

## Valoración Patrimonial Urbano Arquitectónico del Municipio de San Juan del Sur

## Patrimonial Urban Architectural Valuation of the Municipality of San Juan del Sur

**Dangla Roche, Daniela ([danieladangla@hotmail.com](mailto:danieladangla@hotmail.com))**

**Arquitecta Graduada de la Facultad de Arquitectura de la UNI**

**Cardoza Sánchez, Uriel Ramón ([urcardoza@uni.edu.ni](mailto:urcardoza@uni.edu.ni))**

**Docente Titular de la Facultad de Arquitectura – UNI, Nicaragua**

### Abstract

The research Valoración Patrimonial Urbano Arquitectónico del Municipio de San Juan del Sur, tries to identify the Patrimonial Values of the typical wood architecture of this city, which will serve as a reference for future works of Heritage Conservation of constructions of San Juan del Sur, in support of the general work done by the Instituto Nicaragüense de Cultura (INC) and any investigative work on the history of this Municipality.

The theme raises the ways in which the legacy of the city has been lost and how important it is to identify the buildings that are still present in order to avoid the continued extinction of our local and national heritage, through an identification that allows the valuation of the most important buildings.

The documentary investigative work is based on the analysis of the information obtained from concepts, theories, regulations, laws, valuation criteria and the information collected in the city through interviews.

The valuation took into account all those constructions that obtained the highest score in the matrix of valuation aspects based on the criteria of Dr. Eliana Cárdenas and those who had availability to access the information that was required.

The development and culmination of this work was achieved through qualitative descriptive and general documentary design applying the techniques of observation, data collection, deduction, architectural physical measurement, photography, analysis, synthesizing each aspect collected and creating new information that lacked the town.

### Keywords

Architecture, Wood architecture, Vernacular architecture, Transoms, History, Patrimonial buildings.

## Resumen

El trabajo Valoración Patrimonial Urbano Arquitectónico del Municipio de San Juan del Sur, tiene como finalidad identificar los Valores Patrimoniales de la arquitectura típica de madera de la ciudad de San Juan del Sur, que servirá como referencia para futuros trabajos de Conservación del Patrimonio de las construcciones de San Juan del Sur, como apoyo al trabajo general realizado por el Instituto Nicaragüense de Cultura (INC) y cualquier trabajo investigativo de la historia de este Municipio.

El tema plantea las formas en como el legado que posee la ciudad se ha ido perdiendo y como es importante identificar los inmuebles que aún están presentes para evitar que se siga extinguiendo nuestro Patrimonio local y nacional, mediante una identificación que permita la valoración de las más importantes edificaciones.

El trabajo investigativo documental está basado en el análisis de la información obtenida de conceptos, teorías, normativas, leyes, criterios valorativos y de la información recolectada en la ciudad mediante entrevistas.

En la valoración se tomaron en cuenta todas aquellas construcciones que obtuvieron el puntaje mayor en la matriz de aspectos valorativos basados en los criterios de la Doctora Eliana Cárdenas y los que tuvieron disponibilidad al acceso a la información que se requirió.

El desarrollo y culminación de este trabajo se logró mediante el diseño metodológico cualitativo descriptivo y en general documental aplicando las técnicas de observación, recopilación de datos, deducción, levantamientos, fotografía, análisis, sintetizando cada aspecto recolectado y creando nueva información de la que carecía el Municipio.

## Palabras claves

Arquitectura, Arquitectura de madera, Arquitectura Vernácula, Celajes, Historia, Patrimonio.

## Introducción

En el siguiente documento de investigación se presenta la valoración patrimonial urbana arquitectónica del Municipio de San Juan del Sur, tomando como referencia y enfoque de estudio la Zona Histórica de la ciudad, siendo el punto original donde se establecieron los primeros pobladores y comercio del pueblo que hoy en día se encuentran pocos en pie.

El departamento de Rivas fue fundado en el siglo XVIII. Antiguamente era un importante pasaje entre el Caribe y el Pacífico, utilizado por el magnate Cornelius Vanderbilt (27 de mayo de 1794 - 4 de enero de 1877) empresario estadounidense que amasó su fortuna gracias al transporte mediante barcos y ferrocarriles en 1849, antes de la construcción del canal de Panamá.

El departamento de Rivas ocupa un lugar importante en la historia del país por representar las primeras formas de asentamientos precolombinos y coloniales, que se desarrollaron en la zona, con el aprovechamiento de su posición geográfica y los recursos del territorio, dando lugar a la formación de los centros urbanos que conforman los 10 municipios del departamento de Rivas.

El Municipio de San Juan del sur es considerado uno de los más importantes del departamento de Rivas en la actualidad debido a sus ingresos económicos mediante el turismo y por su papel importante en la historia de la comunicación interoceánica y puerto pesquero y comerciante. Este fue descubierto por Andrés Niño, piloto y explorador español, llegó en 1522 navegando a la bahía de San Juan del Sur, su propósito era encontrar un acceso al Mar Dulce (Gran Lago de Nicaragua - Cocibolca) desde el océano Pacífico.

San Juan del Sur dista a 140 kilómetros de la ciudad de Managua y a 15 kilómetros al norte de la frontera con Costa Rica. Limita al norte con el Municipio de Rivas, al sur con el océano pacífico al este con el municipio de Cárdenas y la República de Costa Rica, al Oeste con el Océano Pacífico.

Su puerto alcanzó una gran importancia a mediados del siglo XIX durante la fiebre del oro en los Estados Unidos. Antes que finalizará la construcción del primer ferrocarril transcontinental, en 1869 miles de norteamericanos de la costa este viajaban a California por barco cruzando Nicaragua por el istmo de Rivas y embarcando en San Juan del Sur hacia San Francisco.

San Juan del Sur llega a tener un papel importante a nivel Nacional y Mundial con la compañía "All American Cable and Radio Corporation" que se establece en 1882 con tres construcciones importantes para el desarrollo y funcionamiento de éste, las cuales inspiraron a muchas construcciones de viviendas con el mismo estilo arquitectónico en el pueblo.

El objetivo de éste era la utilización de maquinaria especializada para la comunicación mediante telégrafo y código morse con diferentes países, lo cual llevo a requerir personal con conocimiento del idioma ingles y que estuvieran capacitados para utilizar estas máquinas, muchas personas especialmente americanos, ingleses y alemanes comenzaron a residir en San Juan del Sur, hasta que se logró capacitar a personas del pueblo que cumplieran los requerimientos necesarios.

Todo esto llevó a que este municipio tuviera influencias en su forma de construir y en su cultura, estas características se conservaron mayormente hasta mediados del siglo XX. En general, las edificaciones muestran una arquitectura edificada con un sistema constructivo tradicional (madera) que prácticamente ha desaparecido en nuestro país debido a su alto costo e influencias de nuevos materiales.

En la actualidad muchas construcciones importantes en la historia de la ciudad están siendo remplazadas o modificadas para nuevas construcciones, dejando sin patrimonio a la ciudad y con la carencia de un ente encargado por la regulación del patrimonio histórico de San Juan del Sur.

## Desarrollo

La ciudad de San Juan del Sur posee arquitectura habitacional que es parte de la evolución histórica del lugar con sistema constructivo de madera que produjo una arquitectura vernácula con elementos del Balloon Frame de valor patrimonial a nivel local siendo hito de referencia de cómo fue San Juan del Sur y como está registrada en la memoria de sus ciudadanos. Al documentar y valorar las características patrimoniales de esta arquitectura se contribuirá a divulgar sus valores y por tanto gestionar su conservación.

La ciudad de San Juan del Sur se ha transformado aceleradamente, por lo cual es urgente documentar los valores arquitectónicos, las características de la arquitectura habitacional vernácula, la imagen urbana arquitectónica, con su sistema constructivo de madera esta por desaparecer, por lo tanto es necesario realizar el estudio que permita determinar los valores arquitectónicos, tecnológicos e históricos.

Todo este proceso se puede lograr mediante el estudio, análisis e identificación del patrimonio local arquitectónico de la ciudad de San Juan del Sur, elaborando un rescate histórico a través de un estudio por el cual se podrá determinar propuestas para cada uno de los bienes inmuebles encontrados y que aun sean conservados, ya que el interés de preservar estas construcciones ha sido de carácter meramente del propietario.

Esto se obtendrá por medio de una valoración patrimonial. La cual contribuirá a la documentación y preservación de la arquitectura habitacional vernácula de madera antes que desaparezca por completo, ya que esta proporciona una imagen histórica al lugar y esto lo hace un atractivo turístico más a San Juan del Sur que es uno de sus principales ingresos económicos.

## Resultados

En base a los aspectos Valor Histórico, Autenticidad, Valor Estético, Ubicación, Valor Ambiental y Valor Constructivo<sup>30</sup>, se seleccionaron 42 obras con diferentes tipologías arquitectónicas de la Zona Patrimonial Histórica del Municipio de San Juan del Sur, por motivos académicos la matriz de selección permitirá reducir estas 42 construcciones mediante a una evaluación con respecto a los aspectos mencionados brindándoles valoración a cada una de las variables pre-seleccionadas.

---

<sup>30</sup> Algunos de los criterios fueron tomados de los criterios del documento de Cárdenas Eliana, *Intervención en el Patrimonio Edificado. Criterios Metodológicos*.

La matriz<sup>31</sup> se divide en seis aspectos a los cuales se les asignó valores de 5 puntos como mínimo y 10 puntos como máximo, dando un resultado de 60 puntos, como el puntaje máximo para una edificación, las construcciones que alcancen los 60 puntos y sean accesibles a la información serán incluidas para el fichaje, y las que aprueben el puntaje máximo y no tengan acceso a la información o estén en el Catálogo de bienes inmuebles del Departamento de Rivas no serán tomadas en cuenta.

INMUEBLES SELECCIONADOS							
Nombre de la Obra	Valor Histórico	Autenticidad	Valor Estético	Ubicación	Valor Ambiental	Valor Constructivo	Puntaje Total
 Hotel Victoriano	-	-	10	10	10	10	40
 Vivienda Angélica Sandino	5	10	10	10	10	10	55
 Vivienda Dolores Lugo	10	10	10	10	10	10	60

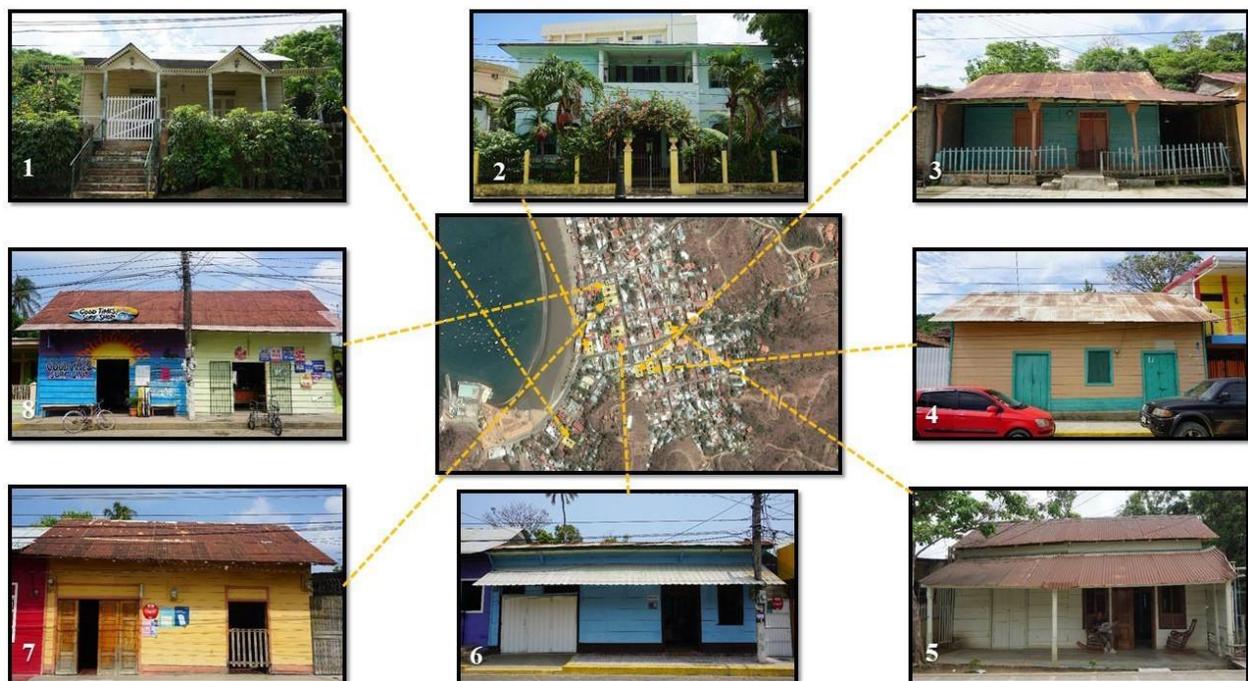
El resultado de la matriz de pre-selección fueron 18 obras que alcanzaron el puntaje máximo, de las cuales únicamente 6 estuvieron disponibles y accesibles al levantamiento de la información requerida, y 2 que obtuvieron el puntaje de 55/60 estuvieron accesibles a la información, por lo tanto se tomaron en cuenta para el fichaje, además se excluyeron 7/8 construcciones que están dentro del catálogo de bienes inmuebles del departamento de Rivas.

<sup>31</sup> Se tomó como guía para la realización de la matriz la monografía Alvarado, Karol; Fajardo Claudia (2010) Catálogo de Bienes Inmuebles de Tipología Doméstica con Valor Patrimonial de la Zona Histórica Patrimonial de la Ciudad de Matagalpa: Universidad Centroamericana (UCA).

Por las características de la presente investigación se hizo el levantamiento informativo, fotográfico y físico de las 8 obras que dieron resultado de la matriz basada en los criterios valorativos de la Doctora Eliana Cárdenas, siendo el 20% de las 42 edificaciones pre-seleccionadas.

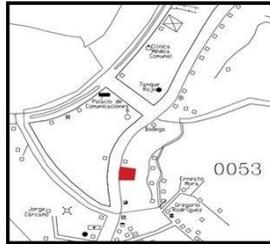
Estas edificaciones se destacan particularmente por los valores de antigüedad, autenticidad, estilísticos y constructivos. Durante el análisis de cada una se logra observar el tipo de espacios que predominan, con la única variante que las edificaciones destinadas no solo para uso habitacional sino que también comercial contaban con más ambientes, donde desarrollaban los productos que comercializaban los propietarios de la obra.

Se trató de incluir y que estuvieran presente aunque sea una edificación representativa de cada estilo arquitectónico y sistema constructivo encontrado en el Centro Histórico de San Juan del Sur. Retomando únicamente una de las catalogada por el Instituto Nicaragüense de Cultura (INC).



Fichas de Levantamiento

# Vivienda Esperanza Prado

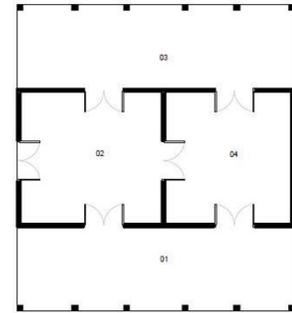


**DATOS IDENTIFICACIÓN**

- Departamento: Rivas
- Municipio: San Juan del Sur
- Dirección: Hugo Medina, de la oficina de correos 1 cuadra al este 1 al sur
- Tipo de Propiedad: Privada
- Propietario: Benigno Prado

**DATOS HISTORICOS**

- Fecha de Construcción: Aproximadamente 1920-1940
- Datos Relevantes: Primer Vivienda de nativos influenciada por el estilo Victoriano
- Intervenciones: Sin Datos
- Estilo Arquitectónico: Victoriano
- Sistema Constructivo: Madera



**DATOS DESCRIPTIVOS**

- Paredes: Madera
- Piso: Madera
- Cubierta: Zinc
- Puertas: Madera
- Ventanas: Madera

**VALOR PATRIMONIAL**

Valor Formal Estético:

Es una de las 4 construcciones con influencias del estilo victoriano auténticas del siglo XIX con la organización espacial de las típicas casas vernáculas de San Juan del Sur.



## Conclusiones

- Se realizó una reconstrucción de la evolución histórica urbana arquitectónica de la ciudad basándose en testimonios de personas mayores y la vez que se caracterizó el municipio y se hizo la pre-selección de obras con importancia, las cuales pasaron por una matriz evaluativa basada en los criterios de valoración de la Doctora Eliana Cárdenas y se seleccionó los bienes inmuebles a ser fichados.
- La caracterización arquitectónica detallada de los bienes inmuebles fichados, permitió seleccionar una obra, la cual se estudió más a fondo en todos sus aspectos arquitectónicos, logrando identificar los valores patrimoniales que posee. La vivienda de Carlos Antonio Holmann Holmann (Casa del Chilamate) se propone ser integrada cuanto antes al Catálogo de Bienes Culturales Inmuebles de los Departamentos de Carazo y Rivas por su valor histórico y su singular valor ambiental que la destaca del resto de construcciones de tipología habitacional en el Municipio de San Juan del Sur.
- Se logró identificar muchos temas interesantes por desarrollar en el ámbito patrimonial, como lo son los celajes, el mobiliario, el patrimonio natural, estos poseen gran potencial para un estudio más amplio que no formaban parte de los objetivos de esta investigación.

## Recomendaciones

A los estudiantes de la carrera de Arquitectura, se plantea la oportunidad de dar seguimiento al tema, al ser este el primero realizado en el Municipio de San Juan del Sur y siendo una de las líneas de investigación de la Universidad Nacional de Ingeniería “Diseño, Construcción, Urbanismo y Territorio” donde dentro se aborda “Gestión y Conservación del Patrimonio”. Por lo tanto es una oportunidad de la Universidad Nacional de Ingeniería y sus estudiantes, fomentar estudios vinculados a nuestra identidad y la identificación de los bienes patrimoniales culturales que nos pertenecen, el valor que desarrollan las construcciones mediante cursos y la participación de elaboración de documentos de interés nacional al patrimonio.

Al Instituto Nicaragüense de Cultura (INC), siendo uno de los objetivos principales “Salvaguardar y Conservar el Patrimonio Cultural Nicaragüense” desde 1990, únicamente los departamentos de la Región del Pacífico se han beneficiado con catálogos que identifiquen el Patrimonio Cultural Inmueble y Mueble, estos se realizaron durante el Proyecto Inventario Nacional de Bienes Culturales en Nicaragua (PIBCN) donde la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) lo que evidencia la necesidad de continuar estos procesos en las regiones no estudiadas del Centro y Atlántico del país.

En el proceso de esta investigación en la consulta a los catálogos ya establecidos, se identificó la necesidad de brindarles el seguimiento necesario, apegándose a la Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación Decreto N°1142, para preservar nuestro Patrimonio Cultural Nicaragüense y aplicar el Código Penal a los bienes que lamentablemente en este caso Inmuebles ya han sido afectados (demolidos).

## Referencias

1. Acta Constitutiva y Estatutos del Sindicato de Trabajadores de NICAMAR publicado en la Gaceta Diario Oficial N°. 26 del 06 de Febrero de 1973.
2. Alcaldía de San Juan del Sur (2008) Reglamento Urbanístico de la Zona Urbana de San Juan del Sur.
3. Alcaldía Municipal de San Juan del Sur (2010) Reglamento Urbanístico del Municipio de San Juan del Sur.
4. Alcaldía Municipal de San Juan del Sur (2012) Caracterización Municipal de San Juan del Sur.
5. Alcaldía Municipal de San Juan del Sur (2013) Diseño del Plan de Ordenamiento Territorial del Litoral Pacífico Sur, 2013 - 2023.
6. Alonso Moreno, Rigoberto Antonio (2010) Identificación del Patrimonio Construido del Poblado de Quezalaguaque, León - Nicaragua. Monografía para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería. Managua, Nicaragua.
7. Alvarado Vigil, Karol Emperatriz; Fajardo Pineda, Claudia Alenay (2010) Catálogo de Bienes Inmuebles de Tipología Doméstica con Valor Patrimonial de la Zona Histórica Patrimonial de la Ciudad de Matagalpa. Monografía para optar al título de Arquitecto, Universidad Centroamericana. Managua, Nicaragua.
8. Batres Moncada, Fátima Lucía; Escoto Argeñal, Abner Alonso (2012) Anteproyecto de Conservación Urbano - Patrimonial de la Antigua Avenida Real Monimbó, en la Ciudad de Masaya, Nicaragua. Monografía para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería. Managua, Nicaragua.
9. Carcache Gonzaga, Noel (2005) Estudio sobre Patrimonio Histórico y Recopilación de Actividades Culturales y Recreativas del Municipio de San Juan del Sur.
10. Cárdenas, Eliana (2008) Intervención en el Patrimonio Edificado, Criterios Metodológicos.
11. Cardoza Sánchez, Uriel (2010) Evolución Urbano Arquitectónica del Centro Norte de Nicaragua: Matagalpa. Doctorado en Gestión y Conservación del Patrimonio, Curso de Patrimonio Iberoamericano.
12. Carta de Cracovia (2000) Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido.
13. Carta del Patrimonio Vernáculo Construido (1999).
14. Carta Internacional sobre Turismo Cultural (1999) ICOMOS.
15. Carta Venecia (1964) Carta Internacional sobre la Conservación y Restauración de Monumentos y Conjuntos Históricos - Artísticos.
16. Ching D.K Francis, Diccionario Visual de Arquitectura.
17. Ching D.K Francis, Arquitectura: Forma, Espacio y Orden.
18. Decreto de Aprobación de la Convención para la Salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial. Decreto A.N N°. 4378 publicado en la Gaceta Diario Oficial N°. 215 del 07 de Noviembre del 2005.

19. Glover, Bill (2015) History of the Atlantic Cable & Undersea Communications from the first submarine cable of 1850 to the worldwide fiber optic network. Recuperado 2017 The Central & South American Telegraph Company: <http://atlantic-cable.com/CableCos/CSA/index.htm>
20. Go2, Recuperado 2017 Historia de San Juan del Sur: <http://www.go2sanjuandelsur.com/historia-de-san-juan-del-sur>
21. Ilustrados, Recuperado 2017 Caracterización de San Juan del Sur: <http://www.ilustrados.com/tema/9219/Caracterizacion-Municipio-Juan.html>
22. Instituto Nicaragüense de Cultura INC (2009 - 2013) Programa Patrimonio para el Desarrollo - AECID, Nicaragua.
23. Instituto Nicaragüense de Cultura INC (2011) Catálogo de Bienes Culturales Inmuebles de los Departamentos de Carazo y Rivas.
24. Instituto Nicaragüense de Cultura INC (2015) Cuaderno Comunitario ¿Cómo conservar nuestras casas y edificios antiguos?
25. Instituto Nacional de Información de Desarrollo INIDE (2008) San Juan del Sur en Cifras.
26. Kühl Arauz, Eddy (2007) Nicaragua Historia de Inmigrantes.
27. Leyes Generales sobre Patrimonio Cultural Nicaragüense (2005) en la Constitución Política, Decreto N°. 1142.
28. Ley N°. 61 (1982) Ley de Protección al Patrimonio Cultural de la Nación. Decreto N°. 1142.
29. Ley N°. 641 Código Penal. Título VIII Capítulo Único Delitos contra el Patrimonio Cultural de la Nación, Arto. 299 al 302.
30. Transnational Observatory of Social Inclusion and Equity in Higher Education OIE, Informes sobre los Sistemas Nacionales de Cultura, Recuperado 2017 Patrimonio Cultural: <http://www.oei.es/historico/cultura2/Nicaragua/06a.htm>
31. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura UNESCO (2016) Instituciones Culturales.
32. Silva Báez, Helenka Romanova (2002) Haciendas Ganaderas Caracterización Arquitectónica, Caracterización Arquitectónica de las casas Ganaderas del Departamento de Chontales, Desarrolladas en el periodo que comprende finales del siglo XVIII y el siglo XIX. Monografía para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería. Managua, Nicaragua.
33. Tamez, Gundel; Avilés, Jill (2002) Identificación del Patrimonio Histórico Urbano Arquitectónico de la Ciudad de Masaya Avenida San Jerónimo. Monografía para optar al título de Arquitecto, Universidad Nacional de Ingeniería. Managua, Nicaragua.
34. Villarreal Bello, Ramón (12 de Octubre de 2013) La Prensa Recuperado 2017, Antiguas y bien conservadas: <http://www.laprensa.com.ni/2013/10/12/departamentales/165885-antiguas-y-bien-conservadas>.