

Levantamiento y propuestas de restauración en fachadas de edificaciones del centro histórico de Tegucigalpa: un aporte de la academia a la comuna capitalina

Survey and Restoration Proposals for Building Facades
in the Historic Center of Tegucigalpa: a Contribution from Academia
to the Capital City

Norma Isabel Lagos Vásquez¹

Recibido: 31 de julio de 2025
Aceptado: 26 de septiembre de 2025



Attribution 4.0 International

¹ Departamento de Arquitectura. Facultad de Humanidades y Artes. Universidad Nacional Autónoma de Honduras. | Contacto: norma.lagos@unah.edu.hn. | ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-9586-3043>.

Resumen

El presente artículo expone la experiencia que se realizó a solicitud de la Gerencia del Centro Histórico del Distrito Central, a través de la asignatura Arquitectura y Patrimonio de la carrera de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras (UNAH), donde se desarrollaron proyectos de levantamiento y plan de restauración de fachadas en dos avenidas del centro histórico de Tegucigalpa: avenida Miguel de Cervantes (2022) y avenida Cristóbal Colón (2023). El objetivo fue apoyar a la alcaldía con estudios del estado de las edificaciones de dichas avenidas y propuestas de conservación de estas.

El proyecto se desarrolló en cuatro fases: la primera fase fue la formativa de los estudiantes, donde se construyó tanto el marco teórico como el metodológico, y se llevó a cabo una investigación documental.

La segunda fase fue ejecutiva, donde se realizó un diagnóstico del estado de los edificios y propuestas de conservación. La tercera fase consistió en la revisión de la calidad del trabajo y la cuarta fase fue la entrega del proyecto.

En la tercera fase se analizaron diferentes variables de las edificaciones y se revisaron las propuestas de restauración y conservación. De dicho análisis se concluyó que, aunque la mayoría de las edificaciones presentan una arquitectura tradicional, las edificaciones modernas generan un impacto disonante en el perfil de la ciudad, como testimonio de su evolución. Además, que el deterioro constructivo está relacionado con el abandono de las edificaciones y que las patologías en las fachadas son comunes, evidenciando falta de mantenimiento.

Las propuestas brindadas por la UNAH están siendo implementadas por la AMDC en la avenida Miguel de Cervantes.

Palabras clave: patrimonio cultural, arquitectura, revitalización, pueblos históricos, Honduras

Abstract

This article presents the experience carried out at the request of the Management of the Historic Center of the Central District through the Architecture and Heritage course of the Architecture Program at the National Autonomous University of Honduras (UNAH). These projects involved the development of a survey and restoration plan for the facades of two avenues in the Historic Center of Tegucigalpa: Miguel de Cervantes avenue (2022) and Cristóbal Colón avenue (2023). The objective was to support the mayor's office with studies on the condition of the buildings on these avenues and proposals for their conservation.

The project was carried out in four phases: an initial training phase for the students, where a theoretical and methodological framework was constructed, and documentary research was conducted. An executive phase included a diagnosis of the condition of the buildings and conservation proposals. A third phase comprised a review of the quality of the work, and a fourth phase comprised project delivery.

In the third phase, different variables of the buildings were analyzed, and the restoration and conservation proposals were reviewed. This analysis concluded that, although most buildings feature traditional architecture, modern buildings create a dissonant impact on the city's skyline, a testament

to the city's evolution. The deterioration of the buildings' construction is related to the abandonment of buildings, and façade defects are common, reflecting a lack of maintenance.

Currently, the proposals proposed by UNAH are being implemented by AMDC on Miguel de Cervantes avenue.

Keywords: cultural heritage, architecture, revitalization, historic towns, Honduras

Introducción

El presente artículo expone la experiencia exitosa de integrar las tres dimensiones sustantivas del quehacer universitario: docencia, vinculación e investigación.

Al ser para la Gerencia del Centro Histórico del Distrito Central (GCHDC) una prioridad la ejecución de proyectos sociales para mejorar la calidad de vida de los habitantes y usuarios del centro histórico, consideraron en el 2020 la intervención de la avenida Miguel de Cervantes como un proyecto piloto, a replicarse en otras calles, como detonante para la recuperación del espacio público y la intervención de restauración que represente una atracción para el turismo y la puesta en valor del conjunto patrimonial que representa.

La avenida Miguel de Cervantes es una vía que alberga edificios que se constituyen como testigos de la historia de la ciudad capital, desde que era un pueblo minero en la época colonial, como la Caxa Real, que pasó a ser la Casa de la Moneda después de la independencia, y es hoy en día la sede de la Biblioteca Nacional, así como otros edificios civiles y religiosos de primer orden, como el Cabildo Municipal, hoy Palacio Municipal, la catedral de San Miguel Arcángel de Tegucigalpa y el Palacio Arzobispal (Oyuela, 1997).

Para 2022, la GCHDC tenía avanzada la intervención de la calle Miguel de Cervantes y solicitó el apoyo del Departamento de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras para desarrollar un estudio del estado actual de conservación de las fachadas de las edificaciones de dicha avenida (Gerencia del Centro Histórico del Municipio Central, 2022), que orientara sobre los trabajos de restauración y revitalización de las mismas y, de esa manera, completar el proyecto de revitalización urbana. Es así como desde la asignatura de Arquitectura y Patrimonio de la carrera de Arquitectura se realizaron estos estudios y propuestas en el segundo semestre de 2022, orientados por la autora de este artículo y con veinticuatro estudiantes de grado (Carrera de Arquitectura, asignatura Arquitectura y Patrimonio, sección 900, 2022).

Al año siguiente, 2023, la GCHDC solicitó continuar los estudios y propuestas en las edificaciones de la avenida Cristóbal Colón (Gerencia del Centro Histórico de Tegucigalpa, 2023). En esta ocasión se abordaron los estudios con veintidós estudiantes que cursaban la misma asignatura (Carrera de Arquitectura, asignatura Arquitectura y Patrimonio, sección 800, 2023). Estos estudios fueron entregados a la Gerencia de la Alcaldía del Municipio del Distrito Central y al Instituto Hondureño de Antropología e Historia como un aporte de la academia al Estado. Los estudios brindan conocimiento sistematizado sobre las edificaciones de dichas avenidas, como apoyo a los proyectos de revalorización del centro histórico por parte de la AMDC, de forma que facilite la toma de decisiones a las autoridades.

Metodología

Los trabajos desarrollados han brindado información del estado actual de las fachadas de 228 predios ubicados en las avenidas Miguel de Cervantes y Cristóbal Colón del centro histórico de Tegucigalpa, así como propuestas de restauración y conservación como apoyo al proyecto de la Gerencia del Centro Histórico del Distrito Central de revitalizar la imagen urbana de las calles del centro histórico de la capital, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y usuarios.

Los trabajos realizados se enmarcan en el paradigma positivista (Finol de Franco & Vera Solorzano, 2020), ya que se abordó un enfoque de investigación cuantitativo, desarrollándose estudios de tipo exploratorios y descriptivos que sirvieron para establecer conclusiones correlacionales.

Las propuestas de cada una de las avenidas se desarrollaron en cuatro fases, mediante dos secciones de la asignatura Arquitectura y Patrimonio de la carrera de Arquitectura. Se trabajó en la avenida Miguel de Cervantes a partir del II Periodo Académico (PAC) 2022 (ver Figura 1) y en la avenida Cristóbal Colón a partir del II PAC 2023 (ver Figura 2).

Figura 1

Identificación de la avenida Miguel de Cervantes como conjunto a estudiar a partir del II PAC 2022

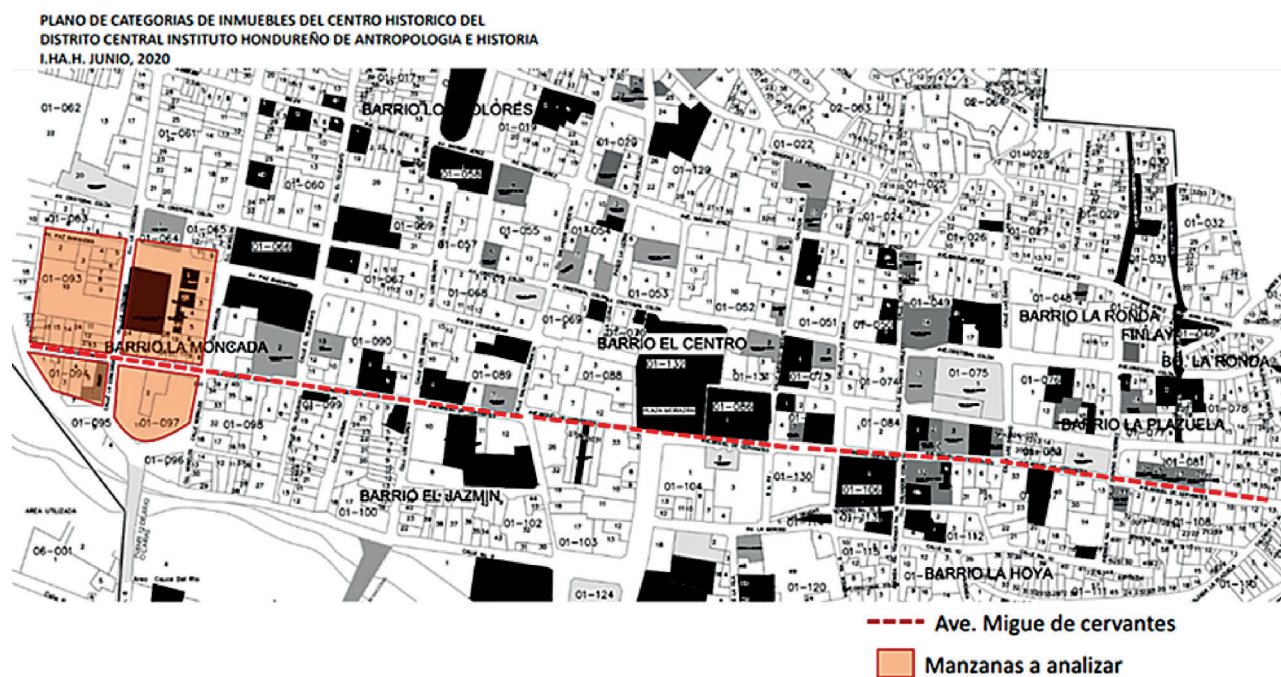


Figura 2

Identificación de la avenida Cristóbal Colón como conjunto a estudiar a partir del II PAC 2023

1.5 IDENTIFICACIÓN DE ZONA DE ESTUDIO

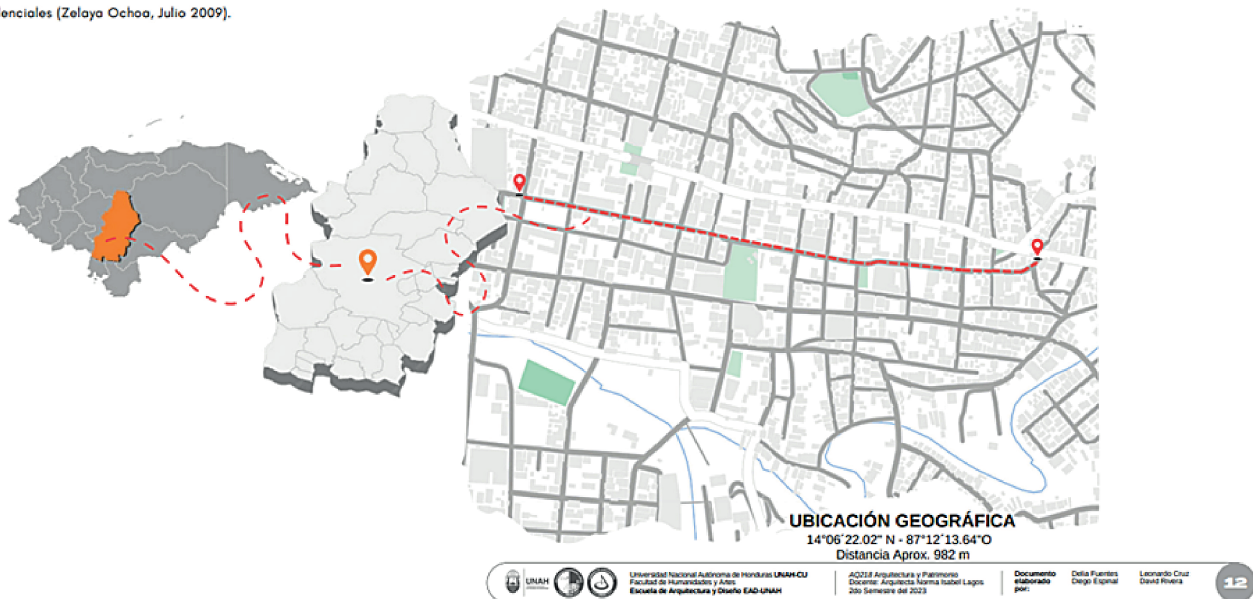
Ubicación de la zona designada

Dirección:

Avenida Colón, ubicada en el Centro Histórico de Tegucigalpa

Una de las avenidas donde por más de un siglo se han ubicado la mayor parte de establecimientos comerciales de Tegucigalpa es la Avenida Colón, una avenida cuyo nombre no es tan conocido así como los sitios que ahí han existido, la casa donde nació el prócer Francisco Morarón, dos de los bares más emblemáticos de la ciudad como las Camelias y Tito Aguacate, el primer hospital de Tegucigalpa, el Palacio de los Ministerios, Etc

El Centro Histórico de Tegucigalpa, se encuentra limitado por el Oeste y el Sur por el Río Choluteca y el Río Chiquito, mientras que por el Norte está limitado por las Avenidas Guanacaste y Zaragoza, entre otras. Abarca una extensión de 0.94 Km² (según planos de la Gerencia del Centro Histórico), posee 1,743 lotes de los cuales la mayoría son destinados a usos comerciales y residenciales (Zelaya Ochoa, Julio 2009).



La primera fase fue formativa de los estudiantes. Se estudió el marco teórico y legal que se ha desarrollado a nivel nacional e internacional sobre la protección y conservación del patrimonio cultural (ver Figura 3). A nivel global, a través de la UNESCO (UNESDOC Biblioteca Digital, 2025) y su órgano asesor tipo A en patrimonio cultural, ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, 2025), y a nivel nacional mediante la Ley Nacional de Protección del Patrimonio Cultural (Congreso Nacional, 1997) y las funciones que desarrolla el Instituto Hondureño de Antropología e Historia (Instituto Hondureño de Antropología e Historia, 2025).

Figura 3

Selección de la normativa nacional e internacional en que se enmarca la zona de estudio

FUNDAMENTACIÓN
por las intervenciones a realizar

Fundamentación del proyecto: Reglamento de Manejo del Centro Histórico del Distrito Central

Artículo 29 -De la Intervención de Bienes Inmuebles Inventariados (Para los edificios: Edificio 1-Manzana 01-106, Edificios 5 y 6-Manzana 01-184)
Para la intervención en este tipo de Bienes Inmuebles se seguirá el Procedimiento siguiente:
1. El interesado deberá presentar una solicitud por escrito a la Gerencia del Centro Histórico detallando los trabajos que desea realizar.
2. El interesado deberá presentar un levantamiento del estado actual del edificio, firmado y sellado por un Profesional ingeniero o arquitecto.
3. Presentar en forma de Anteproyecto los Planos de los trabajos de remodelación, restauración o reconstrucción del Edificio. La Gerencia del Centro Histórico (GCH) revisará en forma conjunta con el Instituto Hondureño de Antropología e Historia (IHAI) dichos documentos, quien procederá a emitir su Dictamen, de acuerdo al cual se extenderá la Autorización de Intervención firmada en forma conjunta por ambas instituciones.
4. El Propietario del Bien Inmueble y el constructor de la obra firmarán un Acta de Compromiso de ejecutar los trabajos Aprobados y tomar todas las precauciones necesarias para conservar el Bien Inmueble.

Artículo 48 -Materias de Construcción y Dimensiones Básicas:
1. Los materiales de construcción de las paredes o estructuras de techo podrán ser empleados libremente pero sin dejarse aparentes, cuando estos no formen parte del estilo de la edificación.
2. En caso de cubiertas aparentes, este será con pendientes entre el 30% y 35% y las cubiertas serán de tejas de barro, siempre y cuando esto sea congruente con el estilo de la edificación y el conjunto. En casos aprobados por la Gerencia del Centro Histórico, siempre y cuando no se trate de inmuebles inventariados, las cubiertas podrán ser de materiales que simulen teja de barro.
3. En el caso que la edificación a intervenir corresponda al estilo de casa de aleros, éstos tendrán que ser de canchillos de madera colocados horizontalmente y entablados (se permitirá el empleo de machimbre o materiales que los simulen).
4. Las ventanas y puertas podrán asegurarse instalando rejas metálicas (balcones), siempre y cuando su diseño sea aprobado. En las puertas estas rejas deberán ser preferiblemente internas y en el caso de ser externas deberán ser plegables para evitar que las hojas salgan completamente hacia la acera. Si se utilizan rejas metálicas corridizas o cortinas metálicas estas deberán correr en el interior de la propiedad. Queda terminantemente prohibida la instalación de cortinas metálicas sólidas.
5. Para mantener la proporción de las fachadas principales, la relación entre el ancho y el alto de éstas será compatible con la proporción de las fachadas de las Edificaciones con valor Histórico - Arquitectónico.
6. La relación del ancho al alto de las ventanas y puertas y su tamaño, tipo y localización relativa serán compatibles con las de las edificaciones con valor Histórico Arquitectónico, tipológicamente similares, en la calle o sector donde se ubica.
7. La altura promedio de los vanos de Edificaciones del Centro Histórico del Municipio del Distrito Central es de dos veces el ancho del vano (no se incluyen los detalles de remacos).

Fuente bibliográfica: (Fuente)

Cartas y artículos en aplicación: Restauración y conservación de las fachadas de la Avenida Miguel de Cervantes / Centro histórico Tegucigalpa

<p>Carta de Venecia 1964</p>	<p>Objetivo: La conservación y restauración de los monumentos tiene como finalidad salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico. (Artículo 3) Para la Conservación: La conservación de los monumentos impone todo un mantenimiento sistemático. (Artículo 4) Para la Restauración: Cuando las técnicas tradicionales sean inadecuadas, se deberán usar técnicas más modernas de construcción y de conservación, cuya eficacia se demuestre por datos científicos y garantizada por la experiencia. (Artículo 10) En la restauración de un monumento deben respetarse todas las aportaciones que definen una época, dado que la unidad de estilo no es el fin de la restauración. (Artículo 13) Los elementos destinados a reemplazar las partes que faltan deben integrarse armoniosamente en el conjunto, pero distinguirse de las partes originales, a fin de que la restauración no falseque al monumento, tanto como en su aspecto artístico como histórico. (Artículo 12)</p> <p>Fuente bibliográfica: (Fuente)</p>
<p>Las Normas de Quito 1967</p>	<p>1. Puesta en valor del Patrimonio Cultural. 2. Poner en valor un bien histórico equivale a resaltar sus características y permitir su óptimo aprovechamiento. 4. La puesta en valor del patrimonio monumental, implica una acción sistemática, técnica y debe evaluar sus características en condiciones de cumplir con su función.</p> <p>Fuente bibliográfica: (Fuente)</p>
<p>Carta de Burro, para Sitio de Significación Cultural 1988</p>	<p>Para la Conservación: La meta de la conservación es mantener el valor cultural de un lugar y debe incluir medidas para su seguridad, su mantenimiento y su futuro. (Artículo 2) La conservación exige el mantenimiento de la forma, el color, la textura y los materiales. (Artículo 5) Se preparará un documento profesional escrito que declare la política de conservación, y donde se explique y analice su valor cultural y la metodología de conservación que se propone, junto con la justificación, incluyendo planos y fotografías. (Artículo 25) Para la Restauración: Se respetarán todas las contribuciones que cada época ha hecho al lugar. (Artículo 16).</p> <p>Fuente bibliográfica: (Fuente)</p>

Proyecto: Levantamiento y Plan de restauración y conservación de las fachadas de los

UNAH

Universidad Nacional Autónoma de Honduras UNAH-CH

AQ218 Arquitectura y Patrimonio

Documento elaborado

Culire Guerrero

2023/0001/000

2023/0001/000

En la segunda fase, la ejecutiva, se orientó a los alumnos a generar una identificación y conocimiento general de la zona: reconocer su ubicación, contexto geográfico e histórico y la protección legal que tiene. Seguidamente, se realizaron levantamientos gráficos: planimétricos y fotográficos con herramientas de medición analógicas (ver Figura 4) y digitales en la toma de fotos y dibujo de planos (Figura 5), así como elaboración de fichas donde se vertió la información obtenida de lo observado *in situ* de cada uno de los doscientos veintiocho predios de las avenidas (ver Figura 6). Se analizaron las siguientes variables: uso de suelo, altura de las edificaciones, estilos arquitectónicos, estado de conservación y de construcción de las fachadas (ver Figura 7).

Una vez levantados y sistematizados estos datos mediante matrices de Excel, que brindaron cifras totales y porcentuales, se graficaron para facilitar su análisis, interpretar los hallazgos, diagnosticar las patologías de deterioro de las fachadas de las edificaciones y así proponer trabajos de restauración y un plan de conservación para las edificaciones y elaborar conclusiones sobre la zona (ver Figura 8).

Figura 4

Croquis con mediciones in situ de las fachadas de las edificaciones (II PAC 2022)

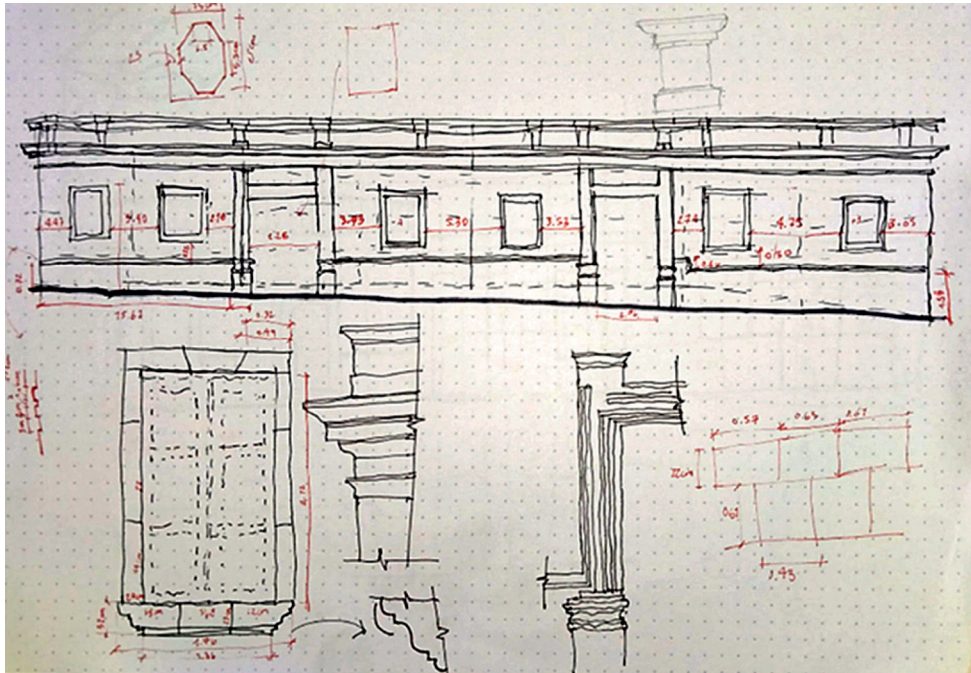
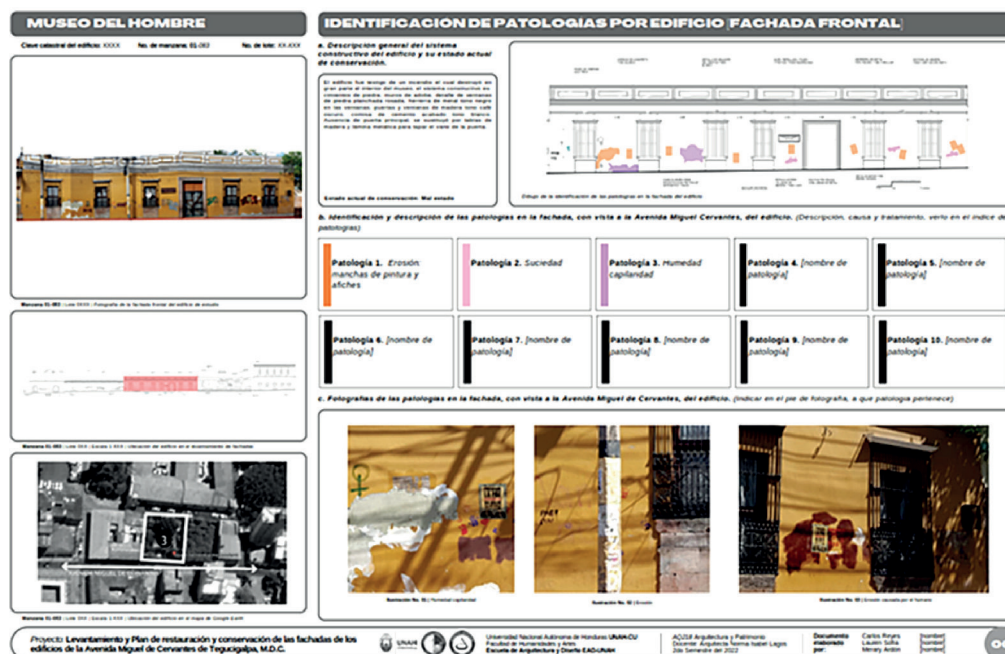


Figura 5

Levantamiento mediante herramientas digitales de fotografía y dibujo en CAD (II PAC 2023)



Elaboración de fichas como instrumento para sistematizar la información levantada in situ (II PAC 2022)



Mecanismos gráficos para el análisis de las variables (II PAC 2022)

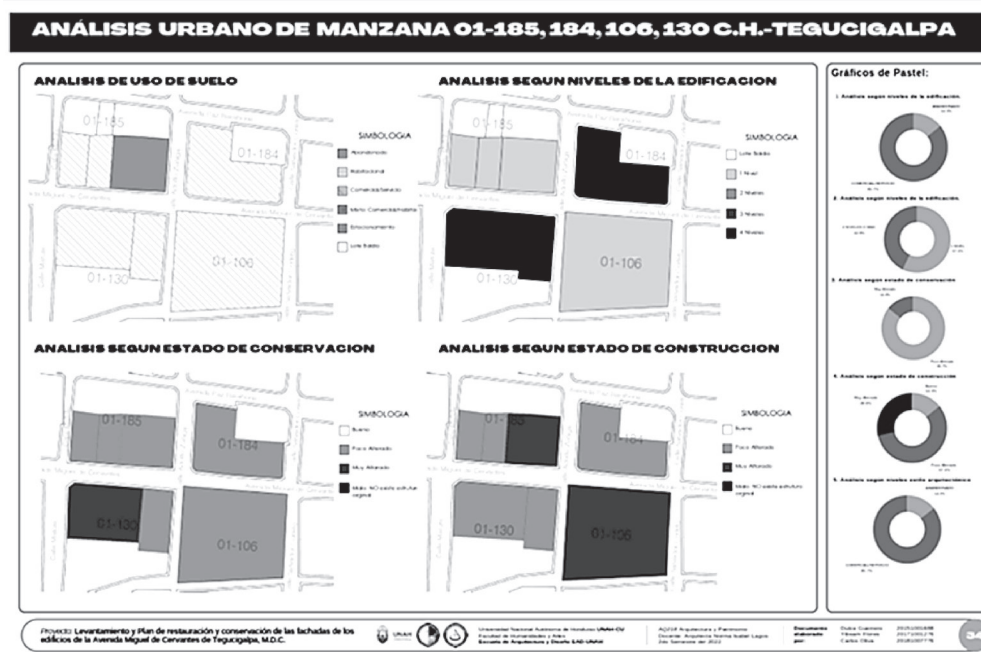
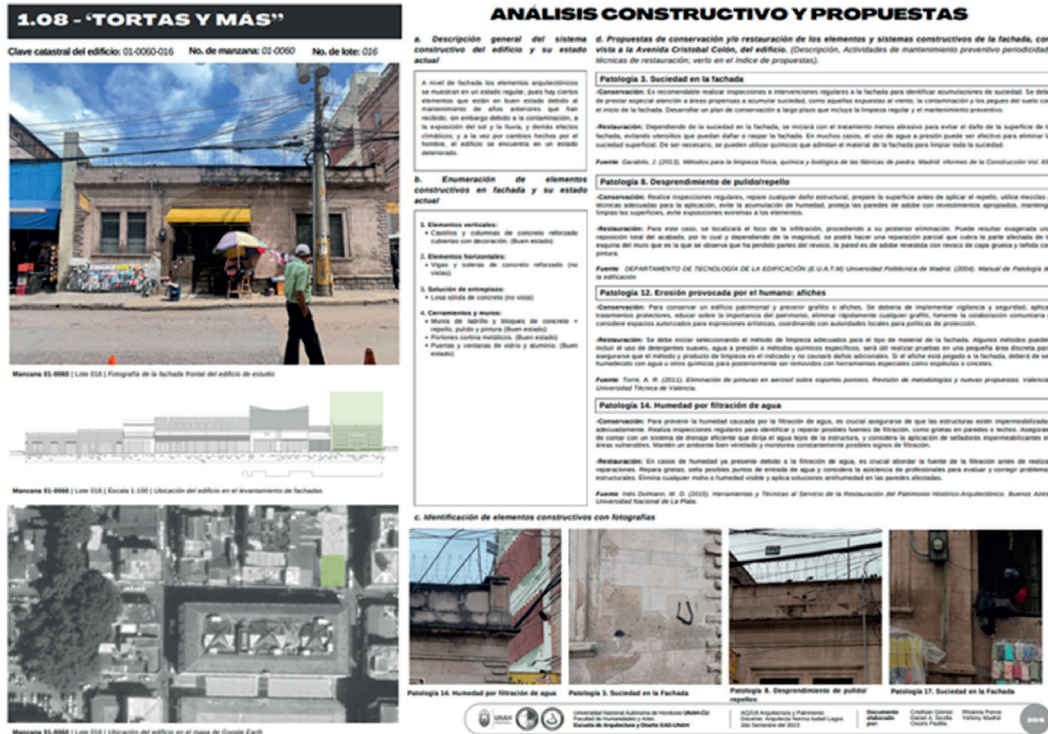


Figura 8

Elaboración de fichas para sintetizar el análisis constructivo y las propuestas de restauración y conservación de cada una de las edificaciones (II PAC 2023)



La tercera fase de revisión de la calidad del trabajo se desarrolló durante la fase de ejecución de las clases, así como, posteriormente, por la autora de este artículo, en su rol de docente en los semestres posteriores.

La cuarta fase consistió en la entrega del proyecto sobre la avenida Miguel de Cervantes, con el informe que contiene la documentación elaborada con todos los trabajos descritos; esto se realizó en 2023. Con relación a la avenida Cristóbal Colón, esto está por realizarse en 2025.

Conclusiones/reflexiones finales

Los trabajos realizados demuestran que es posible integrar las tres dimensiones sustantivas del quehacer universitario: docencia, vinculación e investigación. A través de asignaturas de pregrado o posgrado, se pueden desarrollar trabajos que apoyen a las diferentes instituciones públicas o de la sociedad civil, así como estudios que empleen una metodología de investigación científica que brinde a la sociedad productos útiles y rigurosos.

Aun así, existen retos a solventar para mejorar los procesos y el impacto de este tipo de proyectos: la dotación de instrumentos de medición digitales que permitan mayor exactitud de medición, así como la dotación de mayor recurso docente que permita la concentración en menos actividades académicas y que estas se desarrollen con mayor eficiencia.

La UNAH, a través de la carrera de Arquitectura, está realizando aportes al trabajo de la Gerencia del Centro Histórico de Tegucigalpa, mediante la entrega de estudios de la situación actual de las fachadas de edificaciones del centro histórico y propuestas de restauración y conservación, como una labor a favor de generar espacios públicos que dignifiquen la vida de los ciudadanos y puedan atraer crecimiento económico y social.

La situación actual de estas edificaciones es la siguiente:

- La mayoría de las edificaciones son representativas de la arquitectura tradicional, construidas con tierra, piedra y madera. Sin embargo, las edificaciones modernas que se han construido generan un impacto disonante en el perfil de la ciudad, sobre todo por su altura, siendo esto testimonio de la evolución conflictiva que ha tenido y está teniendo la ciudad capital desde mediados del siglo xx (Navarrete Cálix, 2016).
- Gran cantidad de las edificaciones presenta deterioro constructivo, el cual está directamente relacionado con su abandono, hecho que se ha acuciado desde que se han reubicado y dispersado los centros políticos y comerciales a otras zonas de la ciudad.
- Las patologías en las fachadas son comunes evidenciando la ausencia de acciones básicas de mantenimiento.
- El estado actual de estas edificaciones evidencia la necesidad de ampliar la cobertura de estudios como los expuestos en este artículo y la necesidad imperiosa de continuar con proyectos de revitalización urbana como el que está desarrollando la gchdc en la avenida Miguel de Cervantes, como mecanismos para promover el desarrollo social y económico en el centro histórico del Municipio Central.
- La situación actual de estas edificaciones denota la necesidad de ampliar el alcance de estudios sobre el estado socioeconómico de la población, así como las dinámicas que se desarrollan en este sector de la ciudad, para determinar las causas del deterioro y abandono en que se encuentra esta zona y generar propuestas de revitalización urbana.
- Los beneficiarios de los proyectos de restauración y conservación de las fachadas en las avenidas Miguel de Cervantes y Cristóbal Colón no se limitan exclusivamente a los propietarios de las edificaciones intervenidas, quienes podrán habitar y desarrollar sus actividades en espacios dignos y accesibles. Estos esfuerzos repercuten positivamente en la ciudadanía en general y en el pueblo hondureño, al contribuir a la recuperación de una imagen urbana segura y representativa de la ciudad capital, fortaleciendo así el sentido de pertenencia y la valoración del patrimonio arquitectónico nacional.

Referencias bibliográficas

- Carrera de Arquitectura, asignatura Arquitectura y Patrimonio, sección 900. (2022). *Informe final del proyecto de vinculación: Levantamiento y plan de intervención de fachadas bajo el esquema de conservación de monumentos en la avenida Miguel de Cervantes de Tegucigalpa, M.D.C.* Carrera de Arquitectura de la UNAH.
- Carrera de Arquitectura, asignatura Arquitectura y Patrimonio, sección 800. (2023). *Informe final del proyecto de vinculación: Levantamiento gráfico y del estado de conservación de las edificaciones de la avenida Cristobal Colón en Tegucigalpa y sus propuestas de restauración y conservación.* Carrera de Arquitectura de la UNAH.
- Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (2025). *Charters and doctrinal texts*. <https://www.icomos.org/charters-and-doctrinal-texts/>
- Congreso Nacional. (1997). *Biblioteca virtual del Tribunal Superior de Cuentas*. Tribunal Superior de Cuentas. https://www.tsc.gob.hn/web/leyes/Ley_Patrimonio_Cultural.pdf#:~:text=La%20presente%20Ley%20tiene%20por%20objeto%20la%20defensa%2C,el%20territorio%20nacional%20y%20en%20las%20aguas%20jurisdiccionales
- Finol de Franco, M., & Vera Solorzano, J. L. (2020). *Paradigmas, enfoques y métodos de investigación: análisis teórico*. Mundo Recursivo.
- Gerencia del Centro Histórico de Tegucigalpa. (2023). *Oficio N. 0102-2023-GCH/AMDC*.
- Gerencia del Centro Histórico del Municipio Central. (2022). *Oficio N. 1082022GCH/AMDC*.
- Instituto Hondureño de Antropología e Historia. (2025). <https://ihah.hn/>
- Navarrete Calix, D. (2016). Encuentros y desencuentros de la modernidad en Tegucigalpa, s XIX y XX. *Revista Geografías*.
- Oyuela, L. (1997). *Historia mínima de Tegucigalpa: vista a través de las fiestas del patrono San Miguel a partir de 1680 hasta finales del s. XIX*. Editorial Guaymurás.
- UNESDOC Biblioteca Digital. (2025). <https://unesdoc.unesco.org/>