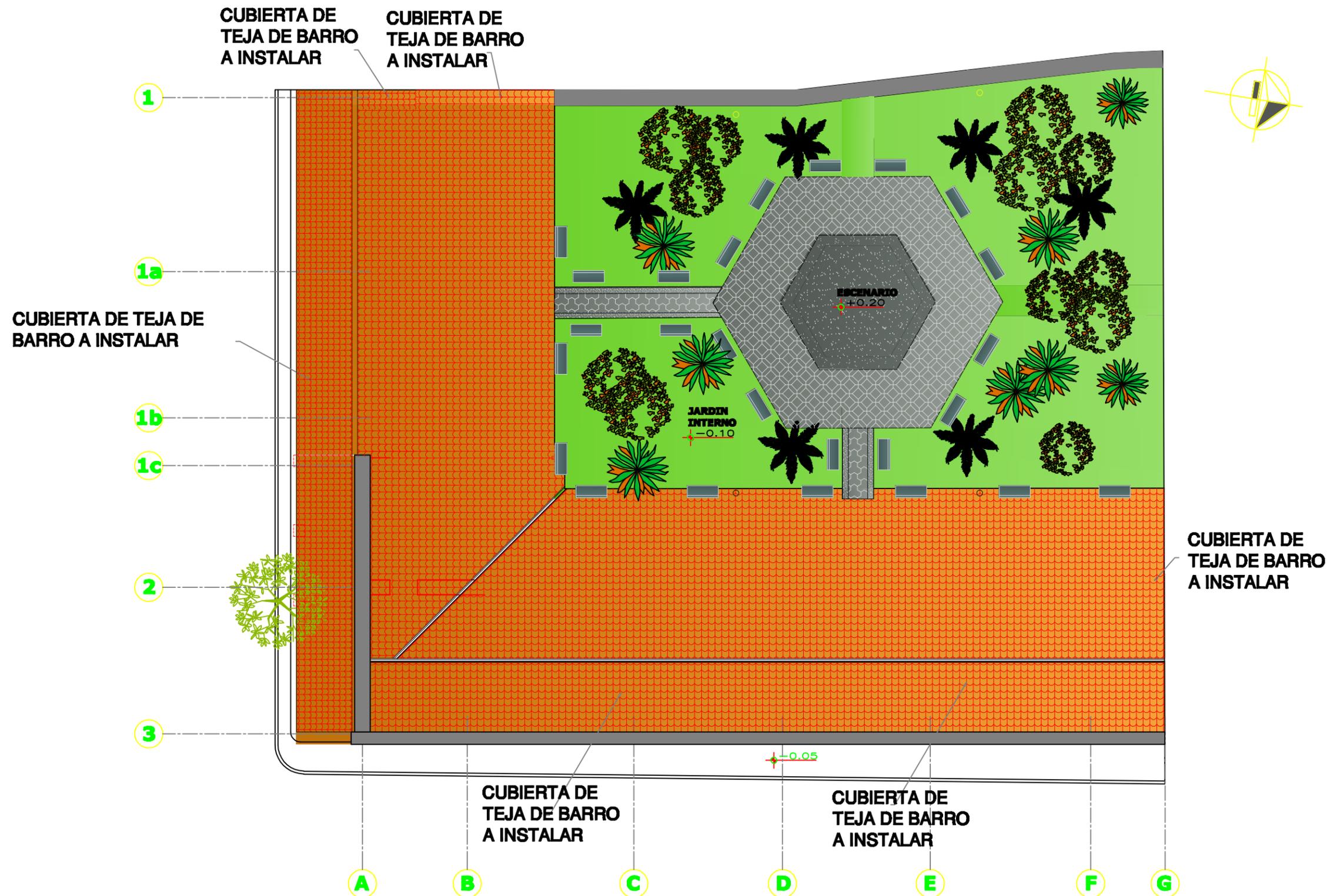
MAPA DE  
LOCALIZACION

Tutor:  
Arq. GUNDEL TAMEZ

Entregan:  
Br. DARLING ARTOLA  
Br. MARJENNY TELLEZ

Fecha:  
Marzo- 2010

Escala: 1:100 Lámina: 4 de 4



**PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHO**

ESCALA = 1 : 100

## **6. CONCLUSIONES**

- Masaya es uno de los departamentos nicaragüense de mayor expresión folclórica y abundante producción de arte y artesanías, con un alto grado de desarrollo cultural. Su actividad comercial, turística y cultural se encuentra centralizada tanto en el Mercado de Artesanías como en el Parque Central.
- Masaya también posee una rica, amplia y abundante arquitectura religiosa, que se complementa con hitos naturales y físicos de gran estima e importancia para sus pobladores. Es una de las ciudades nacionales con más espacios públicos, en alusión concreta a la gran cantidad y diversidad de parques que posee.
- El edificio de la Central Sandinista de trabajadores posee un invaluable valor histórico, artístico-arquitectónico, urbano y funcional. Su valor artístico-arquitectónico es evidente en su composición neoclásica, la simetría, la unidad de sus formas básicas, así como por sus elementos muy significativos para la enseñanza y aprendizaje de la arquitectura. Además de sus características coloniales de amplios corredores y patio interno.
- Sin embargo, y pese a todo este valor histórico y arquitectónico, el edificio de la CST está deteriorado en casi toda su totalidad, siendo muy evidente su abandono, tanto en su estructura externa como interna, con la complicidad y pasividad de las personas y de las instituciones que debieran velar por su preservación. Es lamentable la indiferencia ante su deterioro por la acción del hombre y que ninguna instancia haga nada, tal vez por la falta de alguna normativa que regule esta situación, y seguramente también por la falta de recursos para su preservación.
- Con la presente propuesta de restauración del edificio Central Sandinista de Trabajadores de Masaya, por analogía formal se garantizará el rescate, la revitalización, su puesta en valor y la conservación del inmueble, posibilitando así un funcionamiento que será beneficioso socialmente para los pobladores de la ciudad como para quienes la visiten, y que promoverá el potencial de la misma, a la vez que permitirá agenciarse de los fondos necesarios para su conservación.

## **7. RECOMENDACIONES**

### **Técnicas:**

- La restauración de estos monumentos de un gran valor arquitectónico e histórico implica una disciplina especializada, por lo que se recomienda realizar estudios más especializados como arqueológicos, estructurales, constructivos, patológicos, etc.
- Darle el mantenimiento adecuado al edificio, antes y después de los proyectos de intervención.

### **Institucionales:**

- Identificar el patrimonio inmueble con valor arquitectónico, histórico y social que poseen como ciudad, para luego crear normativas que estén orientadas a proteger dicho patrimonio y que a su vez permita controlar aquellos procederres que atentan contra el mismo.

### **Académicas:**

- Utilizar este documento como referencia metodológica en los cursos y materias afines a la restauración del patrimonio arquitectónico.
- Incentivar tanto a nivel académico como profesional, proyectos de conservación de ciudades y edificios patrimoniales, como una forma de promover los valores culturales e históricos de Nicaragua.
- Promoción de este tipo de trabajos como culminación de estudios universitarios para sensibilizar a la juventud en el tema de conservación, restauración y puesta en valor de nuestro patrimonio arquitectónico nicaragüense.

## 8. BIBLIOGRAFIA

### LIBROS

#### C

Ching Francis D.K. **ARQUITECTURA: FORMA, ESPACIO Y ORDEN.** Ediciones G. Gili, México  
Camacho Cardona Mario. **DICCIONARIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.** Editorial Trillas.

#### M

Mangino Tazzer Alejandro (1991). LA RESTAURACIÓN ARQUITECTONICA RETROSPECTIVA HISTORICA DE MEXICO.

### TESIS, TESINA O MONOGRAFIAS

#### A

Avilés Gil, Tamez Gundel (2002). **IDENTIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MASAYA.** Monografía para optar al título de Arquitecto. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional de Ingeniería. Nicaragua.

#### D

De León Ávila, Irma Yolanda.(1973). **ESTUDIO PARA LA RESTAURACIÓN DEL PALACIO EPISCOPAL ANTIGUA GUATEMALA.** Monografía para optar el titulo de Arquitecto. Facultad de Arquitectura. Universidad San Carlos. Guatemala.

#### E

Espinoza Baltodano, Mishka /Gutiérrez Cubillo, Verónica (1999). **PROYECTO: PALACIO DE LA CULTURA DE MASAYA. RESTAURACIÓN Y RECICLAJE DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DEL FERROCARRIL.** Managua, UNI

#### R

Rodríguez, Eduardo/Ramírez, Danilo. (1991). **RESTAURACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA CASA COLONIAL "LA GRAN FRANCIA"**. Monografía para optar al título de Arquitecto. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional de Ingeniería. Nicaragua.

## **T**

Tercero Duarte, Carlos. (1974). **ESTUDIO DE UN MONUMENTO SU CONJUNTO URBANO Y PUESTA EN VALOR, ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES DEL CERRO, A.Q (PROYECTO DE RESTAURACIÓN)**. Monografía para optar el título de Arquitecto. Facultad de Arquitectura. Universidad San Carlos. Guatemala.

## **V**

Vásquez Norori,,Jaime;/et.al/ (1977). **RESTAURACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD DE MASAYA**. Monografía para optar al título de Arquitecto. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional de Ingeniería. Nicaragua.

## **DOCUMENTOS**

## **A**

Azcarate. M. Ruiz de Ael. A. Santana (2003). **EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO. CONSEJO VASCO DE CULTURA**. Febrero.

## **C**

Chico Ponce de León, Pablo Pérez, De león, Rafael de la Rosa Falcón. Gregorio. **REVISTA ARQUITECTURA Y RESTAURACIÓN**.

Ceballo Dr. Mario. Universidad de San Carlos (2008). Facultad de Arquitectura. **CONSERVACIÓN DE MONUMENTOS**. Documento facilitado en el curso de titulación

Chew Dra. Karim.2008.Documentos varios facilitados en el curso de Patrimonio urbano-arquitectónico.

## **U**

Universidad Autónoma de Nicaragua, CIDEL(Programa del Masaya) (2009). **INVENTARIO DE LA OFERTA TURISTICA EN MASAYA.** Capítulo I, II, II.

## **R**

Rita de Franco. Agosto-Noviembre. Arquitecta consultora (2008). **PLAN DE ACCIÓN TURISMO CULTURAL URBANO DE LA CIUDAD DE MASAYA.**

Arq. Rodríguez Eduardo (2007). **GLOSARIO.**

## **G**

Msc.García Romano Porfirio (2008). **HISTORIA DE LA ARQUITECTURA Y LA CIUDAD NICARAGUENSE.** Curso Patrimonio histórico arquitectónico.

## **M**

Misión Técnica de Bob Nederveen y Ben Verfurden (2006). **PATRIMONIO, TURISMO Y RENOVACIÓN URBANA EN MASAYA.** Alcaldía de Nijmegen

## **Z**

Zeledón María Julia (2001). **DIAGNOSTICO DEL ANTIGUO EDIFICIO DE LA CENTRAL SANDINISTA EN MASAYA.** Cooperación Española. Masaya, Nicaragua. 8 Páginas

## **PAGINAS WEB**

**Cartas de Restauración.** <http://www.icomos.org.ar/docs/0009.htm>. Leído 2008

**Información geográfica.** <http://www.ineter.gob.ni/extension+territorial>. Leído 2008

**Identidad cultural.** <http://es.wikipedia.org/wiki/>. Leído 2009

**Potencialidad de Masaya.** <http://www.ideay.net.ni/index.php>. Leído 2009

**Definición de tradición y gastronomía.** <http://www.wordreference.com>. Leído 2008

**Definición de equipamientos.** <http://www.hic-al.org>. Leído 2009

**Definición de mampostería confinada.** <http://www.virtual.unal.edu.co>. Leído 2010

**Ley de Protección al Patrimonio artístico, cultural e histórico de la nación. Decreto No. 101, aprobado el 22 de septiembre de 1979.** Leído 2008

**Ley de Protección al patrimonio cultural de la nación. Decreto no. 1142, Aprobado 26 de Septiembre de 1994.** Leído 2008

**Ley de restablecimiento y estabilidad del orden jurídico de la propiedad privada, estatal y municipal. Ley No. 133, Aprobada el 23 de Agosto de 1991.** Leído 2008

**Fotografías detalladas en el documento.** <http://es.wikipedia.org>. Leído 2009

**Término avenida, uso de suelo.** <http://es.thefreedictionary.com>. Leído 2009

## **ENTREVISTAS**

### **D**

Lic. Danilo Mora Luna. Oficina Patrimonio Histórico, Alcaldía de Masaya. Periodista, Historiador. Director del mercado de Artesanía. Masaya, Nicaragua. 4 de abril del 2008

### **E**

Epifanio Torrez Toruño. Secretario de la Central Sandinista de Trabajadores. Masaya, Nicaragua.

### **J**

Jerónimo Miranda. Ciudadano de Masaya (85 años). Masaya, Nicaragua. 4 de abril del 2008

## 9. GLOSARIO

- **Gastronomía:** Conjunto de conocimientos y actividades relacionados con la comida, concebida casi como un arte.
- **Monumento:** Obra producida por el hombre en determinada época, a la que se le otorga un gran valor por considerársele ejemplo del arte, de la ciencia o de un hecho histórico relevante.
- **Centro histórico:** Zona en una ciudad que comprenden los espacios urbanos y los inmuebles históricos relevantes. Casi siempre coinciden con el distrito central en una ciudad y se distingue por su homogeneidad, resaltado en la volumetría de sus edificios, en los sistemas o materiales de construcción empleados y del trazo y la concepción de sus calles y espacios públicos.
- **Espacios Públicos:** Cualquier tipo de entorno, contexto, plataforma que permite la relación abierta y multidireccional entre personas.
- **La plaza:** Espacio urbano abierto, rodeado generalmente de edificios y destinado a funciones comerciales, cívicas o religiosas. Constituye uno de los elementos más importante en la estructura urbana de las ciudades hispanoamericanas fundadas a partir del siglo XVI.
- **Avenida:** Calle ancha de una población, generalmente con árboles a los lados.
- **Calles:** Espacio urbano de uso público destinado al tránsito de vehículos y peatones, sirve también para permitir la iluminación y ventilación de los inmuebles que la limitan.
- **Manzana:** Porción de casas de una población rodeada de calles que la separan de todo lo demás. Se denomina manzana o cuadra a un espacio urbano, delimitado por calles por todos los lados. En muchas ocasiones hace referencia a un lado de la manzana, es decir la distancia que hay de una esquina a la siguiente. Puede estar edificada o destinada a la edificación. Su forma mayoritaria es la cuadrangular, pero en

las ciudades antiguas, sobre todo de Europa y los países de África del Norte, Oriente Medio y algunos ejemplos de Asia Central, puede adoptar formas muy tortuosas y variadas.

- **Equipamiento:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. En función a las actividades o servicios específicos a que corresponden se clasifican en: equipamiento para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos. Aunque existen otras clasificaciones con diferentes niveles de especificidad, se estima que la aquí anotada es la suficientemente amplia como para permitir la inclusión de todos los elementos del equipamiento urbano<sup>22</sup>.
- **Uso de suelo:** Relación entre la actividad del hombre y el punto determinado, en el tiempo y en el espacio, donde esta se desarrolla.

---

<sup>22</sup> *Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos, México, 1978*

## 10. ANEXOS

### ENCUESTA SOBRE NUEVO USO DE CENTRAL SANDINISTA DE TRABAJADORES EN MASAYA

Nombre completo: \_\_\_\_\_

Cargo Profesional: \_\_\_\_\_

Institución para la que labora: \_\_\_\_\_

Edad: \_\_\_\_\_

1. Crees que la Central Sandinista es un inmueble que posee un valor para la ciudad de Masaya? ¿Porqué?

2. Qué tipo de valor posee:

Histórico

Artístico

Arquitectónico

3. Si tuvieras que cambiarle el uso al inmueble que propondrías?

4. Crees que ese uso avivaría al inmueble, a la sociedad, a la ciudad? ¿Porqué?

ENCUESTA SOBRE NUEVO USO  
DE CENTRAL SANDINISTA DE TRABAJADORES  
EN MASAYA

Nombre completo: Jill Antón R  
Cargo Profesional: Arquitecta  
Institución para la que labora: Proyecto Tianguine Monimulós  
Edad: 31 años

1. Crees que la Central Sandinista es un inmueble que posee un valor para la ciudad de Masaya? ¿Por qué? Si. Es exponente de un tipo de arquitectura importante para la ciudad; además de ser componente esencial de la historia de la ciudad

2. Qué tipo de valor posee:

- Histórico  
 Artístico  
 Arquitectónico

3. Si tuvieras que cambiarle el uso al inmueble que propondrías?

Uso cultural-social; lugar y punto de reunión de los diferentes grupos de edad.

4. Crees que ese uso revitalizaría al inmueble, a la sociedad, a la ciudad? ¿Por qué?

Es necesario recuperar el inmueble y a la comunidad.

ENCUESTA SOBRE NUEVO USO  
DE CENTRAL SANDINISTA DE TRABAJADORES  
EN MASAYA

Nombre completo: Mario Rodríguez Laguna  
Cargo Profesional: Coord. Plan de Conservación...  
Institución para la que labora: Alcaldía de Masaya  
Edad: 54

1. Crees que la Central Sandinista es un inmueble que posee un valor para la ciudad de Masaya? ¿Por qué? Si -

por que es un edificio que por su ubicación, estilo, sistema constructivo, dimensión, tiene importante presencia dentro de la ciudad.

2. Qué tipo de valor posee:

- Histórico  
 Artístico  
 Arquitectónico

3. Si tuvieras que cambiarle el uso al inmueble que propondrías?

Centro Cultural

4. Crees que ese uso revitalizaría al inmueble, a la sociedad, a la ciudad? ¿Porqué?

Si.  
Por que estaría prestando servicios a gran número de personas de la

ENCUESTA SOBRE NUEVO USO  
DE CENTRAL SANDINISTA DE TRABAJADORES  
EN MASAYA

Nombre completo: Claudia P. Fernández Miranda.  
Cargo Profesional: Directora Escuela Taller de Masaya.  
Institución para la que labora: Escuela Taller de Masaya.  
Edad: 38 a.

1. Crees que la Central Sandinista es un inmueble que posee un valor para la ciudad de Masaya? ¿Por qué?

Si, porque es un importante punto de referencia de la ciudad, Además guarda dentro del componente inmueble del Centro Histórico de Masaya.

2. Qué tipo de valor posee:

- Histórico  
 Artístico  
 Arquitectónico

3. Si tuvieras que cambiarle el uso al inmueble que propondrías?

Se debería retomar para el funcionamiento de un lugar vinculado a la cultura.

4. Crees que ese uso revitalizaría al inmueble, a la sociedad, a la ciudad? ¿Porqué?.

Si. Porque permitiría transmitir la historia del mismo a futuras generaciones, al ser visitado.

ENCUESTA SOBRE NUEVO USO  
DE CENTRAL SANDINISTA DE TRABAJADORES  
EN MASAYA

Nombre completo: DANILO JOSE MCRA LUNA  
Cargo Profesional: DIRECTOR MERCADO DE ARTESANIAS.-  
Institución para la que labora: ALCALDIA DEMASAYA  
Edad: 50 (Cincuenta años)

1. Crees que la Central Sandinista es un inmueble que posee un valor para la ciudad de Masaya? ¿Por qué?

Claro que si, es una construcción <sup>Neo-clásica</sup> ~~Neo-clásica~~, albergó a un convento de Monjas denominado BELMITAS, su construcción es de 1926, al 30, su estructura neo-clásica, balaustrada en su parte superior, en 1989, pasó por efectos de la Ley 85, a manos de la C.S.T., estuvo en los años 80 en manos de la Corporación Deportiva San Fernando.

2. Qué tipo de valor posee:

- Histórico  
 Artístico  
 Arquitectónico

3. Si tuvieras que cambiarle el uso al inmueble que propondrías?

Una casa de cultura, donde haya una escuela de Danza folclórica, tradicional, un teatro donde se exhiba lo nuestro.- La cultura danzaria de la ciudad de Masaya.- Mantenido siempre su arquetipo.-

4. Crees que ese uso revitalizaría al inmueble, a la sociedad, a la ciudad? ¿Porqué?

Claro, dado que está sub-utilizado en su interior está una cancha que no se usa.- Fue creada para la recreación y no se utiliza.- Ese espacio puede ser usado para exposiciones, ferias, arte, cultura.- Difusión de la riqueza cultura de Masaya.-

ENCUESTA SOBRE NUEVO USO  
DE CENTRAL SANDINISTA DE TRABAJADORES  
EN MASAYA

Nombre completo: Felipe Corrales H.  
Cargo Profesional: Directora Educación, Cultura, Deportes y Turismo  
Institución para la que labora: Alcaldía de Masaya  
Edad: 66 años

1. Crees que la Central Sandinista es un inmueble que posee un valor para la ciudad de Masaya? ¿Por qué?

En estas ubicado en el centro de la ciudad formando parte del entorno de la Plaza Central en la que se encuentra la Parroquia de Nra. Sra. de la Asunción

2. Qué tipo de valor posee:

- Histórico  
 Artístico  
 Arquitectónico

3. Si tuvieras que cambiarle el uso al inmueble que propondrías?

Centro Cultural que preste servicio: Escuela de Artes, Salón de uso múltiple, Cafetería (café lounge), Oficina de Adiestramiento, Comedor para exposiciones de pintura, artesanías, etc.; terraza para espectáculos al aire libre (teatro), Oficina de información.

4. Crees que ese uso revitalizaría al inmueble, a la sociedad, a la ciudad? ¿Por qué?

Por el crecimiento de la población y necesidad de tener espacios de recreación y educación artística que adolece nuestra población.

Promover a nuestros artistas.

Promover el turismo

Preservar nuestro patrimonio arquitectónico

ENCUESTA SOBRE NUEVO USO  
DE CENTRAL SANDINISTA DE TRABAJADORES  
EN MASAYA

Nombre completo: Pedro René Gutiérrez López  
Cargo Profesional: Resp. Área de Cultura | AIMYA  
Institución para la que labora: Alcaldía de Masaya  
Edad: 47 años

1. Crees que la Central Sandinista es un inmueble que posee un valor para la ciudad de Masaya? ¿Por qué?

Forma parte del Centro Histórico de la ciudad.  
Su estructura arquitectónica es de las pocas que quedan en la ciudad.

2. ¿Qué tipo de valor posee:

- Histórico  
 Artístico  
 Arquitectónico

3. Si tuvieras que cambiarle el uso al inmueble que propondrías?

El Centro Cultural de Masaya,

\* Escenario

\* Escuelas de Arte

\* Sala de Conferencias - Audiovisual (Uso Múltiple)

\* Museo

\* Biblioteca

4. Crees que ese uso revitalizaría al inmueble, a la sociedad, a la ciudad? ¿Por qué?

\* El Centro de este tipo, serviría a completar la Promoción del Arte y la Cultura de Masaya

\* Favorecería a nuestros Artistas Locales.

\* Tendríamos mayores visitantes (Nac/Ext)

\* Mejor imagen Arquitectónica al Centro Histórico de la ciudad.