



« Más allá de la destrucción y la pérdida, resiliencia urbanística del centro histórico de Managua

Beyond destruction and loss, urban resilience of the Historic Center of Managua

BRISSA SUÁREZ BONILLA

Universidad de Valladolid, España
brissa.suarez@alumno.uva.es

JUAN-LUIS DE LAS RIVAS-SANZ

Universidad de Valladolid, España
jlrvivas@uva.es

RESUMEN Se analiza los factores que validan la condición resiliente del centro histórico de la ciudad de Managua, un espacio que ha padecido eventos de destrucción extraordinarios, pero que conserva la relevancia en su sistema urbano. Con una narración sintética de los hechos, se abordan de manera integrada las condiciones de un espacio de resistencia ante la adversidad, capaz de superar grandes impactos de origen natural y antrópico. Como expresiones de dicha resiliencia, se identifican factores de localización, morfología y gestión que sostienen la capacidad funcional y simbólica del centro histórico, a pesar de la pérdida de las edificaciones históricas y de la desaparición del escenario propio de la herencia colonial. Para dar cuenta del potencial para superar una historia de destrucción, abandono y pérdida de este espacio, se propone un modelo eco-urbanístico de resiliencia, interpretado mediante ciclos adaptativos. Como fondo permanece la hipótesis de que los centros históricos no solo son capaces de superar adversidades, sino que juegan un papel vital en la resiliencia del sistema urbano al que pertenecen.

ABSTRACT This article analyzes the factors that validate the resilient condition of the historic center of the city of Managua, a space that has suffered extraordinary events of destruction, but retains relevance in its urban system. With a synthetic narration of the facts, the conditions of a space of resistance in the face of adversity, capable of overcoming great impacts of natural and anthropic origin, are approached in an integrated manner. As expressions of this resilience, factors of location, morphology and management are identified that sustain the functional and symbolic capacity of the historic center, despite the loss of historic buildings and the disappearance of the scenography of the colonial heritage. To account for the potential of overcoming a history of destruction, abandonment and loss of this space, an eco-urban model of resilience is proposed, interpreted through adaptive cycles. In the background remains the hypothesis that historic centers are not only capable of overcoming adversities, but also play a vital role in the resilience of the urban system to which they belong.

PALABRAS CLAVE centro histórico, resiliencia urbanística, ciudades de Hispanoamérica, Managua, riesgos naturales

KEYWORDS historic center, urban resilience, cities of Hispanic America, Managua, natural hazards

Recibido: 25/08/2024
Revisado: 11/11/2024
Aceptado: 19/11/2024
Publicado: 29/07/2025



Cómo citar este artículo/How to cite this article: Suárez Bonilla, B. y De las Rivas-Sanz, J. L. (2025). Más allá de la destrucción y la pérdida, resiliencia urbanística del Centro histórico de Managua. *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 14(28), 219-232. <https://doi.org/10.18537/est.v014.n028.a16>

1. Introducción

Alain Musset, en *Ciudades nómadas del Nuevo Mundo*, documentó más de un centenar de casos de desplazamiento o abandono de ciudades recién fundadas en los primeros momentos de la Colonia (Musset, 2011), consecuencia de errores en la implantación, inadecuación geo-ambiental, o dificultades de defensa. Así, en México, Guadalajara pasó por cuatro ubicaciones diferentes antes de consolidarse, mientras que Veracruz se reasentó en tres ocasiones.

Pocas ciudades, afirma Musset, se trasladaron tras su destrucción. En 1600 ya existían casi 500 ciudades de fundación en los virreinos de Perú y Nueva España. Entre el relato de Musset, se encuentra el caso de León Viejo en Nicaragua, fundada en 1524 a los pies del volcán Momotombo, en las orillas del lago de Managua, el Xolotlán. La ciudad antigua se abandonó en 1610, sepultada por las cenizas y el lodo del volcán.

Muy cerca de León Viejo está la ciudad de Managua (Figura 1), en una tierra sometida a catástrofes naturales y conflictos bélicos, caso excepcional para verificar la resiliencia de un centro histórico (CH) más allá de la conservación de su arquitectura. La dificultad para

aplicar allí de forma integral el concepto de "Paisaje Urbano Histórico" (UNESCO, 2011), consecuencia del desastre y la desaparición, ofrece una oportunidad para descubrir la persistencia de algunas dimensiones profundas del propio paisaje histórico, que arraigan en su singularidad geográfica, en su posición central y en los rasgos morfológicos que impone la cuadrícula (Jordán-Salinas et. al, 2020). No en vano, Paul Virilio insistió en la persistencia del sitio como una de las dos leyes básicas del urbanismo, "una ciudad no se reconstruye jamás afuera" (Virilio, 1997, p. 65).

Ante ciudades que se desplazan y el poder del lugar, el drama excepcional de la historia reciente de Managua nos permite indagar en algunos rasgos particulares y a la vez universales, de los centros históricos. Son cualidades urbanísticas que resisten incluso allí donde la monumentalidad y el atractivo turístico se desvanecen, dando cuenta de otras posibilidades.

Efectivamente, el debate sobre los CH se ha centrado en su conservación, recuperación, permanencia y, más recientemente, en su función en el progreso futuro de la ciudad contemporánea. Para lograr un desarrollo que aspire a una sustentabilidad integrada, es crucial

■ En 1960 se comenzó a recuperar algunas ruinas, pero fueron las lluvias torrenciales que acompañaron al huracán Mitch en 1998, las que ayudaron a despejar el recinto.

Figura 1: Localización de León Viejo y Managua, sobre un fragmento del Mapa de la República de Nicaragua, 1858. Biblioteca del Congreso de los Estados Unidos (s.f)



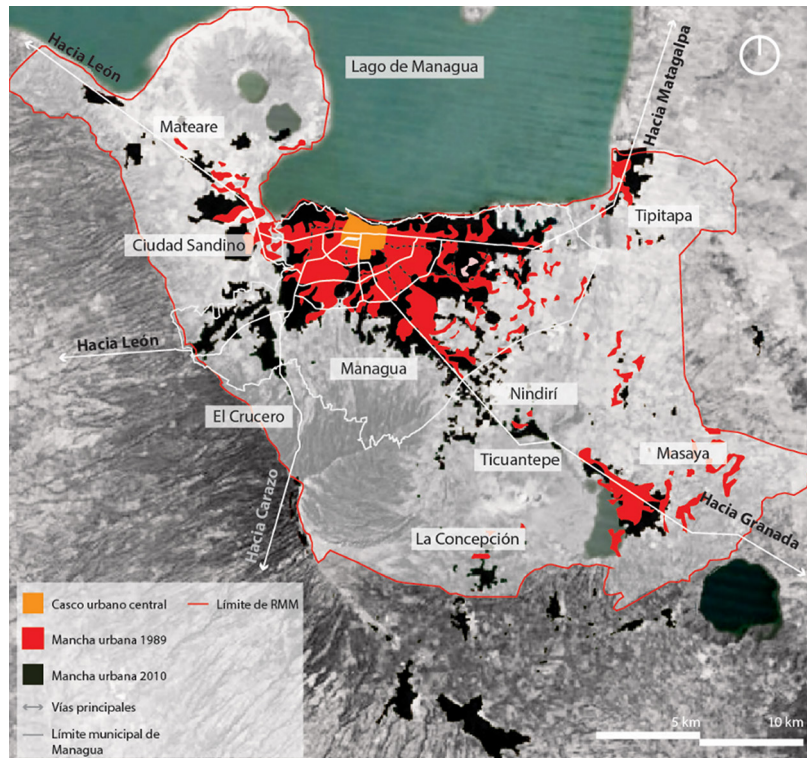


Figura 2: Área Metropolitana de Managua, mancha urbana y CH. Banco Interamericano de Desarrollo (2014)

optimizar el uso del territorio, tanto para el beneficio colectivo, como para afrontar riesgos y vulnerabilidades (Murillo et al., 2023). En este contexto, la resiliencia en las ciudades y de los CH se percibe no solo como una necesidad, sino también como una oportunidad para el desarrollo urbano sostenible (Plataforma Urbana y de Ciudades de América Latina y el Caribe, 2023). Esta perspectiva está incorporada en la Nueva Agenda Urbana (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 2020), y en gran parte de los instrumentos que hoy impulsan la respuesta de las ciudades a los retos que plantea el cambio climático.

Pensar el CH como espacio vivo en la ciudad, no es más que regresar a su origen y a su función como sitio estratégico, estructurante de la ciudad y sus habitantes (Carrión, 2005). Insertar el CH en su contexto urbano permite valorar su rol en la solución de los problemas urbanos, identificando su condición de resiliencia.

Una de las mayores amenazas que enfrentan los CH radica en su vigencia y funcionalidad, en las tensiones históricas que surgen de las contradicciones entre conservación y desarrollo. Son espacios que se abordan, principalmente, desde una perspectiva de protección y recuperación, calificando a los CH como espacios aislados, debilitados y dependientes de acciones externas, sin potencial para constituir su propio equilibrio y recuperación. "La primera causa social de riesgo para el patrimonio arquitectónico y paisajístico es la condición subordinada de la cultura y de sus razones" (Carbonara y Magar, 2023, p. 132).

El CH de Managua, en el corazón de su área metropolitana (Figura 2), es un espacio condicionado por una historia marcada por acontecimientos sociales y naturales de gran impacto, recurrentes y con efectos de diferentes escalas. Algunos estudios han analizado las situaciones que han afectado a este espacio, pero apenas se ha debatido sobre aquello que puede caracterizar su permanencia viva.

La destrucción y la pérdida están en el ADN de la ciudad, en una historia de eventos catastróficos como aluviones, incendios, guerras, inundaciones y terremotos. En apenas un lapso de 41 años, Managua fue escenario de dos devastadores sismos, en 1931 y en 1972. Este último supuso la ruina total del CH, dando lugar a años de abandono, traslado de

funciones y marginalidad en el espacio. El impacto de este suceso se percibe todavía en la dispersión y en las carencias funcionales de la ciudad.

Con una superficie de 590 hectáreas y una población aproximada de 69,063 habitantes, este sitio se configura hoy con cuatro funciones: áreas de atractivos naturales, culturales y recreativos, incluyendo el núcleo fundacional, el malecón de la ciudad y diversos espacios públicos; zonas habitacionales de baja densidad ocupada por grupos de ingresos bajos y medios; diversos micro sectores de ocupación institucional y militar; y zonas comerciales en crecimiento, principalmente por el desborde del Mercado Oriental².

Pero, ¿qué valores inherentes al centro histórico, determinan la resiliencia de este espacio?, ¿la resiliencia y adaptabilidad del CH representa una ventaja urbanística frente a otros espacios de la ciudad?, y ¿cuál es su potencial para guiar su futuro desarrollo y su valorización?

Este artículo pretende responder a estas preguntas, caracterizando los elementos que construyen la resiliencia del CH a partir de la experiencia de los procesos e impactos allí vividos. En un espacio muy transformado y sometido a la necesidad que origina el desastre, las variables propias de la resiliencia pueden detectarse en función de cada actuación en los diferentes momentos de recuperación del lugar, comprendidos como ciclos adaptativos. Se busca verificar cómo estos procesos de adaptación se apoyan en las condiciones propias de este espacio, en sus perfiles ecológicos y de supervivencia, en su potencial para mitigar los impactos sufridos.

1.1. Resiliencia urbanística

Pensemos en la resiliencia urbana “como una propiedad del espacio urbano necesaria para reducir la vulnerabilidad, desigualdad y segregación urbanas, capaz de prevenir futuros problemas que dificulten la funcionalidad de la ciudad y sus territorios” (Díez-Bermejo et al., 2022, p. 2). Esta premisa resulta útil para reflexionar sobre su trascendencia e implicaciones actuales.

El término resiliencia es reclamado por diferentes disciplinas, se utilizó inicialmente en física, para describir la capacidad de elasticidad y resistencia de los materiales, luego se propagó en otras áreas, incluida la psicología, para demostrar la recuperación de los seres humanos ante situaciones difíciles.

Clements, en 1916, la aplicó a la ingeniería para explicar la eficiencia de la función, a través del diseño de sistemas óptimos que retornan al equilibrio. Posteriormente, Holling (1973) aborda la resiliencia ecológica, que se centra en mantener la existencia de la función, sin descartar el cambio (como se citó en Holling, 1996). En contextos urbanos, esta resiliencia se aplica a los sistemas socio-ecológicos, interpretada en ciclos de cambio adaptativos, comprendidos en cuatro fases: exploración, conservación, liberación y reorganización (Holling y Gunderson, 2002).

La aplicación de la resiliencia sobre un sistema social admite diversas acotaciones, algunas vagas e imprecisas como señala Lampis (2023). Estas interpretaciones suelen estar vinculadas con la adaptación, superación de situaciones adversas, resistencia, recuperación, y la redefinición para sobrellevar determinada circunstancia. “Las ideas de adaptabilidad, resistencia y regeneración aparecen como nuevos vectores a gestionar, planificar y proyectar en torno a las ciudades” (Moreno, 2021, p. 11). Desde estas perspectivas, se es resiliente cuando existe adaptación ante condiciones desfavorables, incluso si son nocivas para las personas y las funciones de los espacios.

Fijar un objetivo alrededor de para qué y para quién es la resiliencia urbana, según González-García (2020), ayuda a calificar la resiliencia urbana en ámbitos más objetivos y positivos, logrando un balance entre lo que se puede y lo que se debe hacer. Resiliencia entendida como:

resistente al proceso de pervivencia urbana (para seguir viviendo a pesar del tiempo y de las dificultades) cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de sus habitantes de forma colectiva y duradera en un estado de equilibrio inestable entre la adaptación (a las nuevas situaciones) y el conflicto (enfrentando a los procesos destructivos) (González-García, 2020, p. 34).

² Es considerado uno de los mercados más grandes de la región centroamericana, ocupa 84 hectáreas y representa el 12.7% de los establecimientos económicos de Managua.

Buscamos identificar qué condiciones intrínsecas del centro histórico de Managua, consecuencia de su condición desigual, han facilitado su adaptación y recuperación ante la adversidad. La resiliencia se asocia a su capacidad para cumplir el objetivo esencial de un espacio urbano, resolver las necesidades del habitar de sus ciudadanos.

2. Metodología

El enfoque metodológico combina el perfil exploratorio con el descriptivo, orientado a identificar y caracterizar variables relevantes, capaces de establecer los componentes que explican el fenómeno. En un asunto poco explorado, la resiliencia del CH de Managua se aborda desde el marco teórico y metodológico de resiliencia urbana ecológica. La recopilación de información ha sido conforme a la disponibilidad de recursos, utilizando la investigación documental, la observación en campo y la consulta a cuatro expertos que han intervenido en la planificación del sitio. Se analiza la realidad del espacio posterior al terremoto de 1972.

Para verificar la hipótesis de que los valores propios de un CH fundan su resiliencia urbanística, se abordan sus condiciones a través de las categorías utilizadas por Hernández-Aja et al., (2020): amenaza, elementos

y valores, procesos y capacidades. Su aplicación a un CH tan tensionado como el de Managua, permitiría aventurar la resiliencia de otros espacios históricos centrales de ciudades en entornos semejantes, dando un valor urbanístico a dichos espacios con independencia de su valor cultural.

La Figura 3 resume el modelo de análisis que guía la investigación. Primeramente, se describen las amenazas y sus impactos, valorando sus efectos y comprobando los alcances de las acciones realizadas. Posteriormente, se identifican los elementos y valores, como parte del proceso adaptativo y resiliente.

La resiliencia frente a impactos futuros se estudia en función de las capacidades adquiridas, comprobando el alcance de las acciones inmediatas posteriores al terremoto de 1972 y su avance en el presente. Algunos impactos verificados serían: la permanencia de las ventajas naturales asociadas a su localización, la ruptura de la centralidad urbana, el debilitamiento del tejido social y la visión del CH como espacio de consumo.

Contando con un marco general, se analizan las variables que pueden ofrecer el nivel de resiliencia alcanzado en función de los momentos históricos más relevantes. Se priorizó el estudio de seis variables seleccionadas en función de las estrategias de gestión y administración planteadas en los instrumentos de desarrollo del sitio,

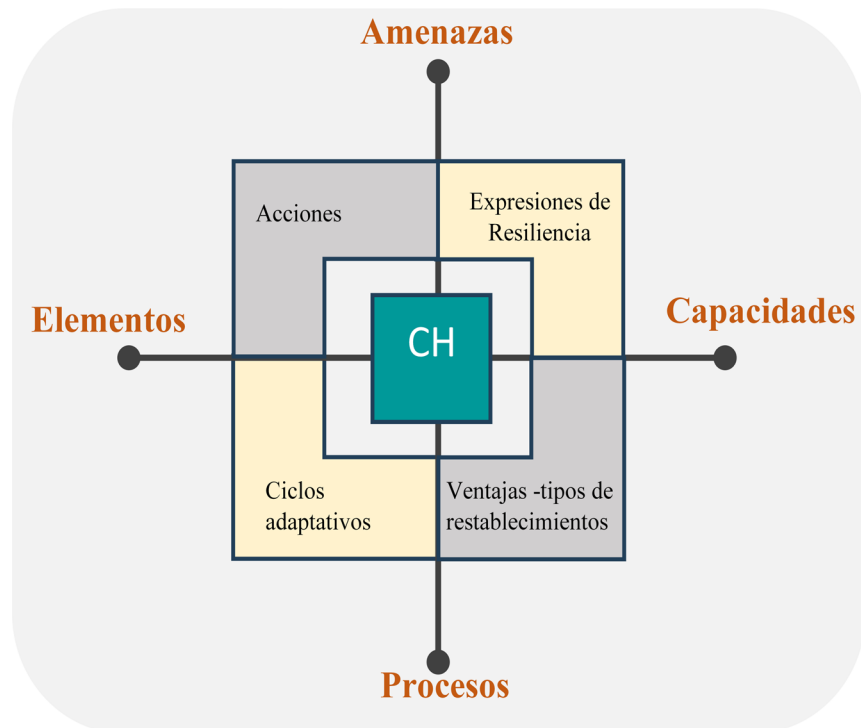


Figura 3: Esquema general de análisis de las condiciones de resiliencia del CH. (2024)

en los que se indican acciones antes, durante y después de las emergencias. Este estudio, además de abordar la recuperación física y funcional, incorpora la dimensión patrimonial y los aspectos vinculados a la calidad de vida, como expresión fundamental de la recuperación ecológica de los espacios. Para ofrecer cierta medición del estado de restablecimiento del sitio, se estableció una fórmula de valoración multicriterio o promedio ponderado³, que ayuda a sintetizar las situaciones vividas; recuperación, mejora y declive⁴:

$$V = \sum_{i=1}^n W_i \times V_i$$

Donde W_i es el peso asignado a cada variable, según se consideró su importancia (Tabla 1) y V_i es la valoración obtenida en cada criterio, con puntuaciones entre 0 y 3. Los valores asignados a cada criterio cualitativo, resultan de la triangulación de información obtenida de los registros en informes históricos y técnicos del sitio, la entrevista a expertos en el sitio y la observación directa de la dinámica social del espacio. Los valores obtenidos en V se interpretaron según las escalas siguientes: hay un proceso de recuperación cuando V está en el rango de 3 y 2, el proceso está mejorando cuando V se encuentra entre 1.99 y 1 y el proceso está en declive cuando el valor de V es de 0.99 y 0.

La resiliencia se expresa en las capacidades del CH, para relacionar la revalorización de sus componentes con las fases adaptativas (categorías ligadas con la resiliencia ecológica), asociando el estado del lugar en función de la presencia de actividades (nuevas o preexistentes, en funcionamiento) o de la permanencia de sus elementos constitutivos (adaptados y reorganizados).

3. Condiciones de resiliencia del CH de Managua

La aproximación a la resiliencia urbanística del CH de Managua se realiza interpretando los procesos activados tras el sismo de 1972, donde el conocimiento de las condiciones físicas y sociales muestran su

potencial adaptativo, destacando algunos elementos y valores. A pesar de la destrucción, el CH no se abandona, permanece en la agenda urbana e institucional como recurso valioso.

La Figura 4 indica las condiciones que han influido en la resiliencia del CH, positiva y negativamente.

3.1. Amenazas e impactos en el CH: un espacio de riesgos

Las principales amenazas del CH, estructurales y contextuales, derivan de las condiciones naturales del lugar y de su construcción histórica. La destrucción que genera el evento sísmico tiene efectos directos en la ruptura funcional del CH, en el debilitamiento del tejido social y en una visión consumista del espacio destruido. La resiliencia urbana se manifiesta en este espacio condicionado por su geografía y por sus antecedentes históricos, alterados por las catástrofes. Y, sin embargo, el CH revive.

Su localización entre dos cuerpos de agua (lago Xolotlán y laguna de Tiscapa) aporta riqueza natural y paisajística, pero también genera amenazas, como contaminación y riesgo de inundaciones. Los registros de los daños ocasionados por el desbordamiento del lago de Managua incluyen el aluvión de 1876 y diversas inundaciones ocurridas en 1933, 1969 y 1998, las cuales han afectado la infraestructura recreativa costera y viviendas unifamiliares.

En Managua, el 59% de la amenaza sísmica depende de fallas locales; en total se registran 106 km de fallas comprobadas y 69 km de fallas supuestas (Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, 2002). En el CH se ubican cuatro fallas verificadas que cruzan de norte a sur el sitio (Falla del Estadio, Los Bancos, Tiscapa y Chico Pelón).

Los acontecimientos sísmicos más devastadores han sido los terremotos de 1931 y 1972 (Figura 5). Con la destrucción parcial de la ciudad en 1931 y su reconstrucción entre y sobre las ruinas, quedaron en

Tabla 1: Variables, criterios y pesos considerados para definir los procesos de restablecimientos del CH de Managua. (2024)

No	Variables asociadas a la resiliencia	Criterios cualitativos para ponderar los valores (V _i)	Peso (W _i)
1	Reconstrucción	• Alcances de la reconstrucción	0.15
2	Recuperación y adaptación de funciones	• Restablecimiento o nuevas funciones • Actividades y usos que se mantienen o se anulan	0.2
3	Acciones de gestión e inversión	• Instrumentos de planificación, regulación y protección del sitio • Proyectos urbanos o patrimoniales	0.15
4	Significación social	• Identidad y cohesión social • Uso del espacio y valoración de su patrimonio	0.15
5	Recuperación de valores patrimoniales.	• Atributos en el sitio • Nuevos valores • Acciones de valoración y conservación del patrimonio	0.15
6	Calidad de Vida	• Acceso y conectividad • Seguridad • Condiciones de igualdad y equidad • Acceso a servicios, infraestructura y medios de vida	0.2
Total			W _i = 1

³ Fórmula utilizada en estadística para evaluar variables, con diversos niveles de importancia, asignando pesos específicos para reflejar su impacto. La ponderación explica la capacidad de recuperación que han tenido diversas acciones en el CH.

⁴ Díez-Bermejo, A., Hernández-Aja, A., y Sanz- Fernández, A. (2022), encuentran seis enfoques de resiliencia en el análisis del marco internacional. La particularidad de las situaciones de desastre en el CH de Managua obliga a flexibilizar el análisis y considerar el declive como parte central del proceso.

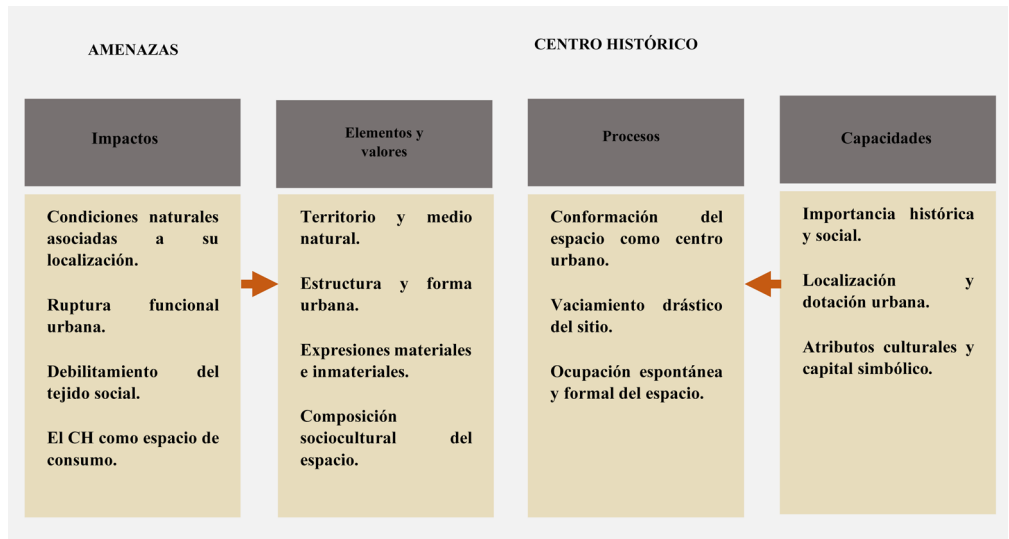


Figura 4: Condiciones de resiliencia del Centro histórico de Managua. Hernández-Aja et al. (2020)

evidencia las deficiencias constructivas para una zona de alto riesgo sísmico y la falta de medidas preventivas⁶. La vulnerabilidad constructiva de este sitio es un tema crónico.

El impacto del sismo de 1972 sigue estando presente, con daños inmediatos a nivel local que impactaron en el ámbito nacional y centroamericano. Cerca de 6,000 personas murieron y el 75% de las viviendas quedaron en ruina (Naciones Unidas, Consejo Económico y Social, 1973). Este evento condujo a la deslocalización del CH de las actividades económicas e industriales propias de un centro urbano. En un intento de funcionalidad inmediata, muchas actividades se reubicaron y se inició la construcción sin planificación de una serie de barrios, aprovechando la cercanía con algunos equipamientos y carreteras.

Pasado el terremoto, el CH es declarado zona de desastre, impidiendo su reconstrucción y ocupación. En 1981 entró en vigor el Decreto-Ley No. 903 que declaró de utilidad pública y de interés social el desarrollo del Casco Urbano Central de la Ciudad de Managua y la expropiación de algunos baldíos. Este instrumento legal mantiene su aplicabilidad influyendo en el uso, adquisición e inversión privada en el área.

Tras estos acontecimientos, el CH se desarrolla como espacio de oportunidades para familias sin vivienda, acogiendo una cantidad importante de población migrante, con escenarios de segregación social. Así, con el terremoto "la idea de una ciudad compacta, segura y accesible se relativiza y se individualiza en sectores espaciales homogéneos, que de ninguna manera articulan el concepto de ciudad" (Suárez-Bonilla y López-Irías, 2015, p. 36).

La historia de guerra del país, por añadidura, determinó el uso del espacio. La ocupación militar de la zona sur del CH se inicia en el siglo XX, prologándose hasta hoy e influyendo en la utilización y el carácter del sitio. A la par, algunos acontecimientos en el final del siglo pasado añaden reconocimiento histórico y simbólico a inmuebles, plazas y lugares concretos de este amplio espacio.

Una amenaza crucial ha consistido en el debilitamiento del tejido social. Como consecuencia del terremoto de 1972, todas las familias del CH, fueron trasladadas y, aunque algunas retornaron, la mayoría de los sitios se poblaron con nuevos vecinos. El CH está hoy ocupado por grupos variados, no solo residentes sino también visitantes ocasionales. La escala comunitaria del espacio residencial corre el riesgo de perderse ante los grandes proyectos que se han desarrollado en el área.

En la Tabla 2, se realiza un recuento de las principales iniciativas del CH que caracterizan su resiliencia, según los cuatro impactos identificados en la Figura 3.

⁶ Las pérdidas humanas oscilaron entre 1200 y 1500 vidas, mientras que los damnificados fueron equivalentes al 75% de la población (Mesa Nacional de Gestión de Riesgo, 31 de marzo, 2020).

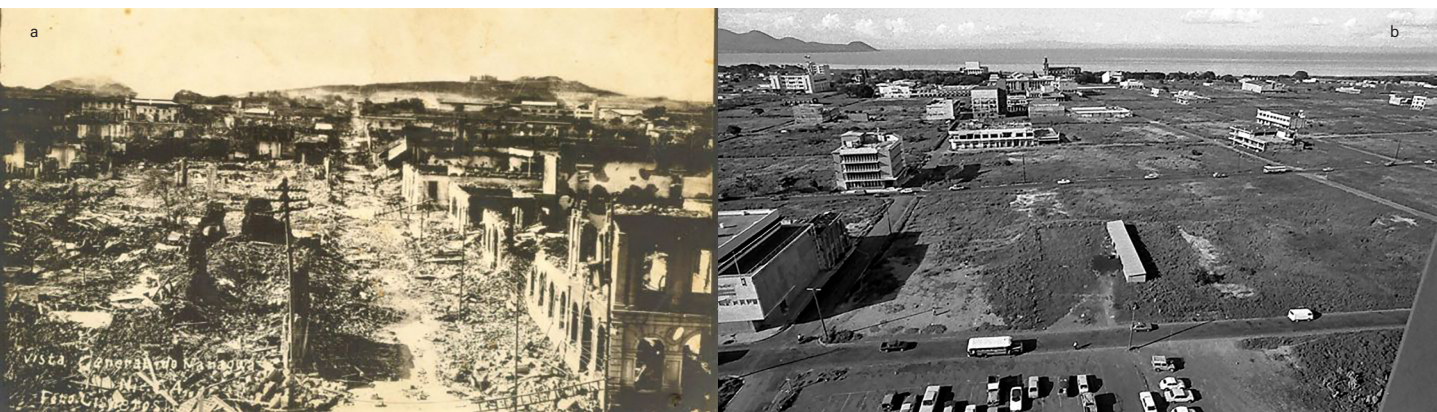


Figura 5: El CH en dos momentos: a) izquierda posterior al terremoto del 1931, b) derecha posterior al terremoto de 1972 y a la limpieza del sitio. a) Foto Cisneros, como se citó en Gaitán (20 de junio, 2021); b) Historia de Managua (5 de agosto, 2020)

Impactos	Acciones con efecto de resiliencia	Acciones-logros del proceso adaptativo		
		Primera etapa del proceso adaptativo (1972).	Impactos resultados de las acciones tomadas posterior a 1972.	Acciones recientes.
Condiciones naturales asociadas a su localización.	Adecuado uso del suelo	- Regulatorias y preventivas. - Adaptación de uso en zona de fallas.	Vaciamiento del sitio y ocupación ilegal, por grupos vulnerables	Recuperación y adaptación de espacios públicos y zonas vecinales.
	Manejo de la densidad edificatoria.	Regulatorias: desconcentración del área.	- Crecimiento de la ciudad - Vacios urbanos en zonas de alto valor	Recuperación paulatina de la densidad ocupacional.
	Implementación de tecnologías constructivas.	Regulatorias y restrictivas.	Nula construcción tradicional	Prevención.
	Dotación de infraestructura verde.	Planificación de zonas verdes.	Regeneración espontánea	Recuperación en espacios públicos.
	Mejora del sistema de drenaje	Ninguna.	Uso de zonas de reserva	Planificación, prevención y mantenimiento.
	Organización y preparación ante desastres	Se desconoce.	Se generalizó la cultura de no convivir con el riesgo	Prevención, atención y mitigación ante desastres.
Ruptura funcional urbana.	Revalorización de la centralidad histórica	Traslado de funciones principales.	Pérdida de centralidad funcional del espacio	- Regulatorio: subcentro especial. - Reactivación y construcción de nuevos espacios. - Recuperación parcial de la función institucional.
	Movilidad integrada	Reorganización del sistema vial.	Comunicación transitoria en el sentido este-oeste	Planificación: modelo de movilidad sostenible.
Debilitamiento del tejido social.	Valorización de los elementos y atributos del CH	Identificación de conjuntos y edificios históricos (1994).	Destrucción física y vacíos en el registro documental.	- Institucional: catálogo de los atributos del espacio (2017). - Adaptación de espacios e inmuebles.
	Organización y liderazgo comunitario	Regulatorio: sistema de gobernanza centralizado.	Dependencia del Estado.	Reorganización: modelo articulado promovido por el gobierno.
	Activación económica del sitio	- No prioritaria. - Adaptación económica informal.	Desborde del Mercado Oriental.	Activación económica en el sitio. Oferta de servicios recreativos, gastronómicos y turísticos.
	Permanencia de habitantes	Regulatoria y prohibitiva.	60,000 familias quedaron sin vivienda y fueron trasladadas.	Recuperación de espacios vecinales. Oferta habitacional.
El CH como espacio de consumo.	Heterogeneidad de usos y funciones	Sin propuestas.	Inactividad y marginalidad del espacio.	Planificación. Recuperación paulatina de culturales, recreativos y habitacionales.
	Acciones de recuperación a nivel de barrios	Ninguna.	Pérdida de los límites, hitos y memoria de los barrios.	Proyectos de vivienda y parques comunales.
	Recuperación de la habitabilidad del lugar	Ninguna.	Posesión espontánea en condiciones poco dignas y seguras.	Planificación y recuperación paulatina. Traslado de población de zonas vulnerables, seguridad ciudadana, dotación de espacios públicos y construcción de nuevas viviendas.

Tabla 2: Impactos, acciones deseables para la resiliencia, acciones resilientes iniciales y actuales para la recuperación del CH de Managua. Elaborada por los autores (2024), a partir de las acciones observadas y la información de los instrumentos de planificación descritos en López, N. y Suárez, B. (2022)

Se reflejan los logros de planificación y regulación, evidenciándose una fuerte participación estatal en la gestión del sitio. En la cuarta columna se indican otros impactos derivados de las acciones realizadas.

3.2. La resiliencia como parte de un proceso adaptativo: elementos, valores y procesos del CH

Para González-García (2020) "los sistemas permanecen gracias a que los elementos que lo configuran tienen la capacidad para adaptarse mediante cambios y transformaciones" (p. 32). De esta manera, cualquier impacto que se produzca será gestionado por estos elementos, ya sean del ámbito material o inmaterial.

Algunos elementos constitutivos en la configuración espacial del CH son estables: su localización y arraigo en el medio natural, la morfología ortogonal heredada, las expresiones materiales e inmateriales que contiene (tanto los lugares y arquitecturas que se conservan, como la memoria de lo desaparecido), su centralidad y la impronta sociocultural y simbólica de un espacio histórico habitado.

Con destrucciones de la magnitud que ha tenido el CH, estos valores no han resultado ilesos, sin embargo, su presencia en la ciudad y la memoria del ambiente monumental resisten en una pieza urbana única, destinada a cumplir un papel fundamental en cualquier restructuración de la ciudad en su conjunto. Efectivamente, la riqueza patrimonial del CH de Managua está "constituida por el conjunto de todos aquellos hechos físicos, o culturales, que definen el porqué de nuestras ciudades" (Álvarez-Mora, 2006, p. 35). Su valor reside en su origen y evolución, una ciudad que se inició como un pequeño asentamiento prehispánico, cuya morfología y significación siguen siendo representativos en la ciudad actual.

La importancia como centro de ciudad con ubicación estratégica se ratifica en todos los instrumentos regulatorios del urbanismo de la ciudad, desde el Plan Regulador del Gran Managua de 1954, hasta el Plan Maestro de Desarrollo Urbano de la ciudad de Managua (2017), asegurando la necesidad de inversión en este espacio.

Clave en la resiliencia del CH es su posición costera, independiente de ser origen de la ciudad o de sus barrios tradicionales. Su paisaje, asociado a los elementos naturales del lago y la laguna de Tiscapa, confiere al área un rol funcional y un valor representativo, donde arraiga su condición actual de espacio público prominente en la ciudad.

Figura 6: Antigua Catedral Santiago de Managua. (2024)



El patrimonio material e inmaterial ha sufrido pérdidas incalculables. Las ruinas que permanecieron fueron destruidas por su peligrosidad tras un nuevo sismo en el 2014. Los pocos edificios que se conservan se recalificaron como edificios culturales y/o públicos, cambiando sus usos y adaptándose a nuevas demandas funcionales. Símbolo de resistencia y resiliencia ante los desastres es la Antigua Catedral Santiago de Managua (Figura 6), ubicada en el núcleo fundacional del CH. Este valioso inmueble se encontraba en construcción en 1931, se inauguró en 1938 y sufrió severos daños en 1972. Su ruina consolidada da cuenta de la historia reciente.

3.2.1. Resiliencia y sus procesos

Los procesos de los CH latinoamericanos han sido estudiados en contraste con el desarrollo de las ciudades. Carrión (2005) señala dos momentos: el primero, caracterizado por la periferización y la conformación de áreas metropolitanas y el segundo, por una etapa de introspección cosmopolita que revaloriza la ciudad existente y la recuperación de los centros históricos.

En el CH de Managua, los acontecimientos alteran tanto el soporte urbano como la relación entre sus partes (Hernández-Aja et. al., 2020). Pensamos en tres momentos. El primero es un momento de resiliencia y cambio en la primera mitad del siglo XX, caracterizado por la expansión urbana, la especialización del espacio y un rápido crecimiento poblacional, lo que transformó a Managua con nuevas funciones industriales, comerciales y de servicios. El segundo, después de 1972, se identifica por ser un momento de vaciamiento drástico consecuencia de la destrucción inmediata y sin transiciones. El declive de las funciones, relaciones y recursos patrimoniales es dramático.

Durante la etapa posterremoto, tras el colapso provocado por factores externos, de acuerdo con el ciclo adaptativo de Holling y Gunderson (2002), se produce una etapa de liberación de recursos y de recuperación endógena, que es adsorbida por la ciudad en su conjunto. El CH se adapta a un nuevo rol secundario, reorganizándose con nuevos patrones de espacialidad y funcionalidad.

El tercer gran proceso comienza en la década de los años ochenta, con el reciclaje del espacio y una tímida ocupación, tanto espontánea como formal. Esta etapa se prolongó por más de 25 años, con múltiples iniciativas para devolver parcialmente atribuciones y usos al área. Actualmente, esta situación continúa consolidándose con nuevos patrones de ocupación y un renovado sentido del lugar.

El grado de recuperación en cada proceso ofrece una aproximación a la resiliencia del sitio frente a los impactos, al mismo tiempo que destaca la influencia positiva que provocan las capacidades de adaptación y sus ritmos.

Los valores presentados en la Tabla 3 confirman que la reconstrucción después de 1972 ha sido parcial y sigue en proceso. En cuanto a la recuperación o adaptación de funciones, se observan dos tendencias: el restablecimiento de las funciones institucionales y habitacionales, y la aparición de nuevas funciones recreativas y culturales que tienden a reinventar la naturaleza del sitio (Figura 7).

Las acciones de gestión e inversión tienen un peso importante, reconocido en los instrumentos de desarrollo que hoy consideran el CH como Centro Tradicional y Patrimonial de Managua. Ello se refleja en una inversión pública multimillonaria destinada a equipamientos recreativos, desarrollos turísticos y proyectos habitacionales.

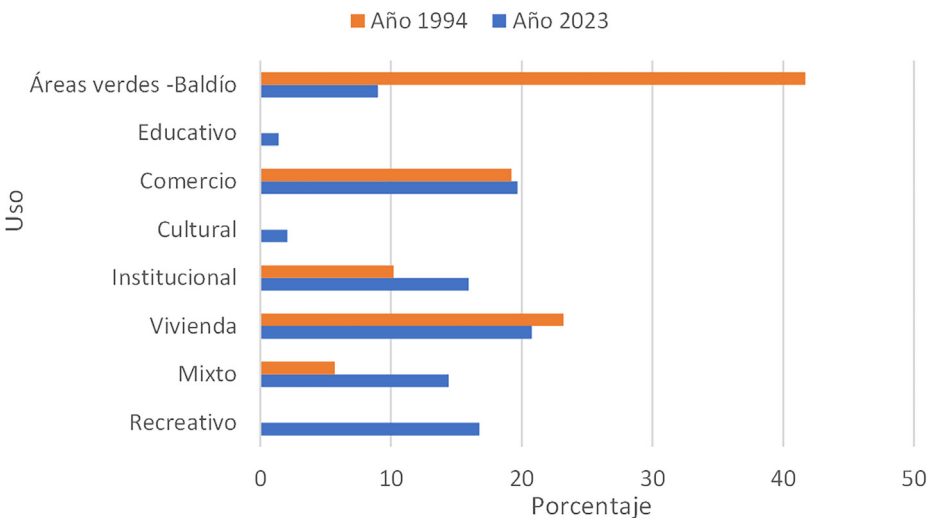


Figura 7: Variabilidad en los usos de suelo del CH en 1994 vs. 2023. Autores (2024), realizado a partir de: mapeo de área utilizando Google Maps (2023) y datos de Alcaldía de Managua (1994)

Variables asociadas a la resiliencia	Primer momento		Segundo momento		Tercer momento				
	Antes de 1931	Terremoto 1931	Entre 1931 y 1972	Terremoto 1972	1972-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2007	2007-2024
Reconstrucción	3	0	3	0	0	1	1	1	2.5
Recuperación o adaptación de funciones	3	0	3	0	0	2	2	2	2.5
Acciones de gestión e inversión	3	0	2	0	1	1	2	2	3
Significación social	3	0	3	0	3	3	3	3	3
Recuperación de valores patrimoniales	3	0	3	0	1	2	2	2	2.5
Calidad de vida	3	0	2	0	0	1	1	1.5	2.5
Valor de restablecimiento ponderado (V)	3	0	2.65	0	0.8	1.65	1.8	1.9	2.65

Tabla 3: Valores de restablecimiento del sitio, a partir del análisis en 3 momentos, de las variables asociadas con la resiliencia. (2024)

La significación social sigue siendo alta, debido al sentido de apego y de identidad que los habitantes de Managua mantienen con el sitio, así como su uso cultural y simbólico. Los valores patrimoniales se han revalorizado surgiendo otros nuevos, que reinterpretan el paisaje urbano. Sin embargo, falta un trabajo de documentación sistemático de lo perdido.

La calidad de vida es una de las variables que ha experimentado mayores fluctuaciones, con evidencias simultáneas de segregación y gentrificación. En la Tabla 3 se aplica un análisis ponderado, asignando valores entre 0 y 3, a las variables seleccionadas vinculadas con la resiliencia, según las acciones realizadas. Los valores de restablecimiento obtenido en la última fila permite estimar la recuperación en el CH de Managua en tres momentos: 1931 - 1972, 1972 - 1990 y 1990 – 2024.

La Figura 8 recoge sintéticamente los momentos de recuperación del sitio (declive, mejora y recuperación), mostrando el declive total del espacio durante los dos terremotos y el restablecimiento entre ambos eventos. Entre 1972 y el 2007, se observaron mejoras impulsadas por la reafirmación de algunas actividades, aunque no alcanzaron sus objetivos iniciales. De 2007 a la actualidad, el restablecimiento ha sido constante, permaneciendo cierto equilibrio gradual entre la mejora de la calidad de vida, la inversión, la recuperación de valores patrimoniales, la restauración de funciones y resignificación social.

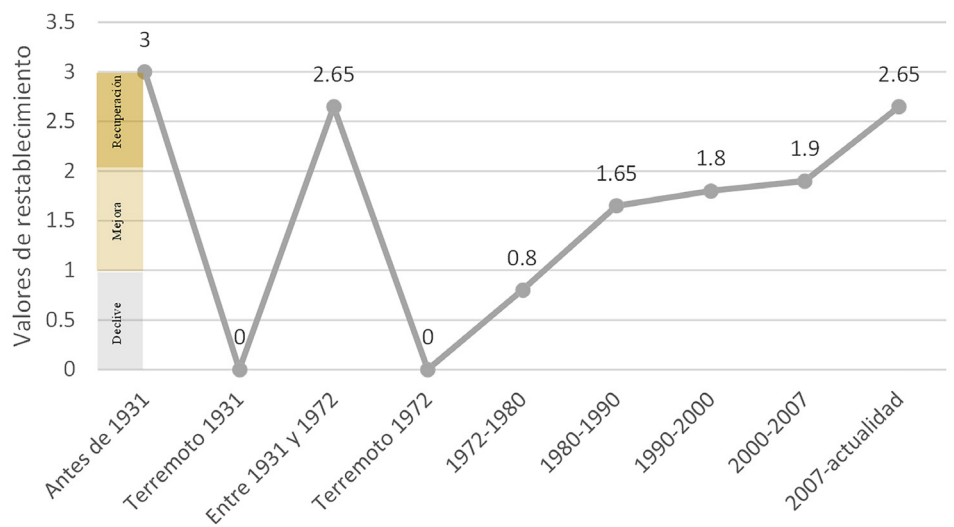


Figura 8: Restablecimiento del sitio por etapas e hitos históricos. (2024)

3.3. Expresiones de resiliencia y capacidades en el CH de Managua

La capacidad o potencialidad para mitigar las consecuencias derivadas de los impactos externos descansa en los atributos inherentes de los centros históricos. Se confirma que lo que le ha permitido a Managua restablecerse del abandono y desastre es función de su localización, de su morfología y de su centralidad.

También es expresión de resiliencia cultural el capital simbólico y la memoria colectiva de los managuas, esencial para motivar la creación de escenarios futuros (Ciudades y Gobiernos Locales Unidos et al., 2021). El área contiene los referentes patrimoniales locales más importantes: la Plaza de la Revolución, la antigua catedral, el Palacio Nacional de la Cultura, el Teatro Nacional Rubén Darío, al lado de otros pocos edificios importantes por su antigüedad y arquitectura.

Para Borja (2003), hacer ciudad es "ordenar un espacio de relación, es construir lugares significativos de la vida común (...) sin memoria y sin futuro, la ciudad es un fantasma y una decadencia" (pp. 26-27). El CH ha cambiado, incorporando nuevas funciones como espacio público, lugares de atracción y de simbolismo, de "placer y emoción" (Borja, 2003, p. 28) como el malecón. Además, conserva su accesibilidad y su capacidad para recuperar su centralidad histórica (Carrión, 2005), activada en procesos recientes de recalificación urbanística.

El trazado, conformado por una retícula ortogonal irregular iniciada en el núcleo original de la plaza y parroquia del CH, confirma la organización, proyección y evolución de la antigua Managua, que sobrevivió a la demolición posdesastre. A partir del Programa de Reconstrucción de Acción Inmediata (1975-1978), el

CH se organizó en macro manzanas y se estableció un sistema de corredores verdes en las zonas de mayor riesgo sísmico, con una nueva organización vial norte-sur, para conectar el espacio con la ciudad.

Los cambios más significativos en la trama urbana del CH ocurrieron en la franja central del área (Figura 9). Aquí se inició un sistema de espacios públicos que, en ciertos sectores, interrumpe el flujo espacial. Así, la trama del sitio se conservó y reformó parcialmente, adecuándose a su nuevo funcionamiento con estrategias puntuales. Su flexibilidad modular facilita la adaptabilidad entre sectores, permitiendo la conexión con la ciudad. A pesar del desorden en lugares como el Mercado Oriental, la trama urbana se mantiene gracias a que este funciona con instalaciones efímeras.

Por otra parte, los barrios tradicionales están hoy en proceso de restablecimiento. Su actividad permaneció con variaciones en cuanto a su relevancia, tipología, habitantes, conservación e identidades. Sus límites variaron (Figura 10) y han sido objeto de diversos intentos de densificación y repoblamiento formal e informal. En sentido estricto, las zonas residenciales son un factor irregular de resiliencia adaptativa del CH.

Desde hace algunos años se desarrollan diversos proyectos de vivienda, entre los que se encuentran multifamiliares y viviendas de interés social. En la actualidad se proyectan más de 3000 apartamentos de doble altura en zonas a recuperar.

Clave de la resiliencia del CH de Managua son los espacios públicos, incluido el malecón. Estos han mantenido su uso, resolviendo necesidades recreativas en los ámbitos locales y nacionales. Sin embargo, las avenidas y principales calles comerciales (Avenida y Calle Central, Avenida Candelaria, Calle 15 de septiembre y otras) sucumbieron con la inactividad económica del sitio tras el sismo.

Figura 9: Franja central del CH de Managua: a) Vista sur-norte, 2024, b) trama 1972, c) trama actual. (2024)



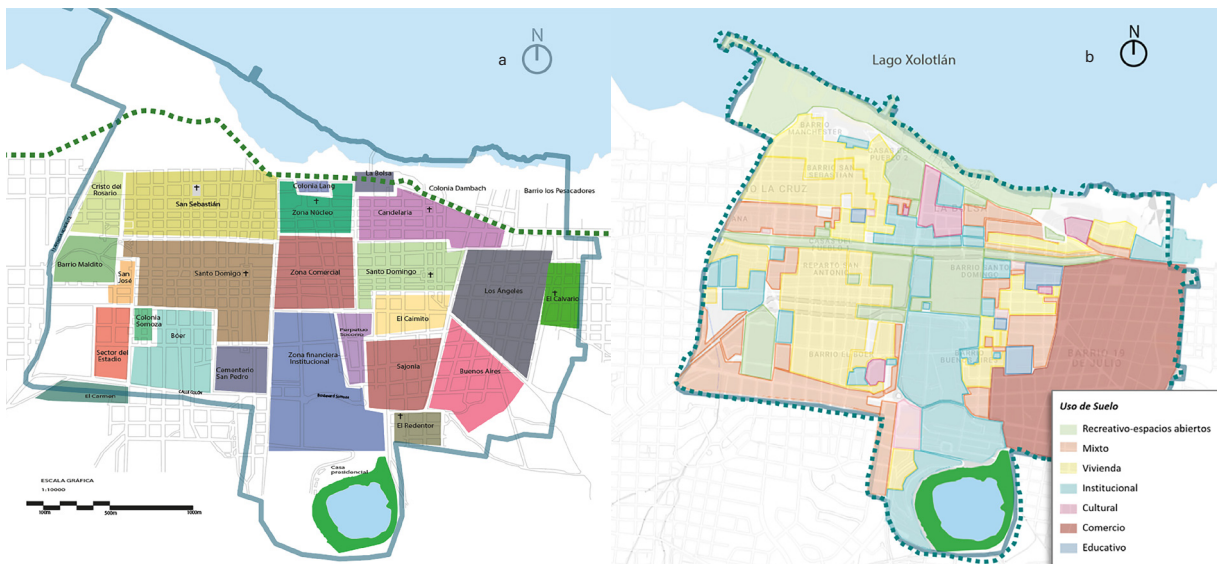


Figura 10: Cambio y distribución en el CH: a) organización funcional por barrios hasta 1972, b) nueva localización de usos sobre la trama original. (2023)

4. Discusión y conclusiones

Las expresiones de resiliencia del CH de Managua están fuertemente ligadas a la dinámica de la ciudad, pero sobre todo a su indiscutible relevancia urbanística, más allá de la destrucción acaecida.

Respondiendo al planteamiento de para qué y para quién es la resiliencia urbana que planteaba González-García (2020), emerge una de las cualidades más importantes de cualquier CH: su posición geográfica y su morfología histórica, origen de la ciudad, enclave de recursos naturales, paisajísticos y culturales (incluidos los perdidos), que paradójicamente también condicionan su vulnerabilidad.

Las condiciones de resiliencia del CH de Managua se manifiestan en sus ciclos adaptativos, en correspondencia con sus avatares históricos, donde la permanencia y recuperación de sus componentes y valores es efectiva en contextos que responden a procesos de mejora de la ciudad.

La singularidad de la resiliencia del centro histórico de Managua subyace en su continua condición de pérdida y desastre. Ello ha propiciado una selección de los elementos reconocidos como valiosos y nucleares en su capital social. Ampliada esta idea a cualquier CH, su resiliencia no se basaría tanto en la mera conservación, sino en su capacidad adaptativa, evitando la pérdida desde el reconocimiento y gestión de una vulnerabilidad ambiental, patrimonial e institucional constante.

La resiliencia del sitio ha demostrado necesitar la intervención estatal. La inversión y su permanente inclusión en la legislación, y la planificación urbana, ha sido fundamental para su restablecimiento. No obstante, el equilibrio funcional exige no solo dinamismo social, sino la acción y participación de diversos sectores económicos.

La resiliencia del CH de Managua convive con la desaparición de gran parte de la memoria del pasado. Sin embargo, a pesar de sus limitaciones, el sitio evoluciona hacia su consolidación. Queda pendiente un esfuerzo más sistémico y colectivo de regeneración urbana, mejor apoyado en lo que la historia reciente permite seleccionar.

A pesar de los síntomas de disfuncionalidad urbana y carencias de centralidad, que no ha logrado consolidar el resto de la ciudad, descubrimos en la supervivencia del CH de Managua y en su matriz histórica la oportunidad de urbanidad que menciona Carrión (2005),

en correspondencia con su “condición de constructores de identidades, integraciones e imaginarios sociales” (p. 92). La ciudad y su sociedad, es fiel a su origen, permanece en su emplazamiento, y supera las contradicciones que imponen naturaleza e historia.

Conflicto de intereses. Los autores declaran no tener conflictos de intereses.

© **Derechos de autor:** Brissa Suárez Bonilla y Juan-Luis de las Rivas-Sanz, 2025.

© **Derechos de autor de la edición:** *Estoa*, 2025.

5. Referencias bibliográficas

- Alcaldía de Managua. (1994). *Plan Maestro para el Área Central de Managua*. ALMA.
- Álvarez-Mora, A. (2006). *El Mito del Centro Histórico, el espacio de prestigio y la desigualdad*. Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística, Universidad Iberoamericana Puebla.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2014). *Plan de Acción Managua Sostenible*. BID
- Biblioteca del Congreso de los Estados Unidos. (s.f). Mapa de la república de Nicaragua. <https://www.loc.gov/resource/g4850.ct000429/?r=-0.252,-0.015,1.415,0.652,0>
- Borja, J. (2003). *La Ciudad Conquistada*. Alianza Editorial.
- Carbonara, G., y Magar, V. (2023). Los centros históricos entre la política, el urbanismo y la restauración. *Conversaciones... con Fernando Chueca Goitia y Carlos Flores Marini*, (11), 124–134. <https://www.revistas.inah.gob.mx/index.php/conversaciones/article/view/19046>
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Eure*, 31(93), 89–100. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>
- Ciudades y Gobiernos Locales Unidos, Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos y Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres (2021). *Módulo II de Aprendizaje sobre Resiliencia: Estrategias y Acciones*. CGLU, UNDRR y ONU-Hábitat. <https://urbanresiliencehub.org/publications/>
- Díez-Bermejo, A., Hernández -Aja, A., y Sanz- Fernández, A. (2022). Resiliencia urbana: discurso e institucionalización de un concepto. *CIUDADES*, 25, 1-18. <https://doi.org/10.24197/ciudades.25.2022.1-18>
- Gaitán, M. (20 de junio, 2021). 90 aniversario del terremoto que destruyó Managua en 1931 (cuatro filmes que han hecho historia). *Revista centroamericana de cultura y opinión*. <https://casiliterar.com/la-ventana-discreta/90-aniversario-del-terremoto-que-destruyo-managua-en-1931-cuatro-filmes-que-han-hecho-historia/>
- González-García, I. (2020). Resiliencia Urbana, ¿para qué o contra quién? en A. Hernández-Aja, G. Sánchez-Toscano, A. Sánz – Fernández (Eds.), *Resiliencia funcional de las áreas urbanas. El caso del Área Urbana de Madrid* (pp. 31-35). Universidad Politécnica de Madrid.
- Hernández-Aja, A., Aparicio-Mourelo, Á., Gómez, M., González, I., Córdoba-Hernández, R., Díez-Bermejo, A., Sánchez-Toscano, G., Sánz-Fernández, A., Álvarez del Valle, L., Carmona, Carpio-Pinedo, J., Gómez-Giménez, J., Jiménez-Romera, C., Morán-Alonso, N. y Picardo-Costales, L. (2020). *Resiliencia funcional de las áreas urbanas. El caso del Área Urbana de Madrid*. Universidad Politécnica de Madrid.
- Historia de Managua. (5 de agosto, 2020). [Limpieza de Managua. Finales de los 70]. [Publicación foto]. Facebook. https://www.facebook.com/HistoriadeManagua/photos/pb.100067834195844.-2207520000/311231943623153/?type=3&locale=es_PH
- Holling, C. & Gunderson, L. (2002). Resilience and Adaptive Cycles en L., Gunderson, & C. Holling (Eds.), *Panarchy: understanding transformations in human and natural systems* (pp. 25- 62). Island Press.
- Holling, C. S. (1996). Engineering Resilience versus Ecological Resilience en P. Schulze (Ed.), *Engineering Within Ecological Constraints*. National Academy of Sciences.
- Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales. (2002). *Actualización de Fallas Geológicas de Managua*. INETER. <https://sinavarr.files.wordpress.com/2008/09/fallas-geologicas-managua.pdf>
- Jordán-Salinas, J., Pérez-Eguíluz, V., y De las Rivas-Sanz, J. L. (2020). Paisaje Urbano Histórico: aprendiendo de una ciudad paisaje, Segovia. *EURE*, 46(137), 87-110. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000100087>
- Lampis, A. (2023). Resiliencia y ciudad neoliberal: una genealogía sobre América Latina. *Iconos*, 27(1), 13-34. <https://doi.org/10.17141/iconos.75.2023.5499>
- López-Irías, N. y Suárez-Bonilla, B. (2022). En retrospectiva; aportes de los instrumentos de planificación urbana en la ciudad de Managua, Nicaragua. *Arquitectura +*, 7(13), 79-101. <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v7i13.14491>
- Mesa Nacional de Gestión de Riesgo. (31 de marzo, 2020). *El 31 de marzo de 1931*. <https://mngnrcaragua.org/el-31-de-marzo-de-1931-2/>
- Moreno, O. (2021). El paisaje como infraestructura para la resiliencia urbana frente a desastres: el caso de los Parques de Mitigación en la costa centro-sur de Chile post tsunami 2010. *Cuadernos de investigación urbanística*, (139), 1-111. <https://doi.org/10.20868/ciur.2021139.4778>
- Murillo, C., Calderón, A., Icaza, H., y Sánchez L. (2023). El desarrollo urbano sostenible en América Latina. *Universidad, Ciencia y Tecnología*, 27(119), 116-126. <https://doi.org/10.47460/uct.v27i119.713>
- Musset, A. (2011). *Ciudades nómadas del Nuevo Mundo*. Fondo de Cultura Económica.
- Naciones Unidas, Consejo Económico y Social. (1973). *Informe sobre los daños y repercusiones del terremoto de la ciudad de Managua en la economía nicaragüense*. Comisión Económica para América Latina [CEPAL]. https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42248/ECN12AC642Rev1_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Plataforma Urbana y de Ciudades de América Latina y el Caribe. (2023). *Resiliencia urbana*. <https://plataformaurbana.cepal.org/es/temas-urbanos/51-resiliencia-urbana>
- Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat). (2020). *Nueva Agenda Urbana*. Centro Urbano / ONU-Hábitat.
- Suárez-Bonilla, B., y López-Irías, N. S. (2015). Segregación socio-residencial en la ciudad de Managua. *Cuaderno de Investigación*, 30, 1-120. <https://doi.org/10.47460/uct.v27i119.713>
- UNESCO. (2011). *Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico*. Reunión intergubernamental de expertos sobre el paisaje urbano histórico, París.
- Virilio, P. (1997). *El ciber mundo. La política de lo peor*. Cátedra ediciones.