



# USAC

## TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala

FACULTAD DE  
**ARQUITECTURA**  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

MAESTRÍA EN DESARROLLO URBANO  
Y TERRITORIO

---

## **Plan de revitalización urbana de la Calle Real de Comayagüela (2022-2042)**

De El Obelisco al Parque La Libertad  
HONDURAS, C.A.

OCTUBRE DE 2022

---

Presentado por:

**MIRIAM SOFÍA ESPINO RAMOS**



## Universidad de San Carlos de Guatemala

Facultad de Arquitectura

Escuela de Postgrados



FACULTAD DE  
ARQUITECTURA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUEMALA

### TESIS DE POSTGRADO

Plan de revitalización urbana de la Calle Real de Comayagüela

(2022-2042)

De El Obelisco al Parque La Libertad

Honduras, C.A.

Presentado por:

Ing. Miriam Sofía Espino Ramos

Para optar al grado de

MAESTRA EN DESARROLLO URBANO Y TERRITORIO

El autor es responsable de las doctrinas sustentadas, originalidad y contenido del trabajo final de maestría, eximiendo de cualquier responsabilidad a los integrantes de la Escuela de Estudios de Postgrados y a la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala.





# USAC

## TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala

FACULTAD DE  
**ARQUITECTURA**  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

### JUNTA DIRECTIVA FACULTAD DE ARQUITECTURA

DECANO en funciones	VOCAL I	Arq. Sergio Francisco Castillo Bonini
	VOCAL II	Lcda. Ilma Judith Prado Duque
	VOCAL III	Arq. Mayra Jeanett Díaz Barillas
	VOCAL IV	Br. Oscar Alejandro La Guardia Arriola
	VOCAL V	Br. Laura del Carmen Berganza Pérez
	SECRETARIO	MSc. Arq. Juan Fernando Arriola Alegría

### TRIBUNAL EXAMINADOR

DECANO	MSc. Arq. Edgar Armando López Pazos
EXAMINADOR	MSc. Arq. María Elena Molina Soto
EXAMINADOR	MSc. Arq. Ilovna Mayarí Cortez Archila
SECRETARIO	Arq. Marco Antonio de León Vilaseca



## **DEDICATORIA**

A Dios que me ha dado todo,  
a mis padres por su apoyo incondicional,  
a mis hermanos por animarme siempre  
y a todos mis seres queridos y amistades por estar allí.



## ÍNDICE

I.	<b>Introducción</b>	12
II.	<b>Aspectos generales</b>	13
	Justificación	13
	Objetivos	14
	Marco Conceptual	15
	Marco Jurídico	26
	Antecedentes históricos	32
	Delimitación	36
III.	<b>Diagnóstico</b>	40
A.	<b>Análisis Biofísico</b>	40
	<i>i. Potencialidades y limitaciones</i>	48
	<i>ii. Amenazas, vulnerabilidad y riesgo</i>	49
	<i>iii. Condiciones ambientales</i>	54
	<i>iv. Uso de suelo</i>	55
B.	<b>Análisis Social y Económico</b>	60
	<i>i. Población y condiciones de vida</i>	62
	<i>ii. Servicios básicos</i>	67
	<i>iii. Necesidades</i>	69
	<i>iv. Actividades económicas</i>	70
	<i>v. Vías de comunicación e infraestructura productiva</i>	71
C.	<b>Análisis del Entorno Construido</b>	77
	<i>i. Tipo de edificaciones</i>	77
	<i>ii. Fachadas</i>	80
	<i>iii. Parques</i>	113
	<i>iv. Mobiliario urbano</i>	124
	<i>v. Imagen urbana</i>	129
	<i>vi. Valor patrimonial y predial</i>	135
IV.	<b>Modelo Territorial Actual</b>	138
V.	<b>Análisis FODA</b>	139
VI.	<b>Marco estratégico</b>	141
A.	<b>Visión</b>	141



B.	Objetivos .....	141
C.	Prospectiva territorial.....	142
VII.	Sustentación de la propuesta.....	144
VIII.	Propuesta .....	149
A.	Manejo de uso de suelo .....	150
i.	<i>Propuesta de Zonificación</i> .....	150
ii.	<i>Parámetros normativos de diseño y altura de edificaciones</i> .....	154
iii.	<i>Dotación y diseño de estacionamientos</i> .....	162
iv.	<i>Manejo de edificios con valor patrimonial</i> .....	166
B.	Manejo de espacio público.....	169
i.	<i>Propuesta de mejoramiento de parques y paseos peatonales</i> .....	169
ii.	<i>Seguridad permanente</i> .....	184
iii.	<i>Limpieza y mantenimiento</i> .....	185
C.	Manejo de imagen urbana y mobiliario urbano.....	186
i.	<i>Parámetros de diseño de fachadas</i> .....	186
ii.	<i>Definición de colores</i> .....	190
iii.	<i>Manejo de mobiliario urbano</i> .....	194
iv.	<i>Paleta Vegetal</i> .....	206
IX.	Cartera de Proyectos.....	210
X.	Financiación de la propuesta.....	211
XI.	Conclusiones .....	213
XII.	Recomendaciones .....	214
XIII.	Bibliografía .....	215



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Conceptos clave .....	15
Figura 2. Cronología de Comayagüela y el Distrito Central .....	34
Figura 3. Cambios funcionales de la Calle Real en el tiempo.....	36
Figura 4. Ortofoto con la delimitación del Centro Histórico y el área de estudio.....	38
Figura 5. Parte de la traza urbana de Comayagüela y delimitación del área de estudio.....	39
Figura 6. Mapa de altitud de Comayagüela y el área de estudio .....	41
Figura 7. Vista del Río Choluteca y el Puente Carías. ....	43
Figura 8. Vista aérea de la geografía en el Distrito Central .....	44
Figura 9. Mapa de la geografía en el área de estudio .....	45
Figura 10. Mapa de promedio de precipitación anual en Honduras.....	46
Figura 11. Mapa de amenaza por deslizamiento e inundación en la zona de estudio .....	52
Figura 12. Mapa sobre susceptibilidad a movimiento de ladera en la zona de estudio.....	53
Figura 13. Mapa de uso de suelo actual en la zona de estudio.....	57
Figura 14. Estado de las parcelas de patrimonio histórico en el área de estudio.....	59
Figura 15. Pirámide Poblacional urbana Distrito Central año 2013.....	63
Figura 16. Pirámide Poblacional Distrito Central año 2030 .....	63
Figura 17. Población en edad de trabajar .....	64
Figura 18. Alfabetización área urbana en el Distrito Central.....	65
Figura 19. Alfabetismo por edades área urbana en el Distrito Central .....	66
Figura 20. Mapa de vialidad intermunicipal del Distrito Central.....	72
Figura 21. Mapa de vialidad en el área de estudio. ....	74
Figura 22. Tipología de circulación actual en la Calle Real.....	75
Figura 23. Localización de aparcamientos en Comayagüela .....	76
Figura 24. Algunos inmuebles catalogados como patrimonio histórico por el IHAH .....	78
Figura 25. Alturas de edificios en un tramo de la Calle Real de Comayagüela .....	79
Figura 26. División de bloques para estudio de fachadas en la Calle Real .....	81
Figura 27. División de fachadas por parcelas del bloque 1 .....	82
Figura 28. Panorámica de las fachadas del bloque 1 .....	82
Figura 29. División de fachadas por parcelas del bloque 2.....	86
Figura 30. Panorámica de fachadas del bloque 2 .....	86
Figura 31. División de fachadas por parcela del bloque 3 .....	90
Figura 32. Panorámica de fachadas de bloque 3 .....	90
Figura 33. Conjunto de fachadas del bloque 3.....	92
Figura 34. División de fachadas por parcela del bloque 4 .....	92
Figura 35. Panorámica de fachadas bloque 4.....	93
Figura 36. División de fachadas por parcela del bloque 5 .....	95
Figura 37. Panorámica de fachadas de bloque 5 .....	96
Figura 38. División de fachadas por parcelas del bloque 6.....	98
Figura 39. Panorámica de fachadas de bloque 6.....	98
Figura 40. División de fachadas por parcelas del bloque 7.....	99
Figura 41. Panorámica de fachadas bloque 7 .....	100
Figura 42. División de fachadas por parcelas del bloque 8.....	102
Figura 43. Panorámica de fachadas bloque 8.....	102
Figura 44. División de fachadas por parcelas del bloque 9.....	105
Figura 45. Panorámica de fachadas bloque 9 .....	105

Figura 46. División de fachadas por parcelas del bloque 10.....	107
Figura 47. Panorámica de fachadas bloque 10. ....	107
Figura 48. División de fachadas por parcela del bloque 11 .....	109
Figura 49. Panorámica de fachadas de bloque 11. ....	110
Figura 50. Estado de conservación de las fachadas.....	112
Figura 51. Disposición actual de caminos y mobiliario urbano del Parque El Obelisco .....	114
Figura 52. Cabina telefónica a ser removida.....	115
Figura 53. Poste sin farola.....	115
Figura 54. Pavimento de piedra caliza alrededor de El Obelisco.....	116
Figura 55. Tipos de pavimento en Parque El Obelisco .....	116
Figura 56. Jardineras en el Parque El Obelisco.....	117
Figura 57. Vista del Parque El Obelisco desde la 12va calle y 3ra avenida.....	117
Figura 58. Estatua del Dr. César Castellanos que fue alcalde de la ciudad en 1998.....	118
Figura 59. Inicio de la Calle Real desde el Parque El Obelisco .....	118
Figura 60. Vista de la entrada a El Obelisco .....	119
Figura 61. Vista del Parque el Obelisco en la 12 calle.....	119
Figura 62. Disposición actual de caminos, jardineras y mobiliario urbano del Parque La Libertad.....	120
Figura 63. Jardineras y bancas del Parque La Libertad.....	121
Figura 64. Tipo de pavimento reciente en buen estado en el Parque La Libertad.....	122
Figura 65. Vista del parque La Libertad desde la 6ta calle y Calle Real .....	122
Figura 66. Monumento a Juan Ramón Molina, poeta hondureño .....	123
Figura 67. Pérgola en la que se colocan lustra botas y algunos indigentes .....	123
Figura 68. Bancas en el Parque El Obelisco .....	124
Figura 69. Basurero en el Parque El Obelisco.....	125
Figura 70. Basurero en acera de local comercial a lo largo de la Calle Real. ....	125
Figura 71. Luminaria a lo largo de la Calle Real .....	126
Figura 72. Basureros, bancas y luminarias en Parque La Libertad .....	126
Figura 73. Jardineras de adoquín pintado.....	127
Figura 74. Ubicación de jardineras en la Calle Real .....	128
Figura 75. Inmuebles en la Calle Real de Comayagüela en agosto de 1978.....	130
Figura 76. Inmuebles de la Calle Real de Comayagüela en septiembre 2020. ....	130
Figura 77. Ubicación de los hitos con fotografías en el área de estudio .....	133
Figura 78. Comparativo de fotos de El Obelisco en 1921 y 2021.....	134
Figura 79. Inmuebles catalogados como patrimonio histórico en el área de estudio .....	135
Figura 80. Clasificación del valor del terreno en el Centro Histórico del Distrito Central .....	137
Figura 81. Análisis FODA .....	139
Figura 82. Red causal de problemas actuales.....	140
Figura 83. Gráfico de uso de suelo actual en el área de estudio.....	152
Figura 84. Gráfico de uso de suelo propuesto para el área de estudio .....	152
Figura 85. Mapa de uso de suelo propuesto en el área de estudio.....	153
Figura 86. Alzado de parcela residencial con sus retiros .....	156
Figura 87. Alzado de parcela de uso mixto con sus retiros.....	156
Figura 88. Alzado de parcela de uso comercial con sus retiros.....	157
Figura 89. Ilustración de edificios con sus alturas .....	159
Figura 90. Toldo sobre una puerta .....	160
Figura 91. Balcón en el segundo nivel de una vivienda.....	161
Figura 92. Ochavo en edificación .....	161



Figura 93. Ejemplo de esquinas ochavadas en una intersección .....	162
Figura 94. Estacionamiento en sótano de edificio de uso mixto .....	163
Figura 95. Diseño de estacionamientos para uso institucional y comercial .....	164
Figura 96. Posibles lotes para estacionamientos .....	165
Figura 97. Inscripciones existentes en los Parques El Obelisco y La Libertad .....	167
Figura 98. Fachada del inmueble patrimonio sin uso actual .....	168
Figura 99. Antes de las intervenciones en el Parque El Obelisco .....	171
Figura 100. Después de las intervenciones en el Parque El Obelisco .....	171
Figura 101. Delimitación del paseo peatonal en el Parque El Obelisco.....	172
Figura 102. Alzado de juegos para niños en el Parque El Obelisco.....	173
Figura 103. Alzado de paseo peatonal en el Parque El Obelisco. ....	173
Figura 104. Alzado de mobiliario urbano en el Parque El Obelisco .....	173
Figura 105. Potencialidades Parque La Libertad.....	174
Figura 106. Antes de las intervenciones en el Parque La Libertad .....	175
Figura 107. Después de las intervenciones en el Parque La Libertad .....	175
Figura 108. Ubicación de la zona propuesta para paseo peatonal en el Parque La Libertad .....	176
Figura 109. Alzado del paseo peatonal en el Parque La Libertad sección 7 calle.....	177
Figura 110. Alzado del paseo peatonal con personas de distintas capacidades sección 3ra avenida .....	177
Figura 111. Medidas de ciclovía .....	180
Figura 112. Vista en planta de ciclovía en la calle Real.....	180
Figura 113. Vista en perfil de ciclovía y Calle Real .....	180
Figura 114. Ubicación de ruta de la ciclovía de la Calle Real .....	181
Figura 115. Antes de las intervenciones de ciclovía en la Calle Real.....	182
Figura 116. Después de las intervenciones de ciclovía vista desde la 8va calle a la 9na calle .....	182
Figura 117. Antes de las intervenciones de jardinería en la Calle Real.....	183
Figura 118. Después de las intervenciones de jardinería en la Calle Real. ....	183
Figura 119. Ejemplo de estilo propuesto.....	188
Figura 120. Cartilla de colores para el Centro Histórico de Pinturas Protecto.....	191
Figura 121. Cartilla de colores para el Centro Histórico ofrecido por Sherwin Williams .....	192
Figura 122. Cartilla de colores para el Centro Histórico ofrecida por Pinturas Americanas .....	193
Figura 123. Bancas a ser utilizadas en el parque La Libertad .....	195
Figura 124. Bancas de concreto a ser utilizadas en el parque El Obelisco .....	195
Figura 125. Set de bancas y mesas a ser colocadas en el parque El Obelisco.....	196
Figura 126. Dimensiones de las bancas .....	196
Figura 127. Basureros cilíndricos.....	197
Figura 128. Dimensiones de basureros .....	197
Figura 129. Farolas a nivel peatonal .....	198
Figura 130. Farola a nivel vehicular con panel solar .....	198
Figura 131. Rótulos informativos.....	199
Figura 132. Ejemplo de rótulo guía informativo.....	199
Figura 133. Juegos para niños .....	200
Figura 134. Diseño de juegos para niños .....	200
Figura 135. Aparcabicicletas.....	201
Figura 136. Dimensiones de los Aparcabicicletas.....	201
Figura 137. Kioscos para venta de comida.....	202
Figura 138. Diseño de kioscos desmontables para venta de comida.....	202



Figura 139. Mobiliario propuesto en el parque El Obelisco .....	203
Figura 140. Mobiliario urbano propuesto en el Parque La Libertad .....	204
Figura 141. Ubicación de luminarias propuestas y arreglo de jardineras.....	205
Figura 142. Paleta vegetal .....	209

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Marco Legal en ámbito constitucional .....	27
Cuadro 2. Marco Legal en el ámbito internacional .....	29
Cuadro 3. Marco Legal de ámbito complementario.....	29
Cuadro 4. Marco Legal de ámbito nacional .....	30
Cuadro 5. Marco Legal de ámbito reglamentario.....	31
Cuadro 6. Marco Legal en el ámbito institucional .....	32
Cuadro 7. Temperatura mensual promedio, 1950-2013.....	47
Cuadro 8. Censo de Población urbana del año 2013 .....	62
Cuadro 9. Proyección de Población para el año 2030.....	62
Cuadro 10. Población en edad de trabajar y relación PEA y PEI.....	64
Cuadro 11. Alfabetización en el área urbana del Distrito Central.....	65
Cuadro 12. Servicios de agua potable en viviendas del área urbana del Distrito Central .....	67
Cuadro 13. Servicio de saneamiento en viviendas del área urbana del Distrito Central .....	68
Cuadro 14. Viviendas y tipos de sanitarios en el área urbana del Distrito Central .....	68
Cuadro 15. Viviendas con sanitario exclusivo el área urbana del Distrito Central .....	69
Cuadro 16. Necesidades Básicas Insatisfechas en viviendas del área urbana del Distrito Central ...	70
Cuadro 17. Conjunto de fachadas del bloque 1 .....	85
Cuadro 18. Conjunto de fachadas del bloque 2.....	89
Cuadro 19. Conjunto de fachadas del bloque 4.....	95
Cuadro 20. Conjunto de fachadas del bloque 5.....	97
Cuadro 21. Conjunto de fachadas del bloque 6.....	99
Cuadro 22. Conjunto de fachadas del bloque 7.....	101
Cuadro 23. Conjunto de fachadas del bloque 8.....	104
Cuadro 24. Conjunto de fachadas del bloque 9.....	106
Cuadro 25. Conjunto de fachadas del bloque 10.....	109
Cuadro 26. Conjunto de fachadas del Bloque 11. ....	111
Cuadro 27. Uso actual de los predios catalogados como patrimonio histórico por el IHAH y la GCH .....	136
Cuadro 28. Descripción de escenarios de prospectiva territorial .....	144
Cuadro 29. Parámetros normativos de edificaciones por uso de suelo .....	155
Cuadro 30. Parámetros de altura de edificaciones .....	159
Cuadro 31. Potencialidades Parque El Obelisco .....	170
Cuadro 32. Simbología de paredes y piso propuesto .....	187
Cuadro 33. Elementos que pueden replicarse. ....	190
Cuadro 34. Cartera de Proyectos.....	210
Cuadro 35. Porcentaje de participación en financiamiento de los actores clave.....	212



## ACRÓNIMOS

<b>AMDC</b>	Alcaldía Municipal del Distrito Central
<b>CAC-UNAH</b>	Centro de Arte y Cultura de la Universidad Autónoma de Honduras
<b>GCH</b>	Gerencia del Centro Histórico
<b>IHAH</b>	Instituto Hondureño de Antropología e Historia
<b>IP</b>	Instituto de la Propiedad
<b>UNAH</b>	Universidad Nacional Autónoma de Honduras



## I. **Introducción**

El presente documento constituye la tesis para obtener el título de Maestría en Desarrollo Urbano y Territorio, de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Se propone un *Plan de revitalización urbana de la Calle Real de Comayagüela, de El Obelisco al Parque La Libertad* que pertenece al Centro Histórico del Distrito Central de Honduras. La propuesta surge de la necesidad de recuperar espacios urbanos en el Centro Histórico, potenciar su actividad económica y habitabilidad, así como la conservación patrimonial de los sitios con valor histórico.

El plan pone de relieve la importancia que amerita un centro histórico en contraste con la poca apreciación que sufre debido a las condiciones en las que se ha ido desarrollando. En este caso, la Calle Real, conocida antiguamente también como Avenida de los Poetas, representa históricamente un punto estratégico que vinculaba sitios de especial relevancia, como las casas de algunos poetas hondureños conocidos, la unión de los parques El Obelisco y La Libertad, la conexión de los puentes Guacerique y Mallol; sin embargo actualmente se desconoce gran parte de su historia, significado e importancia.

El contenido del plan se divide básicamente de dos partes. La primera parte es de diagnóstico que comprende un análisis biofísico, social – económico y situación del entorno construido. La segunda parte es referida a la propuesta, que contempla el manejo del uso de suelo, del espacio público, de la imagen y mobiliario urbano. Además se desarrolla una cartera de posibles proyectos para ser implementados y la estrategia de financiación de la propuesta. La información presentada sobre la situación actual se sustenta en encuestas aplicadas a las personas que habitan en el sitio, entrevistas con autoridades que colaboran en la restauración del Centro Histórico y también mediante artículos escritos e investigaciones publicadas que exponen el contexto en el que se encuentra el sector seleccionado.



## II. Aspectos generales

### Justificación

En la actualidad, en América Latina, se están desarrollando distintas iniciativas para la recuperación de centros históricos, por lo que resulta de especial interés abordar el de la capital de Honduras, que con sus particularidades es una zona con mucha riqueza histórica y en la que se pueden realizar intervenciones que permitan lograr una mayor valoración de este lugar importante del país.

Lo ideal sería pensar en el Centro Histórico de Tegucigalpa como un espacio de interacción social en el que existen monumentos y edificios con valor patrimonial, que invitan al hondureño a formar parte de una historia y sentirse orgulloso de ella y al turista a participar de ella. Sin embargo, para lograrlo es necesario sanear urbanísticamente alguna infraestructura existente, corredores viales y espacios públicos, así como establecer medidas de control para la movilidad vehicular de manera que todo el que se encuentre en el Centro Histórico se sienta cómodo y seguro.

Con la elaboración de un plan de revitalización se proporciona un documento que servirá de base a los gestores del patrimonio y a la Alcaldía Municipal del Distrito Central para realizar intervenciones similares en distintas partes del centro histórico, de manera que se pueda revitalizar el espacio público y lograr un aumento en la valoración del mismo, no solo por las mejoras en infraestructura, sino especialmente para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

El interés de aportar un plan de revitalización en la Calle Real de Comayagüela se debe a la importancia que esta vía amerita, tanto por su valor histórico como su ubicación. Además, porque es responsabilidad ineludible de todo urbanista planificar, diseñar e implementar proyectos que propicien un entorno social agradable y mejoren la calidad de vida.



## Objetivos

### General

Elaborar un plan de revitalización de la Calle Real de Comayagüela, para el sector comprendido entre el parque El Obelisco y el parque La Libertad, el cual contempla diversas propuestas que elevarían la calidad de vida del espacio público e incentivarían la inversión en la zona.

### Específicos

1. Idear una estrategia de revitalización del uso de suelo mediante la consideración de algunos proyectos detonantes o posibilidades de un clúster de actividades.
2. Proponer lineamientos para la recuperación de la imagen urbana, el espacio público y el mobiliario urbano que proporcione un entorno más habitable en este sector.
3. Elaborar lineamientos o criterios generales para el enriquecimiento de parques dando prioridad al paseo y desplazamiento del peatón frente al del flujo vehicular, con la adaptación de corredores peatonales y desarrollo de otros medios de movilización alternativos.
4. Generar una cartera de proyectos en secuencia estratégica de ejecución y según posibilidades de financiación con los cuales se incentive el interés de vivir o invertir en Comayagüela, de manera que se contribuya a la valorización del patrimonio en el Centro Histórico.



## Marco Conceptual

Para la elaboración de planes de revitalización se debe tener en cuenta sobre todo la dinámica de la zona, de manera que las mejoras propuestas den continuidad a lo que ya se realiza allí o impulsen el crecimiento de las actividades que pueden haber decaído. En este sentido, resulta preciso conocer los siguientes conceptos involucrados:



Figura 1. Conceptos clave  
Fuente: Elaboración Propia. Junio de 2020

El concepto de centro histórico es reciente, se puede afirmar que aparece en las últimas décadas del siglo XX, donde se le presta mayor atención debido al estado de degradación que presenta, tanto en las capitales de los diversos países de América Latina como en Europa. Sin embargo, resulta paradójico el reconocimiento que amerita por ser una zona de importancia patrimonial e histórica, y que al mismo tiempo se requiera un enfoque permanente para buscar soluciones de restauración y mejoras en la zona.

*...Con el crecimiento de las ciudades primero y con la emigración del campo a las urbes después, se va produciendo una paulatina marginalización de los centros históricos que sobrevivieron al auge desarrollista. Los mismos van transformándose como asentamiento del hábitat de las clases más desfavorecidas, e inclusive perdiendo en muchas ocasiones la propia vivienda para convertirse en*



*grandes centros comerciales populares, produciéndose o un proceso de hacinamiento y sobreuso, o uno de vaciamiento y sustitución de la vivienda por comercio y almacenes, aunque paradójicamente continúan conservando los principales símbolos del poder (gobierno, religión). Puede asegurarse que los centros históricos en América Latina son los espacios urbanos más complejos y frágiles de la ciudad pues comparten una contradicción fundamental al contener los más altos valores simbólicos identitarios a la vez que una fuerte degradación física y social.<sup>1</sup>*

Uno de los elementos donde se nota el deterioro es el conocido espacio público, que resulta de las zonas de acceso libre y de propiedad pública destinadas al encuentro de las personas y cumplen la función de ser elementos integradores de diferentes sectores de la ciudad. No obstante, por ser una zona aparentemente “sin dueño” es donde el deterioro es más notable, ya que no suele tener designado un responsable que se encargue de su mantenimiento.

*El espacio público es un bien colectivo, por lo tanto es para uso de todos los ciudadanos, debe ser cuidado y respetado para garantizar su sostenibilidad; pero a su vez, debe ser adecuado para que pueda ser usado y disfrutado por todos, por lo cual debe ser bien construido, cómodo, funcional y flexible, para que cumpla con su premisa básica de ser el espacio de todos. Además, su continuidad, como elemento integrador, permite conectar los diferentes sectores de la ciudad, a través de sus múltiples funciones dirigida principalmente al desplazamiento de las personas entre diferentes sectores de la ciudad, por su calidad constituye un factor clave de la productividad urbana a la movilidad.<sup>2</sup>*

Otro elemento importante de mencionar es la imagen urbana, la cual no es un concepto sencillo, porque en este se debe considerar no solo la idea que los urbanistas comprendemos de ella sino la imagen que cada habitante de la ciudad se hace de ella.

---

<sup>1</sup> Patricia Rodríguez Alomá, *El Centro Histórico: del concepto a la acción integral*, (Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos – OLACCH. Revista Redalyc. Centro-h, núm. 1, agosto, 2008) pp. 51-64 <https://www.redalyc.org/pdf/1151/115112534005.pdf>

<sup>2</sup> Arq. Carmen V. Velásquez M., “Espacio público y movilidad urbana. Sistemas Integrados de Transporte Masivo (SITM)”, (Tesis doctoral, Universidad de Barcelona, septiembre 2015), p. 43 [http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/67821/1/01.CVVM\\_1de5.pdf](http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/67821/1/01.CVVM_1de5.pdf)





*“La imagen urbana no se refiere únicamente a la imagen visual que cada acostumbramos hacer de una ciudad, es decir la imagen que tenemos como referencia mental (postales, revistas, televisión) si no también y sobre todo la imagen viva de la ciudad, la imagen que se crea en la vida cotidiana de sus habitantes, cada persona tiene una imagen particular de su ciudad de acuerdo a las actividades que realiza dentro de ella, de esta manera podemos decir que cada persona tiene una imagen distinta de una misma ciudad.”<sup>3</sup>*

Resulta enriquecedor saber que cada persona se hace su propia imagen de la ciudad y que hay elementos en común que quedan en la mente de cada persona. Son estos elementos a los que nos referimos los urbanistas cuando se habla de mejorar la imagen urbana en una ciudad. *Kevin Lynch*<sup>4</sup> mencionaba cinco categorías de elementos con los cuales las personas se forman su imagen mental de la ciudad: sendas, bordes, barrios, nodos e hitos, los cuales ha sido utilizados en la metodología de esta tesis.

Las sendas se dice que son elementos urbanos predominantes pero depende realmente del grado de familiaridad que se tiene con la ciudad. Por lo general el recorrido habitual de las principales líneas de acceso o los obstáculos para el tráfico hacen que una persona conozca mejor un lugar. Entran en juego la textura del pavimento, detalles del arbolado, características de fachada de los edificios que lo bordean, rasgos especiales de la proximidad o detalles estructurales.

Los bordes son los elementos lineales que el observador no usa ni considera sendas. Estos elementos no son tan dominantes pero constituyen para muchas personas importantes rasgos organizadores en especial para mantener juntas zonas generalizadas. Pueden ser vallas, o líneas que regulan una región de otra.

---

<sup>3</sup> <https://desarrollourbano.wordpress.com/imagen-urbana/>

<sup>4</sup> Kevin Lynch, *La imagen de la ciudad. Versión castellana de Enrique Luis Revol*, (Ed. Gustavo Gili, 1ra ed., 8va tirada, 2008), p. 60. [https://www.academia.edu/7869348/Kevin\\_Lynch\\_-\\_La\\_Imagen\\_de\\_la\\_Ciudad](https://www.academia.edu/7869348/Kevin_Lynch_-_La_Imagen_de_la_Ciudad)



Los barrios son distritos o secciones de la ciudad en las que el observador entra y las reconoce como si tuvieran un carácter común que los identifica. Se utiliza como referencia y muchas veces se ve que no depende solo del individuo, sino también de la ciudad de que se trata.

Los nodos son puntos estratégicos a los que puede ingresar un observador y constituyen focos intensivos de puntos de partida. Pueden ser concentraciones cuya importancia se debe a la condensación de determinado uso, por ejemplo una esquina donde la gente se reúne o una plaza cercada. Casi toda la imagen puede hallarse en los puntos nodales y en ciertos casos constituye un rasgo dominante.

Los hitos son otro tipo de puntos de referencia, pero en este caso el observador los ve desde fuera. Son objetos sencillos, un edificio, una señal, tienda o montaña. A veces pueden ser móviles. Se tratan de claves de identidad e incluso de estructuras usadas frecuentemente.

Resulta necesario hablar de mobiliario urbano, como los distintos elementos que no solo decoran la ciudad sino que crean una conexión entre los habitantes y la ciudad. Es un elemento que procura un entorno amigable y de confort. Actualmente, se prioriza la creación de espacios naturales o implementación de vegetación que contribuya al equilibrio del ecosistema o utilizar elementos a base de materiales que causen el menor impacto ambiental tanto en su implementación como durante su vida útil.

*El mobiliario urbano es el conjunto de objetos que conforman el paisaje de la ciudad, sirviendo de catalizador entre los seres humanos y el espacio público. Toda ciudad debe lograr un equilibrio entre los elementos materiales del espacio construido, y las dinámicas y prácticas de la vida social. Por esta razón*



*el mobiliario no es sólo un decorado del paisaje urbano, sino que responde y dialoga con el entorno y las necesidades de las personas, residentes y no residentes del distrito.*<sup>5</sup>

Existen algunos criterios de diseños como la neutralidad, en el cual los elementos dialogan con el entorno y no son impuestos; también el confort, que sea ergonómico, funcional y práctico; otro criterio es la durabilidad es decir que sean resistentes en el tiempo y fáciles de mantener; por último la sostenibilidad referido a que sea amigable y responsable con el ecosistema.

La revitalización urbana, se trata no solo de una intervención geográfica en un área de estudio, sino que esta conlleva una serie de análisis de la dinámica directa e indirecta, es decir de los que residen en la zona o los potenciales residentes. Resulta necesario conocer la capacidad de despoblamiento / repoblamiento, también las modificaciones en el ámbito comercial o de mercados de trabajo.

El objetivo principal de un proyecto de revitalización es el mejoramiento sustentable de la calidad de vida y evitar innecesarias migraciones de población. Consiste precisamente en estimular el desarrollo local con el mejoramiento del lugar y además lograr que permanezcan y fomenten las tradiciones culturales que forman parte de la identidad nacional.

*Esas iniciativas buscan responder a las necesidades de desarrollo de la comunidad local, elaborando políticas urbanas para instrumentar por medio de diversos programas oficiales las más convenientes acciones de atención.*<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> *Manual de mobiliario urbano*, (Municipalidad de San Isidro, 1era Edición, Febrero 2016), p.3. [http://msi.gob.pe/portal/wp-content/uploads/2016/03/Manual-de-Mobiliario-Urbano\\_MMU.pdf](http://msi.gob.pe/portal/wp-content/uploads/2016/03/Manual-de-Mobiliario-Urbano_MMU.pdf)

<sup>6</sup> Carlos Alberto Tello Campos, *Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México* (Cuaderno de investigación urbanística no.113, Julio-Agosto 2017), p.15. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6112185.pdf>.



Otro concepto relacionado es el rehabilitación urbana, que a diferencia de la revitalización, lo que pretende es retornar un sitio al estado en que se encontraba antes de que sufriera una degradación física, social o económica. También se podría entender como un proceso en el cual se evita que una zona siga deteriorándose y en cambio se preserven sus valores patrimoniales favoreciendo así todas las actividades que allí se realicen.

*Es decir, una rehabilitación debe buscar que un área sufra un proceso de recuperación desde su estado degradado hasta una nueva situación mejorada, lo que puede involucrar procesos de reurbanización y revitalización económica, pero pudiendo mantener las que sean sus características distintivas, de modo que, tras la actuación, el carácter de la zona rehabilitada no se haya visto excesivamente alterado.<sup>7</sup>*

El concepto de recuperación urbana va orientado a recuperar zonas ya existentes en vez de desarrollar nuevas, de manera que se acoja a una parte de la población que lo demanda.

*La literatura técnica sobre desarrollo urbano es poco precisa cuando hace referencia a las intervenciones sobre áreas urbanas existentes, ya que se emplean indistintamente y con bastante laxitud términos como mejoramiento urbano, rehabilitación urbana, regeneración urbana, revitalización urbana, **recuperación urbana** y renovación urbana. Sin embargo, se dan con cierta recurrencia características distintivas en el uso de esos términos que permiten mayor precisión sobre su significado.*

*Haciendo énfasis en las dimensiones económicas o físicas del proceso de desarrollo urbano, los términos mejoramiento y renovación tienen una fuerte connotación física por cuanto ponen el acento en acciones sobre el contorno construido. Por otra parte, rehabilitación, revitalización, regeneración y recuperación son términos que tienen una connotación económica y social de mayor peso, aunque sin descartar la dimensión física de las intervenciones.<sup>8</sup>*

---

<sup>7</sup> Edorta Iraegui Cuentas, *Conceptos de Rehabilitación Urbana. El caso del PER del Casco Viejo de Bilbao*, (Universidad del País Vasco. Grado de geografía y ordenación del territorio curso académico 2014/2015.) p. 11 [https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG\\_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1](https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1)

<sup>8</sup> Eduardo Rojas, *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*, (Banco Interamericano de Desarrollo. 2004) p.17 <https://publications.iadb.org/es/publicacion/14158/volver-al-centro-la-recuperacion-de-areas-urbanas-centrales> [https://books.google.hn/books?id=aWdncSnd078C&pg=PR39&lpg=PR39&dq=definicion+recuperacion+urbana&source=bl&ots=Dned4z2s8T&sig=ACfU3U05rYk-GmmCcz4Tiok65\\_2W-PvSLg&hl=es-](https://books.google.hn/books?id=aWdncSnd078C&pg=PR39&lpg=PR39&dq=definicion+recuperacion+urbana&source=bl&ots=Dned4z2s8T&sig=ACfU3U05rYk-GmmCcz4Tiok65_2W-PvSLg&hl=es-)

Dentro de todo se puede entender que cualquier proceso urbano implica siempre una intervención física, pero según sea el caso, la dimensión de las acciones indica el tipo de mejora que se pretende realizar. En unos casos se pondrá más énfasis en estrategias de desarrollo o potenciar alguna característica concreta, mientras que en otros casos los cambios propuestos pueden convertir la zona en prácticamente un nuevo sitio.

Resulta pertinente hacer mención del patrimonio histórico y la importancia que ha adquirido en las últimas décadas con relación al espacio que tiempo atrás fue ocupado por las sociedades de más desarrollo en su época y que en la actualidad significan no solo un legado material, sino también cultural que va ligado a la apreciación de obras de arte así como el conocimiento de la organización social de ese tiempo, sus ideologías y constitución de poder.

*Si bien las sociedades de todas las épocas han recibido un legado del pasado, los parámetros ideológicos, culturales o económicos que las definían, no siempre generaban la empatía necesaria como para propiciar una actitud abiertamente positiva hacia su conservación. Hoy en día esta mentalidad ha cambiado y lo que se conoce como Patrimonio ha adquirido rango de **Bien de Interés Público**, lo que puede considerarse un hecho sin precedentes en la Historia. Son múltiples los factores que han posibilitado este avance, aunque todos ellos asumidos bajo la filosofía que entiende la recuperación del Patrimonio como una de las variables del desarrollo equilibrado y armónico de un país moderno.<sup>9</sup>*

De los conceptos expuestos anteriormente se podría definir un plan de revitalización urbana y sus objetivos principales, siendo así un instrumento de planificación urbana que va acorde con los planes nacionales o regionales y se concentra en un área específica donde se proponen estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo de suelo. Además contiene procedimientos de gestión y

---

[419&sa=X&ved=2ahUKewjws9e6wpXoAhWOT98KHTt7CsU4ChDoATAHegQIChAB#v=onepage&q=definicion%20recuperacion%20urbana&f=false](https://www.edu.xunta.gal/centros/cfrpontevedra/aulavirtual2/pluginfile.php/9467/mod_folder/content/0/Patrimonio%20historico.pdf?forcedownload=1)

<sup>9</sup> Ricardo Ruiz Pérez, *El Patrimonio histórico: propuesta didáctica*, (Grupo Editorial Universitario), p. 3. [https://www.edu.xunta.gal/centros/cfrpontevedra/aulavirtual2/pluginfile.php/9467/mod\\_folder/content/0/Patrimonio%20historico.pdf?forcedownload=1](https://www.edu.xunta.gal/centros/cfrpontevedra/aulavirtual2/pluginfile.php/9467/mod_folder/content/0/Patrimonio%20historico.pdf?forcedownload=1).



actuación para lograr condiciones de vida digna de la población actual y futura. En algunos casos se delimitan y proponen áreas de expansión urbana.

La importancia de un plan de revitalización es justamente detener el proceso de abandono del centro que se produce por el crecimiento de otras zonas en la ciudad en donde se potencia el comercio, surgen nuevas zonas residenciales, se desarrollan nuevas avenidas y calles.

*Bajo esta situación es que se han utilizado distintos términos para analizar este proceso de “volver al centro”, siendo uno de ellos la revitalización urbana, la cual hace referencia a proporcionar una nueva vitalidad al área en cuestión, pudiendo generarse a partir de inversión pública y privada buscando el mejoramiento de la morfología urbana (infraestructura urbana, espacio construido o por construir, etc.), así como de las condiciones sociales de la zona, que propicien el interés de la inversión del capital privado.<sup>10</sup>*

Los objetivos planteados van de acuerdo con las necesidades de la población, pero que además se busca despertar el interés cultural mediante las intervenciones propuestas.

*“La visión de “Revitalización”, que inspira el Plan de Revitalización del Centro Tradicional incluye pero trasciende los objetivos de conservación y recuperación del patrimonio cultural inmueble, así como también los de la re-funcionalización y modernización, y procura articular la preservación e integración de diversas manifestaciones de interés cultural con objetivos asociados al mejoramiento del espacio público, la calidad habitacional y la vigencia funcional del centro, teniendo en cuenta las necesidades actuales y futuras de la población y de la ciudad. El plan recoge los avances anteriores orientados a la conservación y recuperación del Centro Histórico y procura también la actualización y generación de los instrumentos requeridos para el manejo y protección del patrimonio construido.”<sup>11</sup>*

<sup>10</sup> Luis Alberto Salinas Arreortua, *Revitalización urbana de áreas centrales en la Ciudad de México*. (Universidad Nacional Autónoma de México. Abril 2009.) p.9

[https://www.researchgate.net/publication/305181343\\_Revitalizacion\\_urbana\\_de\\_areas\\_centrales\\_en\\_la\\_ciudad\\_de\\_Mexico](https://www.researchgate.net/publication/305181343_Revitalizacion_urbana_de_areas_centrales_en_la_ciudad_de_Mexico)

<sup>11</sup> Miguel Hincapié Triviño, *El Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá. De la Protección Monumental a la Recuperación Integral y Valoración del Paisaje Urbano*, (Ermes Edizioni Servizi, Diciembre 2015) p.300



El término proyecto urbano se refiere a esas intervenciones puntuales, que forman parte de un plan urbanístico, elaboradas para que la ciudad tome la forma que se le ha proyectado. Pueden ser de distintos tipos, ya sean renovaciones de espacio colectivo, transformación en la conexión vial o reticular, parques temáticos, etc.

Dentro de un plan de revitalización el proyecto urbano resulta una herramienta muy apropiada ya que es el elemento detonante que puede provocar el mejoramiento de la zona y que va acorde con el plan que se ha determinado. Se podría decir que es como uno de los ingredientes de la receta, del que puede variar la marca, pero que además de ser necesario, le da un toque especial.

*Es más, estos proyectos se diferencian, bajo nuestro punto de vista, sobre todo por el programa y las nuevas oportunidades ofrecidas a las intervenciones; asimismo, por los procesos, o mecanismos, de organización de las realizaciones; finalmente, y subordinadamente, por la relación biunívoca y no jerárquica, que el proyecto tiende a establecer con el plan, es decir, por el estilo de planificación que caracteriza al nuevo proyecto.<sup>12</sup>*

La implementación de un proyecto de mejoramiento se realiza a medida que ocurre la declinación urbana, que es un proceso gradual que se da en las ciudades a medida que crecen, en el que en vez de prosperar van en decaimiento. Las causas son variadas, dependen de la situación de cada ciudad. En realidad, hay una parte que es natural como la obsolescencia, sin embargo en muchos de los casos se puede afirmar que el problema se agrava cuando se da un crecimiento demográfico acelerado con el que se dificulta el control y la atención general de toda la ciudad.

*Esta reestructuración, entre otros rasgos, es el contexto del deterioro urbano, el cual se aprecia en los inmuebles y espacios públicos que se caracterizan por la obsolescencia física (debido tanto al ciclo de la*

---

[https://www.researchgate.net/publication/324825727\\_El\\_Plan\\_de\\_Revitalizacion\\_del\\_Centro\\_Tradicional\\_de\\_Bogota\\_de\\_la\\_proteccion\\_monumental\\_a\\_la\\_recuperacion\\_integral\\_y\\_valoracion\\_del\\_paisaje\\_urbano](https://www.researchgate.net/publication/324825727_El_Plan_de_Revitalizacion_del_Centro_Tradicional_de_Bogota_de_la_proteccion_monumental_a_la_recuperacion_integral_y_valoracion_del_paisaje_urbano)

<sup>12</sup> Nuno Portas, *El surgimiento del Proyecto Urbano*. (Revista Perspectivas Urbanas, Núm. 3, 2003) <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/555>



*vida del inmueble como a la falta de mantenimiento), la obsolescencia funcional (inmuebles cuyo uso de suelo fue transformado) u obsolescencia económica (refuncionalización del uso de suelo, el cual podría destinarse a actividades potencialmente más rentables).*<sup>13</sup>

Resulta conveniente una estrategia de regeneración urbana en la que se logre mejorar las condiciones de vida de un sector en concreto. De esta forma, surgen los conocidos clúster de actividades de regeneración urbana, que consisten en potenciar un espacio territorial delimitado dotándolo de todos los servicios necesarios.

*La figura del clúster urbano tiene como objetivo desarrollar en un espacio territorial reducido respecto al área metropolitana, todos los servicios necesarios para la vida de un ciudadano: Vivienda, movilidad y transporte, oportunidades de empleo, centros educativos y salud, entre otros.*<sup>14</sup>

Las iniciativas estratégicas serán variadas, según las necesidades y desarrollo del mercado, lo importante de estas estrategias es tener en cuenta los momentos más convenientes para la ejecución de las actividades y al mismo tiempo medir los resultados.

*La globalización y sus prácticas imponen procesos continuos de reestructuración del territorio para adecuar las prácticas de mercado a sus necesidades. Así, la ciudad está en constante transformación y ajuste a través de mecanismos e instrumentos de actuación que pueden o no estar instituidos. La estructuración de nuevos mercados obliga a reconfigurar los territorios, adaptándolos a sus necesidades recientes, la cuales buscan suplir una demanda existente o creada. Es allí donde surgen configuraciones como los clústeres, la privatización del espacio público, los megaproyectos, macroproyectos o grandes proyectos urbanos, entre otros.*<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Luis Alberto Salinas Arreortua, *Deterioro Urbano e intervenciones habitacionales en la ciudad de México*, (Mercator, Universidad Federal de Ceará. v. 15, n. 1., 2016), p. 20

<https://www.scielo.br/pdf/mercator/v15n1/1984-2201-mercator-15-01-0019.pdf>

<sup>14</sup> <http://revistaconstruccion.gt/sitio/2019/05/17/cluster-urbano-descubrir-la-mejor-version-de-un-barrio/>

<sup>15</sup> Carlos Alberto Torres Tovar, *Globalización, mercantilización, clústers y gentrificación en la ciudad*, (Bitácora Urbano Territorial, Volumen 29, Número 1, 2019) p. 7-10

<https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/76498/html>





Por otra parte, cualquier proyecto necesita cubrir la inversión contando con un capital semilla o fondo de financiación que permita realizar los estudios o análisis del mercado o entorno y evaluar la factibilidad o viabilidad del proyecto. La cantidad que se requiere depende del proyecto que se quiera emprender y las fuentes de financiación son variables. Lo relevante es que este fondo no se debe retornar; es decir, no va en calidad de préstamo, sino que está destinado justo para iniciar o consolidar una actividad empresarial.

*El **capital semilla o seed capital** es una fuente de financiación utilizada por las personas que buscan crear una empresa, en las que se financian proyectos empresariales antes de que nazcan. Es un método de financiación inicial con el objetivo de aportar fondos para que se pueda desarrollar una idea de negocio con muchas posibilidades de futuro.*

*La **financiación semilla** es un tipo de capital riesgo que se utiliza para apoyar la creación de nuevas empresas que surgen a través de los proyectos de emprendedores. El concepto de capital semilla hace referencia a la inversión que se utiliza para hacer crecer un negocio.*

*Se considera capital riesgo porque existe una incertidumbre sobre la viabilidad económica de la empresa. Existe un riesgo de que el dinero aportado para el desarrollo de una idea se pierda si se fracasa en el intento de crear un negocio exitoso que aporte beneficios a los inversores.<sup>16</sup>*

Posterior a la creación o consolidación del negocio puede ser requerido otro fondo, que podría ser en calidad de préstamo, para hacer crecer el proyecto, ya sea por la compra de nuevos insumos o la ampliación de sus alcances. Este fondo también puede estar amparado dentro la legislación de un país, destinado para los emprendedores y microempresarios rurales e indígenas y puede estar sujeto a evaluación.

---

<sup>16</sup> <https://www.emprendepyme.net/capital-semilla.html>



## Marco Jurídico

Honduras cuenta actualmente con un marco jurídico para el ámbito del ordenamiento territorial en el que se contempla el aspecto del patrimonio histórico y cultural. En lo que respecta al Centro Histórico, se decretó el Acuerdo No. 527 con fecha 20 de diciembre de 1994 con la *Declaratoria de Monumento Nacional del Centro Histórico del Distrito Central y zonas aledañas*, el cual da sustento al Reglamento del Centro Histórico.

A continuación se listan los ámbitos en los que se clasifican los documentos que conforman el marco jurídico aplicable para esta tesis, ordenado de la siguiente manera:

1. Ámbito Constitucional
2. Ámbito Internacional
3. Acuerdos
4. Leyes Generales
5. Reglamentos y otros relacionados
6. Instituciones competentes

### Ámbito Constitucional

Este es el ámbito más general a nivel nacional. Los artículos que se citan se refieren a la regulación del uso de los bienes patrimoniales, el uso de suelo y manejo de la propiedad privada, todo lo que respecta al patrimonio cultural de la nación, así como las instituciones que tienen el encargo de velar por la protección de los bienes y dar cumplimiento a la ley que regula de estos bienes.



➤ **Constitución de la República de Honduras**

(1982 – Reformada por última vez mediante Decreto 2 del 29 de enero de 2019)

	<b>Contenido</b>	<b>Artículo</b>
Título III – De las declaraciones, derechos y garantías.	Capítulo II De los derechos individuales	Art. 103 Derecho a la propiedad privada
		Art. 104 El estado tiene dominio sobre la propiedad
		Art. 105 Prohibición de confiscación de bienes
		Art.106 Indemnización justipreciada
		Art. 109 Pago de tributo
	Capítulo VIII De la educación y cultura	Art. 172 y 173 Patrimonio Cultural de la Nación
	Capítulo IX De la Vivienda	Art. 178 Regulación de arrendamiento, uso del suelo urbano y construcción.
Título V – De los poderes del Estado	Capítulo IX De las Instituciones Descentralizadas	Art. 260 Creación
		Art. 262 Emisión de leyes
	Capítulo XI Del régimen departamental y municipal	Art. 296 Organización de Municipalidades
		Art. 298 Corporaciones Municipales

Cuadro 1. Marco Legal en ámbito constitucional  
Fuente: Elaboración Propia. Junio de 2020

## Ámbito Internacional

Se conforma por los distintos dictámenes a nivel internacional publicados en referencia al tema de urbanismo y en especial a los relacionados con los centros históricos y de protección de bienes patrimoniales. Si bien, algunas no son leyes especifican el nombre de los organismos encargados de dictar las pautas que se deben seguir a nivel mundial sobre estos temas y velar por su efectivo cumplimiento.

➤ **Convención Americana sobre derechos humanos suscrita en la Conferencia Especializada Interamericana sobre derechos humanos**

(1969 – Organización de los Estados Americanos - OEA)

<b>Contenido</b>	<b>Artículo</b>
------------------	-----------------

Parte I Deberes de los Estados y Derechos protegidos	Capítulo II Derechos Civiles y Políticos	Art. 21 Derecho a la propiedad privada
		Art. 22 Derecho de circulación y de residencia

➤ **Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural**

(1972 – Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura - UNESCO)

La Organización ayudará a la conservación, progreso y difusión del saber, velando por la conservación y protección del patrimonio universal, sin reemplazar al Estado interesado que le compete.

I. Definiciones del Patrimonio Cultural y Natural

Artículo 1 – Consideraciones Patrimonio Cultural

Artículo 2 – Consideraciones Patrimonio Natural

II. Protección Nacional y protección Internacional del Patrimonio Cultural y Natural

Artículo 4 – Reconocimiento de identificación, protección, conservación, rehabilitación y transmisión del Patrimonio Cultural y Nacional.

➤ **Carta de Atenas**

(1931 – Congreso Internacional de Arquitectura Moderna - CIAM)

Se exponen conceptos y generalidades, así como pautas sobre aspectos importantes que se deben exigir para lograr una ciudad mejor dispuesta en la atención de sus habitantes.

**V. Patrimonio histórico de las ciudades.** Se establece que los valores arquitectónicos deben ser conservados.

➤ **Nueva Carta de Atenas**

(1998 – Consejo Europeo de Urbanistas CEU para la planificación de ciudades)

Es una actualización de la carta que se había dictado en 1931, pero en esta se establecer un nuevo marco para el urbanismo acorde a la situación presente y a la problemática actual a la que se enfrenta así como proporcionar una visión del futuro de las ciudades o como podrían llegar a ser.

**2. El Papel del urbanismo en el seguimiento del programa urbano**

Normas Generales y normas propuestas de la planificación urbana

➤ **Consejo Internacional sobre la conservación y restauración de los monumentos y sitios histórico-artísticos conocida como Carta de Venecia.**

(1964 – II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos)

Una carta corta que contiene las definiciones sobre conservación, restauración y lugares monumentales, explicando el cuidado que se debe tener ante bienes de valor patrimonial en las ciudades.

**Definiciones**

Artículo 1 – Noción de monumento histórico

Artículo 2 – Conservación y restauración de monumentos

➤ **Carta de Nairobi**

(1976 – Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura - UNESCO)

Una carta que dicta las medidas o disposiciones que se deben adoptar para la protección y salvaguardia del patrimonio arquitectónico, cultural y natural; así como el manejo de fondos e inversiones destinados para los conjuntos históricos.

**Principios Generales** – Los conjuntos históricos y su medio deben ser protegidos.

**Política Nacional, Regional y Local** – Cada estado debe dictar su propia política nacional, regional y local.



---

➤ **Carta de Cracovia – Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido**  
(2000 – Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura - UNESCO)

Trata sobre la conservación del patrimonio y los diferentes tipos de intervenciones que pueden implicar desde el mantenimiento, reparación, restauración, renovación hasta la rehabilitación, todo para mantener su autenticidad e integridad.

---

**Objetivos y métodos** – Conservación del patrimonio.

Cuadro 2. Marco Legal en el ámbito internacional  
Fuente: Elaboración Propia. Junio de 2020

## Acuerdos

➤ **Declaratoria de Monumento Nacional del Centro Histórico del Distrito Central y zonas aledañas**

(Acuerdo No.527 – del 20 de diciembre de 1994)

---

Es el documento en el que se definen los límites correspondientes al área que conforma el Centro Histórico del Distrito Central.

Cuadro 3. Marco Legal de ámbito complementario  
Fuente: Elaboración propia. Junio de 2020

## Leyes Generales

En ámbito nacional, se refiere concretamente a las leyes relacionadas con el urbanismo u ordenamiento territorial, la gestión del uso de suelo, la posesión de bienes inmuebles, todo en vistas al desarrollo de la ciudad y al bienestar de sus ciudadanos.

➤ **Código Civil**

(Decreto No.137 - 1989)

---

En el Libro II – De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce, se menciona la regulación sobre la propiedad, el dominio, bienes y raíces, y los modos de adquirir y perder la posesión.

Artículo 599 – Artículo 929

---

➤ **Ley de Ordenamiento Territorial**

(Decreto No.180 - 2003)

---

Establece el ordenamiento territorial como una política de Estado, especifica cómo se debe llevar a cabo en el país de manera que se logre una óptima gestión de la nación y se alcance el desarrollo sostenible. Artículo 22 – Artículo 53

---

➤ **Ley de Propiedad**

(Decreto No.82 – 2004 con Reforma Decreto 258 del 30 de septiembre de 2005)

---



Se trata de la regularización de la propiedad para permitir a la población el registro de sus bienes inmuebles y garantizar la seguridad jurídica de los titulares de la propiedad tanto de inversión nacional como extranjera. Artículo 16 – Artículo 109

➤ **Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación**

*(Decreto No.220 - 97)*

Tiene por objeto la defensa, conservación, restauración, protección de todos los bienes que constituyen el Patrimonio Cultural de la Nación, para lo cual se definen cuáles son considerados como tal. Se establecen las autoridades competentes en el tema. Artículo 5 – Artículo 35

➤ **Ley para el Establecimiento de una Visión de País y la Adopción de un Plan de Nación para Honduras**

*(Decreto No.286 – 2009 con Reforma Decreto 182 – 2010)*

Se aprueba una ley que contempla la creación de un proceso de planeación del desarrollo del país, en un tiempo determinado y con objetivos claramente definidos. Artículo 1 – Artículo 39

➤ **Ley de Municipalidades**

*(Decreto No.134 – 90 con Reformas Decreto 143 – 2009 y Decreto 89 – 2015)*

Se crea para poder organizar a los municipios de manera que sus habitantes puedan elevar el nivel de vida y lograr el desarrollo económico y social de acuerdo a los derechos establecidos para toda la nación. Artículo 21 – Artículo 37 y Artículo 68 – Artículo 72

➤ **Ley General del Ambiente**

*(Decreto No.104 – 93)*

Creada para la custodiar la conservación de los recursos naturales del país y regular la utilización adecuada de los mismos en vistas a mejorar las condiciones de vida y desarrollo de la sociedad. Artículo 51 y Artículo 70.

*Cuadro 4. Marco Legal de ámbito nacional  
Fuente: Elaboración propia. Junio de 2020*

## **Reglamentos y otros relacionados**

Este ámbito está constituido por todos los reglamentos específicos de las distintas leyes creadas. En estos se especifica lo que concierne hacer en los diversos casos y sobre quien recae la responsabilidad de llevarlo a cabo, sin dejar de mostrar al mismo tiempo flexibilidad y apertura a las distintas iniciativas que pueden surgir para el mejoramiento de la ciudad. Esta responsabilidad se refiere a las funciones y tareas que competen a las instituciones delegadas directamente de gestionar estos temas. En general tiene la función de complemento de la ley.



➤ **Reglamento de la Ley de Municipalidades**

(Acuerdo No. 018 del 1 de febrero de 1993)

Tiene por objetivo desarrollar complementariedades a la Ley de Municipalidades de manera que permita a las Corporaciones Municipales la justa aplicación de la misma. Contiene disposiciones sobre el territorio, la municipalidad y sus gobernantes. Artículo 8 – Artículo 10.

➤ **Reglamento de Manejo del Centro Histórico del Distrito Central**

(Acuerdo No. 037 del 14 de diciembre de 2016)

Se redacta para velar por la defensa, conservación, rescate, protección e investigación de los bienes patrimoniales constituidos en el Centro Histórico del Distrito Central. Se encarga la Alcaldía Municipal con asistencia del Instituto Hondureño de Antropología e Historia. Todos los artículos.

➤ **Reglamento General de la Ley del Ambiente**

(Acuerdo No. 109 del 20 de diciembre de 1993 con Reforma Acuerdo Ejecutivo 016-2017)

El objetivo es facilitar la aplicación de la Ley General del Ambiente de manera que sea adecuada a nuestra situación ambiental. Artículo 7, Artículo 56 – Artículo 74.

➤ **Reglamento de Zonificación, Obras y Uso de Suelo del Distrito Central**

(Acuerdo No.17 contenido en el Acta No.006 del 12 de febrero de 2014 y Reformas mediante Acuerdo No. 21 contenido en el Acta No. 15 del 6 de junio de 2018)

Se establecen parámetros de zonificación aplicables al Distrito Central, a la realización de obras y al uso de suelo, así como los procedimientos y requisitos para la emisión de autoridades municipales. Todos los artículos.

➤ **Plan de Arbitrios de la Alcaldía del Distrito Central**

(Acuerdo No.141 - 2002)

Se cuenta con un plan que regule el pago de impuestos correspondientes a los propietarios de bienes inmuebles y hacerlo del conocimiento de los contribuyentes. Artículo 36

Cuadro 5. Marco Legal de ámbito reglamentario  
Fuente: Elaboración propia. Junio de 2020

**Instituciones competentes**

Se trata de las entidades públicas que gozan de respaldo jurídico y a quienes concierne dar autorización de cualquier intervención o ejecución de proyectos de mejoramiento, así como establecer las estrategias para lograr el desarrollo de la ciudad.

Institución	Competencia
<b>Alcaldía Municipal del Distrito Central (AMDC)</b>	Es la institución pública designada para dirigir el desarrollo sostenible de la capital de Honduras, mediante estrategias a corto, mediano y largo plazo dirigidas por las distintas gerencias que lo conforman.



Institución	Competencia
<b>Gerencia del Centro Histórico de la AMDC (GCH)</b>	Es una de las gerencias de la AMDC, que es la encargada de la defensa, conservación, rescate, protección, investigación de los bienes que constituyen el Patrimonio Cultural del Centro Histórico del Distrito Central. Sus funciones son específicas para esta zona solamente.
<b>Instituto de Antropología e Historia (IHAH)</b>	Es una institución autónoma, científica y técnica dedicada a la protección, investigación, conservación y divulgación del Patrimonio Cultural del país para el fortalecimiento de la memoria histórica y la identidad cultural de la sociedad hondureña.
<b>Secretaría de Estado en los despachos de Cultura y Turismo</b>	Le corresponde garantizar el cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural de la Nación y recuperar los bienes culturales en posesión de particulares, así también, impedir la enajenación y transformación de los mismos. Se apoya principalmente en el IHAH.
<b>Instituto de la Propiedad (IP)</b>	Encargado de coordinar la creación y operación de un sistema integrado de información de la propiedad y operar una red informática con el propósito de permitir el acceso público a datos relativos a la propiedad en el país. Dentro de este se encuentra el Programa de Administración de Tierras (PATH) que a su vez coordina el <u>Sistema Nacional de Administración de la Propiedad (SINAP)</u> , <u>Sistema Nacional de Información Territorial (SINIT)</u> , <u>Sistema Unificado de Registros (SURE)</u> y el Registro Nacional de Normativas de Ordenamiento Territorial (RENOT).

Cuadro 6. Marco Legal en el ámbito institucional

Fuente: Elaboración propia. Junio 2020

## Antecedentes históricos

Las ciudades de Tegucigalpa y Comayagüela se remontan al tiempo de la colonización. En los relatos publicados en los diarios del país se cuenta que en 1536 existía un pequeño poblado cerca del Río Choluteca que se llamaba “*Taguzgalpa*”, que fue reconocido por lo españoles un 29 de septiembre de 1578 como “*Real de Minas de San Miguel de Tegucigalpa*” con el cual da comienzo su fundación. Aunque este hecho haga mención solamente de Tegucigalpa, en realidad se trata de las dos ciudades.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> <https://fidesdiariodigital.com/2016/10/06/breve-historia-de-tegucigalpa/>



Es difícil separar histórica, sociológica y económicamente ambas ciudades, pero si se puede resaltar que la dinámica de Comayagüela fue distinta a la de Tegucigalpa desde el inicio, ya que en esta zona vivía el pueblo de los indígenas que trabajaban para la comunidad de criollos instalados en Tegucigalpa que eran dueños de las minas. La historia de Comayagüela, que se ha recogido hasta la fecha, responde a distintas hipótesis que coinciden en que sus habitantes eran nativos propios, originarios probablemente de los lencas, una comunidad étnica de Honduras y que el encuentro con los españoles en el tiempo de la colonización modificó no solo su lenguaje y cultura; sino también sus creencias lo cual influyó de forma definitiva en la consolidación de ciudad que actualmente conocemos.

*“Es claro entonces que ya había, al momento de la conquista, dos poblados separados por el Río Choluteca en algún punto de las áreas donde se ubican Tegucigalpa y Comayagüela. Es muy probable que Comayagüela y Tegucigalpa, puestas bajo el dominio español, hayan sido refundadas en lugares diferentes a los que habían ocupado antes; pero ninguno de los dos pueblos abandonó su asentamiento en la respectiva ribera del río que les correspondía, y en la cual se mantuvieron hasta nuestros días. Por otra parte, si bien la existencia de estos pueblos de indios es anterior a la llegada de los españoles, sus identidades como tales se construyeron y consolidaron durante el período colonial, en el sentido que las relaciones socioculturales y políticas entre ambos se desarrollaron en función de las circunstancias históricas impuestas por la Colonia.”<sup>18</sup>*

Es importante mencionar que en las investigaciones históricas realizadas sobre Comayagüela y Tegucigalpa, se señala que la llegada de la colonia española en el siglo XV marcó una diferencia en el desarrollo de ambas ciudades, convirtiendo a Tegucigalpa en la sede de la autoridad local. En cambio en Comayagüela, la comunidad nativa originaria se mantuvo casi sin cambios, pues no se registra ningún acontecimiento relevante hasta que en el siglo XVIII y XIX los habitantes criollos y

---

<sup>18</sup> José Carlos Cardona Erazo, *Comayagüela: Historia de un pueblo de indios (1578-1820)* (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Centro de Arte y Cultura, Revista Junio – Diciembre 2014. Vol.I/No.1), p. 28



mulatos nacidos allí, que ya eran mayoría, reclamaron sus derechos y se estableció en 1820 un Ayuntamiento para Comayagüela independiente de Tegucigalpa.

Fue en 1849 cuando Comayagüela tomo el nombre de Villa de Concepción que duró hasta 1937, año en el que se unificaron las dos ciudades y formaron el Distrito Central. Ya desde 1880, Tegucigalpa había sido nombrada la capital del país por lo que al anexarse a Comayagüela, ambas ciudades pasaron a conformar geográficamente la capital de Honduras.

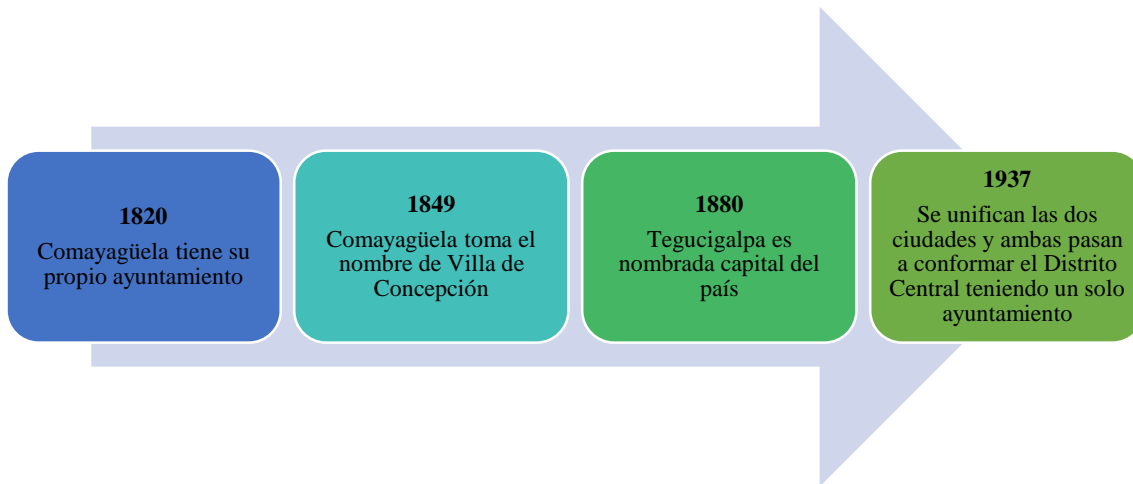


Figura 2. Cronología de Comayagüela y el Distrito Central  
Fuente: Elaboración propia. Junio de 2022.

Debido a la configuración geográfica tan distinta entre Tegucigalpa y Comayagüela es notable que en esta última se logró construir una traza reticular más clara que en Tegucigalpa lo que favoreció a que sus calles y avenidas fueran más amplias. Dentro de los relatos históricos de ambas ciudades, es posible determinar cómo se dio este desarrollo de las avenidas y calles. En el caso de la Calle Real, su nombre manifiesta la importancia que tuvo, ya que era una de las vías que se conectaba directamente con el puente Mallol, el primer puente que unió las dos ciudades.

*“La Calle Real, también conocida como Calle de los Poetas, es una de las avenidas más emblemáticas de esta localidad; su nombre proviene de la época colonial, en la cual constituía una de las vías más*



*importantes para comunicar la Alcaldía Mayor de Tegucigalpa con los puertos y centros mineros del sur de la provincia de Honduras. Esta calle cobró importancia a finales del siglo XIX y principios del XX como arteria o columna vertebral del tránsito, la economía, la política y la cultura capitalina. En dicha calle se encuentran los principales edificios y espacios públicos de esta ciudad.”<sup>19</sup>*

Alrededor de la Calle Real se pueden encontrar detalles arquitectónicos en los inmuebles cercanos, que manifiestan la influencia de la época en la que se construyeron. Una especial mención merece la Iglesia Inmaculada Concepción, que es la primera Iglesia fundada en Comayagüela construida desde 1788 a 1796 y que se sitúa en la antigua plaza colonial Inmaculada Concepción que luego paso a denominarse parque La Libertad. En este parque se colocó una estatua figurativa de la Libertad que al día de hoy aún se conserva. Otro elemento representativo es el famoso Monumento El Obelisco, situado al final de la Calle Real, colocado para conmemorar los primeros 100 años de independencia del país. Todo esto representa un valor patrimonial e histórico que es necesario conservar y dar a conocer, por lo que, mediante un decreto publicado en 1994, el Gobierno de la República declaró como patrimonio oficial del Estado al conjunto del **Centro Histórico del Distrito Central**.

En 1998 ocurrió el evento catastrófico del Huracán Mitch que afectó de manera inusual ambas ciudades. Durante este evento, las copiosas lluvias aumentaron el caudal del Río Choluteca y esto ocasionó inundaciones en Comayagüela más allá de la Calle Real. Alguna infraestructura de la zona quedó completamente destruida, incluidos edificios catalogados como patrimonio histórico, que han tenido un lento y difícil proceso de recuperación.

---

<sup>19</sup> Daniel Eduardo Medina Zúniga, *La Calle Real y la Feria de la Inmaculada Concepción*, (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Centro de Arte y Cultura, Revista Arte y Cultura, Jun – Dic. 2014. Vol. I /No.1), p. 61



En la actualidad, la AMDC está realizando esfuerzos por mejorar y revitalizar toda esta zona. Se cuenta con un Plan Maestro para el mejoramiento de todo el Centro Histórico en el que se definen las principales características de las zonas patrimoniales y se plantean proyectos para ir recuperando poco a poco todo el espacio. Este plan de revitalización podría enmarcarse dentro del plan maestro como una iniciativa ciudadana.

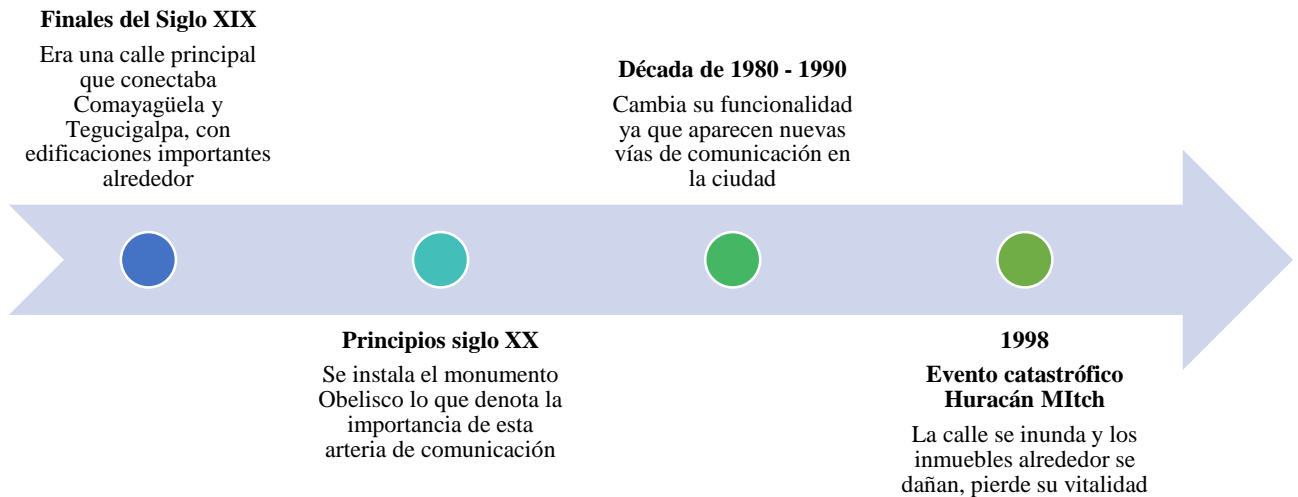


Figura 3. Cambios funcionales de la Calle Real en el tiempo  
Fuente: Elaboración propia. Junio de 2022

## Delimitación

### Temática

Se abarcan temas de uso de suelo, espacio público, imagen urbana y mobiliario urbano. En cambio, no se abordan temas relacionados con fortalecimiento institucional o estructuración gubernamental.

### Demográfica

Todas las propuestas beneficiarán directamente a la población localizada dentro del polígono de acción, ya que es la zona donde viven o trabajan, aunque también serán beneficiados todos los



usuarios que pasen por la Calle Real de Comayagüela, entre ellos los potenciales o futuros habitantes. Se estima que el área de la Calle Real y El Obelisco posee aproximadamente *3500 residentes y 1000 visitantes*.<sup>20</sup>

Por otra parte se incluye dentro de los beneficiarios a las instituciones públicas como la AMDC y el IHAH, a quienes se otorgará esta tesis para ser tomada en consideración en la resolución de problemas del área estudiada.

### **Temporal**

El plan se propone para un período de tiempo de 20 años, del cual se consideran temporalidades de corto, mediano y largo plazo, siendo estas respectivamente 1 a 5 años, 6-10 años, 11-20 años.

### **Espacial**

El polígono de acción geográfico se localiza en Comayagüela, específicamente la zona del Centro Histórico. El sector a intervenir comprende los parques El Obelisco y La Libertad, y once bloques o cuadras situados entre dichos parques, que forman parte de la Calle Real.

A continuación se muestran dos imágenes; una es la ortofoto con la delimitación del área decretada como Centro Histórico del Distrito Central y dentro el área seleccionada para estudio de esta tesis. La segunda imagen es un plano de AutoCAD que muestra una parte de la traza urbana de Comayagüela resaltando la delimitación del área de estudio y la ubicación de los parques El Obelisco y La Libertad.

---

<sup>20</sup> *Plan Maestro del Centro Histórico Distrito Central*, (Universidad de Sevilla financiado por Cooperación Española en Honduras, Capítulo V – Diagnóstico Técnico, Febrero 2018), p. 20





Figura 4. Ortofoto con la delimitación del Centro Histórico y el área de estudio  
Fuente: Elaboración propia con mapa base de Google Earth. Octubre de 2020.



Figura 5. Parte de la traza urbana de Comayagüela y delimitación del área de estudio  
Fuente: Elaboración propia con mapa base proporcionado por la AMDC. Octubre de 2020.



### III. Diagnóstico

#### A. Análisis Biofísico

En este apartado se analizan las condiciones ambientales, geográficas y climatológicas del Distrito Central, con las cuales se pueden determinar las potencialidades así como los límites o amenazas para proyectar el desarrollo del área de estudio.

#### Ubicación geográfica

Para hablar de Comayagüela es preciso mencionar Tegucigalpa, su ciudad gemela, junto a la cual conforman el Municipio del Distrito Central, la capital de Honduras. Ambas ciudades se componen de colonias y barrios en el área urbana, y de aldeas y caseríos en el área rural.

*En la actualidad, el Distrito Central ocupa un área de 1,396.5 km<sup>2</sup>, divididos en un sector urbano (127.35 km<sup>2</sup>) y el resto en un sector rural (44 aldeas y 294 caseríos). La denominación municipal no corresponde a lo urbano, por el contrario, los municipios incluyen mayoritariamente áreas rurales y un número de poblados que se clasifican en escala desde aldeas y caseríos hasta áreas metropolitanas.<sup>21</sup>*

Por su parte Comayagüela:

*...se ubica al pie del Cerro el Mogote de unos 1580 msnm en una cuenca formada por el Río Guacerique...*

*Mientras Tegucigalpa se encuentra a la margen derecha del río Grande o Choluteca, Comayagüela está en el sector occidental de la ciudad y próxima al aeropuerto.<sup>22</sup>*

<sup>21</sup> Antonio Carías, *Variabilidad climática en las ciudades urbanas de Tegucigalpa y Comayagüela*, Francisco Morazán, Honduras en el periodo comprendido entre los años 1975 – 2011, (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Facultad de Ciencias Espaciales, Revista Ciencias Espaciales, Vol. 6, No.2, Otoño 2013) p. 4 [https://www.researchgate.net/publication/296684788\\_Variabilidad\\_climatica\\_en\\_las\\_ciudades\\_urbanas\\_de\\_Tegucigalpa\\_y\\_Comayaguela\\_Francisco\\_Morazan\\_Honduras\\_en\\_el\\_periodo\\_comprendido\\_entre\\_los\\_anos\\_1975\\_-\\_2011](https://www.researchgate.net/publication/296684788_Variabilidad_climatica_en_las_ciudades_urbanas_de_Tegucigalpa_y_Comayaguela_Francisco_Morazan_Honduras_en_el_periodo_comprendido_entre_los_anos_1975_-_2011)

<sup>22</sup> <http://www.hondurasensusmanos.info/2019/12/05/comayaguela-celebra-este-08-de-diciembre-comayaguela-celebra-su-feria-patronal-en-honor-la-virgen-de-concepcion/>



El polígono de acción determinado en este proyecto de tesis tiene un área aproximada de 22,000 m<sup>2</sup> con una longitud de 0.75 km. medidos desde El Obelisco hasta el Parque La Libertad. En esta zona la altitud se ubica entre las cotas 930 - 940 msnm, tal como se puede observar en el siguiente mapa.

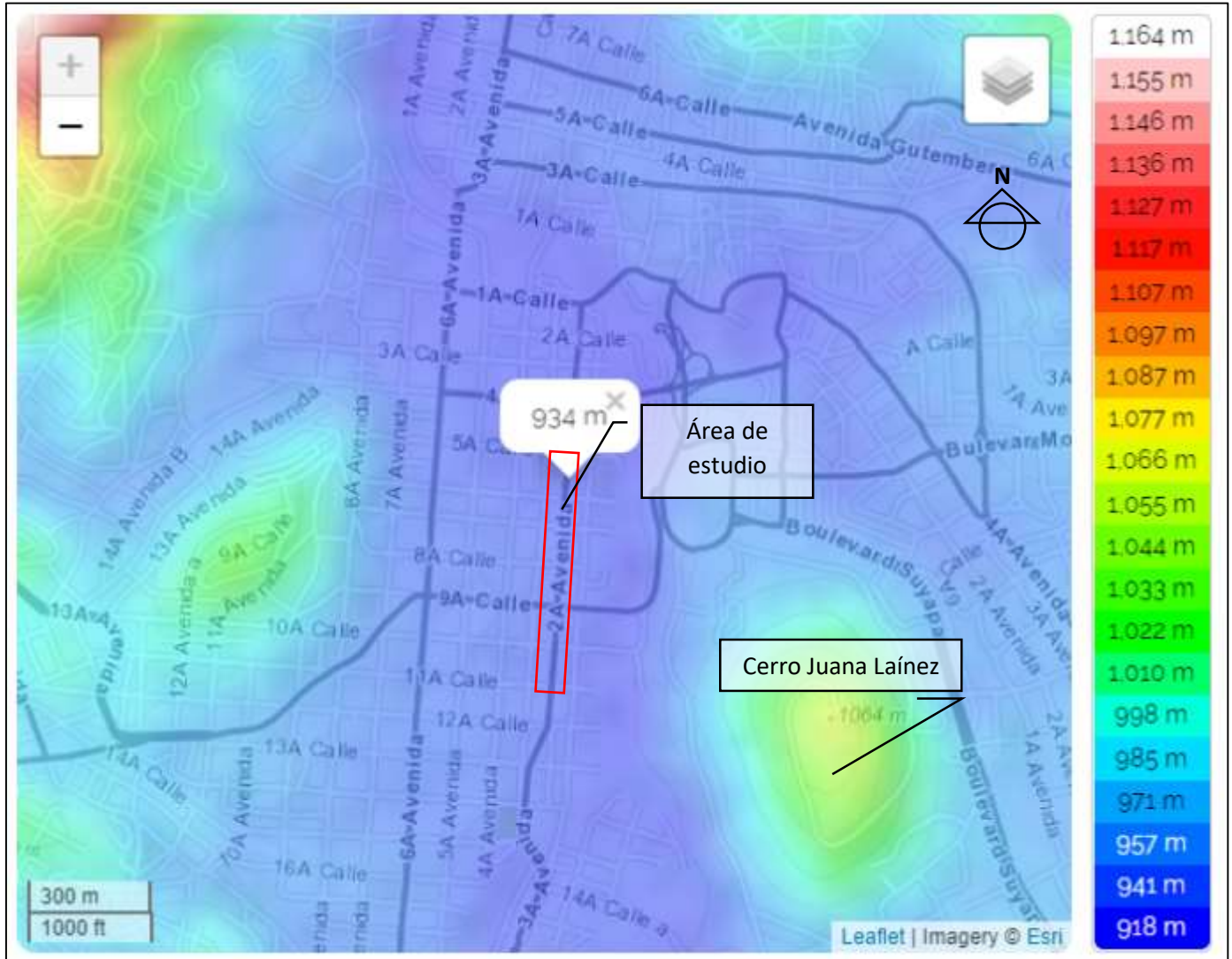


Figura 6. Mapa de altitud de Comayagüela y el área de estudio  
Fuente: mapa topográfico interactivo del sitio <https://es-hn.topographic-map.com/maps/60m3/Comayaguela/>



## **Hidrografía**

Comayagüela se localiza en la cuenca del Río Grande o Choluteca. Este río es de suma importancia porque abastece a gran parte de la población capitalina y además es fuente de agua para la agricultura del Distrito Central. Esta cuenca tiene un área de 7,848 km<sup>2</sup>; la parte alta su topografía es irregular, en cambio en la parte baja es planicie. El río tiene una longitud de 250 km y desemboca en el Golfo de Fonseca, océano Pacífico. Durante su trayecto se unen otros ríos que acrecientan su caudal, entre ellos el Río Guacerique que también pasa por Comayagüela.

Se puede decir que el río Choluteca es uno de los principales elementos naturales del Distrito Central, sin embargo sufre deterioro y representa incluso un foco de contaminación, debido a que muchas de las aguas grises que escurren por las calles de la capital desembocan en el río. Algunas de las causas de que esto suceda provienen de la falta de vegetación en taludes y por otra parte la obsoleta red de agua potable y alcantarillado existente.

En cuanto a la situación urbanística, el río representa un espacio público que no está del todo aprovechado, su estado de deterioro y descuido reprime el valor paisajístico. No obstante, ya existe un proyecto de mejoramiento para este elemento natural importante, de manera que se convierta en un sistema vivo de conexión y de bienestar. En la foto siguiente se puede apreciar el puente Carías que une Tegucigalpa y Comayagüela, que pasa sobre el Río Choluteca, de lado izquierdo se localiza Comayagüela.





Figura 7. Vista del Río Choluteca y el Puente Carías.

Fuente: <https://www.latribuna.hn/2019/07/26/disenan-extenso-parque-lineal-al-margen-del-rio-choluteca/>

## Geología y suelos

Honduras es un país montañoso, más del 75% de la superficie tiene pendientes superiores al 15%. El Distrito Central presenta similares condiciones:

*La topografía del territorio tiene un rango de pendiente entre el 16 y el 30%, con características geomorfológicas de bajo a alto riesgo, suelos poco profundos, que sumados a las fallas geológicas existentes da lugar a terrenos inestables.<sup>23</sup>*

Se identifican alrededor de 23 fallas geológicas que se activan cuando llueve en exceso, lo que provoca que varios barrios y colonias sufran derrumbes o deslizamientos. Del total de fallas, el Comité Permanente de Contingencias ha catalogado que el 85% son fallas geológicas y el resto son hidrológicas. En la siguiente foto se puede observar la irregularidad del territorio del Distrito Central, es una imagen ilustrativa que no contiene el área de estudio.

---

<sup>23</sup> Antonio Carías, *Variabilidad climática en las ciudades urbanas de Tegucigalpa y Comayagüela*, Francisco Morazán, Honduras en el periodo comprendido entre los años 1975 – 2011, (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Facultad de Ciencias Espaciales, Revista Ciencias Espaciales, Vol. 6, No.2, Otoño 2013) p. 5. [https://www.researchgate.net/publication/296684788\\_Variabilidad\\_climatica\\_en\\_las\\_ciudades\\_urbanas\\_de\\_Tegucigalpa\\_y\\_Comayagüela\\_Francisco\\_Morazan\\_Honduras\\_en\\_el\\_periodo\\_comprendido\\_entre\\_los\\_años\\_1975\\_-\\_2011](https://www.researchgate.net/publication/296684788_Variabilidad_climatica_en_las_ciudades_urbanas_de_Tegucigalpa_y_Comayagüela_Francisco_Morazan_Honduras_en_el_periodo_comprendido_entre_los_años_1975_-_2011)





Figura 8. Vista aérea de la geografía en el Distrito Central

Fuente: <https://www.elheraldo.hn/tegucigalpa/1082283-468/al-menos-17-fallas-geo%C3%B3gicas-amenazan-el-districto-central?mainImg=6>

A continuación se muestra una ortofoto en el que se puede apreciar que la zona de Comayagüela es bastante plana en comparación al resto de la ciudad.



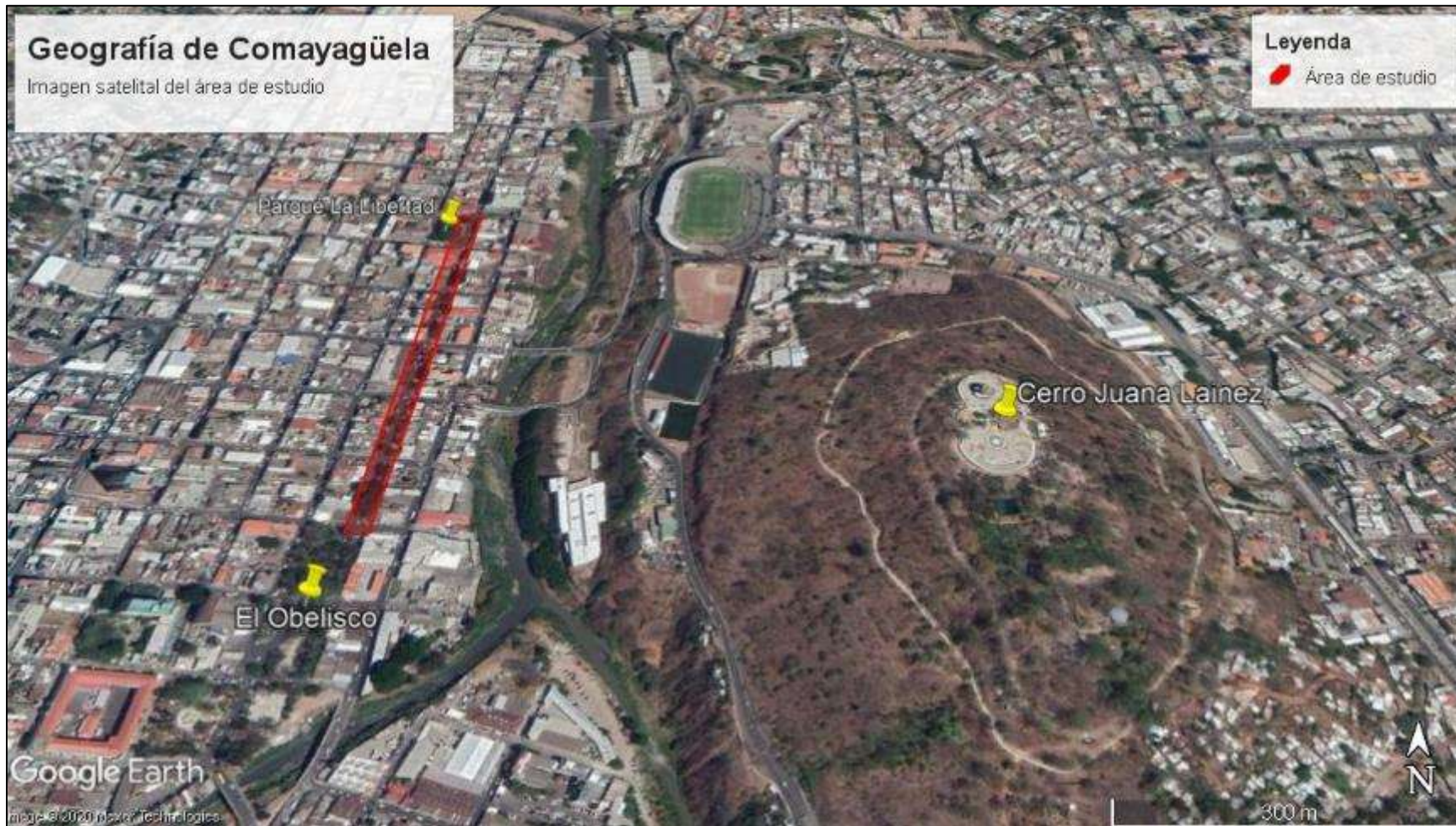


Figura 9. Mapa de la geografía en el área de estudio  
Fuente: Elaboración propia con mapa base de Google Earth. Octubre de 2020.

## Clima

En todo el territorio hondureño hay variaciones de clima, según la región y ubicación ya que la cuestión climática está muy relacionada con la orografía del país, siendo así que la zona en la que más llueve es la del litoral caribeño en el norte del país, en cambio la zona inter montañas es más seca, que corresponde a la zona centro, donde se ubica el Distrito Central. Por otro lado, al sur del país, en el litoral del Golfo de Fonseca, ocurren dos estaciones bien marcadas, una estación lluviosa y otra seca.

En el Distrito Central el clima es generalmente cálido; es decir con más tendencia al calor que al frío. Algunos meses del año son secos y otros lluviosos. Durante los meses lluviosos (mayo, junio, septiembre y octubre) suelen ocurrir inundaciones o movimientos de ladera; en cambio la amenaza latente en el resto de meses son las sequías e incendios forestales. Sin embargo, a pesar de que la zona centro no sea propiamente un área con precipitación alta, no está exenta de sufrir desastres naturales que de hecho ya ha sufrido.

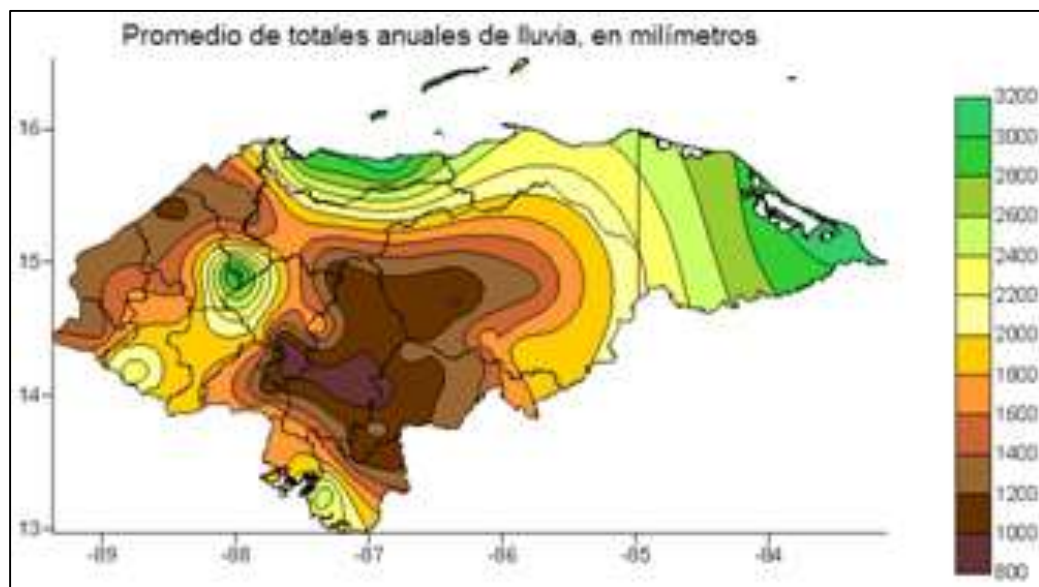


Figura 10. Mapa de promedio de precipitación anual en Honduras  
Fuente: Informe de Variabilidad Climática y Cambio Climático en Honduras. SERNA-PNUD (2010)



En un estudio sobre la variabilidad climática en el Distrito Central, se dice:

*Tiene un clima tropical lluvioso en las partes bajas, y templado húmedo en las partes altas. Por ubicarse en un altiplano situado a una altura entre los 900 y 1050 metros sobre el nivel del mar (msnm), en el arranque de una cadena montañosa de la que forman parte los cerros El Berrinche, El Picacho y el Pedregal, presenta un clima templado con temperaturas promedio mensuales que varían desde los 19.4 grados centígrados en diciembre hasta los 23.5 grados en Mayo.<sup>24</sup>*

Con respecto a la temperatura, en la siguiente tabla se muestra un resumen de la temperatura mensual promedio desde 1950-2013 registrada en la Estación Sinóptica Aeropuerto Toncontín para el Distrito Central. Los valores absolutos históricos se refieren a la máxima y mínima temperatura en un día y en una hora específica registrada en el período estudiado.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
<b>Max. Absoluto Histórico (°C)</b>	35.0	35.6	37.1	37.8	36.4	33.8	33.0	32.7	34.2	32.1	32.5	31.8
<b>Max Prom. (°C)</b>	26.0	27.7	29.6	30.7	30.1	28.6	27.9	28.7	28.6	27.4	26.1	25.6
<b>Media (°C)</b>	20.1	21.1	22.5	23.9	24.1	23.4	22.9	23.3	23.2	22.4	21.1	20.3
<b>Mín Prom. (°C)</b>	14.3	14.5	15.3	17.1	18.1	18.3	17.9	17.8	17.7	17.4	16.1	15.0
<b>Mín. Absoluto histórico (°C)</b>	3.9	5	4.7	8.9	9.7	10.4	11	10	11.6	9.9	7.1	6.4

Cuadro 7. Temperatura mensual promedio, 1950-2013.

Fuente: Datos incluidos en el Plan de Desarrollo Municipal con enfoque de Ordenamiento Territorial en el Municipio del Distrito Central, obtenidos del Servicio Meteorológico Nacional, Dirección Nacional de Aeronáutica Civil, SOPTRAVI. 2013.

<sup>24</sup> Antonio Carías, *Variabilidad climática en las ciudades urbanas de Tegucigalpa y Comayagüela*, Francisco Morazán, Honduras en el periodo comprendido entre los años 1975 – 2011, (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Facultad de Ciencias Espaciales, Revista Ciencias Espaciales, Vol. 6, No.2, Otoño 2013) p. 5  
[https://www.researchgate.net/publication/296684788\\_Variabilidad\\_climatica\\_en\\_las\\_ciudades\\_urbanas\\_de\\_Tegucigalpa\\_y\\_Comayaguela\\_Francisco\\_Morazan\\_Honduras\\_en\\_el\\_periodo\\_comprendido\\_entre\\_los\\_anos\\_1975\\_-\\_2011](https://www.researchgate.net/publication/296684788_Variabilidad_climatica_en_las_ciudades_urbanas_de_Tegucigalpa_y_Comayaguela_Francisco_Morazan_Honduras_en_el_periodo_comprendido_entre_los_anos_1975_-_2011)

Si se observan los colores con los que se resaltan los datos se puede notar que los meses más fríos oscilan entre noviembre y febrero, el resto son más calientes, habiéndose registrado desde 1950 como temperatura más baja 3.9°C y más alta 37.8°C.

### *i. Potencialidades y limitaciones*

Como ya se ha mencionado en los antecedentes históricos, el Distrito Central surgió a raíz del desarrollo de la actividad minera, lo que refleja que no ha sido una ciudad planificada. De esta forma, se puede entender la configuración geográfica que posee y también por qué el crecimiento demográfico se dio de manera acelerada y espontánea.

Dentro de las potencialidades identificadas se puede mencionar:

- ➔ Variedad climática a lo largo del año dentro del rango tropical cálido, lo que significa que tiene un clima agradable para vivir.
- ➔ Se conserva aún recursos naturales dentro de la ciudad, entre ellos la presencia de un río como fuente de agua y también flora y fauna diversa.
- ➔ Dentro de toda el área urbanizable se cuenta con suelos aptos para la construcción y desarrollo de complejos habitacionales.
- ➔ Existen zonas turísticas cercanas a la capital, entre ellas el Parque Nacional La Tigra, lo que potencia su ubicación geográfica.
- ➔ Su relieve y topografía es muy singular y le hace diferente a otras ciudades, lo cual permite desarrollar una alternativa turística original.

En cuanto a las limitaciones es necesario enumerar las siguientes:

- ➔ No se ha realizado una continua protección de los recursos naturales y forestales con los que se cuenta, lo que se manifiesta en zonas con mucha deforestación.





- ➔ Existe una alta de contaminación en las fuentes hídricas presentes en la capital, entre ellas especialmente el Río Choluteca.
- ➔ Debido a la irregularidad en su topografía no es tan fácil identificar zonas para el desarrollo urbanístico, lo cual requiere de muchos estudios antes de proponer un proyecto.
- ➔ Algunos años han ocurrido alteraciones en los ciclos climatológicos, con lo cual se interrumpe el ciclo del agua y se ha generado períodos de sequía prolongados.

## *ii. Amenazas, vulnerabilidad y riesgo*

Hasta el momento se cuentan con diversos estudios municipales para el mejoramiento de la gestión de riesgos. En el caso del Distrito Central, la mayoría de estudios se generaron a partir del evento catastrófico del Huracán Mitch, que van orientados en especial a fortalecer las capacidades y acciones de respuesta de los Comités de Emergencia Municipales, frente a eventos de desastres naturales.

Estos documentos contienen mapas donde se identifican algunas amenazas para el territorio, por ejemplo, las zonas propensas a inundación, la ubicación de las fallas geológicas o taludes latentes a deslizamiento, incluso riesgo sísmico. Entre otros, cabe mencionar los siguientes:

- ***Estudio sobre control de inundaciones y prevención de deslizamientos de tierras en el área metropolitana. (JICA, 2002).*** Se trata de un plan maestro a 50 años en el que se estudian zonas de riesgo y se hacen propuestas de proyectos de prevención.
- ***Plan de gestión de riesgo de 30 barrios y colonias de Tegucigalpa y Comayagüela. (PMDN – COPECO, 2007).*** Contiene mapas de amenazas, definición de rutas de evacuación, sistemas de alerta temprana y propuestas de proyectos para la reducción de riesgos a desastres.



- ***Evaluación del riesgo sísmico en el Distrito Central. (Ing. Luis Carlos Guardiola, Programa RESIS, 2010).*** Es un diagnóstico de la vulnerabilidad de las estructuras en el Distrito Central frente al riesgo sísmico.
- ***En busca del orden perdido (PNUD y Corporación Suiza).*** La experiencia de Tegucigalpa en la incorporación de la gestión de riesgos y la adaptación climática en el manejo del territorio.

Es importante destacar que a nivel nacional se ha hecho una fuerte inversión en el tema de gestión de riesgos por lo que algunos municipios cuentan con la información necesaria para la identificación de las amenazas, de la vulnerabilidad y determinar las medidas más oportunas que se deben tomar para evitar desastres lamentables.

Actualmente, la AMDC cuenta con una *Gerencia de Evaluación del Riesgo (GER)*, que se encarga de realizar estudios e informes sobre posibles amenazas y proponer medidas de prevención o mitigación, de manera que se tengan en cuenta al momento de emitir permisos de construcción en distintas zonas de la capital. Además se cuenta con un Mapa Interactivo del Distrito Central, que es una herramienta generada a partir de estudios realizados por JICA y PNUD, donde se pueden visualizar las zonas con susceptibilidad por amenazas en torno a la huella urbana.

Entre las amenazas más estudiadas se encuentran las inundaciones y deslizamientos, que generalmente ocurren en la época lluviosa, ya que el aumento de agua provoca que los cauces del río lleguen a su límite y la saturación de la tierra genere movimientos como derrumbes o deslaves.

En los mapas, se observa que la zona de estudio muestra susceptibilidad alta y media a movimiento de ladera y que también se encuentra en amenaza por inundación. En efecto, se conoce que hace 20 años durante el desastre del huracán Mitch, las inundaciones en Comayagüela llegaron



hasta la 5ta avenida, inundando la Calle Real. La Alcaldía ha tomado medidas para evitar que se repita la historia realizando actividades de prevención y mitigación como dragado del río y limpieza del cauce. Esta entre otras es la medida más apropiada, sobre todo si se toma en consideración que la amenaza no solamente se da durante la temporada de huracanes, sino en general durante la época lluviosa.

De acuerdo con los estudios y la información recopilada sobre las situaciones de amenaza y factores de vulnerabilidad, se puede concluir que los mayores riesgos a los que está expuesto el Distrito Central son: inundaciones por desbordamiento de ríos y quebradas, inundaciones por lluvias prolongadas que provocan movimientos de laderas como deslizamientos, deslaves o arrastramiento, también eventos sísmicos y sequías. Por otro lado, está expuesto a incendios forestales, lo cual repercute especialmente en cambio climático.



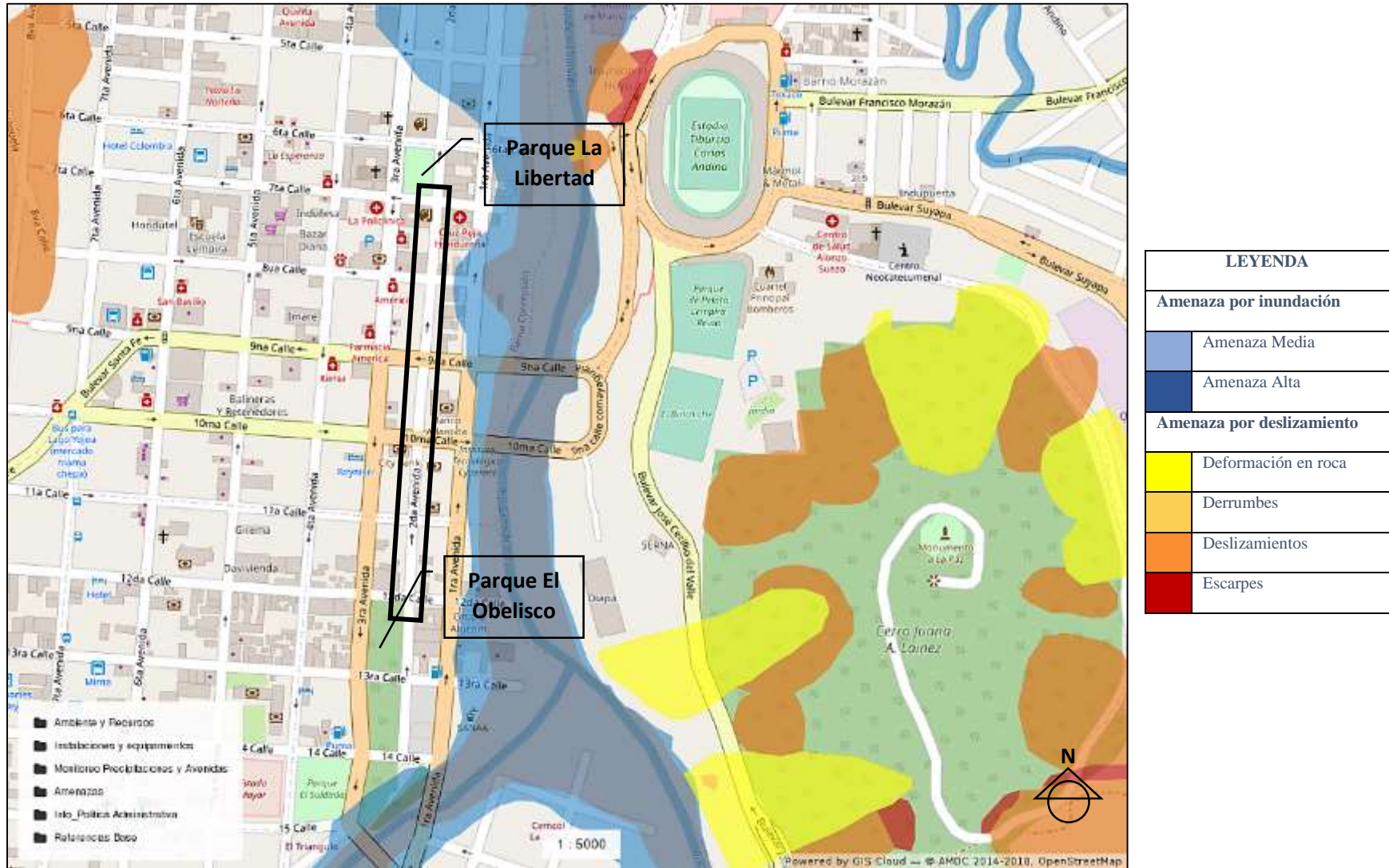


Figura 11. Mapa de amenaza por deslizamiento e inundación en la zona de estudio  
Fuente: <https://amdc.giscloud.com/>



Figura 12. Mapa sobre susceptibilidad a movimiento de ladera en la zona de estudio  
Fuente: <https://amdc.giscloud.com/>

### *iii. Condiciones ambientales*

En aspectos ambientales, el país enfrenta una gran cantidad de retos que repercuten en temas relacionados con la pobreza y la salud.

*Honduras enfrenta importantes retos respecto a, por ejemplo: la deforestación, degradación de los suelos, desertificación, acceso al agua, contaminación del agua, contaminación del aire, manejo de residuos sólidos y tóxicos y peligrosos, agotamiento de pesquerías, erosión y degradación costera, y disminución de la biodiversidad.*<sup>25</sup>

Aunque se cuenta con una normativa ambiental amplia y se están haciendo esfuerzos importantes, parte del problema radica en el cumplimiento de la misma, especialmente la respuesta oportuna y eficaz de las instituciones encargadas de abordar los temas ambientales y exigir a la población que cumpla con lo establecido. Además, para poder resolver en parte estos problemas, es preciso adquirir una conciencia profunda de la necesidad de alcanzar el desarrollo sostenible mediante la integración del concepto ambiental en las actividades cotidianas, tanto personales como empresariales.

Sin embargo, esto no resulta una actividad fácil porque se requiere en primer lugar un plan general que dicte las pautas sobre las distintas acciones a realizar. Por ejemplo: las directrices de la implementación de un sistema de *recolección de basura clasificada*, tanto a nivel doméstico como empresarial, que se convierte luego en el suministro de materia prima para la industria del reciclaje; un sistema de mejoramiento en los *servicios de aguas residuales*, que no se trata solo la separación entre aguas grises y aguas negras, sino la instalación de plantas de tratamiento de aguas para evitar

---

<sup>25</sup> Juan Palerm, Ernesto Flores Payarez, Hanns Nusselder. *Perfil Ambiental de País – Honduras*. (Proyecto de Modernización del sector forestal de Honduras (MOSEF) Febrero, 2013), P. XI.  
<https://europa.eu/capacity4dev/file/32943/download?token=xEGyas39>



que sean vertidas sin control en el río ya que esto termina convirtiendo el río en foco de contaminación.

En este sentido, todos los problemas ambientales a nivel nacional son un conjunto de necesidades a nivel comunitario por lo que la solución debe darse con acciones de ambas partes, es decir, tanto a nivel nacional como comunitario.

#### *iv. Uso de suelo*

Como ya se ha mencionado antes, las ciudades del Distrito Central han ido desarrollándose de una forma muy particular. Inicialmente se conformó lo que ahora se conoce como Centro Histórico del cual se conservan los trazos de la arquitectura colonial española, en el que están presentes el Cabildo, la Iglesia y el Parque o Plaza Central. Comayagüela, presenta una trama reticular más ordenada que la de Tegucigalpa, debido probablemente a que su relieve es más plana. En realidad, el crecimiento en la ciudad ha sido irregular, ya que al expandirse se crearon nuevas centralidades, como se menciona en el siguiente texto:

*El proceso de crecimiento urbano del Distrito Central experimentado bajo los efectos de la globalización afianza el desarrollo de nuevas centralidades urbanas contribuyendo de manera directa con la acentuación de los procesos de fragmentación social y urbana lo que paulatinamente le niega a la población la posibilidad de encuentro y de intercambio generando una ruptura, separación o distanciamiento social en la ciudad que incide negativamente en la resolución de la problemática social que experimenta.<sup>26</sup>*

---

<sup>26</sup> Marysabel Zelaya Ochoa, *Fragmentación y segregación urbana en el Distrito Central, Honduras*, (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Revista Población y Desarrollo: Argonautas y Caminantes, Vol. 11, 2015) p.89. <https://mdd.unah.edu.hn/dmsdocument/4033-7-fragmentacion-y-segregacion-urbana-en-el-distrito-central-honduras>



Por una parte, el crecimiento conlleva al desarrollo, pero por otra la expansión sin planificación suele generar problemas que a largo plazo resultan más difíciles de resolver, especialmente cuando se pierde la posibilidad de encuentro o la ciudad se vuelve fragmentada como ha sucedido en el Distrito Central. Aunque este sea el caso, en realidad la existencia de nuevas centralidades en la ciudad, permite que se pueda descongestionar el Centro Histórico y realizar intervenciones para recuperar esta zona de importancia histórica.

Para identificar el uso de suelos, se realizó un levantamiento de campo usando como base el mapa de predios proporcionado por la AMDC. Después de actualizar la imagen, se observa que la mayor parte del suelo está destinado para uso comercial especialmente de actividades en el sector secundario y terciario, algo que ha sido así por décadas. A continuación se muestra la imagen sobre el uso de suelo actual.







Figura 13. Mapa de uso de suelo actual en la zona de estudio  
Fuente: Elaboración propia con mapa base de la AMDC. Agosto de 2020.



Es notable la predominancia de la actividad comercial que corresponde a 50% del total de lotes identificados en el sector de estudio. Sin embargo, es preciso mencionar que durante el levantamiento de información se identificaron locales en renta y también inmuebles deshabitados o aparentemente abandonados. Esta es una situación que está ocurriendo con bastante frecuencia y, según los pobladores de la zona la causa principal está relacionada con la inseguridad. A continuación se muestran los mapas sobre el estado de las parcelas, en el que se incluyen también los inmuebles catalogados patrimonio histórico.



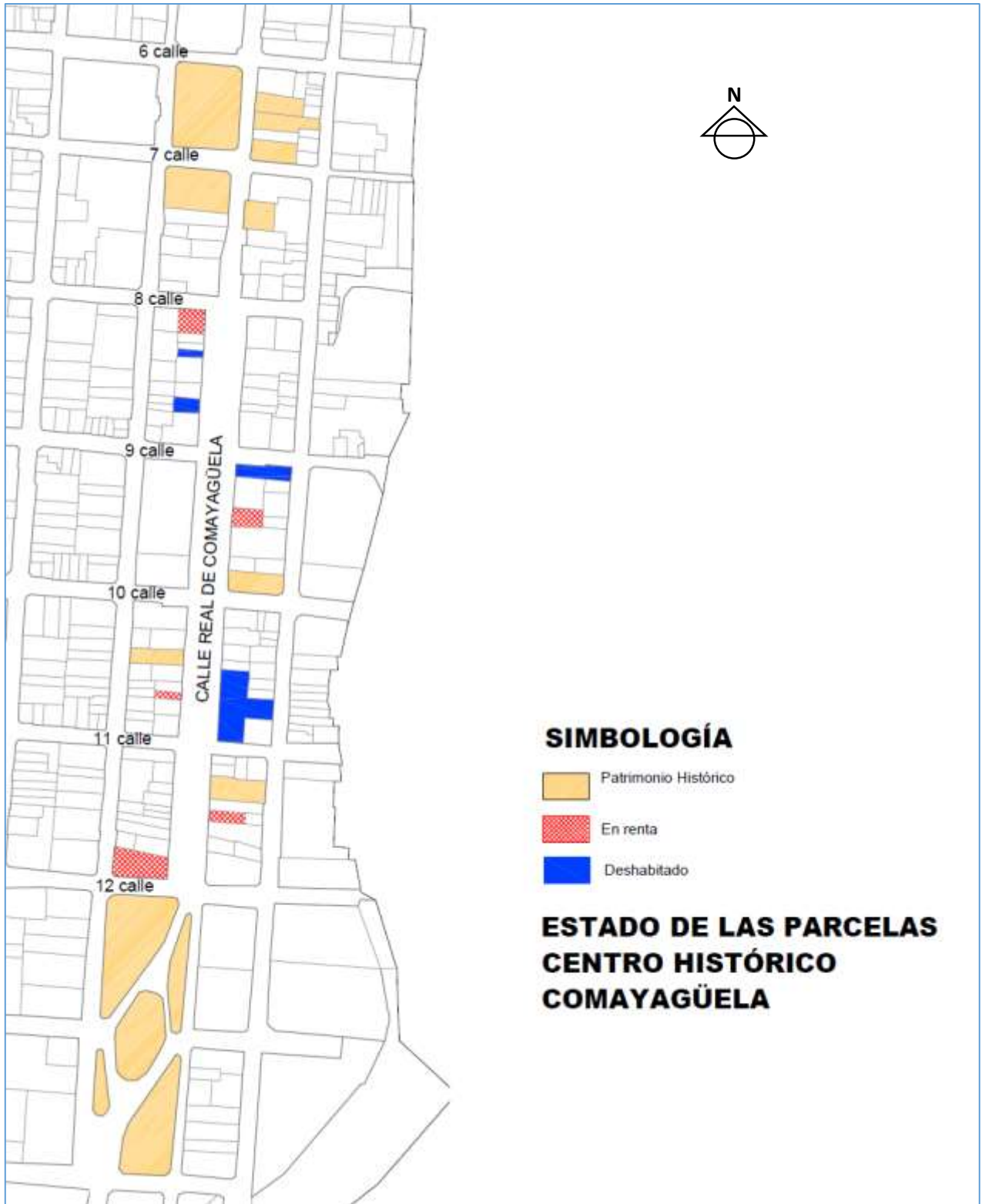


Figura 14. Estado de las parcelas de patrimonio histórico en el área de estudio  
Fuente: Elaboración propia con mapa base de la AMDC. Agosto de 2020



## B. Análisis Social y Económico

Es preciso subrayar que los hechos históricos relatados en el tiempo de la colonia denotan que los pobladores originarios de Comayagüela experimentaron marcadas diferencias a nivel social y económico respecto a los criollos de Tegucigalpa, algo que llegó a reducirse con el paso de tres siglos y con el mestizaje, pero que marcó una conducta con cierta tendencia al rechazo entre unos y otros. Esto permite entender porque a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, a pesar de que las ciudades se unificaran, los pobladores percibieran las intervenciones urbanísticas realizadas alrededor de la Calle Real como algo impuesto por el Gobierno Local y reservado para favorecer algunos pocos.

En este sentido, tal como lo expone el Centro de Arte y Cultura de la UNAH en sus investigaciones, Comayagüela comienza a experimentar cambios en su escenario público, lo que refleja el papel que tuvo la Calle Real:

*En este contexto, como lo demuestra otra investigación en curso en el CAC-UNAH, la Calle Real de Comayagüela se transformó en un lugar reservado a la élite local, cuyas residencias se acercaron en el entorno de los edificios públicos que simbolizaban el poder: el cabildo municipal, la iglesia y plaza de la Concepción y otros que la mantuvieran alejada de la periferia empobrecida. A esto se añadió, desde 1921, la conversión de la Calle Real en paseo para los privilegiados y lugar de conmemoración del primer centenario de la Independencia. Allí se erigió, en uno de sus extremos, un obelisco que simbolizaba el tributo de los criollos a la independencia nacional, acontecimiento que los liberó del yugo español y los catapultó al poder político. La Calle Real se convirtió así en escenario público para la enseñanza de la historia, que iniciaba su trazo en el puente de arcos construido en 1817 por el alcalde Narciso Mallol, y concluía en el obelisco conmemorativo de la Independencia, representando así el confín de la historia del mundo criollo heredero de la Independencia de 1821.<sup>27</sup>*

<sup>27</sup> Marvin Barahona, *Modernización, espacio público y nacionalismo en Comayagüela, (1880-1940)*, (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Revista de Arte y Cultura, Vol.I, no.1.), 2014.



Se puede afirmar que a principios del siglo XX, gracias a estas intervenciones este corredor alcanzó cierta vitalidad. Además, por su configuración, esta avenida se diferenciaba del resto por ser más ancha y porque ya desde los inicios fue catalogada como una vía importante, tal como lo indica su nombre. Sin embargo, fueron los habitantes con más poder adquisitivo quienes construyeron sus viviendas alrededor y se beneficiaron de este agradable entorno. Esto refleja la importancia que tiene el aspecto socioeconómico para la vitalidad de una zona.

En la actualidad, la Calle Real se ha convertido en una zona que está siendo abandonada por el peligro de los frecuentes robos, asaltos u homicidios. En un mapa de sectores con mayor incidencia de homicidios en el Distrito Central del año 2016, el Barrio el Centro de Comayagüela arroja datos de que ocurrieron más 9 homicidios en un año<sup>28</sup>. Sumando a esto la presencia de personas con adicción a las drogas o que se dedican a la prostitución, es comprensible el abandono de viviendas o cierre de negocios.

Determinar la causa de esta situación no resulta fácil, ya que a medida pasa el tiempo diversos factores agravan la situación. Pero, se puede sostener que un punto de inflexión ocurrió con el huracán Mitch (1998), el cual inundó y destruyó gran parte de la infraestructura existente y la convirtió en una zona con amenazas a desastres naturales. Esta vulnerabilidad ha provocado que el sitio haya sido abandonado por un tiempo y que su recuperación esté siendo más lenta en comparación con otras partes del Centro Histórico.

Este apartado muestra información general sobre el aspecto demográfico, específicamente el nivel de vida, la organización social y la dinámica socioeconómica actual de la población urbana del Distrito Central, que corresponde también a la situación del área de estudio.

---

[https://issuu.com/centrodearteyculturaunah/docs/revista\\_cac-unah\\_1\\_23bce0f0f6c79f/s/10394170](https://issuu.com/centrodearteyculturaunah/docs/revista_cac-unah_1_23bce0f0f6c79f/s/10394170)

<sup>28</sup> <https://www.elheraldo.hn/tegucigalpa/986147-466/en-unos-190-barrios-y-colonias-de-la-capital-reina-la-inseguridad>



*i. Población y condiciones de vida*

**Crecimiento poblacional**

El crecimiento de la población del Distrito Central, a partir de los censos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) refleja que en un período de 50 años, desde la década de los 70 hasta la fecha, la población se triplicó. Estos datos confirman los hechos históricos relatados sobre la expansión de la ciudad.

El último censo realizado fue en el año 2013 y la población del Distrito Central era:

Edades	Población urbana del Distrito Central		
	Hombres	Mujeres	Total
<b>Total</b>	<b>432,064</b>	<b>490,850</b>	<b>922,914</b>
De 0 a 14	137,859	133,159	271,018
De 15 a 49	236,797	282,236	519,033
De 50 a 64	39,233	48,617	87,850
De 65 y más	18,175	26,838	45,013

Cuadro 8. Censo de Población urbana del año 2013  
Fuente: Elaboración propia con Datos Censo del INE para el año 2013

La población estimada para el año 2030, según proyecciones sería la siguiente:

Edades	Población total del Distrito Central		
	Hombres	Mujeres	Total
<b>Total</b>	<b>679,766</b>	<b>747,180</b>	<b>1,426,946</b>
De 0 a 14	182,691	171,273	353,964
De 15 a 64	448,943	505,577	954,520
De 65 y más	48,132	70,330	118,462

Cuadro 9. Proyección de Población para el año 2030  
Fuente: Elaboración propia con Datos Censo del INE proyecciones para el año 2030

De estos datos se puede calcular la tasa de crecimiento poblacional, siendo así que de 2013 a 2030 es de 0.35, lo cual por ser positivo indica que efectivamente hay crecimiento. A continuación se muestran dos gráficos sobre la pirámide poblacional para el Distrito Central actual y proyectada, del que se puede analizar el comportamiento de la población.



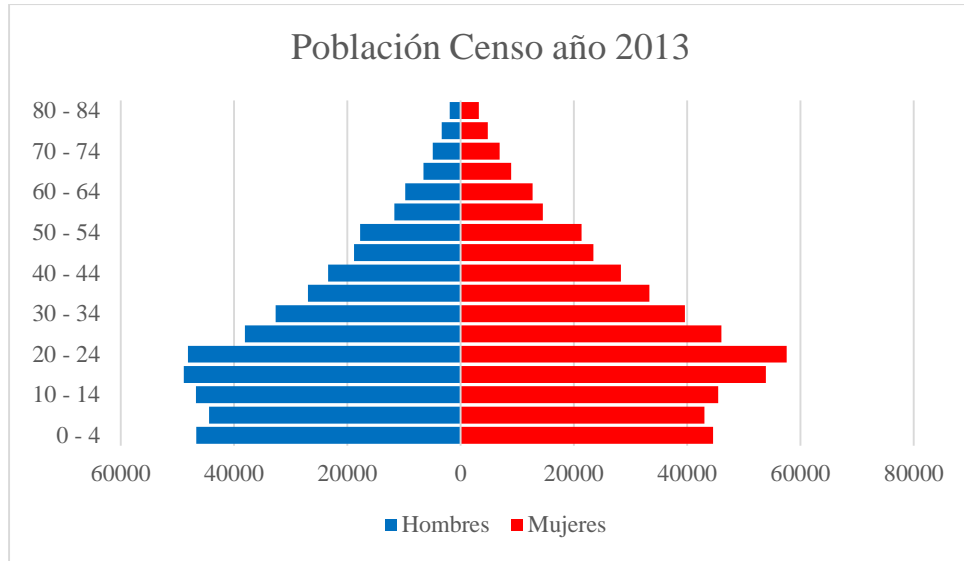


Figura 15. Pirámide Poblacional urbana Distrito Central año 2013  
Fuente: Elaboración propia con datos del Censo del INE 2013

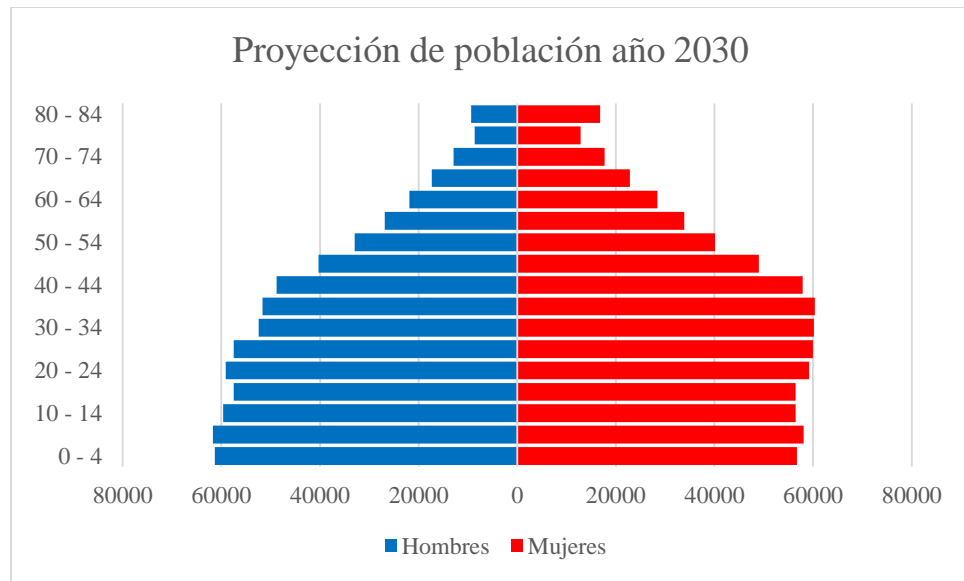


Figura 16. Pirámide Poblacional Distrito Central año 2030  
Fuente: Elaboración propia con datos de Proyecciones INE para el 2030

Resulta interesante la comparación de ambos gráficos, en especial notar que la forma piramidal se va perdiendo, lo que significa que el número de nacimientos disminuirá y esta situación



podría tener implicaciones serias para el desarrollo de la sociedad hondureña, ya significa decrecimiento o envejecimiento de la población.

### Población económicamente activa

En el censo del año 2013, del total de habitantes del Distrito Central, el porcentaje de personas que conformaban a la población en edad de trabajar (PET) era de 78.8%. La proporción entre la población económicamente activa (PEA) y población económicamente inactiva (PEI) se muestran en la siguiente tabla:

		%	Hombres	Mujeres
<b>Población en Edad de Trabajar</b>	<b>831,617</b>		<b>385,379</b>	<b>446,238</b>
Población Económicamente Activa	343,007	41.25	203,758	139,249
	<i>Ocupada</i>	<i>39.73%</i>	<i>195,072</i>	<i>135,317</i>
	<i>Desocupada</i>	<i>1.52%</i>	<i>8,686</i>	<i>3,932</i>
Población Económicamente Inactiva	488,610	58.75	181,621	306,989

Cuadro 10. Población en edad de trabajar y relación PEA y PEI  
Fuente: Elaboración propia con datos del censo del INE año 2013.

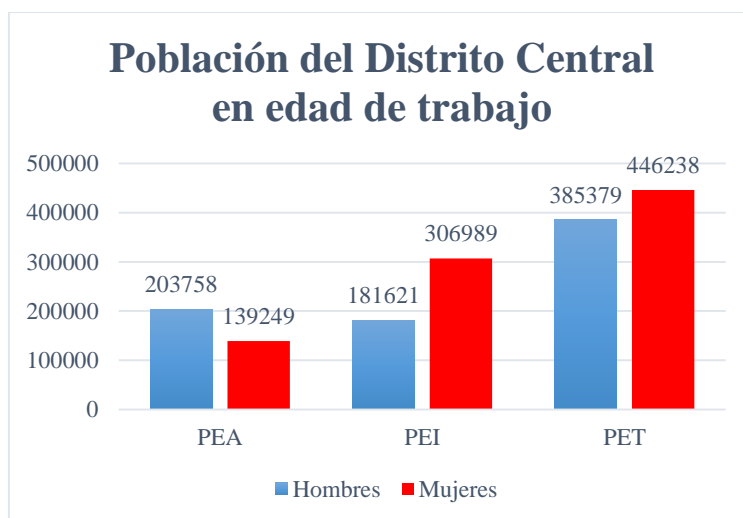


Figura 17. Población en edad de trabajar  
Fuente: Elaboración propia con datos de censo INE año 2013

A partir de los datos de la tabla y del gráfico se observa que es mayor el porcentaje de mujeres en edad de trabajo, pero es menor en el porcentaje de población económicamente activa. Esto



significa que en el campo laboral hay más hombres contratados que mujeres. En cuanto a la población económicamente inactiva, que se puede considerar un porcentaje alto, se cuentan todas las personas que ya están jubiladas, las personas con algún impedimento para trabajar, las amas de casa, estudiantes, etc.

### Alfabetización

A continuación se muestra una tabla y gráfico sobre el porcentaje de personas que saben leer y escribir en el Distrito Central, según el censo del año 2013.

Sabe leer y escribir	Hombres	Mujeres	Total
<b>Si</b>	356,927	411,652	768,579
<b>No</b>	49,053	54,561	103,614
<b>Total</b>	<b>405,980</b>	<b>466,213</b>	<b>872,193</b>

Cuadro 11. Alfabetización en el área urbana del Distrito Central  
Fuente: Elaboración propia con datos del INE en censo 2013

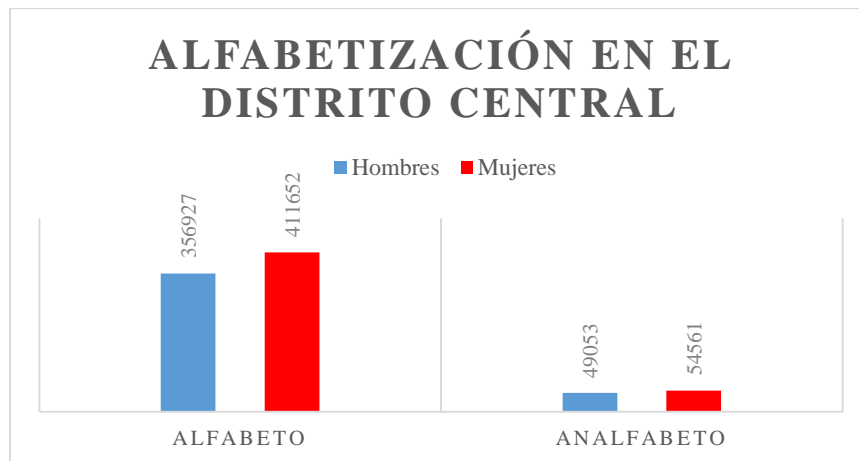


Figura 18. Alfabetización área urbana en el Distrito Central  
Fuente: Elaboración propia con datos del INE censo 2013

La relación entre el total de población correspondería 5.62% de analfabetismo en hombres y 6.26% en mujeres. Es un dato alto teniendo en consideración que se trata de la zona urbana donde en



principio hay más acceso a centros educativos, sin embargo este porcentaje es más bajo en comparación con otros municipios o con el porcentaje de analfabetismo del país que es de 12%.

En general, se puede afirmar que esta situación está ligada al nivel de ingreso económico, ya que casi la mitad de los niños entre 5 y 9 años no están matriculados en la escuela. A medida que crecen, algunos de estos niños logran alcanzar cierto nivel de escolaridad, pero ante la necesidad de aportar ingresos a sus familias muchos de ellos dejan de estudiar y deciden trabajar.

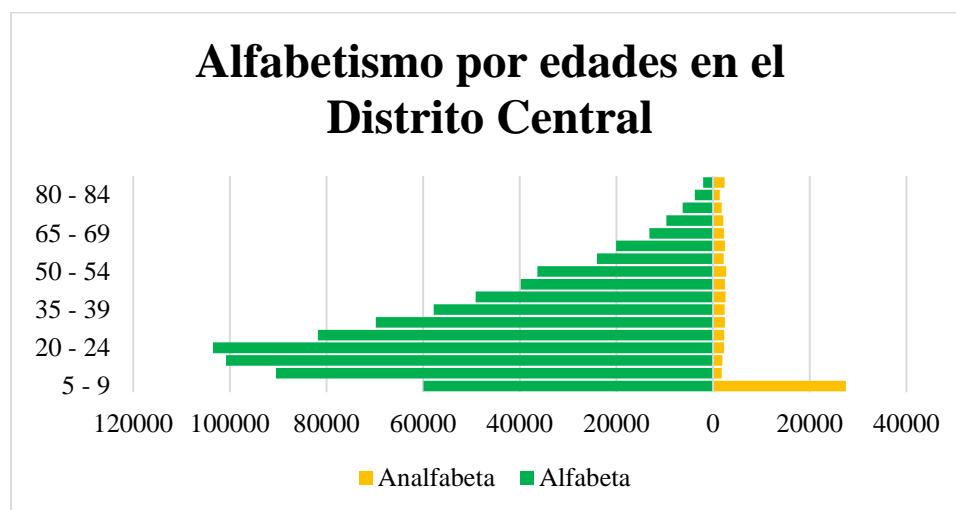


Figura 19. Alfabetismo por edades área urbana en el Distrito Central  
Fuente: Elaboración propia con datos del Censo INE año 2013

En este gráfico se observa el porcentaje más alto de analfabetismo en el primer decenio de vida. Las causas más probables tienen que ver con el acceso a centros de enseñanza o la ausencia de medios económicos. Luego se observa que ese porcentaje de analfabetismo se mantiene dentro del mismo rango, se trata de las personas que aun pasando el tiempo no logran ir a la escuela en ningún momento de su vida.

Entre las edades de 15 a 25 años, se observa el pico más alto del lado de alfabetización. Esto suele darse por la migración de jóvenes en edad universitaria, que llegan desde otros municipios o



departamentos del país a la capital para prepararse, ya que la oferta académica es más diversificada que en sus sitios de origen.

Con respecto a los porcentajes de analfabetismo a nivel nacional, se debe aclarar que es un número que varía de un sitio a otro, en especial entre el área urbana y el área rural. Según indica la encuesta de hogares, las zonas rurales han llegado a alcanzar un porcentaje por encima del 20%, lo que ha generado mucha preocupación. A nivel nacional se lanzaron algunas iniciativas por parte del Ministerio de Educación. Entre ellas el plan operativo de solidaridad en el que los hondureños mayores de 15 años que no saben leer y escribir puedan ser asistidos por estudiantes universitarios mediante clases que cubran el contenido de primer grado de primaria, para que puedan luego ellos continuar.

## *ii. Servicios básicos*

### **Servicio de Agua Potable**

Los datos de viviendas censadas durante el año 2013 respecto al acceso a agua potable, muestran que aproximadamente el 10% de las viviendas no poseen ese servicio. A continuación la tabla con los datos:

Tipo de vivienda	Con servicio de agua potable	Sin Servicio de agua potable	Total
Casa independiente	163,641	18,126	<b>181,767</b>
Apartamento	9,813	183	<b>9,996</b>
Cuarto en mesón o cuartería	14,190	625	<b>14,815</b>
Local no construido para vivienda	200	22	<b>222</b>
Rancho	-	106	<b>106</b>
Casa improvisada	-	260	<b>260</b>
Otro tipo de vivienda particular	-	851	<b>851</b>
<b>TOTAL</b>	<b>187,844</b>	<b>20,173</b>	<b>208,017</b>

Cuadro 12. Servicios de agua potable en viviendas del área urbana del Distrito Central  
Fuente: Elaboración propia con datos del censo del INE año 2013



## Servicios de saneamiento

La encuesta a hogares en la que se recogen los datos de las viviendas del área urbana del Distrito Central en el año 2013 muestra que el 18.15% de las viviendas tienen problemas con los servicios de saneamiento. Se pueden observar las cifras en la siguiente tabla:

Tipo de vivienda	Sin problemas de saneamiento	Con problemas de saneamiento	Total
Casa independiente	146,493	35,274	<b>181,767</b>
Apartamento	9,732	264	<b>9,996</b>
Cuarto en mesón o cuartería	13,135	1,680	<b>14,815</b>
Local no construido para vivienda	180	42	<b>222</b>
Rancho	7	99	<b>106</b>
Casa improvisada	9	251	<b>260</b>
Otro tipo de vivienda particular	702	149	<b>851</b>
<b>TOTAL</b>	<b>170,258</b>	<b>37,759</b>	<b>208,017</b>

Cuadro 13. Servicio de saneamiento en viviendas del área urbana del Distrito Central  
Fuente: Elaboración propia con datos del censo INE año 2013

## Tipo de sanitario

La información sobre el tipo de sanitario se obtuvo de las viviendas censadas lo que permitió conocer la cantidad de viviendas con deficiencia de servicios. De la tabla se observa que hay cierto número de casos que no poseen servicio sanitario.

Tipo de sanitario	Casos	Porcentaje
Inodoro conectado a red de alcantarillado	163,533	<b>68.99%</b>
Inodoro conectado a foso séptico	22,918	<b>9.67%</b>
Inodoro con descarga a río, quebrada u otro	25	<b>0.01%</b>
Letrina de pozo simple	40,550	<b>17.11%</b>
Letrina con cierre hidráulico	4,233	<b>1.79%</b>
Otro	1,644	<b>0.69%</b>
No tiene	4,134	<b>1.74%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>237,037</b>	<b>100%</b>

Cuadro 14. Viviendas y tipos de sanitarios en el área urbana del Distrito Central  
Fuente: Elaboración propia con datos del Censo INE año 2013

De igual forma se obtuvo información sobre sanitarios exclusivos en el hogar, que se observa en la tabla siguiente:



Sanitario exclusivo del hogar	Casos	Porcentaje
SI	205,670	<b>88.31%</b>
NO	27,233	<b>11.69%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>232,903</b>	<b>100%</b>

Cuadro 15. Viviendas con sanitario exclusivo el área urbana del Distrito Central  
Fuente: Elaboración propia con datos del Censo INE año 2013

En el área de estudio los servicios básicos están cubiertos. Los problemas que se reportan están relacionados con el servicio de agua potable, ya que hay racionamientos de hasta nueve días debido a la escasez de este recurso que afecta a toda la ciudad.

### *iii. Necesidades*

La información sobre el número de viviendas con necesidades básicas insatisfechas (NBI) se obtuvo del censo poblacional del año 2013 de los cuales casi el 6% tienen más de cuatro necesidades, entre ellas:

- La disponibilidad de agua potable
- El acceso al saneamiento básico
- La asistencia a la escuela de niños entre 7 y 12 años
- El número de personas dependientes por persona ocupada
- La existencia de tres o más personas por pieza, excluyendo baños
- El estado de las viviendas que no sea improvisada ni construida con materiales de desechos.

Los datos censados son los siguientes:

Tipo de vivienda	Viviendas con 0 NBI	Viviendas con 1 NBI	Viviendas con 2 NBI	Viviendas con 3 NBI	Viviendas con 4 NBI	Total
Casa independiente	104,058	36,717	18,186	14,136	8,670	<b>181,767</b>
Apartamento	7,184	2,357	320	98	37	<b>9,996</b>
Cuarto en mesón o cuartería	7,748	4,440	1,669	704	254	<b>14,815</b>
Local no construido para vivienda	128	44	20	19	11	<b>222</b>
Rancho	-	-	4	11	91	<b>106</b>

Casa improvisada	-	-	3	4	253	<b>260</b>
Otro tipo de vivienda particular	-	464	197	107	83	<b>851</b>
<b>TOTAL</b>	<b>119,118</b>	<b>44,022</b>	<b>20,399</b>	<b>15,079</b>	<b>9,399</b>	<b>208,017</b>

Cuadro 16. Necesidades Básicas Insatisfechas en viviendas del área urbana del Distrito Central  
Fuente: Elaboración propia con datos del Censo INE del año 2013

#### *iv. Actividades económicas*

De acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial del Distrito Central elaborado en el año 2014 se describe una estructura económica ventajosa si se toma en cuenta que el Distrito Central ocupa una posición importante a nivel municipal, sin embargo aún se puede potencializar su actividad comercial.

*A nivel municipal, en comparación con el resto de los municipios del país, el Distrito Central tiene las ventajas competitivas siguientes: fuentes de agua y atractivos turísticos; cuenta con recursos humanos bastante calificados y con un buen número de egresados de escuelas bilingües; tiene el capital tangible en materia de infraestructura económica (puentes, carreteras, edificios comerciales; aeropuerto, represas hidroeléctricas, fuentes para generar energía eléctrica, empresas de información y comunicación, entre otros) y social (centros de salud, hospitales, escuelas, colegios, universidades y espacios de recreación); tiene un aceptable desarrollo del sistema financiero, que genera la mayor movilización de recursos para el financiamiento de la inversión y el comercio, a través de una amplia red de instituciones financieras; centraliza el mayor número de instituciones gubernamentales prestadoras de diferentes servicios técnicos y administrativos; aglutina el 29.5% de los establecimientos económicos del país (73.08% son micro, pequeña y mediana empresa); agrupa el 28.5% de la población económicamente activa (PEA) urbana y el mayor número de habitantes a nivel nacional (potencial de consumo de bienes y servicios); la población que posee 9.3 años de escolaridad promedio, una de las mejores del país; de tal manera que aporta alrededor del 19% al producto Interno Bruto (PIB) nacional; por lo cual los habitantes tiene un ingreso per cápita de 1,108 dólares, mayor que el resto del país y gozan del mayor nivel de ocupación, 88.9%.<sup>29</sup>*

<sup>29</sup> Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial para el Distrito Central, (Programa Administración de Tierras de Honduras (PATH), Abril 2014.)

Como ya se había mencionado en el apartado de uso de suelo, el área de estudio muestra predominancia en el uso comercial. La mayoría de establecimientos con este fin se basan en actividades económicas del sector terciario, es decir del ámbito de servicios, entre ellos: talleres de mecánica, laboratorios, hospitales, centros educativos, bancos, entre otros. A continuación se muestra una lista de los sitios identificados con actividad comercial en la zona de estudio:

- Restaurante Las Carnitas
- Autovidrios
- Repuestos de automóvil
- Venta de gas
- Pulpería
- Pollos Karnessa
- Taller de mecánica
- Clínica de optometría
- Bufete de abogados
- Bar
- Librería
- Banco Atlántida
- Fábrica de bordados
- Salón de Belleza
- Centro de diálisis
- Tecnología en sistemas hidráulicos
- Comercial Pinta Más
- Merendero La Bendición
- Depósito de bebidas y taller
- Venta de ventanas
- Clínica Dental
- Billar
- Pulpería

#### *v. Vías de comunicación e infraestructura productiva*

El Distrito Central tiene conexión directa con varias rutas hacia distintas direcciones. Una de las más importantes del país es la conocida **CA-5 Norte** que conduce hacia el norte del país pero también al sur conectándose con la carretera panamericana (CA-1). También está conectada con la carretera principal **CA-6**, que conduce hacia oriente, al departamento de El Paraíso.



Además, tiene conexión con otras carreteras secundarias, como la ruta **RN-15** que conduce hacia el noreste, con el departamento de Olancho; está conectada también con la ruta **RN-25** que conduce a los municipios de Santa Lucía y Valle de Ángeles, colindantes y prácticamente conurbados; la ruta **RN-74** con dirección occidente, hacia el municipio de Lepaterique. En el siguiente mapa se puede observar la conexión de estas carreteras.

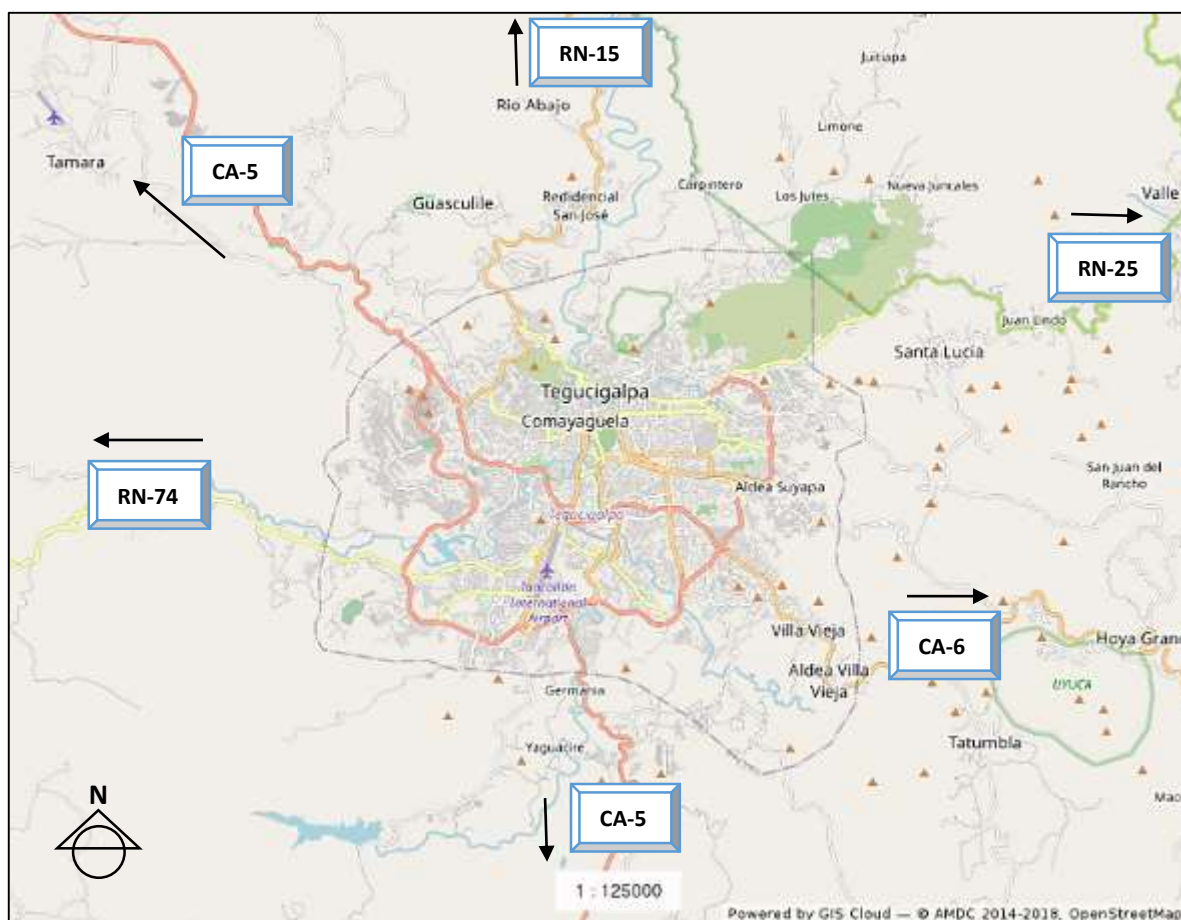


Figura 20. Mapa de viabilidad intermunicipal del Distrito Central  
Fuente: <https://amdc.giscloud.com/>

### Dinámica de circulación

Con respecto al área de estudio, tal como se mencionó en un apartado anterior, la distribución de las avenidas y las calles en Comayagüela responden a una retícula de bloques casi equitativos por





lo que es muy fácil ubicarse. Las avenidas están orientadas de norte a sur y las calles de este a oeste. La Calle Real en realidad es una avenida, pero recibió este nombre desde los orígenes y así se ha conservado a lo largo del tiempo.

De acuerdo a los *Estudios de Planificación y Estructuración para la primera fase del Sistema de Transporte Masivo del Distrito Central*<sup>30</sup>, se detectó que la zona más congestionada se da entre la 9na y 10ma calles, que se conectan con el puente Juan Ramón Molina y el puente Bayle respectivamente. De acuerdo a los conteos vehiculares realizados se conoce que el promedio de tránsito diario (TPD) en estos puentes es de más de 7500 vehículos, con motivo de actividades económicas o visitas a sedes administrativas del gobierno. La mayoría de estos vehículos son particulares y taxis.

Este alto flujo de vehículos es una problemática que ya está siendo atendida por la AMDC y se ha previsto que con el traslado de varias oficinas administrativas del gobierno se descongestionará parte del centro histórico. Además se tienen contemplado desviar el transporte público con la construcción de pasos aéreos de manera que se evite la entrada innecesaria a la zona. Aun así queda pendiente proponer mejoras en otros aspectos de movilidad, como el desarrollo de alternativas de transporte no motorizado por ejemplo: la bicicleta, acondicionamiento para peatonalización y definición de estacionamientos, ya que en la Calle Real se observa que a ambos lados de la calle se estacionan muchos vehículos, reduciendo de esta manera el ancho de la misma y haciendo que el fluido de los vehículos se vuelva más lento.

---

<sup>30</sup> *Plan Maestro del Centro Histórico Distrito Central*, (Universidad de Sevilla financiado por Cooperación Española en Honduras, Capítulo V – Diagnóstico Técnico, Febrero 2018), p. 62



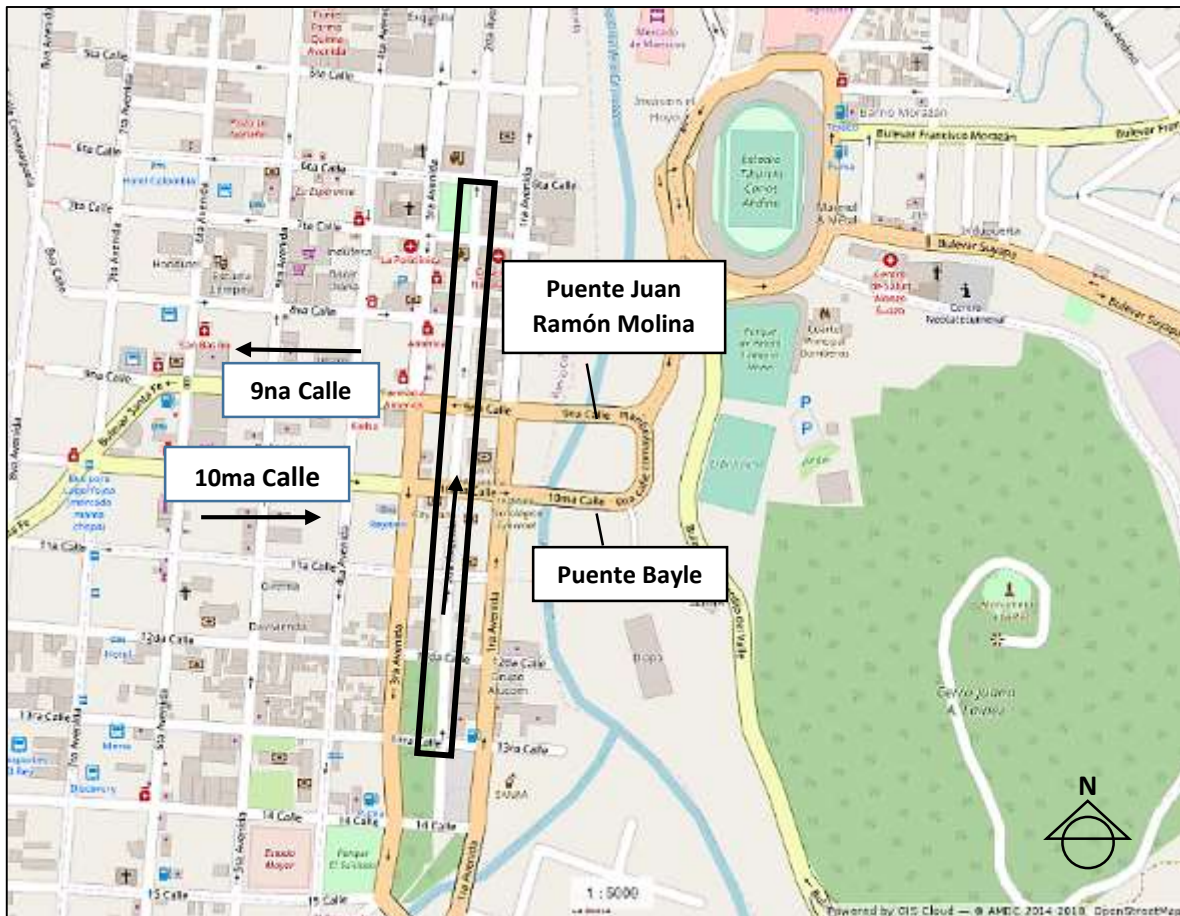


Figura 21. Mapa de vialidad en el área de estudio.  
Fuente: <https://amdc.giscloud.com/>

La Calle Real es una vía de una sola dirección, con orientación hacia Tegucigalpa, y cabe destacar que durante los recorridos para analizar la zona se pudo observar personas en otros medios de transporte como bicicleta, que andaban por la zona de El Obelisco, lo cual refleja que no sería difícil incorporar una ciclovía alrededor de los parques y a lo largo de la calle. A continuación, se muestra un ejemplo de la calzada actual en la Calle Real, donde se representan los árboles alrededor de la calle.



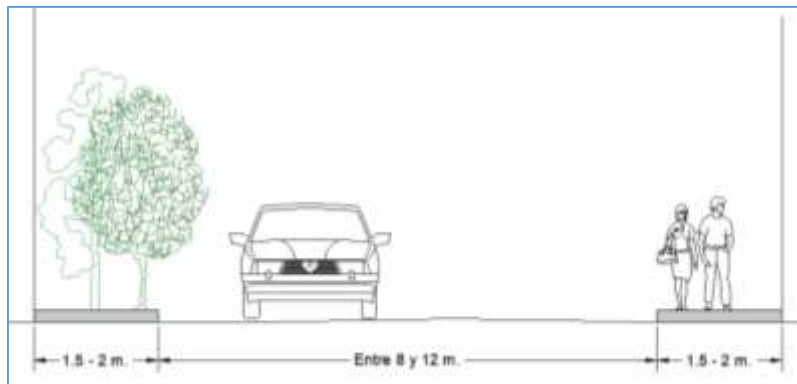


Figura 22. Tipología de circulación actual en la Calle Real  
Fuente: Elaboración propia. Junio de 2020

Con respecto al tema de estacionamientos, en el Diagnóstico Técnico del Plan Maestro del Centro Histórico del Distrito Central se incluye un mapa con las ubicaciones de los sitios de aparcamiento existentes en la zona de Comayagüela, los cuales en su mayoría se encuentran localizados entre la primera y segunda avenida (Calle Real), sin embargo no se tiene el dato de la



capacidad de los mismos, pero se presume que éstos podrían ser reacondicionados para optimizar su capacidad.

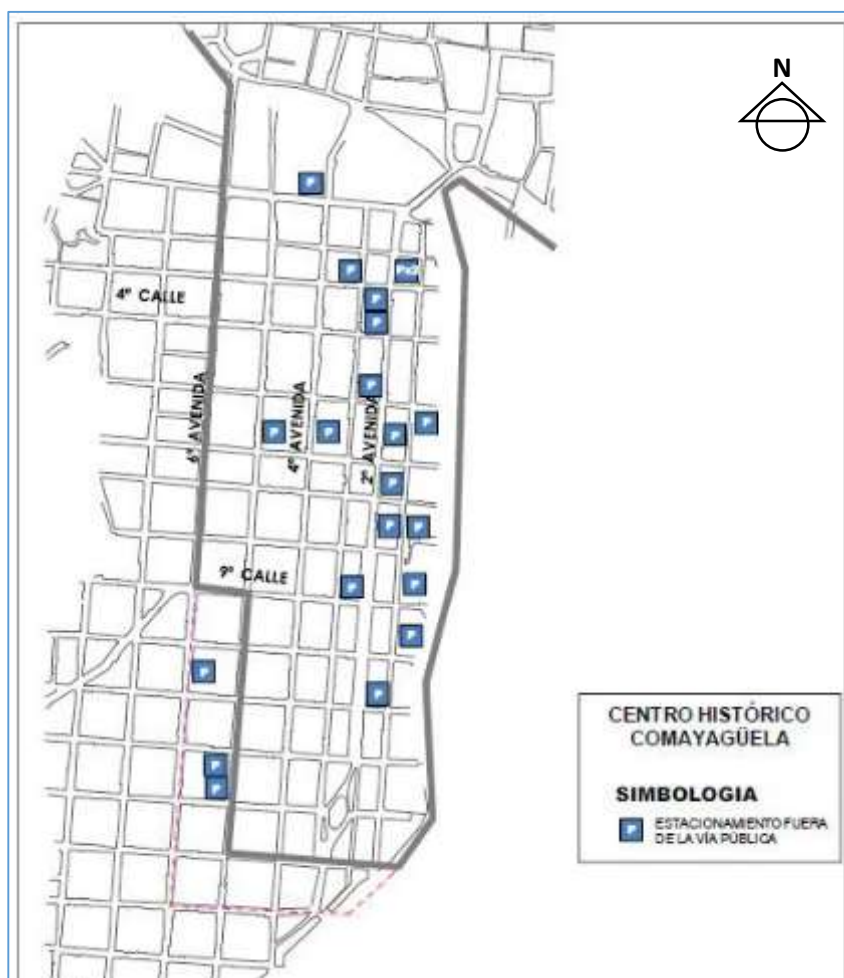


Figura 23. Localización de aparcamientos en Comayagüela  
Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico del Distrito Central, 2018

En el área de estudio se observan cuatro locales para estacionamiento, sin embargo es notable que no resulta suficiente porque en la Calle Real se observan muchos vehículos estacionados a la orilla de la calle, lo cual interfiere en la apreciación de la imagen urbana y reduce la capacidad de circulación en la misma.



## C. Análisis del Entorno Construido

En este apartado se hace un análisis de las edificaciones existentes y su estado, así como de los espacios públicos, tomando en cuenta que todo esto forma parte de un conjunto arquitectónico que aporta belleza a la ciudad y favorece el encuentro social de sus habitantes. En general se nota una ausencia de unificación de estilos, deterioro en algunos inmuebles que están desocupados y necesidad de enriquecimiento de mobiliario en espacios públicos.

### *i. Tipo de edificaciones*

La infraestructura que se aprecia en el área de estudio es variada y no es posible referirse a la existencia de una misma tipología de vivienda, pero se puede notar que en su mayoría estas edificaciones tienen ya más de 30 o 40 años de existencia, algunas están siendo modificadas en el interior. De acuerdo a los registros históricos, se conoce que ya en la década de los 80 hubo un cambio en la dinámica de esta zona, pasando de residencial a comercial con el apareamiento de pequeños negocios. Probablemente surgieron debido al aumento de vehículos que circulaban la zona, en especial cuando se construyó el puente Juan Manuel Gálvez en el año 1989, que comunica con la zona sur del país.

Sobre los edificios con valor patrimonial del Centro Histórico, el IHAH cuenta hasta la fecha con un inventario de más de 200 inmuebles de los cuales se especifica la característica o detalle por el cual se ha catalogado como tal y la época probable en la que fue construido. En la zona de estudio se identifican 10 inmuebles del catálogo de patrimonio histórico que presentan detalles en las puertas y ventanas que son propios de otra época. Es preciso indicar que para tener un mejor conocimiento del tratamiento que merecen estos 10 inmuebles se debe hacer un estudio sobre la evolución del



patrimonio, por especialistas en la materia, de manera que se pueda lograr la conservación de los mismos tanto en los detalles que los hacen tener el valor que tienen como en el uso que se les da.



Figura 24. Algunos inmuebles catalogados como patrimonio histórico por el IHAH  
Fuente: Elaboración propia, febrero 2020.

En cuanto a la altura de las edificaciones, en la zona de estudio existen algunos inmuebles con más de tres niveles, específicamente uno de cuatro y otro de cinco. En el mapa se puede ver la relación de alturas entre los inmuebles.



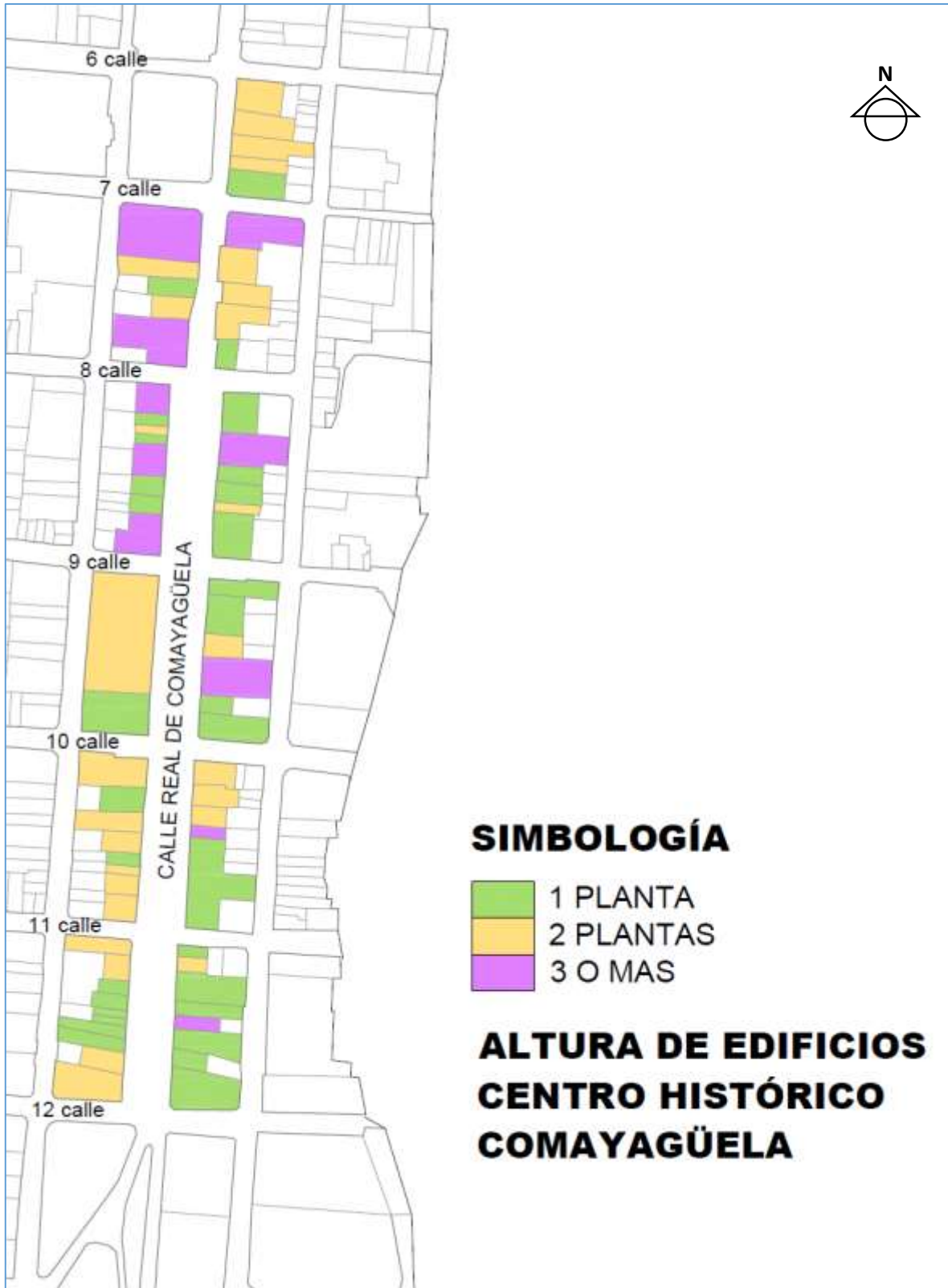


Figura 25. Alturas de edificios en un tramo de la Calle Real de Comayagüela  
Fuente: Elaboración propia con mapa base de la AMDC. Agosto de 2020.



Según el Reglamento del Centro Histórico del Distrito Central, el límite de altura para los nuevos edificios es un promedio de las alturas de los edificios colindantes existentes, por lo que se puede decir que en la zona de estudio difícilmente habrá un edificio de más de cinco (5) niveles, a menos que el piso superior se diseñe con una distancia de retiro respecto a la fachada principal y que no altere las condiciones actuales del Centro Histórico.

## *ii. Fachadas*

El análisis de las fachadas en el tramo de la Calle Real de Comayagüela, permite estudiar los detalles arquitectónicos y constructivos utilizados. Entre ellos se puede mencionar: materiales, colores, estilos, elementos en común, etc. Para detallar las características en la zona de estudio, se ha dividido por bloques, de manera que se pueda apreciar la fachada de cada inmueble mediante una foto. Los bloques se han enumerado a conveniencia y no corresponde a ninguna nomenclatura existente en el Centro Histórico del Distrito Central.





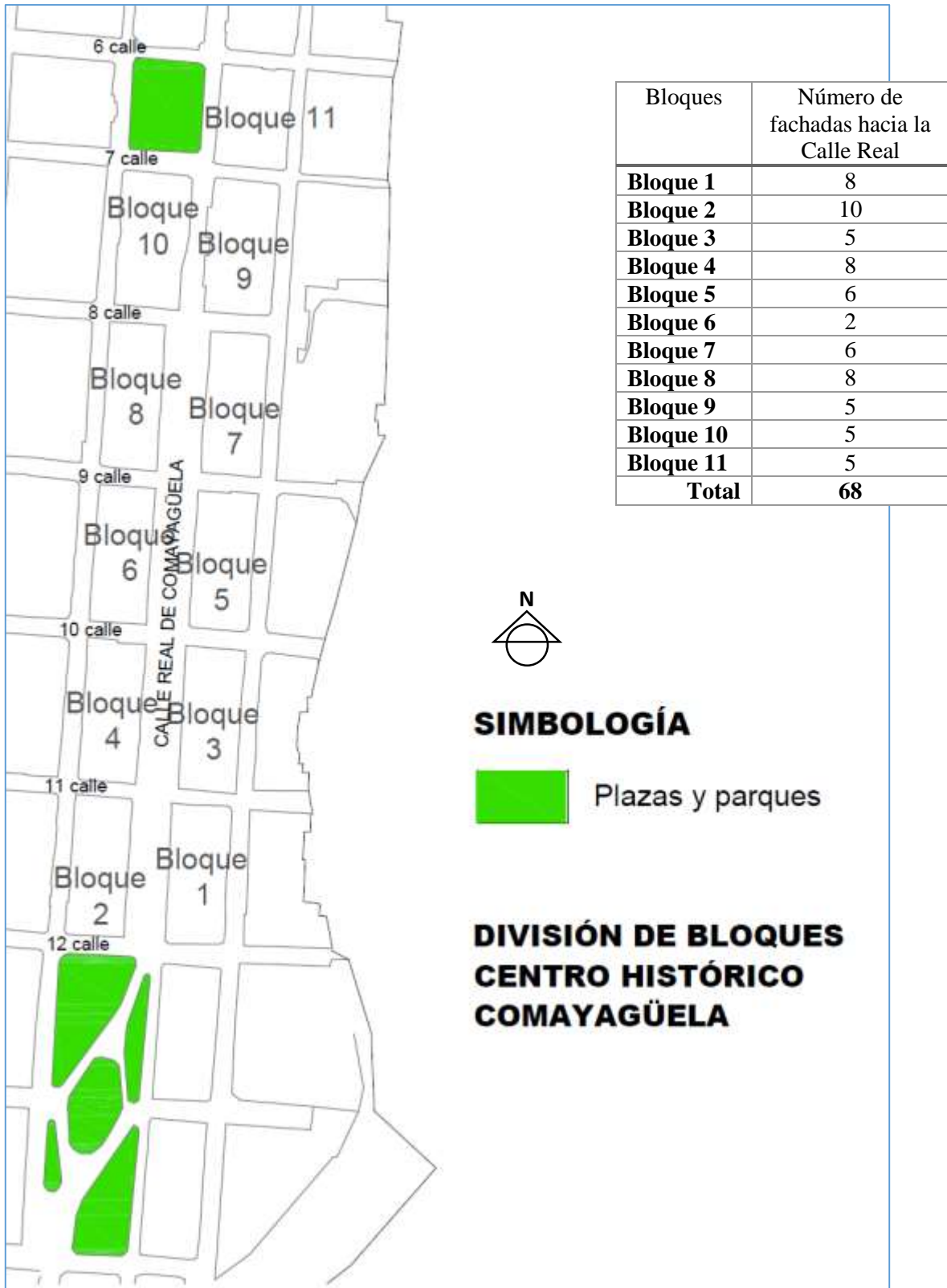


Figura 26. División de bloques para estudio de fachadas en la Calle Real  
Fuete: Elaboración propia con mapa base proporcionado por la AMDC. Septiembre de 2020.



## Bloque 1



Figura 27. División de fachadas por parcelas del bloque 1  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020



Figura 28. Panorámica de las fachadas del bloque 1  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022.





**Fachada 1**

Materiales: Inmueble de madera y ladrillo, muros de alambre con tubos de metal, techo de lámina.  
Colores: rojizo de ladrillo y natural de la madera.  
Estilo y elementos destacables: Fachada de madera tipo champa  
Uso de suelo: Uso comercial.  
Estado de conservación: En buen estado



**Fachada 2**

Materiales: Inmueble de adobe repellado.  
Colores: verde aqua y amarillo.  
Estilo y elementos destacables: Fachada recta que remata en algunas partes con un parapeto sencillo.  
Uso de suelo: Uso comercial.  
Estado de conservación: Medianamente conservado. Se observa falta de mantenimiento en la fachada.



**Fachada 3**

Materiales: Inmueble repellado y pintado. Techo de lámina de asbesto.  
Colores: blanco y amarillo.  
Estilo y elementos destacables: Fachada recta que apunta la disposición del techo a dos aguas. Se observan cortinas metálicas en puertas y ventanas.  
Uso de suelo: Uso comercial.  
Estado de conservación: En buen estado.





#### Fachada 4

Materiales: Inmueble repellado y pintado.

Colores: beige y marrón.

Estilo y elementos destacables: Edificio de cuatro niveles en el cual a partir del segundo nivel la fachada sobresale al frente. La fachada es recta con batientes pronunciados en las ventanas. Se observa el uso de cortinas metálicas en el primer nivel.

Uso de suelo: Sin uso actual.

Estado de conservación: En buen estado. En renta.



#### Fachada 5

Materiales: Paredes repelladas. Techo de teja de barro con alero interior de madera.

Colores: Beige y ocre.

Estilo y elementos destacables: Fachada recta, con dinteles de puertas y ventanas enmarcados en la parte superior. Se observa el uso de cortinas metálicas en puertas y ventanas.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: En buen estado.



#### Fachada 6

Materiales: Pared repellada. Puertas metálicas de reja. Techo de teja de barro y una parte de lámina metálica.

Colores: Azul y anaranjado.

Estilo y elementos destacables: Inmueble del patrimonio histórico, con una fachada recta de la época colonial que remata con un parapeto sencillo. Vanos en puertas resaltados.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: En buen estado.





**Fachada 7**

Materiales: paredes de ladrillo y piedra. Techo de lámina. Puertas metálicas de reja.

Colores: naturales de los materiales de ladrillo y piedra. Negro en partes de metal.

Estilo y elementos destacables: inmueble de dos niveles en que el segundo nivel sobresale al primero formando un pequeño alero.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: Medianamente conservado.

Se observa falta de mantenimiento en la fachada del segundo nivel.



**Fachada 8**

Materiales: Pared repellada. Techo de lámina metálica.

Colores: Blanco y rojo.

Estilo y elementos destacables: Fachada recta, con puertas de reja metálica y una ventana estilo vitrina. Techo con inclinación de un agua.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: En buen estado.

Cuadro 17. Conjunto de fachadas del bloque 1  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



## Bloque 2



Figura 29. División de fachadas por parcelas del bloque 2  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



Figura 30. Panorámica de fachadas del bloque 2  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022





**Fachada 1**

Materiales: Pared semirepellada y pintada.  
Colores: Blanco hueso y ocre.  
Estilo y elementos destacables: Fachada recta que finaliza con una cornisa sencilla. Se observa el uso de cortinas metálicas en puerta y ventanas.  
Uso de suelo: Sin uso actual.  
Estado de conservación: En buen estado. En renta.



**Fachada 2**

Materiales: Pared repellada con estilo  
Colores: Salmón y gris.  
Estilo y elementos destacables: Inmueble de dos niveles con vanos de puertas y ventanas delineadas. Las ventanas poseen un pequeño botaguas de hormigón. Finaliza con una cornisa sencilla.  
Uso de suelo: Uso comercial.  
Estado de conservación: En buen estado.



**Fachada 3**

Materiales: Pared repellada con dos tipos de repello.  
Colores: Dos tonos de grises. Negro en puertas y ventanas.  
Estilo y elementos destacables: Fachada recta, con un pequeño alero y un zócalo alto de aproximadamente 1 metro.  
Uso de suelo: Uso residencial.  
Estado de conservación: En buen estado.





**Fachada 4**

Materiales: Rejas de metal, lámina metálica.

Colores: Ocre

Estilo y elementos destacables: Inmueble con ausencia de pared frontal cercado por una baranda metálica que delimita la propiedad.

Uso de suelo: Uso mixto.

Estado de conservación: No tiene fachada.



**Fachada 5, 6 y 7**

Materiales: Láminas metálicas

Estilo y elementos destacables: Propiedad con ausencia de muros, delimitado mediante láminas metálicas.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: No tiene fachada.



**Fachada 8**

Materiales: Portón de metal

Colores: Negro

Estilo y elementos destacables: Propiedad delimitada mediante un portón metálico que hace las veces de fachada frontal.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: Medianamente conservado pero no tiene fachada.







**Fachada 9**

Materiales: Muro repellado y columnas con enchapes de piedra.

Colores: Blanco, gris y el natural de la piedra.

Negro en las verjas de ventanas.

Estilo y elementos destacables: Fachada recta.

Tiene un bolardo entre el primero y el segundo nivel que sobresale.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: En buen estado.



**Fachada 10**

Materiales: Paredes repelladas, tejas de barro.

Colores: Crema

Estilo y elementos destacables: Inmueble de dos niveles con esquina ochavada y una franja de tejas de barro entre el primer y segundo nivel que delinea ambos niveles. Se observa un pequeño alero en cada ventana y puerta, también un pequeño balcón que sobresale en la ventana ubicada en la esquina ochavada.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en algunas partes.

Cuadro 18. Conjunto de fachadas del bloque 2  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



### Bloque 3

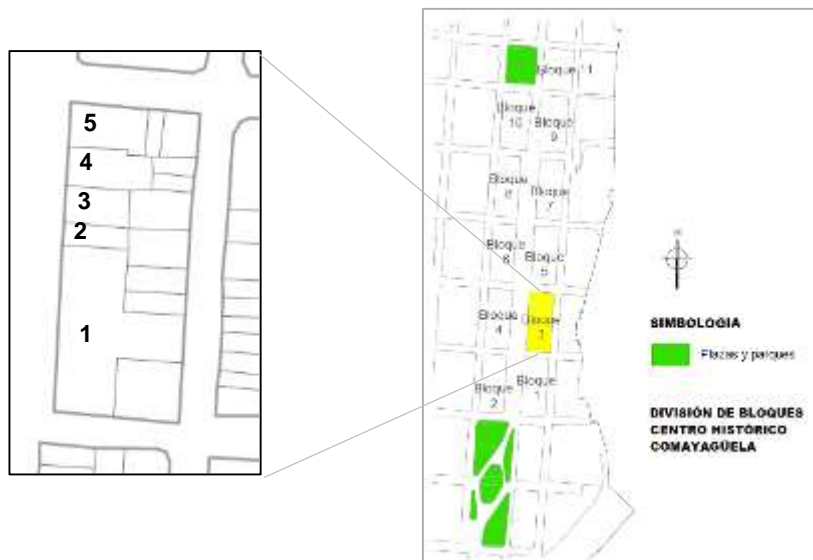


Figura 31. División de fachadas por parcela del bloque 3  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



Figura 32. Panorámica de fachadas de bloque 3  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022





**Fachada 1**

Materiales: Paredes repelladas y pintadas.

Colores: Ocre, verde, crema y amarillo.

Estilo y elementos destacables: Inmueble con gran longitud que presenta dos tipos de fachadas rectas. Se observa el uso de cortinas metálicas.

Uso de suelo: Sin uso actual.

Estado de conservación: Medianamente conservado. Se observa falta de mantenimiento.



**Fachada 2**

Materiales: Paredes repelladas. Barandas y rejas metálicas.

Colores: Amarillo y blanco.

Estilo y elementos destacables: Edificio de tres niveles, con balcones en el segundo y tercer nivel. El primer nivel se ve adecuado para negocio y el segundo y tercer nivel para vivienda.

Uso de suelo: Uso mixto.

Estado de conservación: Medianamente conservado. Se observa falta de mantenimiento.



**Fachada 3**

Materiales: Paredes repelladas, piedra y barandas metálicas.

Colores: Amarillo

Estilo y elementos destacables: Fachada con un balcón enchapado de piedra y baranda metálica. La entrada principal tiene un techo azul superpuesto.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en algunas partes.





	<p><b>Fachada 4</b> Materiales: Paredes repelladas, alero metálico. Colores: Ocre, azul y amarillo Estilo y elementos destacables: Tiene un corredor techado propio de un negocio. Es una fachada recta con ventanas y puertas delineadas. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en algunas partes.</p>
	<p><b>Fachada 5</b> Materiales: Paredes repelladas y vidrio corrido. Colores: Ocre Estilo y elementos destacables: Fachada recta con pocas ventanas en el segundo nivel, las que tienen dan a un balcón. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado.</p>

Figura 33. Conjunto de fachadas del bloque 3.  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.

## Bloque 4

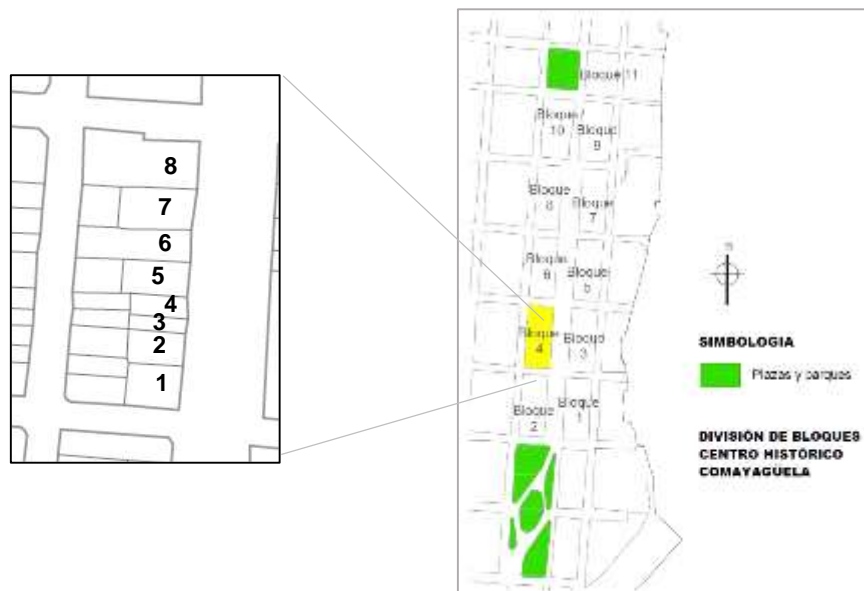


Figura 34. División de fachadas por parcela del bloque 4  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020







Figura 35. Panorámica de fachadas bloque 4.  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022

	<p><b>Fachada 1</b> Materiales: Paredes repelladas, verjas metálicas y techo de teja de barro. Jardineras con adoquines. Colores: Crema, verde aqua y azul cielo. Estilo y elementos destacables: Inmueble con elevación de por lo menos un metro sobre el nivel de la calle. Fachada recta con pequeños aleros en ventanas y puertas. El ingreso principal posee seis escalones. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado.</p>
	<p><b>Fachada 2</b> Materiales: Paredes repelladas, verjas metálicas y techo de teja de barro. Jardineras con adoquines. Colores: Azul y amarillo Estilo y elementos destacables: Inmueble con elevación de por lo menos un metro sobre el nivel de la calle. Fachada recta con pequeños aleros en ventanas y puertas. Uso de suelo: Uso institucional. Estado de conservación: En buen estado.</p>



	<p><b>Fachada 3</b> Materiales: Paredes repelladas. Colores: Marrón y crema Estilo y elementos destacables: Inmueble con elevación de por lo menos un metro sobre el nivel de la calle. Fachada recta con un balcón en el segundo nivel. Uso de suelo: Sin uso actual. Estado de conservación: Se observa falta de mantenimiento por abandono.</p>
	<p><b>Fachada 4</b> Materiales: Pared repellada, techo de teja de barro con un alero de madera. Colores: Beige y blanco Estilo y elementos destacables: Los vanos de puertas y ventanas están delineados con ladrillos. Tiene jardineras con adoquines. Uso de suelo: Uso residencial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en algunas partes.</p>
	<p><b>Fachada 5</b> Materiales: paredes repelladas. Enchape de piedra en algunas paredes. Colores: Blanco y el natural de la piedra. Estilo y elementos destacables: Fachada con un balcón de esquinas redondeadas, cubierto por un alero. En el primer nivel las paredes poseen un enchape de piedra. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en algunas partes.</p>
	<p><b>Fachada 6</b> Materiales: Muro de ladrillo y paredes repelladas. Colores: Azul y blanco. Estilo y elementos destacables: Es un inmueble patrimonio histórico, con elementos decorativos en tres vanos rectos y remarcados, de estilo historicista. La parte superior culmina con un parapeto calado de concreto. Uso de suelo: Sin uso actual. Estado de conservación: Se observa falta de mantenimiento por abandono.</p>



	<p><b>Fachada 7</b>                  Materiales: Paredes repelladas, verjas metálicas                  Colores: Azul y rosado                  Estilo y elementos destacables: Inmueble con elevación de por lo menos un metro sobre el nivel de la calle. Fachada simétrica con vanos de arco en la parte superior para puertas y ventanas. Posee jardineras con adoquín.                  Uso de suelo: Uso comercial.                  Estado de conservación: En buen estado.</p>
	<p><b>Fachada 8</b>                  Materiales: Paredes repelladas, vidrio corrido, verjas metálicas.                  Colores: Blanco                  Estilo y elementos destacables: Es un inmueble estilo contemporáneo. En la esquina posee un ángulo de concreto que simula el sostenimiento del techo.                  Uso de suelo: Uso comercial.                  Estado de conservación: En buen estado.</p>

Cuadro 19. Conjunto de fachadas del bloque 4  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020

## Bloque 5

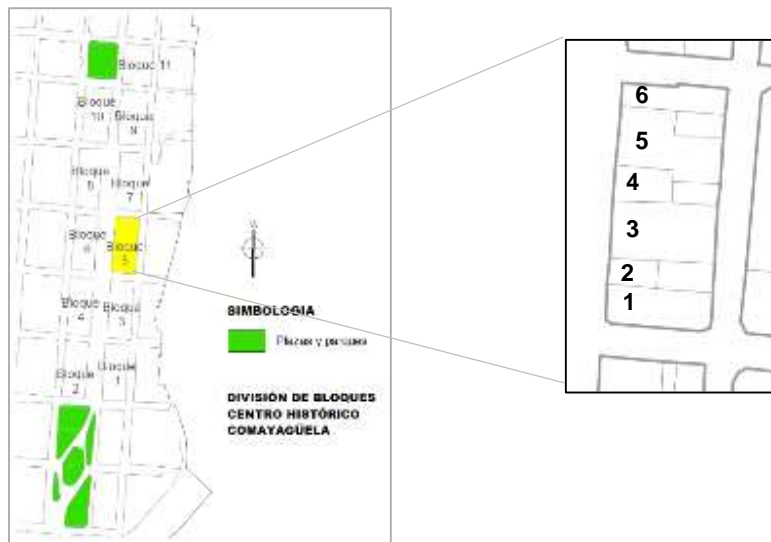


Figura 36. División de fachadas por parcela del bloque 5  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.





Figura 37. Panorámica de fachadas de bloque 5  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022.

	<p><b>Fachada 1</b> Materiales: Paredes repelladas y portones de reja metálica. Colores: Crema y azul celeste Estilo y elementos destacables: Es un inmueble patrimonio histórico de esquina ochavada, influencia neo-renacentista con un zócalo de piedra tallada. La cornisa posee un diseño con pequeños arcos. Posee vanos resaltados en puertas y ventanas. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado. Época: 1930 - 1940</p>
	<p><b>Fachada 2</b> Materiales: Paredes repelladas con estilo, techo de lámina. Colores: Crema y rosa pálido. Estilo y elementos destacables: Fachada recta, elevada aproximadamente un metro respecto al nivel del suelo. Tiene doble entrada y cortinas metálicas en ventanas. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura.</p>
	<p><b>Fachada 3</b> Materiales: Paredes repelladas y enchape de piedra. Rejas metálicas. Colores: Rojo y crema. Estilo y elementos destacables: Edificio de cuatro niveles con balcones en toda la fachada. El primer nivel tiene enchape de piedras de tamaño ladrillo. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado.</p>





	<p><b>Fachada 4</b>  Materiales: Paredes repelladas y enchapadas con piedra en forma de ladrillo. Techo de lámina.  Colores: Blanco, rosa vieja y natural de la piedra de enchape.  Estilo y elementos destacables: Edificio de tres niveles. En los niveles superiores se observan cuatro balcones pequeños al que se tiene acceso por una puerta en cada uno.  Uso de suelo: Uso institucional.  Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura.</p>
	<p><b>Fachada 5</b>  Materiales: Pared repellada. Puertas y ventanas con rejas metálicas.  Colores: Verde, naranja y blanco.  Estilo y elementos destacables: Fachada recta con vanos de puertas y ventanas resaltados, finaliza con una cornisa sencilla en la que se ha pintado el nombre del partido.  Uso de suelo: Uso institucional.  Estado de conservación: En buen estado.</p>
	<p><b>Fachada 6</b>  Materiales: Malla metálica, techo de lámina, pared de ladrillo.  Colores: Anaranjado  Estilo y elementos destacables: Inmueble esquinero con fachada tipo champa para negocio, tiene acceso por ambos lados de la calle.  Uso de suelo: Sin uso actual  Estado de conservación: Se observa falta de mantenimiento por abandono.</p>

Cuadro 20. Conjunto de fachadas del bloque 5  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



## Bloque 6



Figura 38. División de fachadas por parcelas del bloque 6  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



Figura 39. Panorámica de fachadas de bloque 6.  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022.



### Fachada 1

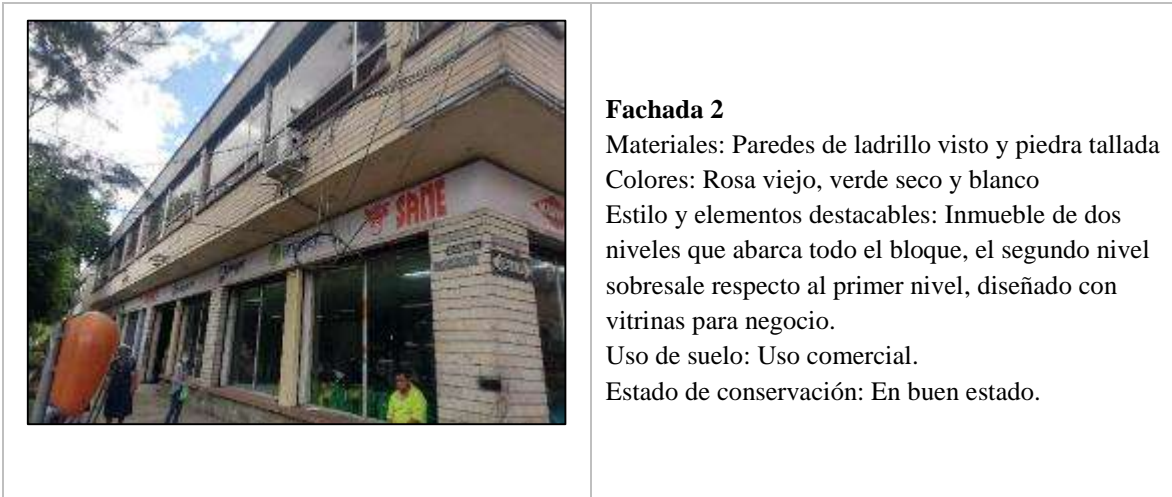
Materiales: Malla metálica

Colores: No aplica

Estilo y elementos destacables: Lote para estacionamiento de negocio que tiene su entrada por la tercera avenida.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: En buen estado.



Cuadro 21. Conjunto de fachadas del bloque 6.  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.

## Bloque 7

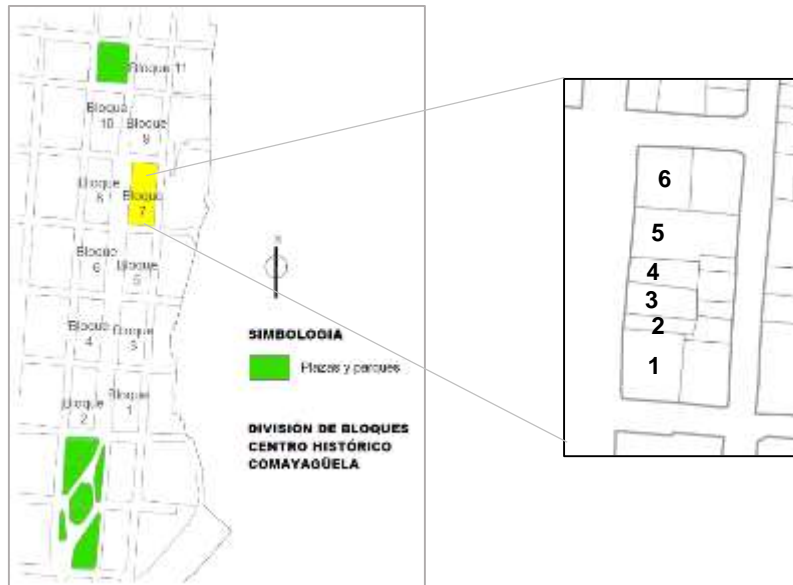


Figura 40. División de fachadas por parcelas del bloque 7  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.





Figura 41. Panorámica de fachadas bloque 7  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022.

A photograph of a building facade with a grey wall and a wooden door. There is a window with a metal grate above the door. The wall shows signs of wear and discoloration.	<p><b>Fachada 1</b> Materiales: Pared repellada con dos estilos de repello. Colores: Gris Estilo y elementos destacables: Fachada recta, con zócalo alto repellado. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservada. Se observa falta de mantenimiento.</p>
A photograph of a building facade with a light-colored wall and a large window. The window has a metal grate and is partially covered by a wooden structure. There are trees in the foreground.	<p><b>Fachada 2</b> Materiales: Pared repellada Colores: Gris Estilo y elementos destacables: Fachada recta en la que se observa una modificación que no ha sido del todo restaurada. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservada. Se observa falta de mantenimiento.</p>



	<p><b>Fachada 3</b> Materiales: Pared repellada con estilo Colores: Ocre y amarillo Estilo y elementos destacables: Inmueble de dos niveles diferenciados por el color, con una fachada recta con dos ventanas que poseen botaguas de hormigón. Se observa el uso de cortinas metálicas. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en algunas partes.</p>
	<p><b>Fachada 4</b> Materiales: Pared repellada, portón metálico Colores: Ocre de fondo. Estilo y elementos destacables: Una de la pared posee un mural completo que le da vistosidad, el tema es sobre unos estudiantes bajo la lluvia. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en uno de los muros.</p>
	<p><b>Fachada 5</b> Materiales: Pared de bloque repellada, vidrio corrido Colores: Rosado y crema Estilo y elementos destacables: Edificio de tres niveles. En su fachada se observan con azulejos blancos en toda la pared del primer nivel y ventanas con perfiles de aluminio en el segundo y tercer nivel. Uso de suelo: Uso institucional. Estado de conservación: En buen estado.</p>
	<p><b>Fachada 6</b> Materiales: Pared repellada, barrotes metálicos en ventanas. Colores: Salmón y verde. Estilo y elementos destacables: Edificio de dos niveles, con fachada recta, vitrinas en el primer nivel cubiertas por cortinas metálicas. Se observan pequeños aleros que sirven de jardineras entre el primer y segundo nivel. Uso de suelo: Uso institucional. Estado de conservación: En buen estado.</p>

Cuadro 22. Conjunto de fachadas del bloque 7  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



## Bloque 8



Figura 42. División de fachadas por parcelas del bloque 8  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.






Figura 43. Panorámica de fachadas bloque 8.  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022.

<p>A close-up photograph of a building facade, showing a brick wall and a window. The building is a multi-story structure with a mix of architectural styles, including some with white facades and others with more traditional brick or stone.</p>	<p><b>Fachada 1</b> Materiales: Pared de ladrillo visto. Lámina metálica en el último nivel. Colores: Beige y el natural del ladrillo Estilo y elementos destacables: Edificio de cuatro niveles, estilo contemporáneo. En la parte inferior se observa el uso de vitrinas. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado.</p>
--	--



	<p><b>Fachada 2</b> Materiales: Pared con repello en dos estilos (actualmente dañado) Colores: Rosado y gris Estilo y elementos destacables: Es un inmueble abandonado de fachada recta, con una cornisa sencilla en el borde superior. Uso de suelo: Sin uso actual. Estado de conservación: Se observa falta de mantenimiento por abandono.</p>
	<p><b>Fachada 3</b> Materiales: Pared repellada Colores: Crema y ocre Estilo y elementos destacables: Fachada recta con zócalo alto que se extiende para resaltar los vanos de puertas y ventanas. En la parte superior se observa una cornisa sencilla que viene en continuidad del inmueble anterior. Uso de suelo: Uso residencial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en algunas partes.</p>
	<p><b>Fachada 4</b> Materiales: Pared repellada, azulejos, cortinas metálicas. Colores: Beige Estilo y elementos destacables: Edificio de cinco niveles. A partir del segundo nivel se observa que toda la fachada sobresale y se repite el diseño de un nivel a otro, con la colocación alterna de ventanas de celosías y vidrio corrido. Uso de suelo: Uso institucional. Estado de conservación: En buen estado.</p>



	<p><b>Fachada 5</b> Materiales: Pared repellada, techo de tejas de barro. Colores: Ocre y blanco Estilo y elementos destacables: Fachada recta con zócalo alto que resalta los vanos de puertas y ventanas. En el techo se observa un alero de madera. Uso de suelo: Sin uso actual. Estado de conservación: Se observa falta de mantenimiento por abandono.</p>
	<p><b>Fachada 8</b> Materiales: Ladrillo visto y enchape de piedra tallada Colores: los naturales de los materiales del ladrillo y piedra. Estilo y elementos destacables: Edificio de tres niveles, fachada recta, el segundo y tercer nivel sobresalen al del primero que tiene ventanas tipo vitrinas. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado.</p>
	<p><b>Fachada 6</b> Materiales: Pared repellada. Techo de teja de barro. Colores: Ocre y crema Estilo y elementos destacables: Fachada recta con un zócalo alto. Vivienda de dos niveles, con un ligero cambio de alineación frontal entre los dos niveles del que sobresalen pequeñas vigas de madera. En la parte superior se observa una cornisa sencilla con pequeños arcos. Uso de suelo: Uso residencial. Estado de conservación: En buen estado.</p> <p><b>Fachada 7</b> Materiales: Pared repellada. Techo de teja de barro Colores: Corinto y crema Estilo y elementos destacables: Fachada recta con zócalo alto. Tiene un alero de madera, puerta y ventana de madera con una reja metálica decorada en la parte superior. Uso de suelo: Uso residencial. Estado de conservación: En buen estado.</p>

Cuadro 23. Conjunto de fachadas del bloque 8  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.





## Bloque 9



Figura 44. División de fachadas por parcelas del bloque 9  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



Figura 45. Panorámica de fachadas bloque 9  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022.



### Fachada 1

Materiales: paredes de bloque de concreto

Colores: Verde

Estilo y elementos destacables: Inmueble con la esquina redondeada en la que se encuentra la puerta de acceso principal, con diseños triangulares en la parte superior. Se observa el uso de cortinas metálicas.

Uso de suelo: Uso comercial.

Estado de conservación: En buen estado.

	<p><b>Fachada 2</b> Materiales: paredes de bloque de concreto Colores: Blanco y verde Estilo y elementos destacables: Fachada comercial de dos niveles, con un retiro frontal amplio para estacionamiento de vehículos. En la parte superior se observan cuatro puertas o portones metálicos. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado.</p>
	<p><b>Fachada 3</b> Materiales: Pared repellada Colores: Crema y gris en portones metálicos Estilo y elementos destacables: Inmueble de dos niveles con tres ventanas en la parte superior protegidas con barrotes metálicos. En la parte inferior se observan portones metálicos en toda la fachada. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Se observa falta de mantenimiento y pintura en el segundo nivel.</p>
	<p><b>Fachada 4</b> Materiales: Pared de bloque repellado Colores: Amarillo y verde azulado. Estilo y elementos destacables: Inmueble patrimonio histórico con fachada recta, influencia neoclásica, con vanos de arco rebajado en puertas y ventanas y en la parte superior una cornisa sencilla con un diseño bajo relieve. Uso de suelo: Uso mixto. Estado de conservación: Medianamente conservado. Se observa falta de mantenimiento y pintura en algunas partes. Época: 1940-1950</p>
	<p><b>Fachada 5</b> Materiales: Pared repellada, vidrio en ventanas y puertas. Colores: Crema y gris Estilo y elementos destacables: Edificio de cuatro niveles con un estilo contemporáneo, la fachada posee unos perfiles de concreto que sobresalen entre las ventanas y que se extienden desde el segundo hasta el último nivel. La esquina es redondeada donde se encuentra una puerta de acceso al edificio. Uso de suelo: Uso institucional. Estado de conservación: En buen estado.</p>

Cuadro 24. Conjunto de fachadas del bloque 9  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



## Bloque 10

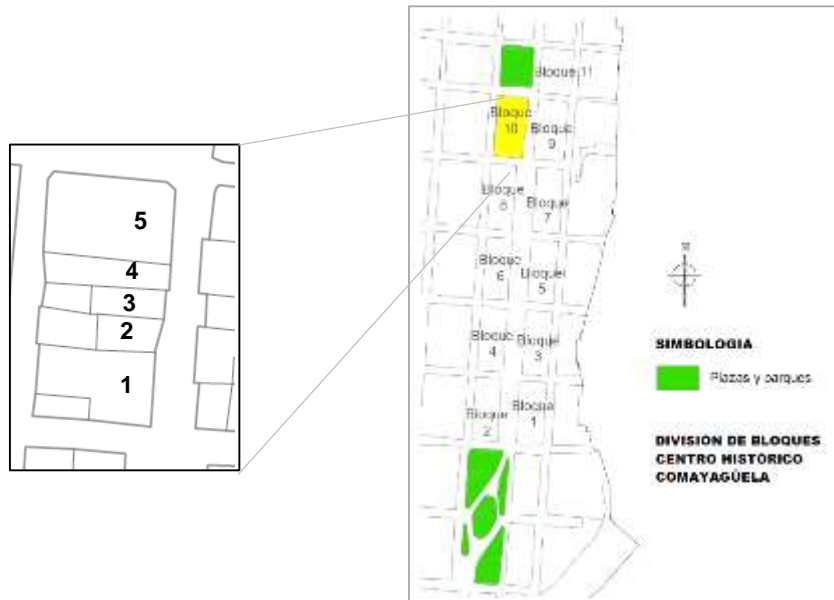


Figura 46. División de fachadas por parcelas del bloque 10  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



Figura 47. Panorámica de fachadas bloque 10.  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022



	<p><b>Fachada 1</b> Materiales: Paredes de ladrillo visto y repellado, enchapado con piedra tallada. Colores: gris Estilo y elementos destacables: Edificio de dos niveles, estilo contemporáneo. El segundo nivel sobresale al primero que concluye con un parapeto de ladrillo visto. En el primer nivel se observan locales comerciales con vitrinas y cortinas metálicas. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado.</p>
	<p><b>Fachada 2</b> Materiales: Pared repellada (dañada) Colores: Mostaza y rosa vieja Estilo y elementos destacables: Inmueble de dos niveles con una fachada recta en la que sobresale únicamente un balcón en el segundo nivel que une dos ventanas. En la parte superior se observa una cornisa con figuras inclinadas paralelas. Uso de suelo: Sin uso actual. Estado de conservación: Se observa falta de mantenimiento por abandono.</p>
	<p><b>Fachada 3</b> Materiales: Pared repellada Colores: Verde y crema Estilo y elementos destacables: Inmueble de un nivel con fachada recta. Posee un alero pequeño de concreto y sobre este se observa una serie de ladrillos de vidrio como tragaluz y una cornisa sencilla. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado.</p>
	<p><b>Fachada 4</b> Materiales: Pared repellada Colores: Gris Estilo y elementos destacables: Fachada recta con tres cortinas metálicas solamente. Sobre las cortinas se observa una cornisa sencilla. Uso de suelo: Uso institucional. Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en algunas partes.</p>



	<p><b>Fachada 5</b> Materiales: Pared de ladrillo repellada Colores: Amarillo Estilo y elementos destacables: Inmueble patrimonio histórico, estilo contemporáneo, fachada recta con esquina ochavada donde sobresalen dos balcones en cada nivel. Tiene dos accesos pero solo se utiliza el que está frente al Parque La Libertad. Uso de suelo: Uso institucional. Estado de conservación: En buen estado. Época: 1940</p>
---	--

Cuadro 25. Conjunto de fachadas del bloque 10  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.

### Bloque 11



Figura 48. División de fachadas por parcela del bloque 11  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.







Figura 49. Panorámica de fachadas de bloque 11.  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022.

	<p><b>Fachada 1</b> Materiales: Pared repellada Colores: Crema y rojo Estilo y elementos destacables: Inmueble patrimonio histórico con esquina ochavada, influencia neoclásica, con vanos remarcados de arco rebajado en puertas y ventanas. Finaliza con una cornisa. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado</p>
	<p><b>Fachada 2</b> Materiales: Pared repellada Colores: Azul Estilo y elementos destacables: Edificio de dos niveles en el que el segundo nivel sobresale al primero formando una especie de alero. En la parte superior las ventanas son de celosías. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Se observa falta de mantenimiento en varias partes.</p>
	<p><b>Fachada 3</b> Materiales: Pared repellada Colores: Amarillo y blanco Estilo y elementos destacables: Inmueble patrimonio histórico de fachada recta. Posee dos niveles, del cual el segundo se construyó posteriormente por lo que se retiró 1 metro de la línea de construcción del primer nivel. Los vanos de puertas y ventanas están remarcados y posee un zócalo alto. Uso de suelo: Uso institucional. Estado de conservación: En buen estado.</p>



	<p><b>Fachada 4</b> Materiales: Pared repellada Colores: Combinación de marrón y rosa Estilo y elementos destacables: Inmueble patrimonio histórico de dos niveles con una fachada historicista-romántica. Posee tres puertas en el segundo nivel que dan a balcones. En la parte superior se observa una cornisa con alto relieve de cuatro cisnes. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: En buen estado. Época: 1940 -1950</p>
	<p><b>Fachada 5</b> Materiales: Pared repellada Colores: combinación de marrón y salmón Estilo y elementos destacables: Edificio de dos niveles estilo náutico, con esquinas redondeadas y columnas vistas en la fachada. Uso de suelo: Uso comercial. Estado de conservación: Medianamente conservado. Necesita pintura en algunas partes.</p>

Cuadro 26. Conjunto de fachadas del Bloque 11.  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.

De este estudio pormenorizado de cada bloque se han observado edificaciones de diversos estilos pero la mayoría son neoclásicos y contemporáneos. Hay otros estilos específicamente de las edificaciones catalogadas como patrimonio histórico entre ellos historicista, historicista-romántico, neorrenacentista y colonial. Es importante destacar que las nuevas edificaciones se construirán con estilo contemporáneo pero que será necesario establecer criterios de diseño que contemplen elementos de estos estilos antiguos para dar continuidad y contribuir a la integridad del entorno.

En cuanto al estado de conservación de las fachadas, se ha elaborado un mapa que muestra cómo se encuentran actualmente:



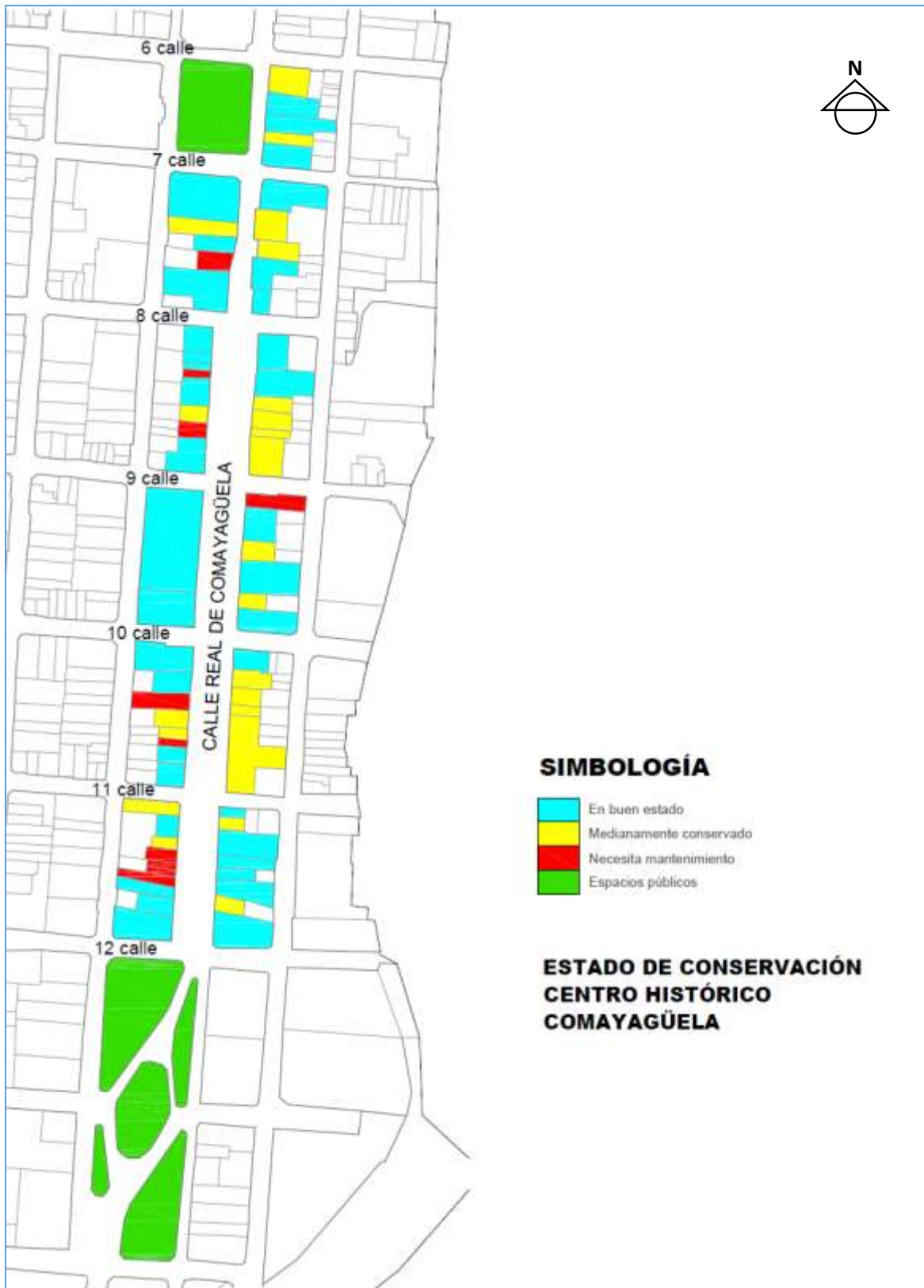


Figura 50. Estado de conservación de las fachadas  
Fuente: Elaboración propia con mapa base de AMDC. Noviembre de 2020.





### *iii. Parques*

Este estudio comprende el mejoramiento de los dos parques existentes, el Parque El Obelisco y el Parque La Libertad, los cuales se encuentran en estado medianamente conservado. Si bien ambos parques tienen historia, es importante destacar que hasta la fecha en ambos parques se conservan monumentos desde la época de su construcción.

#### **El Obelisco**

Es un parque emblemático, tiene en el centro un obelisco del cual surge su nombre, que se construyó en 1921 para conmemorar los 100 años de independencia del país. El estado actual presenta por una parte la existencia de diversidad de árboles que dan sombra y frescura en el ambiente, pero por otra es una zona donde se refugian muchos indigentes, esto hace que su atractivo se aminore y que las personas se sientan inseguras, según lo expresaron algunos de los visitantes entrevistados.

El problema principal se debe al uso que las personas hacen del mismo. Por la mañana y la tarde el parque es visitado por los habitantes de la zona, lo cual no significa un problema, pero en la noche debido a que es una zona poco vigilada y poco iluminada hay presencia de personas con problemas de drogadicción o que se prostituyen. Resulta un problema complejo porque para revitalizar el espacio es necesario un estudio socioeconómico de estas personas y ayudarles a reintegrarse en la sociedad mediante un programa de reinserción social. Por otro lado, no se puede ignorar que realizar mejoras en la iluminación y el mobiliario urbano haría que el parque sea más visitado y con esto se disminuiría el nivel de inseguridad, se lograría que este espacio público sea mejor aprovechado.

Actualmente se observa pocos postes de iluminación, algunos sin farolas, lo que indica que ya anteriormente se ha hecho un intento por iluminar la zona. Estos postes pueden ser reutilizados y



rehabilitados, así como incluir otros más de manera que se mejore la iluminación. A continuación se muestra un mapa con la disposición actual de los caminos en el parque y la disposición del mobiliario existente.



Figura 51. Disposición actual de caminos y mobiliario urbano del Parque El Obelisco  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2022.



De lo anterior se puede observar que hay disposición de bancas, pero algunas están en mal estado. Hay pocos basureros por lo que es usual encontrar basura esparcida en el suelo. Se observan cabinas telefónicas sin uso las cuales deberían ser removidas. A continuación algunas fotografías del sitio.



Figura 52. Cabina telefónica a ser removida  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Figura 53. Poste sin farola.  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Alrededor de El Obelisco se conserva el pavimento original de 1930, que es de piedra caliza colonial, el cual está aún en buen estado y puede seguir utilizándose.



Figura 54. Pavimento de piedra caliza alrededor de El Obelisco  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021

En otras partes del parque se observa otro tipo de pavimento, uno de concreto asfáltico por donde transitan vehículos y otro de ladrillo, cerca de las jardineras.



Figura 55. Tipos de pavimento en Parque El Obelisco  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Un elemento característico son las jardineras de adoquín, utilizadas en este parque y también en las jardineras a lo largo de la Calle Real. Estas se considera que fueron colocadas en los años 80 cuando se comenzó a fabricar este tipo de adoquines. Son un elemento vistoso y que le da cierta uniformidad de estilo.



Figura 56. Jardineras en el Parque El Obelisco.  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Figura 57. Vista del Parque El Obelisco desde la 12va calle y 3ra avenida  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021





Figura 58. Estatua del Dr. César Castellanos que fue alcalde de la ciudad en 1998  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Figura 59. Inicio de la Calle Real desde el Parque El Obelisco  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021





Figura 60. Vista de la entrada a El Obelisco  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Figura 61. Vista del Parque el Obelisco en la 12 calle  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



### Parque La Libertad

En este parque se encuentra una estatua dedicada a la libertad, colocada en 1883, tiempo del presidente Marco Aurelio Soto, de allí el nombre del parque que antes era conocido como Plaza La Concepción. Es un espacio público pequeño que manifiesta características de la época colonial, al situarse frente a la Iglesia Inmaculada Concepción y al edificio que fue ayuntamiento, ahora Escuela de Bellas Artes.

Es un parque visitado, que recibe cierto mantenimiento del CAC-UNAH, pero debido a su ubicación en la zona cercana al Obelisco, comparte la misma problemática. Algunos visitantes opinan que sienten menos temor porque hay vigilancia en los edificios aledaños y se observa mayor movimiento de personas alrededor, sin embargo se podría mejorar esta situación con pequeñas intervenciones urbanísticas. A continuación se presenta un mapa con la disposición actual de caminos, jardineras y mobiliario urbano en el parque.

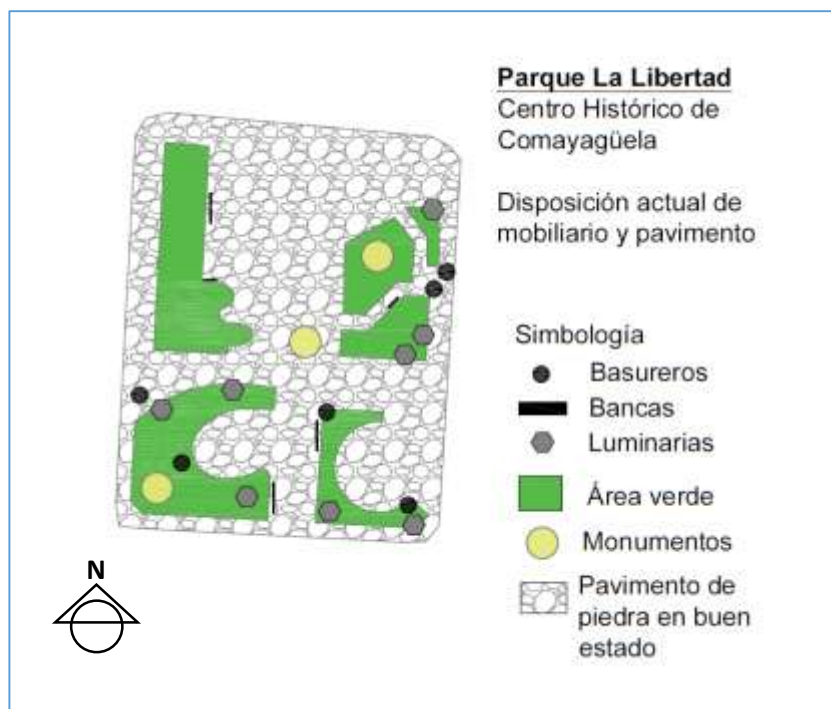


Figura 62. Disposición actual de caminos, jardineras y mobiliario urbano del Parque La Libertad  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2022





Se observa que la forma de las jardineras es irregular posiblemente porque se han construido acorde a los árboles que están sembrados allí, que proporcionan sombra y frescura al ambiente del parque. Del mobiliario cabe mencionar que hay pocas bancas y en su lugar se observa que las personas suelen sentarse alrededor de las jardineras de concreto. De igual forma se observan varias luminarias que se podrían incrementar para mejorar la iluminación del parque.

Por otro lado, según entrevistas con personas del CAC-UNAH, se ha intentado revitalizar el parque realizando actividades culturales como conciertos o tardeadas musicales<sup>31</sup>, de manera que las familias y vecinos puedan visitar el parque y disfrutar de una jornada cultural y recreativa. A continuación se muestran algunas fotografías del sitio.



Figura 63. Jardineras y bancas del Parque La Libertad  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2022

<sup>31</sup> <https://blogs.unah.edu.hn/cac/parque-la-libertad-recibe-las-tardeadas-musicales/>





Figura 64. Tipo de pavimento reciente en buen estado en el Parque La Libertad  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Figura 65. Vista del parque La Libertad desde la 6ta calle y Calle Real  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021





Figura 66. Monumento a Juan Ramón Molina, poeta hondureño  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Figura 67. Pérgola en la que se colocan lustra botas y algunos indigentes  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



#### *iv. Mobiliario urbano*

En el Reglamento de Zonificación, Obras y Uso del Suelo en el Distrito Central<sup>32</sup> se entiende por mobiliario urbano la construcción de aceras y calles peatonales, arborización y colocación de césped, señalización y nominación de calles y avenidas y otros detalles como la colocación de basureros metálicos, bancos de concreto, la construcción de casetas de espera en las paradas de buses, la nomenclatura de viviendas, etc.

En este sentido, se puede afirmar que es un tema que requiere atención porque aunque se trate solamente de elementos superpuestos, son objetos que forman parte del paisaje y además dialogan con el entorno, responden a las necesidades de las personas y ayudan a formar la imagen de la ciudad.

A continuación se muestran algunas imágenes del mobiliario urbano existente en la zona.



Figura 68. Bancas en el Parque El Obelisco  
Fuente: Fotografía propia. Febrero de 2020.

<sup>32</sup> [https://www.amdc.hn/images/PDF/Tramites\\_gcc/gccactualiz/REGLAMENTO-21-01-2021.pdf](https://www.amdc.hn/images/PDF/Tramites_gcc/gccactualiz/REGLAMENTO-21-01-2021.pdf)



Figura 69. Basurero en el Parque El Obelisco  
Fuente: Fotografía Propia. Febrero de 2020.



Figura 70. Basurero en acera de local comercial a lo largo de la Calle Real.  
Fuente: Fotografía propia. Febrero de 2020.





Figura 71. Luminaria a lo largo de la Calle Real  
Fuente: Fotografía propia. Febrero de 2020.



Figura 72. Basureros, bancas y luminarias en Parque La Libertad  
Fuente: Fotografía propia. Febrero de 2020.



Como se observa, la mayor parte del mobiliario se reduce a basureros, bancas en los parques, algo de iluminación, lo que refleja que es posible mejorar las condiciones y solventar algunas necesidades en este aspecto. Aunque el tramo de estudio sea corto, es una muestra significativa de lo que ocurre en el Centro Histórico, que denota la necesidad de incluir más elementos que enriquezcan el mobiliario urbano en Comayagüela.

Cabe destacar que a lo largo de la Calle Real, específicamente en la parte donde es más ancha, se observan jardineras hechas de adoquín, que probablemente datan de la década de los 80, a las cuales se les ha dado algo de mantenimiento por parte del CAC-UNAH, sin embargo son elementos rescatables que se sugiere conservar porque van acorde a los elementos que también existen en el parque El Obelisco. A continuación un mapa con la ubicación de las jardineras en los distintos bloques.



Figura 73. Jardineras de adoquín pintado  
Fuente: Fotografía propia. Febrero de 2020.





Figura 74. Ubicación de jardineras en la Calle Real  
Fuente: Elaboración propia con mapa base de AMDC. Septiembre de 2022





#### v. *Imagen urbana*

El diagnóstico de la imagen urbana en la Calle Real de Comayagüela puede definirse en dos ámbitos, el transformado y el de percepción. El ámbito transformado se refiere a la infraestructura y todos los elementos físicos que se han ido incorporando a las construcciones existentes. En cambio, el de percepción está relacionado a la opinión que los habitantes tienen de su ciudad formada por las vivencias que han experimentado allí.

#### **Ámbito transformado**

Es evidente que se trata de una zona que se fue poblando a partir de la década de 1970, pero que con el paso del tiempo se ha ido deteriorando, ya sea por la falta de mantenimiento en los inmuebles o por el cambio de drástico de uso de suelo residencial a comercial que se dio en la década de 1980. Este proceso de cambio en la dinámica territorial tiene un impacto a nivel físico y ambiental. En el caso de la Calle Real, el crecimiento demográfico por la alta inmigración a la ciudad, produjo un descontrol en la atención que ameritaba la expansión urbana.

Resulta interesante examinar algunas fotografías del antes y después para notar las transformaciones y cambios que han ido ocurriendo. A continuación se muestra una comparación de fotografías que corresponden a un inmueble catalogado como patrimonio histórico, muy destacado por su fachada rica en detalles y que posee cuatro figuras de cisnes en la parte superior, que la convierte en un inmueble muy singular. Se puede apreciar que después de 42 años los inmuebles colindantes cambiaron; uno de los inmuebles se remodeló totalmente a un estilo contemporáneo, en cambio al otro se le agregó un segundo nivel que conservó el estilo neoclásico pero con desproporción entre los dos niveles. Se nota que hubo modificación en los colores de las fachadas y el uso de zócalo



alto, algo que le aportaba cierta uniformidad y estilo que actualmente pocos inmuebles de la zona poseen. Cabe mencionar también que el detalle de resaltar vanos y puertas aporta elegancia a la fachada de los inmuebles pero son pocos los inmuebles que conservan estos detalles.

Finalmente, se observa abundancia en el cableado eléctrico algo que dificulta la apreciación del paisaje. Para esto, existen iniciativas de proyectos de cableado subterráneo para el centro histórico y la ciudad por lo que en esta tesis no se abordarán soluciones a este aspecto. Otro tema que no se abordará será el diseño de aceras y señalización vial, porque hay estudios en desarrollo en este tema según indicaciones del CAC-UNAH.



Figura 75. Inmuebles en la Calle Real de Comayagüela en agosto de 1978  
Fuente: <https://www.facebook.com/ModernaHN/posts/514150728647425/>



Figura 76. Inmuebles de la Calle Real de Comayagüela en septiembre 2020.  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



## Ámbito de percepción

De acuerdo a las entrevistas realizadas a algunos capitalinos, cuando se les menciona la Calle Real, suelen ubicar tres puntos importantes: el Parque El Obelisco, el Parque La Libertad y el Puente Mallol, que son precisamente el punto inicial, medio y final de la Calle Real. Suelen mencionar también características de la calle como ser una vía ancha llena de árboles. Luego al intentar ser más específicos preguntándoles por características de los parques suelen mencionar el abundante arbolado y se sitúan con otros sitios significativos como La Iglesia Inmaculada Concepción y la Escuela Bellas Artes.

Partiendo de los análisis propuestos por Kevin Lynch<sup>33</sup> para el estudio de la imagen urbana, es conveniente definir que el área de estudio se trata de una *senda* con presencia de *hitos*. Es una senda porque corresponde a la segunda avenida de Comayagüela conocida como Calle Real, un nombre que manifiesta la importancia que tuvo de conectar Tegucigalpa con la zona sur del país. Se observan hitos como: el monumento El Obelisco al inicio de la calle; el Parque La Libertad como punto medio que colinda con algunos sitios importantes como la Iglesia Inmaculada Concepción del siglo XVIII y la Escuela de Bellas Artes, esta última constituyó en un tiempo el Palacio Municipal de Villa de Concepción (Comayagüela); y finaliza con los mercados y el Puente Mallol que conecta con Tegucigalpa, sitios que no son abarcados en el área de estudio de este documento.

La percepción general recogida sobre los parques y la Calle Real es ser de los pocos sitios que conserva el arbolado y que poseen elementos históricos importantes, como el Obelisco y el

---

<sup>33</sup> Kevin Lynch, *La imagen de la ciudad. Versión castellana de Enrique Luis Revol*, (Ed. Gustavo Gili, 1ra ed., 8va tirada, 2008), p. 60. [https://www.academia.edu/7869348/Kevin\\_Lynch\\_-\\_La\\_Imagen\\_de\\_la\\_Ciudad](https://www.academia.edu/7869348/Kevin_Lynch_-_La_Imagen_de_la_Ciudad)



monumento a la libertad que poseen más de 100 años de existencia. Infortunadamente, se ven combinados con la inseguridad de la zona lo que impide que se pueda disfrutar y apreciar. Por otro lado es importante mencionar que por encontrarse dentro del polígono del centro histórico no se pueden proponer cambios, sino que deben ser mejoras acompañadas de un programa de seguridad y mantenimiento, así como de respeto a sus valores históricos y naturales (jardines y árboles).

A continuación se presenta una ilustración con la ubicación de los hitos mencionados anteriormente:





Figura 77. Ubicación de los hitos con fotografías en el área de estudio  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.



## Monumentos emblemáticos

El Obelisco tiene especial significado, porque fue inaugurado el 15 de septiembre de 1921 cuando se cumplían 100 años de la independencia del país. Este monumento denominado como Obelisco del Centenario pasó a conocerse simplemente como El Obelisco.

*De este modo, el monumento “El Obelisco” fue construido por el gobierno de Rafael López Gutiérrez para conmemorar el primer centenario de la Independencia, y también para contribuir con el amueblamiento urbano de la ciudad; su construcción empezó a principios de 1921, en terrenos donados por la municipalidad de Comayagüela para tal fin. El diseño de la estructura posee una base hexagonal de cuatro metros desde la base, y luego se alza en una pirámide de piedra de cantera rosada de doce metros en el propio centro de la calle que desembocaba en el puente Guacerique. En los seis lados del pedestal se colocaron: al frente el escudo de la Federación Centroamericana, y en las otras caras los escudos de los cinco países del istmo, colocando alrededor del monumento arriates ajardinados y bancas de cemento para el descanso de los visitantes.<sup>34</sup>*

En la actualidad este monumento se conserva y sigue manteniendo su significado, sin embargo ha perdido atractivo porque la zona se ha devaluado, por lo que es preciso revitalizarla para recuperar su memoria histórica y que sea nuevamente un sitio de recreación.

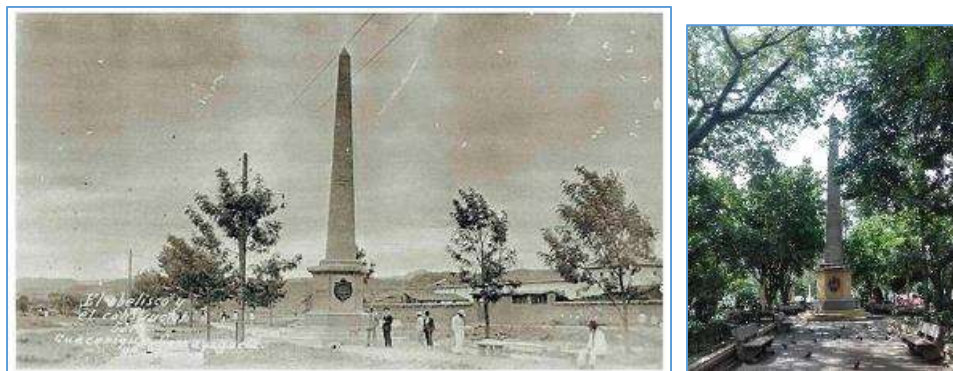


Figura 78. Comparativo de fotos de El Obelisco en 1921 y 2021  
Fuente: 1) Criterio.hn / 2) Fotografía propia. Mayo de 2021

<sup>34</sup> <https://criterio.hn/el-monumento-el-obelisco-en-comayaguela/>

*vi. Valor patrimonial y predial*

En la zona de estudio se localizan 10 sitios catalogados como patrimonio histórico con 70 inmuebles comprendidos en el área de estudio, lo que representan el 14%. En el mapa que se muestra a continuación se sitúan los predios de dichos sitios.



Figura 79. Inmuebles catalogados como patrimonio histórico en el área de estudio  
Fuente: Elaboración propia basada en datos proporcionados por IHAH. Septiembre de 2020.



Estos sitios, que ya han sido mencionados en otros apartados y se han mostrado fotos de sus fachadas, corresponden a:

<b>1</b>	Parque La Libertad
<b>2</b>	Antiguo Boarding House Hondureño
<b>3</b>	Fundación Remar
<b>4</b>	Cafetería
<b>5</b>	Centro de Arte y Cultura UNAH
<b>6</b>	Vivienda
<b>7</b>	Librería y cafetería
<b>8</b>	Inmueble sin uso actual
<b>9</b>	Autocentro
<b>10</b>	Parque El Obelisco

Cuadro 27. Uso actual de los predios catalogados como patrimonio histórico por el IHAH y la GCH  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2020.

La existencia de predios con valor patrimonial dentro de un área catalogada como Centro Histórico, indicarían que en términos monetarios se trata de una zona con valor catastral alto, sin embargo por ser una zona en estado de recuperación se pueden encontrar lotes con precios bajos. En realidad resulta difícil realizar una valoración monetaria de estos inmuebles, porque el valor por el cual han sido catalogados como patrimonio histórico no se concentra solamente en la antigüedad del edificio sino también en el valor antropológico, histórico y artístico, así como su estado de conservación.

El Plan Maestro del Centro Histórico del Distrito Central, contiene un análisis del valor catastral del suelo y su división en zonas homogéneas, de manera que se ha elaborado un mapa con los valores aproximados del terreno por metro cuadrado. Como se puede apreciar en el mapa, la zona de estudio correspondería a una combinación de zona de estrato medio y medio bajo según la clasificación que el plan comprende. La estratificación utilizada en el Plan Maestro propone lo siguiente:

- Zona A y B: Estrato Social Medio. Valor promedio m<sup>2</sup> de terreno L.1,159.00 (\$50)
- Zona C: Estrato Social Medio Bajo y Bajo. Valor promedio m<sup>2</sup> terreno L. 451.00 (\$20)





- Zona D: Estrato Social Bajo y Aldeas: Valor promedio m<sup>2</sup> terreno L. 351.00 (\$15)

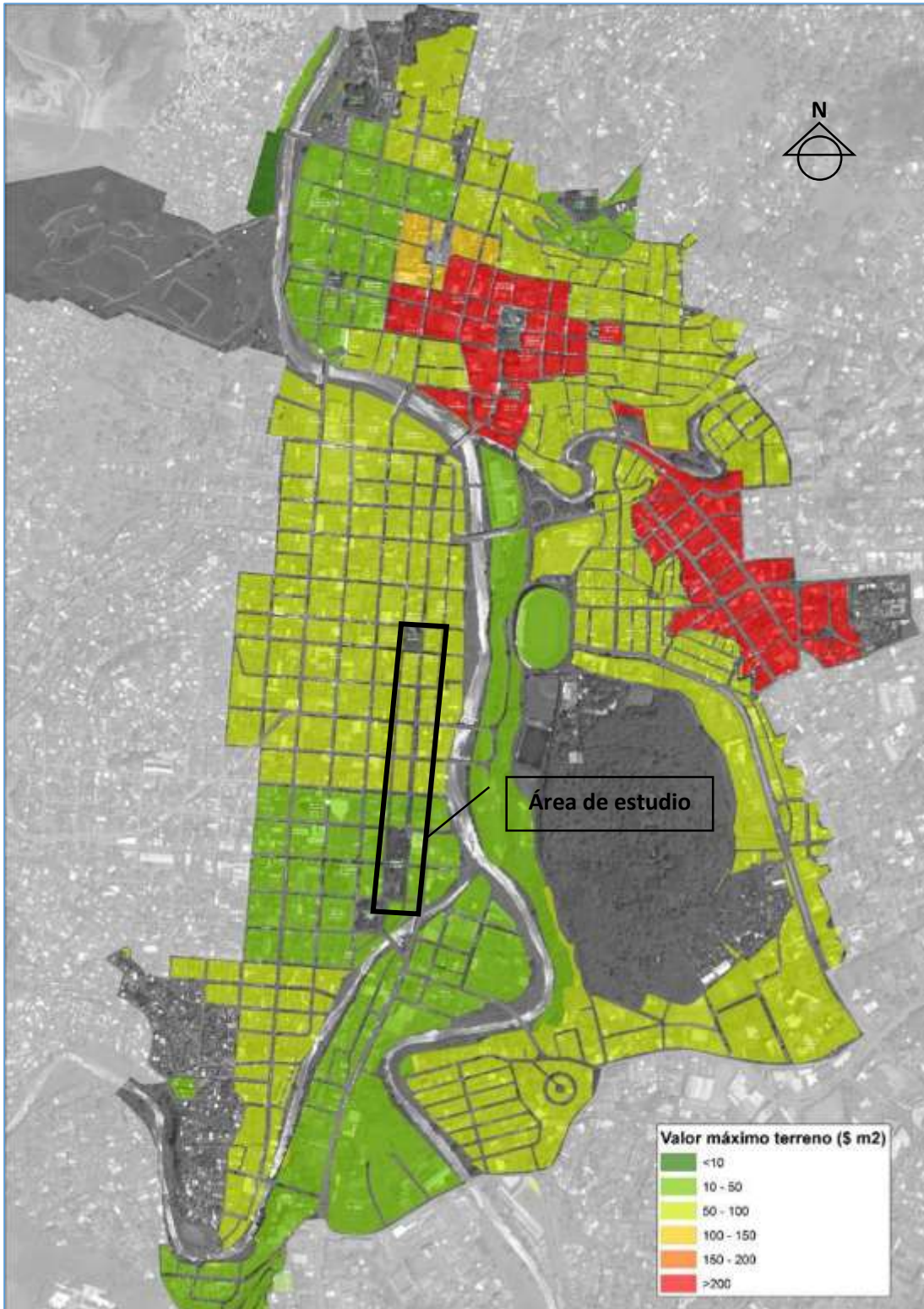


Figura 80. Clasificación del valor del terreno en el Centro Histórico del Distrito Central  
Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico del Distrito Central. Febrero de 2018.



#### IV. **Modelo Territorial Actual**

En forma de síntesis al diagnóstico expuesto y observando la dinámica que se da en el área de estudio, se puede decir que el modelo de territorio actual responde a una ciudad multifuncional dentro de una zona decretada como patrimonio cultural de la nación. Este último hecho marca la pauta de lo que es compatible o no en el área de estudio por lo que se hace necesario comentar lo siguiente:

- ❖ Es una zona que ha sufrido inundaciones por su cercanía al río Choluteca, pero que se puede evitar haciendo mantenimiento de dragado del río y delimitando su cauce mediante barreras vegetales.
- ❖ El uso de suelo predominante es para comercio, pero sería recomendable lograr un uso mixto para que la presencia de más personas del sitio favorezca a la reducción de la inseguridad.
- ❖ En el aspecto de movilidad, se puede enriquecer el corredor para que los peatones puedan disfrutar del paisaje y tengan mayor preferencia frente al uso de automóviles.
- ❖ Es posible realizar mejoras en lo que al ámbito constructivo se refiere, así como desarrollar algunos proyectos que potencien la inversión en la zona y que sean compatibles con las características patrimoniales presentes.
- ❖ Se cuenta con poco mobiliario urbano que puede ser enriquecido y al mismo tiempo facilitar la comprensión de la imagen urbana.
- ❖ El estrato social en el que se ha categorizado es de medio bajo y bajo. Es necesario incrementar el nivel tanto para el bienestar de los habitantes como por lo que representa una zona catalogada como Centro Histórico.



## V. Análisis FODA

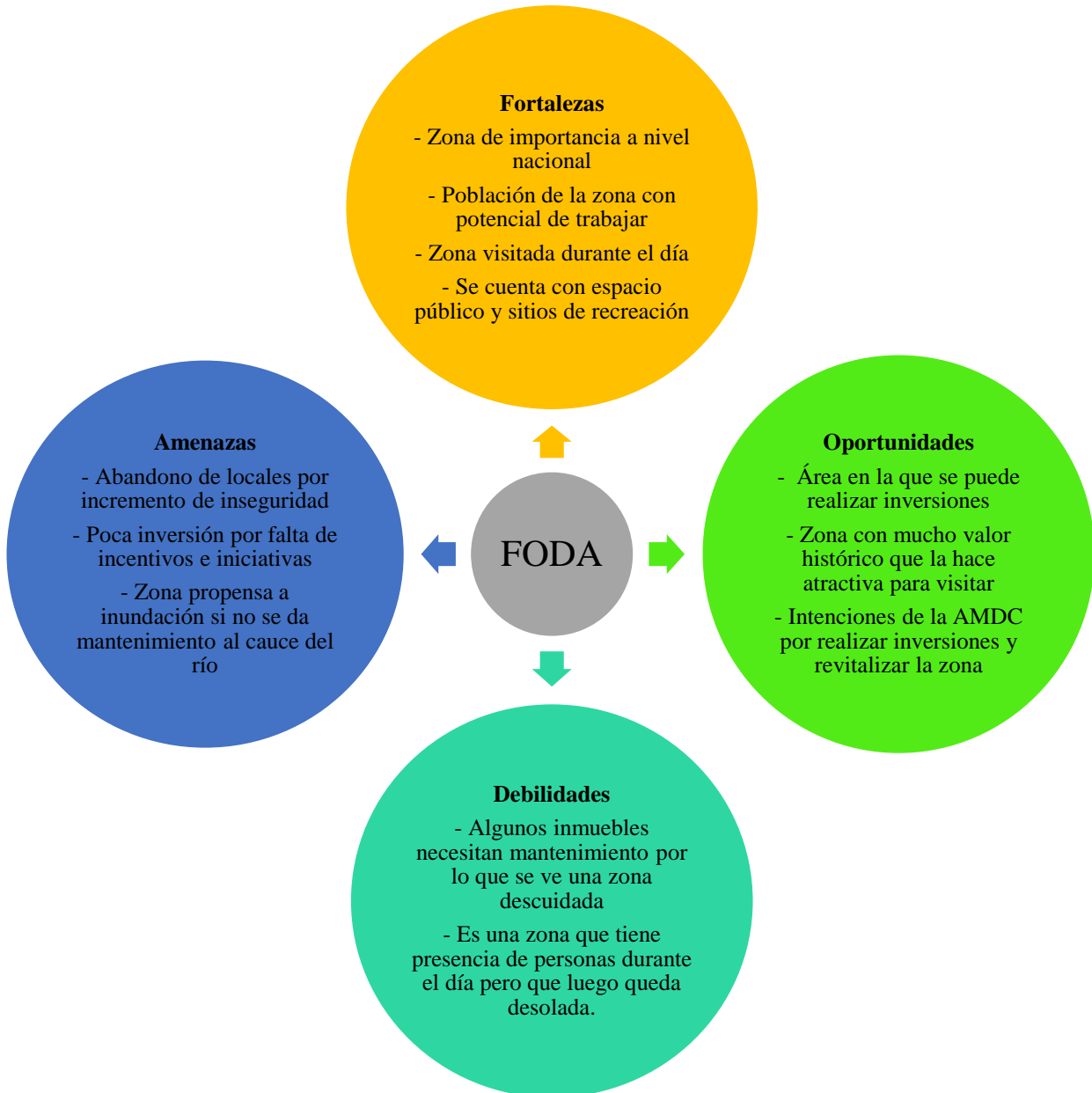


Figura 81. Análisis FODA  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2020



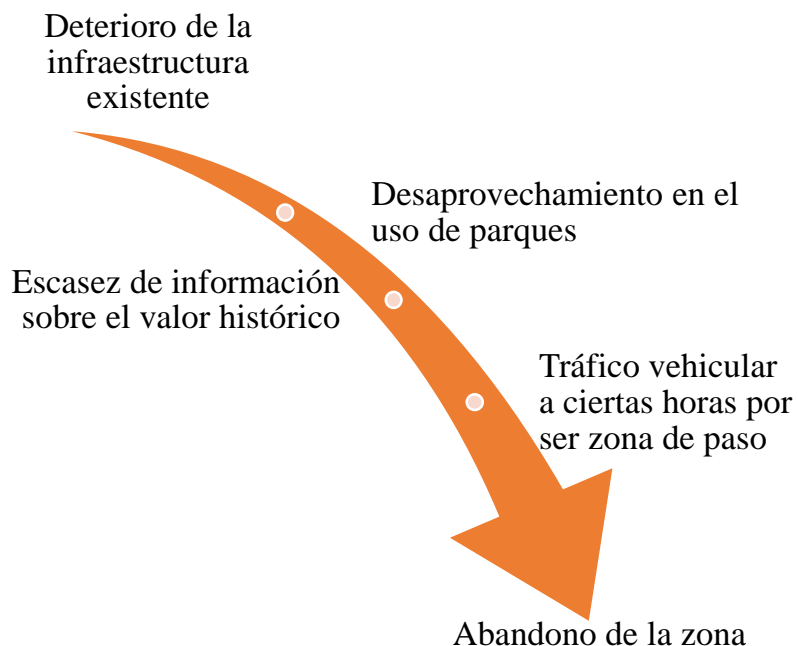


Figura 82. Red causal de problemas actuales  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2020.

Los problemas detectados en su mayor parte están relacionados a la falta de inversión y se ha convertido en una zona rezagada, lo que incrementa la sensación de inseguridad. Si bien es cierto en el día se nota cierta actividad por la noche se convierte en una zona abandonada, destinada a ser refugio de personas con exclusión social, drogadicción y prostitución.

Resulta apremiante intervenir la zona y realizar obras que cambien la dinámica que hasta el momento lleva dándose, se requieren propuestas de inversión en la zona porque es lo único que puede romper el círculo vicioso de abandono e inseguridad en que se encuentra sumergido Comayagüela.



## VI. Marco estratégico

Este apartado comprende la visión, objetivos y prospectiva territorial previstos para lograr la revitalización del área de estudio y que al mismo tiempo ésta se consolide como una avenida de conservación al patrimonio histórico y cultural, con potencial residencial y comercial.

### A. Visión

Situarse como una avenida histórica que atraiga a las personas para que la visiten y que además de conservar su patrimonio cultural e histórico ofrezca oportunidades para vivienda o locales para negocios en un entorno enriquecido por la naturaleza, mobiliario urbano y espacios de recreación cercanos, lleno de vitalidad.

### B. Objetivos

#### General

Elaborar un plan de revitalización de la Calle Real de Comayagüela para el sector comprendido entre el Parque El Obelisco y el Parque La Libertad que contemple diversas propuestas que elevarían la calidad de vida del espacio público e incentivarían la revalorización e inversión en la zona.

#### Específicos

1. Idear una estrategia de revitalización del uso de suelo mediante la consideración de algunos proyectos detonantes o posibilidades de un clúster de actividades.



2. Proporcionar lineamientos para la recuperación de la imagen urbana, el espacio público y el mobiliario urbano que transforme el sector en un entorno más habitable y atractivo.
3. Brindar lineamientos o criterios generales para el enriquecimiento de parques dando prioridad al paseo y desplazamiento del peatón frente al del flujo vehicular, con la adaptación de corredores peatonales y desarrollo de otros medios de movilización alternativos.
4. Generar una cartera de proyectos en secuencia estratégica de ejecución y según posibilidades de financiación con los cuales se incentive el interés de vivir o invertir en Comayagüela, de manera que se contribuya a la valorización del patrimonio en el Centro Histórico.

### C. Prospectiva territorial

Para el desarrollo de la propuesta se han determinado tres posibles escenarios en base a las oportunidades y los problemas detectados. Los escenarios son<sup>35</sup>:

- Escenario 1: Tendencial
- Escenario 2: Paliativo
- Escenario 3: Viable

**Escenario Tendencial** se refiere a las condiciones futuras en las que no se toma ninguna medida para generar cambios trascendentes, es decir, todo se desarrolla con lo que hasta el momento se tiene determinado, tanto en el ámbito gubernamental como en el de la empresa privada.

<sup>35</sup> María Andreína Salas-Burgoin. *Prospectiva Territorial, aproximación a una base conceptual y metodológica*. (Universidad de Los Andes) 2013.  
<https://archivo.cepal.org/pdfs/ebooks/donacion/2013SalasBourgoinProspectivaTerritorial.pdf>



**Escenario Paliativo** corresponde a diversas iniciativas realizadas por entidades públicas o privadas, orientadas a resolver los problemas que en la actualidad se presentan, especialmente relacionados con el uso y deterioro de los inmuebles así como el tráfico vehicular.

**Escenario Viable** se trata del planteamiento y desarrollo de un plan estratégico para potenciar la zona, atendiendo no solo la resolución de las necesidades inmediatas, sino con unos objetivos claramente definidos y alcanzables mediante proyectos concretos a realizar en un determinado tiempo.

A continuación se presenta un cuadro detallado con los posibles efectos futuros para los distintos escenarios considerando medidas de tiempo a corto, mediano y largo plazo.

<b>Escenario Tendencial</b>	<b>Escenario Paliativo</b>	<b>Escenario Viable</b>
<p><b>Corto Plazo</b></p> <p>Algunos inmuebles son abandonados y otros que ya estaban abandonados se van deteriorando por el desuso.</p>	<p><b>Corto Plazo</b></p> <p>Se da tratamiento de mejora a algunos inmuebles en especial a los abandonados y se les da un uso con lo que se nota cierta revitalización.</p>	<p><b>Corto Plazo</b></p> <p>Se logra restaurar y dar uso a la totalidad de los inmuebles deteriorados y abandonados, con lo cual se mejoran las condiciones de habitabilidad e inversión comercial en el sitio.</p>
<p><b>Mediano Plazo</b></p> <p>Continúa la actividad comercial pero en menor escala, se mantienen los negocios que llevan varios años pero no se observa nueva inversión en la zona. Se observa que continúan apareciendo vendedores ambulantes.</p>	<p><b>Mediano Plazo</b></p> <p>Aunque se intenta ir recuperando y dando uso a algunos inmuebles no se logra potenciar la zona y aprovechar los inmuebles en su totalidad. Esto provoca cierto abandono que se presta para dar la sensación de abandono y que continúe la inseguridad.</p>	<p><b>Mediano Plazo</b></p> <p>Es notable la revitalización, se han podido ejecutar algunos proyectos con los que se va viendo que la zona es más atractiva y que la sensación de abandono e inseguridad disminuye. Además se logra un aumento del interés cultural por conocer lo que significa el Centro Histórico.</p>



Escenario Tendencial	Escenario Paliativo	Escenario Viable
<p><b>Largo Plazo</b></p> <p>A pesar de estar catalogado como una zona de protección especial no se logra incentivar a que las personas quieran vivir allí o visitar el sitio con un fin de esparcimiento cultural o recreación.</p>	<p><b>Largo Plazo</b></p> <p>Se nota la falta de estrategias para conseguir potenciar la zona ya que aunque se han solventado provisionalmente algunos problemas, no ha habido un cambio sustancial de mejora en cuanto a la valorización que le corresponde como parte del Centro Histórico.</p>	<p><b>Largo Plazo</b></p> <p>Con la ejecución de los proyectos se nota el cambio positivo que se ha dado por lo que se toman como pilotos para la recuperación de otros sitios en el Centro Histórico. Se observa más afluencia de personas por conocer y disfrutar de un sitio que además de tener un paisaje atractivo, permite conocer datos históricos que fomentan la identidad nacional.</p>

Cuadro 28. Descripción de escenarios de prospectiva territorial  
Fuente: Elaboración propia. Octubre 2020

## VII. Sustentación de la propuesta

En este apartado se enumeran los principios rectores bajo los cuales se sustenta la propuesta y también los modelos urbanísticos en los que se basa esta tesis.

### Principios rectores

#### 1. Sostenibilidad

Este es un concepto que comenzó a tener mayor auge en el siglo XX debido al rápido crecimiento de las ciudades. Se trata de lograr el crecimiento de tal forma que se mejoren las condiciones actuales sin comprometer las condiciones del futuro. Para lograrlo, los últimos estudios sobre el tema mencionan la necesidad de tomar en consideración distintos aspectos no solo los ambientales.





*Se ha llegado a un nuevo concepto de sostenibilidad, que abarca diferentes componentes urbanos que trascienden lo ambiental e incluye variables culturales, políticas, institucionales, sociales y económicas. Esta nueva visión requiere el desarrollo de metodologías que contemplen el estudio de las ciudades como un sistema holístico complejo, con múltiples sectores. Por lo tanto, la aproximación interdisciplinaria puede proveer una comprensión cualitativa y cuantitativa de los problemas de desarrollo y gestión urbana.<sup>36</sup>*

## **2. Accesibilidad**

Este término tiene diversidad de acepciones porque depende del contexto en el que se usa. En el ámbito urbanístico se puede definir como la facilidad de cualquier persona para disfrutar de la ciudad en todo lo que esta ofrece sin que se vea afectado por alguna situación de discapacidad.

*No se trata de un concepto nuevo, pero si se trata de un concepto de alcanzar nuevas dimensiones dentro de la planificación de las ciudades, para hacer que sean más equitativas. Dentro de la oferta urbana están incluidas las posibilidades de compra, las opciones para la libre elección del uso del tiempo disponible en determinada preferencia, y el abanico de alternativas con las que cuenta el ciudadano para concretar sus desplazamientos.<sup>37</sup>*

## **3. Seguridad**

Este es un tema que no es tan fácil de definir porque influyen muchos factores, está relacionado con el derecho que tiene toda persona de gozar de paz y justicia que debe ser garantizado en cada Estado. En este sentido hay que entender que la Constitución debe establecer las mínimas y máximas garantías, que para Honduras responde en general a lo que establecen la mayoría de países del mundo occidental.

---

<sup>36</sup> *Sostenibilidad Urbana en América Latina y el Caribe*, (Banco Interamericano de Desarrollo - BID), 2011. Pag. 10.

<sup>37</sup> <http://periodico.laciudadaccesible.com/portada/opinion-la-ciudad-accesible/item/1733-accesibilidad-urbana>



*La seguridad es un concepto jurídico indeterminado que, como se sabe, son aquellos conceptos existentes en las leyes que por ser abstractas y generales, tienen que incluir términos genéricos ante la imposibilidad de contemplar toda la casuística. Justamente por esta indeterminación, estos conceptos jurídicos han de ser rellenados de contenido en cada caso concreto.*<sup>38</sup>

En el caso de estudio, se consideraría una garantía de la seguridad la revitalización de la zona porque favorecería la permanencia de personas de manera que con su presencia se reduzca la sensación de abandono y el sitio se vea resguardado.

#### **4. Confortabilidad**

Se refiere al bienestar de los ciudadanos en la ciudad, ya sea en el aspecto funcional, el paisajístico, los espacios públicos, mobiliario e instalaciones y por supuesto en el aspecto de las necesidades básicas satisfechas.

Para lograr que la confortabilidad sea realmente efectiva, una parte pasa por la planificación apropiada del uso de suelo, en el que se contemple el estudio de desplazamiento y movilidad con distintos medios de transporte, el acondicionamiento de espacios públicos y mobiliario urbano, el diseño de edificaciones para uso residencial o comercial, así como la recuperación de inmuebles deteriorados o abandonados, en especial si forman parte del patrimonio histórico.

---

<sup>38</sup> Ricard Brotat i Jubert, *La seguridad urbana: entre la seguridad ciudadana, el civismo y la convivencia en espacios públicos*, (Universidad de Barcelona, Tesis Doctoral. 2014.) p. 41.  
<https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/134667/rbij1de1.pdf?sequence=1>



## Modelos urbanísticos

La propuesta es una combinación entre los modelos: progresista y culturalista, que Françoise Choay expone<sup>39</sup>, considerando que la tendencia del urbanismo en centros históricos no se detiene solamente en la conservación del patrimonio histórico sino también en proporcionar vitalidad mediante intervenciones que respondan a las necesidades de una población que vive y trabaja en la misma ciudad.

El modelo progresista tiene varios representantes de acuerdo al enfoque en que cada uno se centró. Algunos daban respuesta centrándose en la organización del territorio o en la organización de la ciudad; otros se centraban en la actividad industrial y vivienda obrera; y otros se centraban en el funcionamiento de la ciudad. En cambio, en el modelo culturalista se opone totalmente al modelo progresista y remarca la importancia del fenómeno cultural acorde con la naturaleza la cual debe conservarse lo más intacta posible.

El caso de Comayagüela no puede catalogarse dentro de un modelo urbanístico concreto, pero si es posible notar características de varios modelos. Uno de estos es el de la *ciudad posindustrial*, que es el modelo que han adquirido actualmente las ciudades desarrolladas. Aunque el desarrollo no sea precisamente la característica de las ciudades en Honduras, se puede observar que la tendencia de las ciudades pos-industriales son por ejemplo: un crecimiento rápido debido a los factores económicos y sociales, elevada movilidad pero baja densidad residencial.

*El concepto “pos-industrialismo” fue empleado por el sociólogo Daniel Bell para describir la transformación de una sociedad que ha pasado de dejado atrás una economía basada principalmente en la manufactura para adentrarse en una que está centrada en las industrias de servicios y la producción de nuevos conocimientos: industrias de salud, educación superior, de diseño, de servicios*

---

<sup>39</sup> Françoise Choay, *El Urbanismo: utopías y realidades*, (Editorial Lumen, traducción: Luis del Castillo, 1970).



*de consultorías y de investigación en función del desarrollo. Este cambio en la base de la producción de riquezas tiene enormes repercusiones en la distribución física de las actividades económicas, en los procesos de urbanización y en el orden de las ciudades.*<sup>40</sup>

Es notable esta característica con el surgimiento de las actividades terciarias, específicamente en el cambio de uso de suelo que históricamente se ha registrado.

Otra característica se basa en la morfología urbana. En la ciudad objeto de estudio se da un tipo de plano ortogonal o de cuadrícula del cual es posible entrever su origen. Algunos urbanistas piensan que este tipo de trazado tiene su referente de las ciudades hispanas y otros opinan que surgió acorde al territorio, sin embargo hay algunos elementos que manifiestan que no se dieron así por casualidad y que el patrón que se consolidó tenía un objetivo. Algunos análisis de estos hechos se refieren a los trazados como un modelo de ciudad, por ejemplo: *J.E. Hardoy* se refiere a estas como *ciudades del período precolombino y colonial*, en cambio *A.E.J. Morris* considera que se desarrolló así por la necesidad de rapidez en la colonización.

En cuanto al aspecto culturalista, cabe destacar lo que la calle Real ha significado históricamente, *un espacio conmemorativo, simbólico y de interacción social y económica por antonomasia durante toda la historia de la Ciudad de Comayagüela.*<sup>41</sup> Es una calle recordada especialmente por las diversas actividades que se han realizado allí y que están relacionadas con tradiciones culturales de los capitalinos que fomentan la identidad nacional.

---

<sup>40</sup> <https://ciudaduprrp.wordpress.com/2010/03/03/ciudad-pos-industrial/>

<sup>41</sup> Daniel Eduardo Medina Zúniga, *La Calle Real y la Feria de la Inmaculada Concepción. Lugar, memoria e identidad*, (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Centro de Arte y Cultura, Revista de Arte y cultura, Vol. I / No.1, 2014). [https://issuu.com/centrodearteyculturaunah/docs/revista\\_cac-unah\\_1\\_23bce0f0f6c79f/s/10445574](https://issuu.com/centrodearteyculturaunah/docs/revista_cac-unah_1_23bce0f0f6c79f/s/10445574)



En este sentido, con la combinación de ambos modelos se hace una mirada hacia atrás para saber cómo era, como evolucionó y luego hacia el futuro proyectando lo que puede llegar a ser. En la actualidad está surgiendo una nueva tendencia conocida como “urbanismo a nivel de calle”, en el que se intenta tener calles completas, que ofrezcan diferentes opciones de movilidad y sean además el punto de conexión entre las personas.

*Una alternativa a este paradigma es el modelo de Calles Completas, entendidas como aquellas que ofrecen diferentes opciones de movilidad para los ciudadanos. Están diseñadas para conectar personas y lugares con la mayor eficiencia, seguridad y conveniencia posibles, promoviendo la movilidad no motorizada, el uso del transporte público y la calidad del espacio público. Estas calles resultan además inclusivas para todos sus usuarios (sean jóvenes o ancianos, sanos o tengan algún tipo de diversidad funcional o intelectual), al dar solución a problemáticas diversas. Además, frente a las grandes obras urbanas, el modelo de calles completas puede ser implementado en una primera fase experimental mediante pequeñas intervenciones de acupuntura urbana.<sup>42</sup>*

## VIII. Propuesta

En este apartado se desarrollan las propuestas para los tres ejes que se han considerado fundamentales. En cada uno de ellos se plantean los objetivos y la identificación de estrategias para alcanzarlos. Los ejes son:

- ➔ Uso de suelo
- ➔ Espacio público
- ➔ Imagen urbana y mobiliario urbano

---

<sup>42</sup> <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6445554>



## A. Manejo de uso de suelo

### Objetivo estratégico

Equilibrar el uso de suelo en la zona de estudio de manera que se propicie el uso mixto, acompañado de algunos parámetros sobre las edificaciones, orientados a incrementar la inversión y el nivel de habitabilidad en la zona.

### Objetivos específicos

- Incrementar el uso de suelo mixto o residencial en los inmuebles que actualmente se encuentran sin uso o en los que su uso podría cambiar.
- Definir parámetros normativos, de diseño y altura de edificaciones acompañado de un plan de incentivos.
- Especificar los criterios para la dotación y diseño de estacionamientos en la zona de estudio.
- Puntualizar medidas para el manejo de los edificios con valor patrimonial.

#### *i. Propuesta de Zonificación*

Tomando en cuenta la problemática descrita en el diagnóstico, en que se manifiesta principalmente el abandono y degradación de ésta área del Centro Histórico, se considera necesario como primer paso recurrir a una reorganización del uso de suelo, de manera que se reduzca el uso destinado a un solo propósito y en cambio se incremente el uso mixto, es decir, varios usos con los cuales se fomente la interacción ciudadana y la integración social.



En este sentido, el uso mixto tiene las ventajas de que al permitir el desarrollo de distintos tipos de vivienda con accesibilidad inmediata a los servicios y equipamientos urbanos, se mejora la dinámica social, se reducen los problemas de movilización y se logra incrementar el nivel de habitabilidad.

La estrategia de zonificación propuesta consiste en disponer al menos de un inmueble con uso mixto en cada bloque, de manera que el área total de este uso se aproxime al 40%; por otro lado que se mantenga igual el porcentaje de espacio público (plazas y parques); y en el resto de usos (residencial, institucional o comercial) no sobrepase ninguno por sí solo el 25%.

Para definir la propuesta que promueve el uso mixto se toma en consideración lo siguiente:

- Algunas actividades que se vuelven incompatibles, por ejemplo: las casas de rehabilitación calificadas dentro del uso institucional, conviene se conviertan en uso residencial.
- Los edificios de varios niveles destinados solo a comercio podrían volverse de uso mixto, ya sea acomodando el último nivel para vivienda o añadiendo un nivel más para este uso.
- Los lotes de uso comercial que tienen doble acceso (por otra avenida) se pueden reacondicionar para ser de uso mixto.
- A los inmuebles que están calificados como “sin uso actual” se les asigna un uso mixto, así como los inmuebles con potencial para uso mixto o residencial.

El gráfico de uso de suelo actual obtenido de los datos de la Figura 7. Mapa de uso de suelo actual, indica que la mayor parte de uso de suelo corresponde al comercial (44.6%), en cambio el uso mixto es el porcentaje más bajo (2.06%).



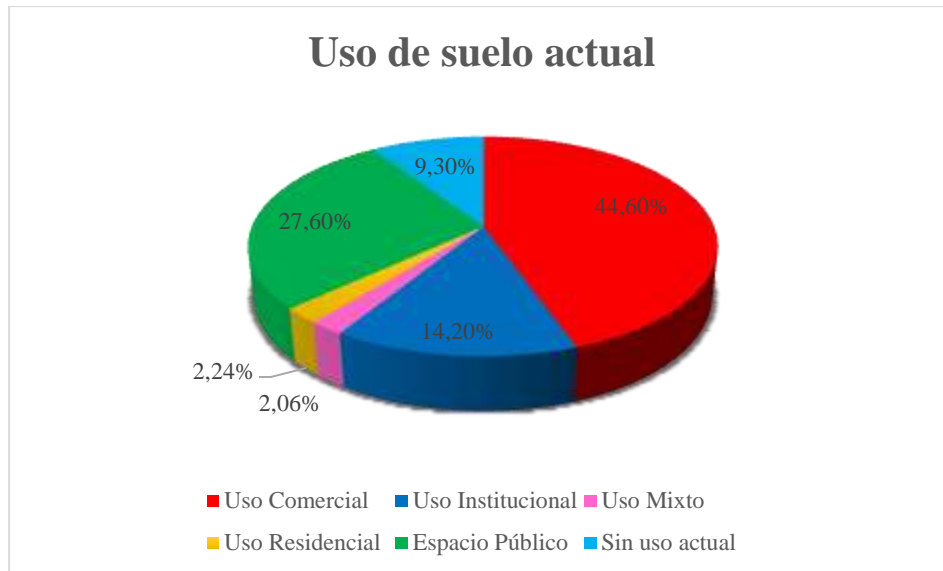


Figura 83. Gráfico de uso de suelo actual en el área de estudio  
Fuente: Elaboración propia con datos del mapa de uso de suelo. Noviembre de 2020.

En la propuesta, se sugiere aumentar el uso mixto reevaluando los potenciales inmuebles que podrían cambiar su uso actual. A continuación el gráfico y el mapa de zonificación propuesto.



Figura 84. Gráfico de uso de suelo propuesto para el área de estudio  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2020







Figura 85. Mapa de uso de suelo propuesto en el área de estudio.  
Fuente: Elaboración propia con mapa base proporcionado por AMDC. Noviembre de 2020.



## *ii. Parámetros normativos de diseño y altura de edificaciones*

El Artículo 131 del Reglamento de la Zonificación, Obras y Uso de Suelo en el Distrito Central, dicta la aplicación de los parámetros normativos a las zonas distribuidoras, zonas residenciales, zona especial El Hatillo y las áreas Urbano Rural. Sin embargo, debido a que la zona de estudio se encuentra dentro de los límites establecidos del Centro Histórico del Distrito Central, los parámetros que rigen van de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Manejo del Centro Histórico.

En este último reglamento, se hace mención a la regulación de las edificaciones en aspectos de altura, estilo, alineamiento, algunos materiales y algunos detalles arquitectónicos pero sin llegar a detallar datos precisos. Esto probablemente responde a que las intervenciones para el Centro Histórico son recientes e inicialmente se consideró conveniente respetar lo ya existente antes de proponer cualquier cambio, sin embargo previendo que es una zona que se irá recuperando y restaurando poco a poco, se pueden dictar algunas normativas que especifiquen detalles mínimos a tener en cuenta en las modificaciones a realizar específicamente para el área de estudio de esta tesis.

Antes de precisar datos concretos, es necesario definir los términos de los parámetros a utilizar.

- ❖ **Área de parcela:** Es la superficie total del predio.
  
- ❖ **Cobertura:** Es el porcentaje del área total de la parcela que puede ser impermeabilizada para construir sobre ella. Se refiere al área destinada para construcción al nivel del suelo.
  
- ❖ **Retiro Frontal:** Es la distancia mínima que debe respetarse entre el límite de propiedad frontal hasta donde comienza la construcción de la fachada.



- ❖ **Retiro Posterior:** Es la distancia mínima que debe respetarse desde el límite de propiedad posterior hasta la línea de construcción.
- ❖ **Retiro Lateral:** Es la distancia mínima de separación entre los límites de propiedad laterales y la construcción.
- ❖ **Altura:** Es la distancia vertical máxima que puede llegar a tener un inmueble.
- ❖ **Factor de ocupación del suelo:** Es el porcentaje de la superficie construida de la planta baja entre la superficie total de la parcela. En otras palabras, es el número que multiplicado por el área de la parcela indica el área máxima de construcción permitida.

La normativa propuesta se define de acuerdo al uso de suelo y los datos sugeridos responden a los límites mínimos y máximos, referidos a valores estándares:

PARÁMETROS	UNIDAD	USO DE SUELO			
		Residencial	Mixto	Comercial	Institucional
Área de la parcela	M <sup>2</sup>	120 – 150	120 - 200	100 – 200	100 - 200
Cobertura	%	80 - 90	90 - 100	90 - 100	90 - 100
Factor de ocupación del suelo	Valor	0.50 – 0.90	0.60 – 0.90	0.60 – 0.90	0.60 – 0.90
RETIRO					
Frontal	m	1.50 – 2.00	1.50 – 2.00	1.00 – 1.50	1.00 – 1.50
Posterior	m	0 – 2.00	0 - 1.00	0 - 1.00	0 - 1.00
Laterales	m	0 – 1.00	0 - 1.00	0 – 1.00	0 - 1.00

Cuadro 29. Parámetros normativos de edificaciones por uso de suelo  
Fuente: Elaboración propia. Diciembre de 2020



### Uso de suelo residencial

En una parcela mínima de 10 x 12 m. con valores de retiro: frontal y posterior con un máximo de 2 metros; los laterales con máximo de 1.0 metro; esto significaría que el factor de ocupación del suelo es de 0.53.

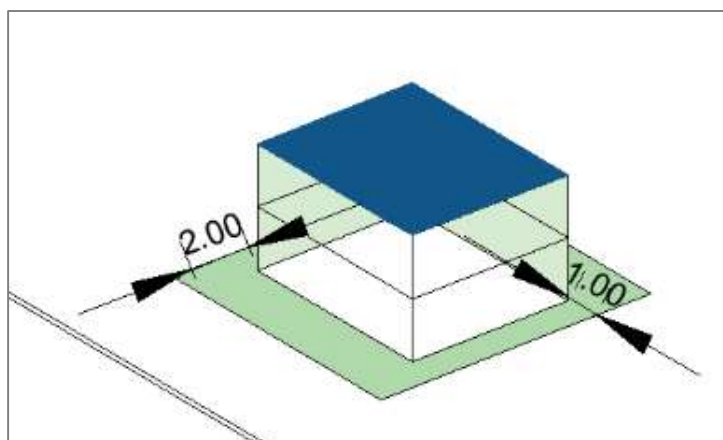


Figura 86. Alzado de parcela residencial con sus retiros  
Fuente: Elaboración propia. Diciembre de 2020.

### Uso de suelo mixto

En una parcela mínima de 10 x 12 m. con valores de retiro: frontal 1.5 metros; posterior con un máximo de 1.0 metro y los laterales con máximo de 1.0 metro; significaría que el factor de ocupación del suelo 0.63.

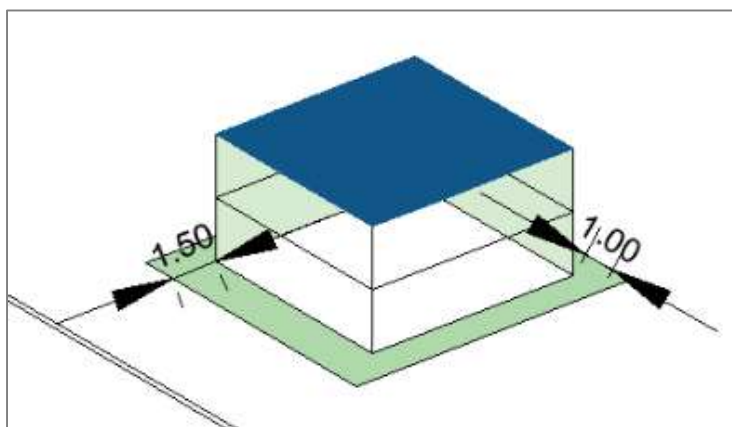


Figura 87. Alzado de parcela de uso mixto con sus retiros  
Fuente: Elaboración propia. Diciembre de 2020



### Uso de suelo comercial e institucional

En una parcela mínima de 10 x 10 m. con valores de retiro: frontal de 1.50 metros, posterior y laterales de 1.0 metro; significaría que el factor de ocupación del suelo es de 0.60.

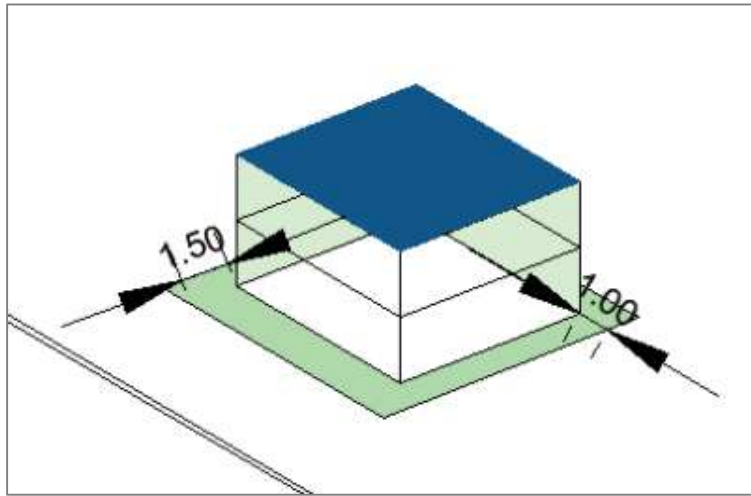


Figura 88. Alzado de parcela de uso comercial con sus retiros  
Fuente: Elaboración propia. Diciembre de 2020

El valor del factor de ocupación de suelo calculado se refiere a la condición con parámetros de construcción mínimos expuestos en el cuadro 29.

Respecto a la normativa para la altura de edificaciones, el artículo 35 del Reglamento del Centro Histórico dicta lo siguiente:

*“1. El límite de la altura de las nuevas edificaciones será el equivalente a la altura promedio de las construcciones existentes en la calle, en ambos lados de la calzada y en caso de edificaciones de esquina se deberá considerar la altura promedio de las edificaciones ubicadas en las cuatro calles adyacentes a la misma. Cuando la calle presente pocas edificaciones que rompan la uniformidad en altura y número de pisos, el límite de altura será el promedio de las edificaciones uniformes, no permitiéndose tomar como referencia las edificaciones contrastantes.”*



Se entiende que la reglamentación es orientativa y se ha dictado como una aproximación inicial para lograr cierta uniformidad respecto a las nuevas construcciones, sin embargo en lo ya existente de la zona se observa disparidad en este aspecto, ya que hay edificaciones de cinco niveles al lado de viviendas de un nivel.

De igual forma la reglamentación sigue estableciendo:

*“2. Para la construcción de un predio que colinde directamente con un bien inmueble que forma parte del Inventario de Bienes Inmuebles Culturales de Honduras, la nueva edificación deberá respetar la altura máxima en fachada y las proporciones horizontales y verticales del bien inmueble inventariado (altura de cornisas, balcones, vanos, aleros, etc.)...”*

*...6. En caso de que las condiciones del predio lo permitan, se autorizarán alturas mayores a la establecida en los numerales 1 y 2 del presente artículo, siempre y cuando la propuesta arquitectónica establezca un retiro de los niveles superiores a construir de acuerdo a la siguiente fórmula:*

***Retiro (x)= Altura del nivel propuesto (no mayor a 3.50 m) /  $Tan^{-1} (tan h/d)$ ”***

Cabe destacar que el área de estudio es una zona plana en la que ya existen edificios de más de tres niveles y que además se presta para la construcción de los mismos, sin embargo por la presencia de inmuebles con valor patrimonial, es necesario recurrir a la fórmula de retiro frontal para no alterar la imagen urbana patrimonial.

En este sentido la propuesta de alturas se mantiene acorde a lo que la ley establece tomando en consideración que al fomentar el uso de suelo mixto se hace necesario la construcción de edificios con altura mayor a dos niveles, lo cual aumenta el promedio de alturas en la zona. En estos casos se aplicaría la fórmula de retiro y se permitiría el incremento de un nivel más para los siguientes usos:



PARÁMETROS	USO DE SUELO			
	Residencial	Mixto	Comercial	Institucional
Altura máxima (m)	14	17.5	10.5	17.5
Número de niveles máximo	4	5	3	5
Nivel adicional con retiro frontal y lateral	1	1	0	0

Cuadro 30. Parámetros de altura de edificaciones  
Fuente: Elaboración propia. Diciembre de 2020.

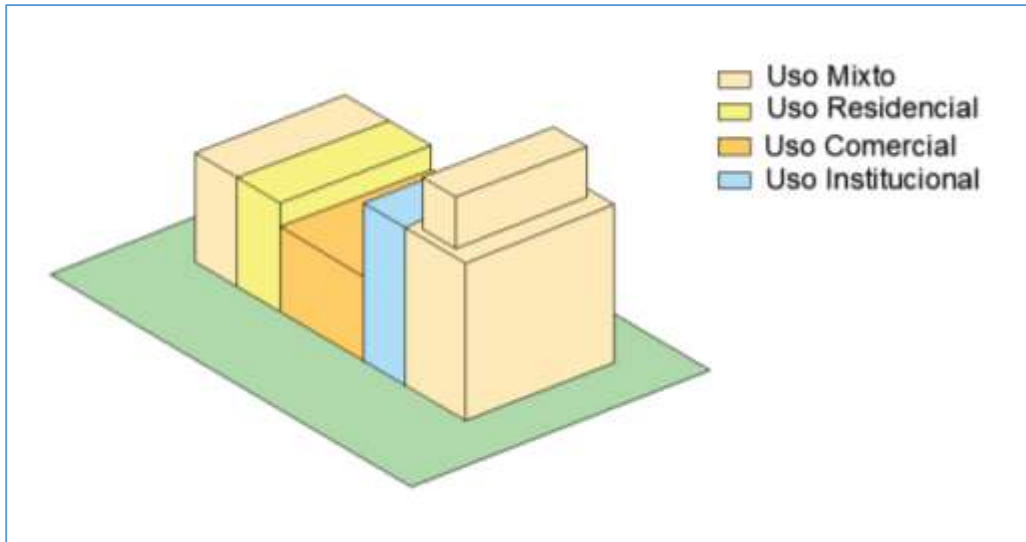


Figura 89. Ilustración de edificios con sus alturas  
Fuente: Elaboración propia. Diciembre de 2020.

## Plan de incentivos

El plan de incentivos forma parte de la normativa, en el cual se establecen algunas concesiones relacionadas a la altura o al aumento del factor de ocupación del suelo por la aplicación de cualquiera de los detalles urbanísticos que se listan más adelante.

Concretamente se otorga el derecho de construir un nivel de altura adicional para los edificios de uso de suelo mixto o residencial o en el caso de no desear un nivel adicional se puede incrementar el factor de ocupación del suelo aumentando la intensidad constructiva del inmueble.



Por ejemplo, si se trata de un edificio para vivienda de tres niveles, en el que se haga uso de balcones, se puede otorgar el nivel adicional llegando a los cuatro niveles máximos permitidos o si se trata de un edificio de cinco niveles para uso mixto, se puede intensificar la construcción al permitir el retiro posterior o algún lateral de cero (0) metros.

De igual forma se puede considerar como un incentivo el cambio de uso de suelo, siendo el uso mixto favorecido al permitírsele la construcción con la mayor altura que se puede alcanzar, es decir de cinco niveles con derecho a un sexto nivel, siempre y cuando se respeten los retiros frontales y laterales establecidos.

Los detalles comprendidos en el plan de incentivos son los siguientes:

#### a. Toldos

Se trata de cubiertas sobre ventanas, puertas o balcones que no sobrepasan más de 0.90m sobre la acera y no tengan más de 0.30 m de ancho más que las ventanas o puertas que cubren. La altura del toldo tendrá como máximo 0.90 m.

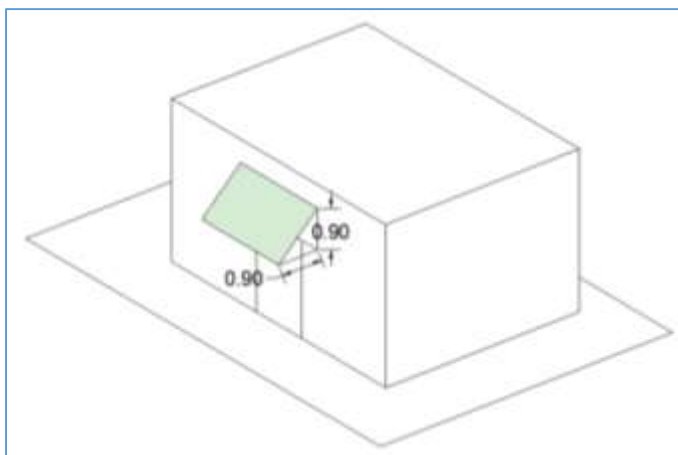


Figura 90. Toldo sobre una puerta  
Fuente: Elaboración propia. Enero de 2021





### b. Balcones

Se ubican a partir del segundo nivel y cuentan con barandales o pasamanos de al menos 1.10m sobre el nivel del balcón. Es importante destacar que el límite del voladizo debe estar dentro del límite del predio. Se toma en consideración solamente el 50% de superficie en el factor de ocupación del suelo.

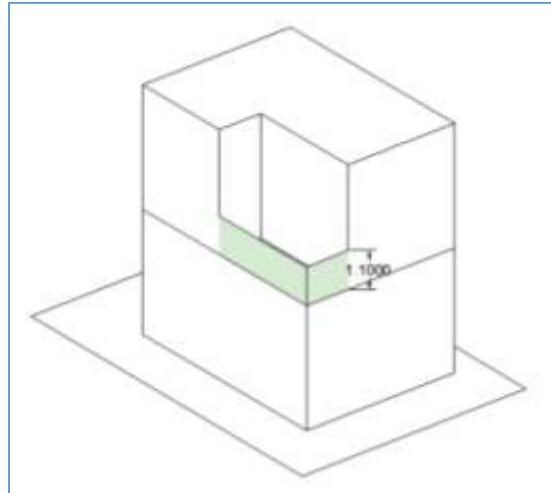


Figura 91. Balcón en el segundo nivel de una vivienda  
Fuente: Elaboración propia. Enero de 2021

### c. Esquina ochavada

Se permitirá la disposición de esquinas con ochavos de por lo menos 2 metros. En el caso de los inmuebles con una fachada frontal o lateral mayor a 10 metros se vuelve obligatorio el uso de ochavos.

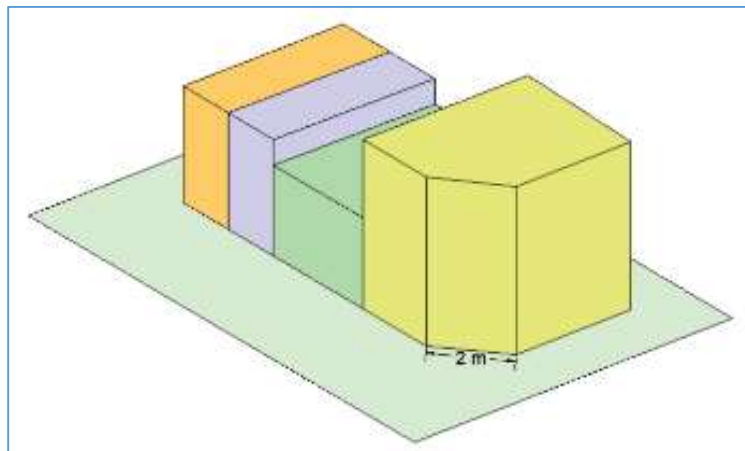


Figura 92. Ochavo en edificación  
Fuente: Elaboración propia. Enero de 2021



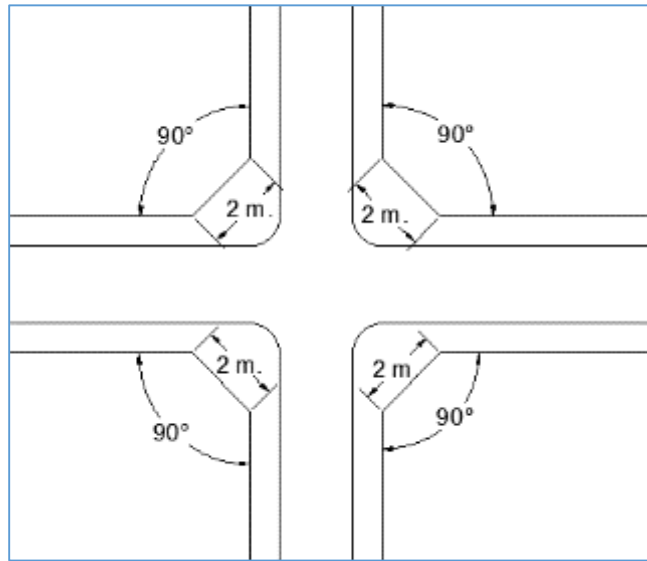


Figura 93. Ejemplo de esquinas ochavadas en una intersección  
Fuente: Elaboración propia. Enero de 2021

### *iii. Dotación y diseño de estacionamientos*

La dotación y diseño de estacionamientos dependerá del uso de suelo en cada inmueble. Para determinarlo se dividirá en: usos de suelo residencial y otros usos. En el caso del uso de suelo residencial, se tiene previsto el uso de sótanos para estacionamiento o áreas de estacionamiento exclusivo por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción. En el caso de otros usos, como son el uso institucional y comercial, se contaría con estacionamientos de uso público.

De esta forma quedaría inhabilitado el uso de la calle para estacionamiento, como actualmente se ha estado haciendo, lo cual permite la ampliación y mejoramiento de aceras para el uso peatonal.



### Dotación para uso de suelo residencial

Esta parte se refiere al uso residencial y el uso mixto. Se determina el número de estacionamientos requeridos de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados construidos. En el caso de las viviendas, se dispondrá de un estacionamiento por un mínimo de 100 m<sup>2</sup> construidos. En el caso de edificios, se considera un estacionamiento por cada apartamento. Estos se ubicarán en el sótano del inmueble, así como se muestra en la imagen.

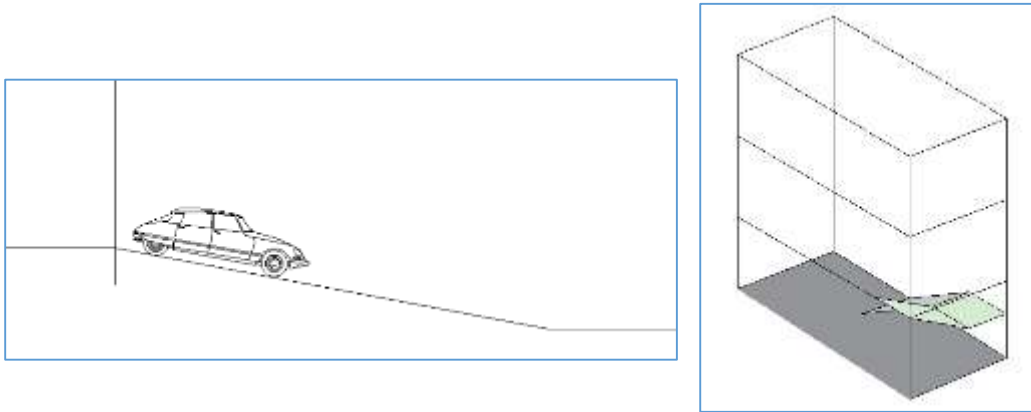


Figura 94. Estacionamiento en sótano de edificio de uso mixto  
Fuente: Elaboración propia. Febrero de 2021

Las áreas de estacionamientos no deberán ser visibles desde la Calle Real, ni encontrarse en la fachada frontal del edificio, por lo que se puede disponer de los laterales, o incluso de la entrada por la primera o tercera avenida para los inmuebles que tienen entrada por esas dos avenidas.

### Dotación para uso de suelo no residencial

Se refiere al uso institucional y comercial, los cuales no disponen de un espacio exclusivo para estacionamientos dentro del propio establecimiento, pero que podrán disponer de un área de uso público cercano a las instalaciones. En la imagen se aprecia un ejemplo de lo que serían los estacionamientos de uso público.



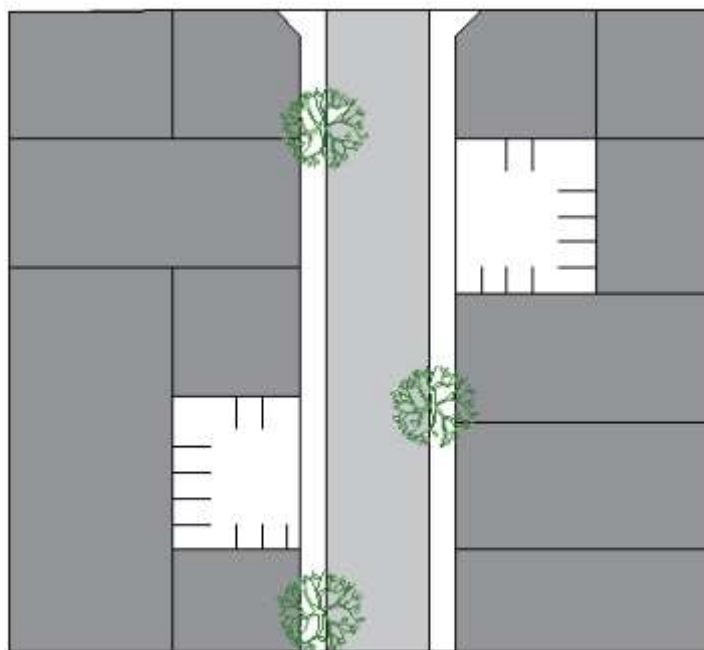


Figura 95. Diseño de estacionamientos para uso institucional y comercial  
Fuente: Elaboración propia. Febrero de 2021.

El cálculo de la cantidad de estacionamientos dependerá del uso de suelo al que está destinado el inmueble, ya que para el uso de suelo comercial e institucional se requiere el estacionamiento del personal que labora allí. De esta forma se cuenta que por cada 30 m<sup>2</sup> de construcción se requiere un estacionamiento.

Para el caso de los discapacitados, se cuenta con al menos una plaza en cada lote de estacionamientos, debidamente identificado con un símbolo.



En el mapa se muestran posibles lotes para estacionamientos ya sean para un nivel o varios, de los cuales dos lotes están actualmente destinados a este uso y uno actualmente se ha identificado sin uso.





Figura 96. Posibles lotes para estacionamientos  
Fuente: Elaboración propia con mapa base proporcionado por la AMDC. Febrero de 2021.



#### *iv. Manejo de edificios con valor patrimonial*

Como se ha mencionado en el área de estudio se localizan 10 inmuebles catalogados como patrimonio histórico para los cuales se requiere un estudio profundo sobre las acciones concretas a realizar en cada uno, que deben ser establecidas por expertos en la materia. Este documento no pretende indicar cuales serían esas acciones, sino proporcionar algunas ideas sobre posibles intervenciones y cómo lograr que la población tenga un mayor conocimiento de lo que significa el centro histórico y su importancia.

Resulta fundamental prestar atención a las siguientes acciones:

1. Dar a conocer los sitios catalogados con valor patrimonial y su importancia de acuerdo a las características de cada uno.
2. Mejorar el estado de conservación del inmueble o sitio con valor patrimonial.
3. Asignar usos adecuados y compatibles a las características y valores de los inmuebles patrimoniales ya que si no se asigna un uso adecuado se puede propiciar su deterioro o destrucción.
4. Hacer una campaña educativa de valorización y conservación del patrimonio.

#### **Parque El Obelisco y Parque La Libertad**

Estos parques cuentan con elementos que representan un momento concreto de la historia, pero hace falta dar a conocer lo que simbolizan. Por ejemplo: el Obelisco está asentado sobre un pedestal en el que una de las paredes destaca un escudo de la República de Centro América, es el único elemento informativo que se conserva. En el Parque la Libertad se encuentra una estatua de la libertad con una inscripción corta. Hace falta algún rótulo o letrero que indique más información sobre los mismos.





Figura 97. Inscripciones existentes en los Parques El Obelisco y La Libertad  
Fuente: Fotografías propias. Febrero de 2020.

La manera de darlos a conocer sería a través de rótulos informativos que recojan los datos más relevantes del por qué ha sido catalogado como patrimonio y por qué son importantes históricamente. Estos rótulos se pueden colocar en las aceras cercanas.

### **Inmueble sin uso actual que podría convertirse en el Museo de la Calle Real**

De acuerdo al catálogo de patrimonio histórico proporcionado por el IHAH, se cuenta con un inmueble que no tiene uso actual, es un “*Edificio medianero, de un nivel y alineado con fachada de estilo historicista, cuya pared es de adobe, en la que se observan tres vanos rectos y remarcados; los que presentan un bajo relieve acordonado que rememora un alfiz. La pared culmina con una cornisa que se inicia con un medio relieve a base de figuras orgánicas y culmina con un parapeto calado de concreto el cual esta rematado por una albardilla. Presenta molduras en relieve sobre los vanos frontales que están a lo largo de la fachada.*”<sup>43</sup>

<sup>43</sup> Inmueble no.222 del inventario de bienes inmuebles de la República de Honduras. Instituto Hondureño de Antropología e Historia.





Figura 98. Fachada del inmueble patrimonio sin uso actual  
Fuente: Fotografía propia. Febrero de 2020.

Este es un inmueble que podría acomodarse como museo histórico de la Calle Real, en donde se muestren datos importantes sobre la Calle Real y Comayagüela. Es un edificio con elementos vistosos que pueden resultar atractivos e idóneos para este tipo de usos.

### **Otros inmuebles catalogados patrimonio cultural**

El resto de inmuebles que se encuentran dentro de la zona a intervenir actualmente poseen uso y solo faltaría colocar rótulos informativos que indiquen la antigüedad del inmueble y su importancia en la historia de la conformación de lo que ahora es Comayagüela.





## B. Manejo de espacio público

### Objetivo estratégico

Proponer criterios generales para el mejoramiento de los parques dando prioridad al paseo peatonal frente al del flujo vehicular con la incorporación de corredores peatonales y desarrollo de otros medios de movilización alternativos.

### Objetivos específicos

- Mejorar el aspecto de los parques de manera que cumplan con su función como áreas de recreativas que propician el encuentro y socialización.
- Aumentar las áreas peatonales mediante la implementación de corredores o paseos cercanos a los parques.
- Desarrollar una propuesta de ciclo vía como medio de movilización alternativo.

#### *i. Propuesta de mejoramiento de parques y paseos peatonales*

La propuesta consiste en readecuar los parques existentes, de manera que estén mejor acondicionados como espacios de recreación y de socialización. Una ventaja de invertir en la mejora de los parques conlleva a que sea una zona más visitada con lo que se reduce la sensación de inseguridad.

Se contempla la posibilidad de conectar dichos parques mediante la incorporación de una ciclo vía, que luego podría extenderse a otras partes del Centro Histórico, pero pasando necesariamente por la Calle Real. De igual forma, en ambos parques se contempla la implementación de corredores peatonales alrededor para incentivar a la población a visitar esta zona y que se vuelva más atractiva.



Basada en el análisis de cada parque se elaboran las siguientes propuestas:

### Parque El Obelisco

Es un parque que conserva un monumento emblemático que en el 2021 cumplió 100 años de existencia y puede ser aprovechable como punto de atracción. Se han identificado diversas potencialidades que pueden complementarse con algo más a manera de propuesta:

Potencialidad	Mejora propuesta
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conservación de árboles y espacios verdes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conservar los árboles históricos y nuevos que proporcionen sombra e implementar un sistema de monitoreo y mantenimiento periódico.</li> <li>➤ Mejorar los jardines actuales y</li> <li>➤ Crear jardines que le den mayor vistosidad.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Se cuenta con cierto mobiliario urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Acondicionar con más mobiliario urbano como bancas, basureros, iluminación, rótulos informativos.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Es un área de espacio verde con 10,300 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Espacio propicio para incluir pequeños kioscos comerciales desmontables que se integre dentro de las características del conjunto arquitectónico existente.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Está delimitada cierta zona para el paso de vehículos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Delimitar totalmente de manera que no ingresen vehículos y se convierta en zona peatonal, dentro del cual se dé prioridad al peatón de movilidad limitada.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hay espacios libres para circulación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Incorporar juegos de niños desmontables para darle un ambiente más familiar.</li> <li>➤ Incluir información sobre la historia y simbolismo del parque y sus elementos históricos en pro de fortalecer la identidad cultural.</li> </ul>

Cuadro 31. Potencialidades Parque El Obelisco  
Fuente: Elaboración propia. Agosto de 2021



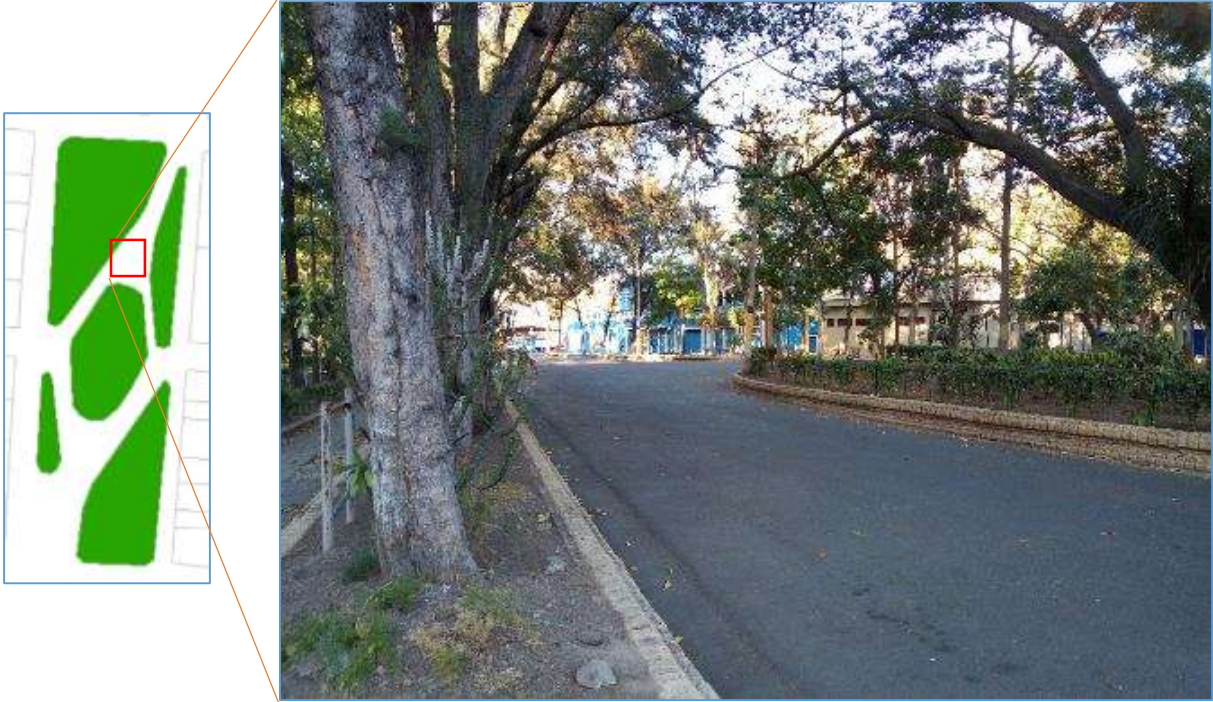


Figura 99. Antes de las intervenciones en el Parque El Obelisco  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Figura 100. Después de las intervenciones en el Parque El Obelisco  
Fuente: Elaboración propia. Agosto de 2021



### Paseo peatonal

Para propiciar la movilización peatonal se prevé que todo el parque sea delimitado como una zona de paseo peatonal en el que se sugiere cambiar el asfalto por un revestimiento de piedra, parecida a la piedra caliza antigua. Quedarían habilitadas siempre la 12 calle y la 14 calle para la circulación de vehículos, así como la 3ra avenida y la Calle Real. Esto permitiría la inclusión de mobiliario urbano dentro de las áreas que actualmente se utilizan para circulación vehicular, y para que las personas puedan disfrutar de todo el parque.

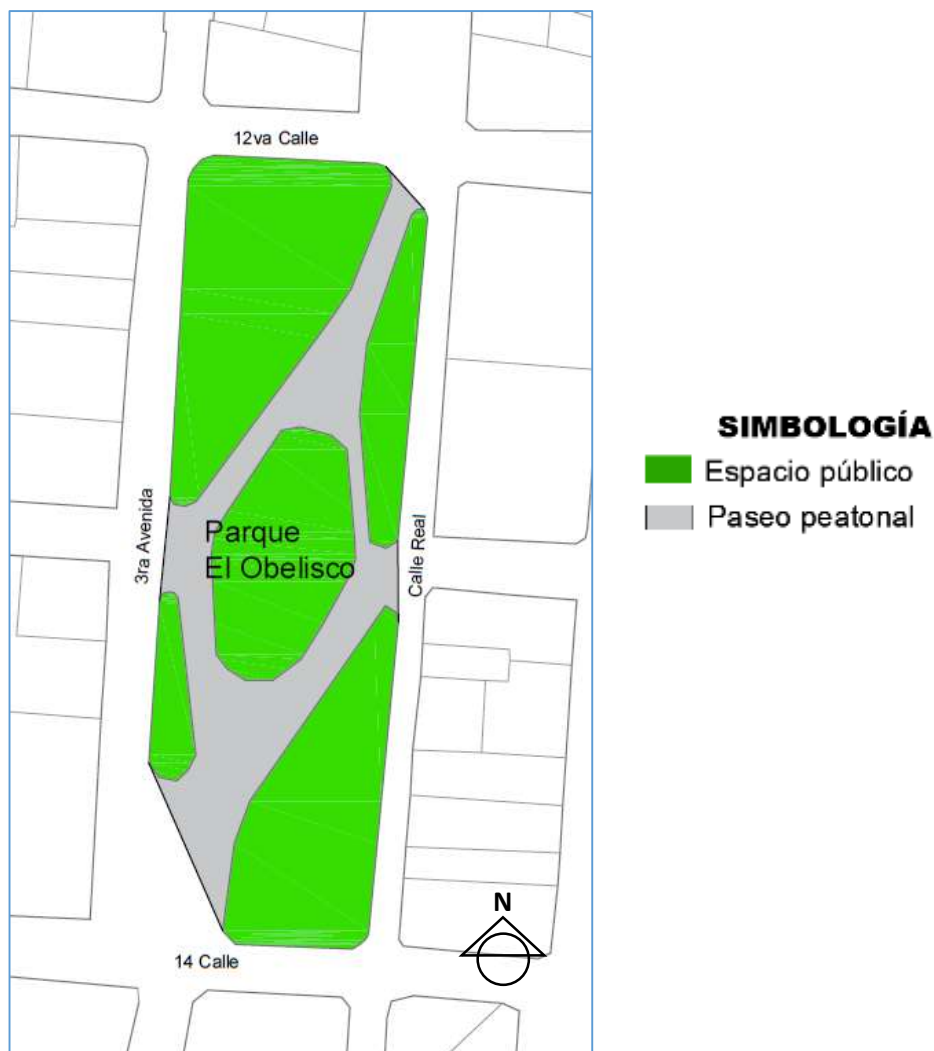


Figura 101. Delimitación del paseo peatonal en el Parque El Obelisco  
Fuente: Elaboración propia. Mayo de 2022.



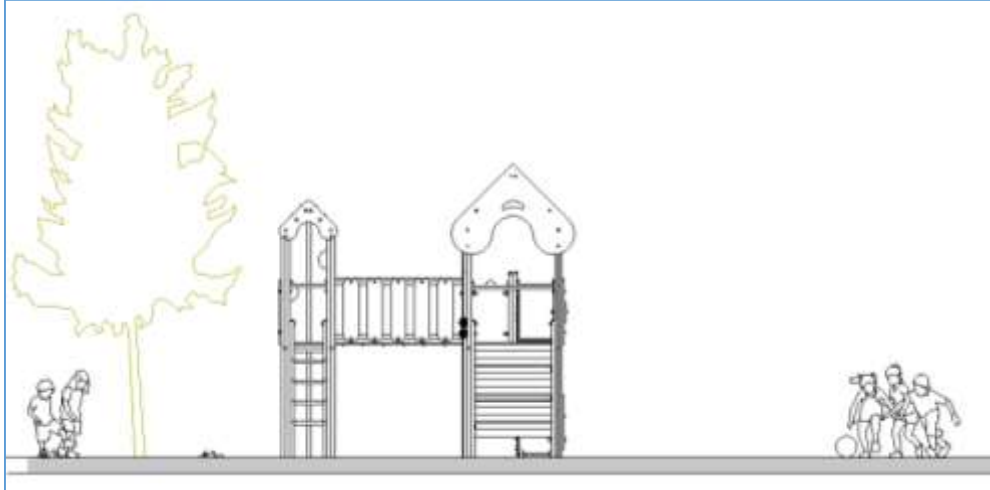


Figura 102. Alzado de juegos para niños en el Parque El Obelisco  
Fuente: Elaboración propia. Mayo de 2022



Figura 103. Alzado de paseo peatonal en el Parque El Obelisco.  
Fuente: Elaboración propia. Mayo de 2022



Figura 104. Alzado de mobiliario urbano en el Parque El Obelisco  
Fuente: Elaboración propia. Mayo de 2022



## Parque La Libertad

Es el clásico parque colonial ubicado frente a una Iglesia. En este caso el parque está frente a la Inmaculada Concepción. Sus registros datan del año 1796 lo que nos indica la antigüedad de este parque y la importancia que merece. La zona en la que se ubica es valiosa por los edificios situados alrededor. A continuación una lista de potencialidades identificadas.

Potencialidad	Mejora propuesta
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Se conservan zonas verdes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conservar los árboles históricos y que tiene una función como proporcionar sombra o valor estético a dicho espacio público.</li> <li>➤ Crear espacios jardineados que le den mayor vistosidad.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Cuenta con cierto mobiliario urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Acondicionar con más mobiliario como bancas, basureros, iluminación y rótulos informativos.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Es un parque visitado con edificios importantes alrededor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Convertir sus alrededores en zona peatonal para aprovecharlo como espacio recreativo que acoja mayor número de personas, dando prioridad al peatón con movilidad limitada.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Forma parte del inventario de patrimonio histórico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aprovechar la prioridad que merece para colocar rótulos informativos que den a conocer su historia.</li> </ul>

Figura 105. Potencialidades Parque La Libertad  
Fuente: Elaboración propia. Agosto de 2021



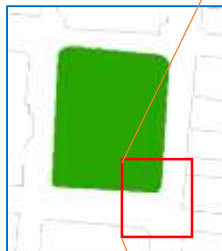


Figura 106. Antes de las intervenciones en el Parque La Libertad  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021.

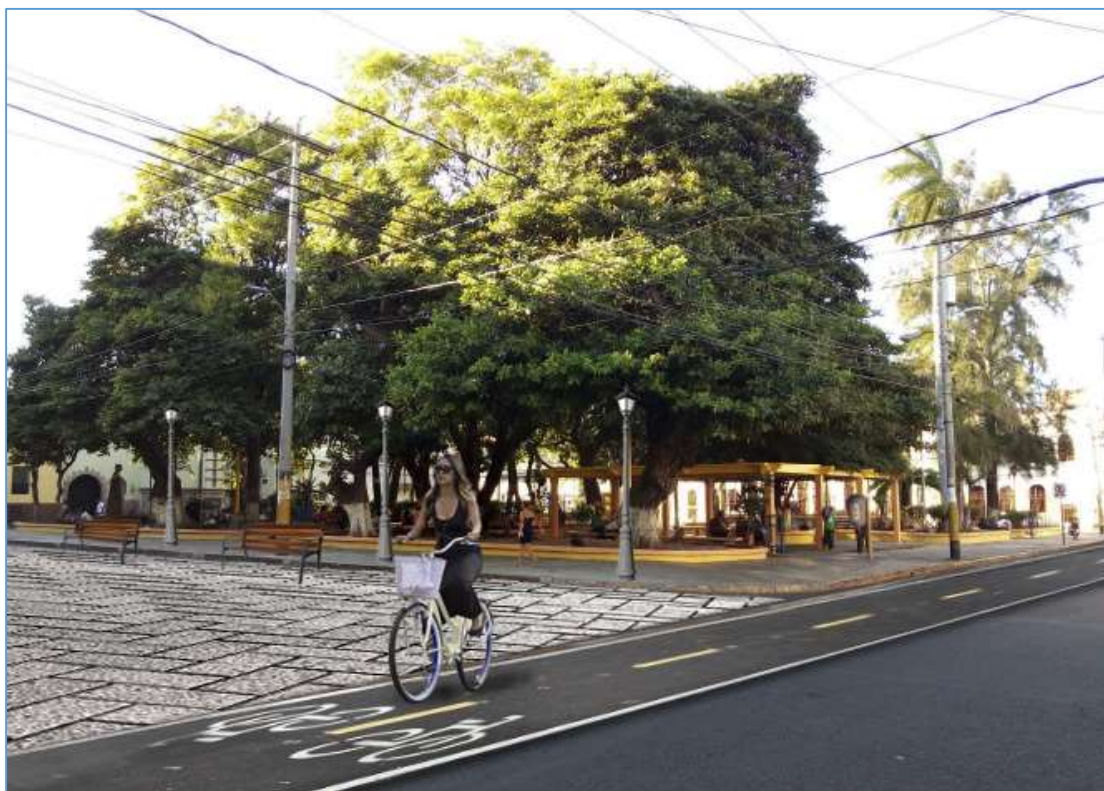


Figura 107. Después de las intervenciones en el Parque La Libertad  
Fuente: Elaboración propia. Agosto de 2021



### Paseo peatonal

La propuesta consiste en convertir los alrededores del Parque La Libertad en zona peatonal, de manera que se amplía la zona para la circulación de las personas en un radio aproximado de 70 metros. De esta manera quedan conectados varios de los edificios aledaños que tienen importancia en la zona y que tienen relevancia histórica.

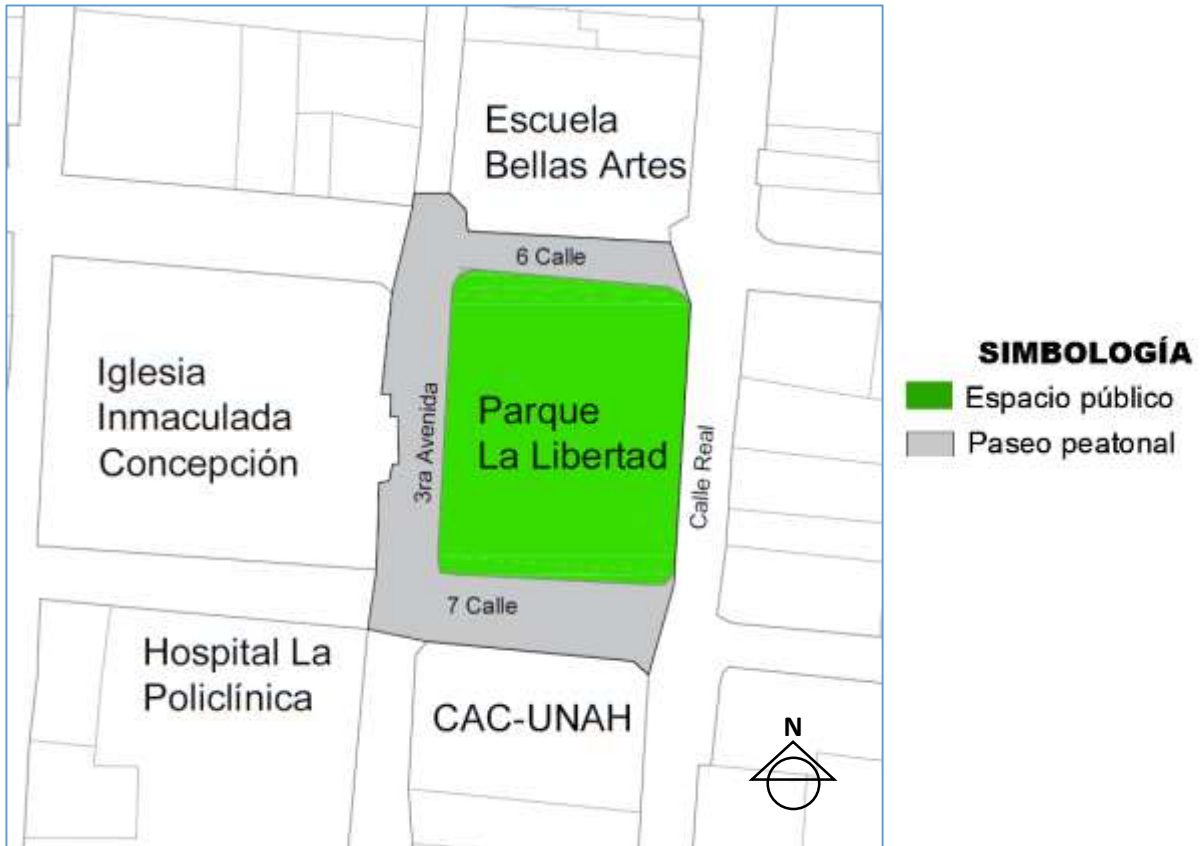


Figura 108. Ubicación de la zona propuesta para paseo peatonal en el Parque La Libertad  
Fuente: Elaboración propia. Mayo de 2022







Figura 109. Alzado del paseo peatonal en el Parque La Libertad sección 7 calle  
Fuente: Elaboración propia. Mayo de 2022

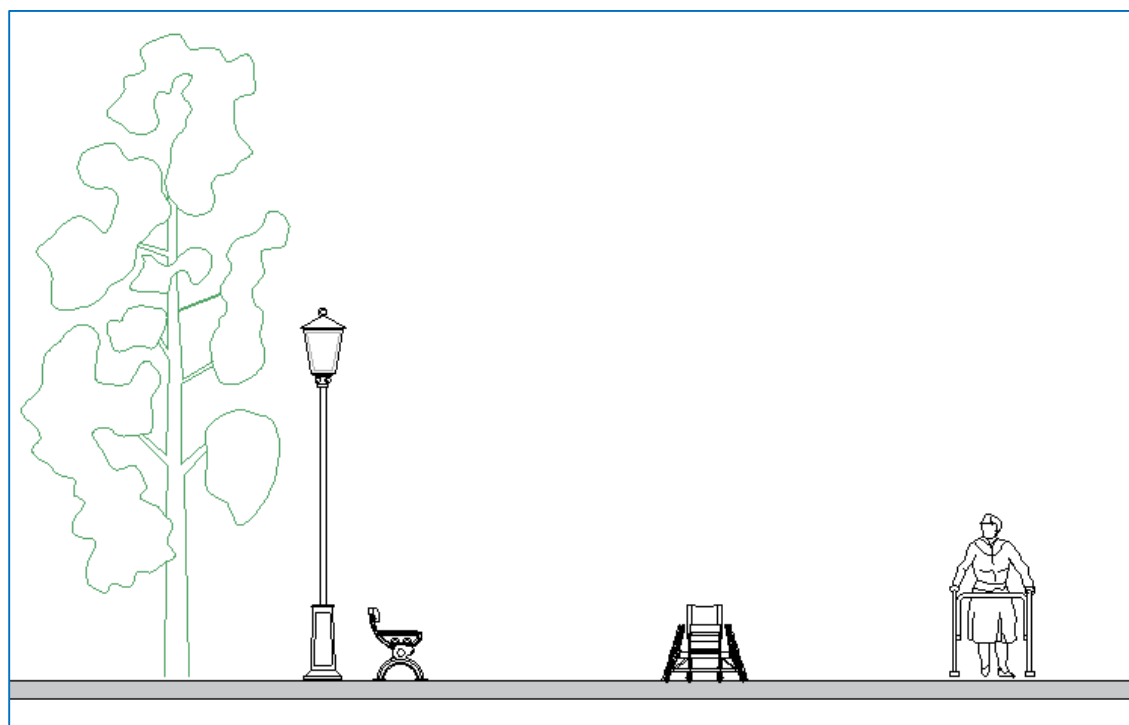


Figura 110. Alzado del paseo peatonal con personas de distintas capacidades sección 3ra avenida  
Fuente: Elaboración propia. Mayo de 2022



## **Principio de accesibilidad universal**

Estas propuestas tienen en cuenta la adaptación fácil a las necesidades de todas las personas, incluyendo aquellas con movilidad limitada o con capacidades motrices diferentes, de manera que estas puedan gozar de la comodidad, funcionalidad y seguridad que los espacios públicos ofrecen.

La comodidad se garantiza mediante superficies planas y suficientemente anchas por donde los peatones puedan caminar con tranquilidad y que puedan apreciar los jardines enriquecidos con vegetación que proporcione sombra y frescura, disfrutando de un ambiente y entorno agradable.

La funcionalidad está relacionada con la infraestructura existente que debe contemplar lugares de descanso y esparcimiento debidamente adecuados con el mobiliario urbano necesario. Al mismo tiempo estos espacios deben situarse en lugares estratégicos y de fácil interpretación, para que todas las personas, incluso los turistas puedan ubicarse fácilmente.

Por último, es primordial para los peatones sentirse seguros en el espacio por donde transitan, por esto se propone que haya una zona destinada especialmente para el tránsito peatonal, zonas abiertas y visibles bien iluminadas que no contemplan uso de gradas, con lo que se facilita la movilidad de personas que usan sillas de ruedas, personas mayores que se ayudan de bastones o andadores, incluso personas con impedimentos sensoriales como los no videntes.



## Propuesta de ciclovia

El diseño propuesto contempla los 6 principios para una ruta de ciclovia inclusiva:

1. **Conexa:** Es una ruta que pretende unir los dos parques en forma lineal.
2. **Coherente:** Es continua y clara en todos sus elementos.
3. **Directa:** No se contemplan desvíos sino una ruta lineal de parque a parque.
4. **Segura:** La pista tiene una deflexión vertical respecto al nivel de calle, manteniéndose a nivel de acera, de manera que los vehículos que la tuvieran que atravesar deben hacer antes una parada.
5. **Cómoda:** Es un paseo sencillo con una geometría correcta y con el mínimo de paradas, tendrá prioridad ante el paso vehicular.
6. **Atractiva:** Es una ruta que en su andar ofrece la posibilidad de observar el entorno rodeado de árboles lo que lo convierte en algo atractivo.

La idea principal al proponer una ciclovia es lograr la diversidad de medios de transporte y minimizar el impacto ambiental que generan los vehículos motorizados. Por otro lado, es preciso que la población se familiarice con el uso de bicicletas como un medio alternativo y de bajo costo así como seguro por las bajas velocidades en que se conduce.

La ciclovia propuesta se sitúa en el lado izquierdo de la Calle Real, con un ancho de 2 metros para doble carril, con una elevación de 10 centímetros respecto al nivel de la calle.



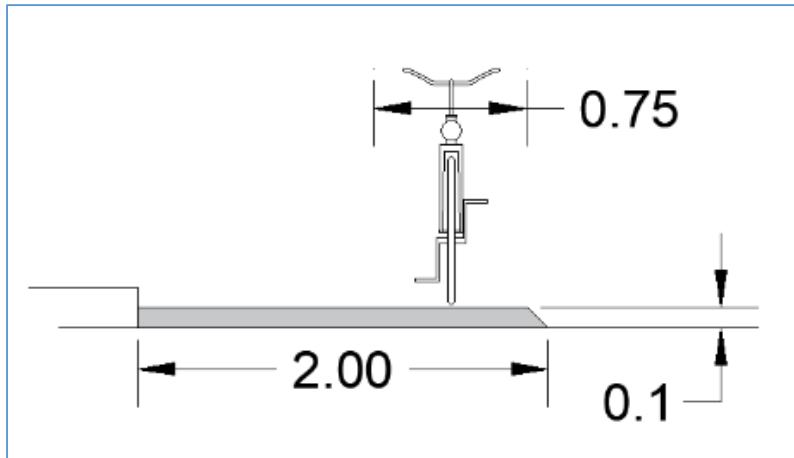


Figura 111. Medidas de ciclovía  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021

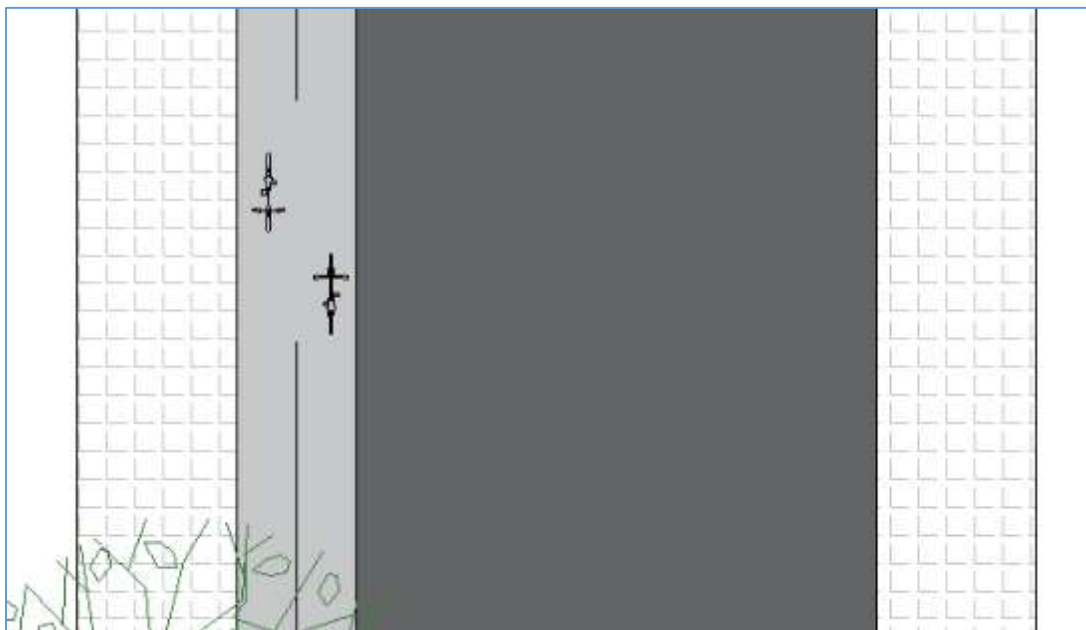


Figura 112. Vista en planta de ciclovía en la calle Real  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021

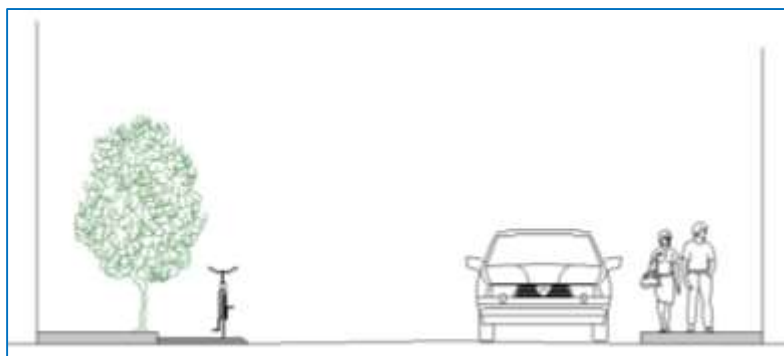


Figura 113. Vista en perfil de ciclovía y Calle Real  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021





Figura 114. Ubicación de ruta de la ciclovía de la Calle Real  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021





Figura 115. Antes de las intervenciones de ciclovía en la Calle Real  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021



Figura 116. Después de las intervenciones de ciclovía vista desde la 8va calle a la 9na calle  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021



## Jardineras

A lo largo de la Calle Real se observan jardineras de adoquín a las que se les debe dar mantenimiento de pintura y jardinería. A continuación un ejemplo:



Figura 117. Antes de las intervenciones de jardinería en la Calle Real  
Fuente: Fotografía propia. Mayo de 2021



Figura 118. Después de las intervenciones de jardinería en la Calle Real.  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021.



## *ii. Seguridad permanente*

Para garantizar la seguridad de las personas que vivan o visiten la zona es necesario implementar un plan de protección que consiste básicamente en un aumento de la planilla policial que custodie al área tanto en el día como en la noche. Si bien es cierto que no se tiene mucha costumbre a la presencia policial, resulta necesario para evitar que las personas se sientan desprotegidas.

El plan de protección consistirá en:

1. Desarrollar un programa de vigilancia permanente en la zona, con policías que resguarden a las personas tanto los parques como en las calles.
2. Implementar el uso de tecnología como cámaras de vigilancia ubicados en parques y calles monitoreadas las 24 horas.
3. Aumentar la iluminación en los parques y a lo largo de toda la calle.
4. Crear un canal de comunicación directa y permanente entre los usuarios, el vecindario y los encargados de la vigilancia, de manera que haya una colaboración general entre todos para la seguridad de la zona. Se puede desarrollar mediante las redes sociales o por vía telefónica como normalmente se hace.

Un aspecto importante a tomar en consideración es la creación de un sistema de mantenimiento o cogestión entre los vecinos y la Municipalidad, de manera que la responsabilidad en la prestación de servicios y ejecución de los proyectos así como la obtención de recursos sea compartida. Para esto se necesita hacer una fuerte campaña de participación ciudadana, como medio para crear vínculos de solidaridad entre las personas y las instituciones involucradas en la construcción de la ciudad.





### *iii. Limpieza y mantenimiento*

Es importante que los espacios recreativos se mantengan en buenas condiciones, para evitar así el abandono o mal uso de las instalaciones. Por eso se debe contar con un plan de limpieza y mantenimiento por parte de la Municipalidad que puede estar en colaboración con los vecinos mediante un Comité Ciudadano.

Los principales aspectos a tener en cuenta son:

- **Recolección de basura diaria.** Para esto se puede contar con la colaboración de personas encargadas específicamente de la recolección de basura y de vaciar los basureros para que estén siempre dispuestos a su fin. De igual forma se pueden encargar de la limpieza general en los parques, asegurándose que se mantenga libre de desperdicios en sus calles y que los kioscos de negocios se deshagan de su basura apropiadamente.
- **Poda de árboles y arbustos.** Para esto se debe contar con un equipo de jardineros que con cierta frecuencia den mantenimiento de las zonas verdes. Se sabe que no es lo mismo cortar árboles que mantener arbustos por lo tanto es preciso que las personas encargadas tengan experiencia y tomen las debidas medidas de seguridad al hacer las podas, para no perjudicar nada ni a nadie.
- **Regar los jardines y áreas verdes.** Se puede contar con un sistema de riego cronometrado, para evitar que los jardines se sequen y más bien se mantengan siempre florecidos. Este sistema se puede controlar desde una base monitoreada y protegida bajo llave para evitar que se realicen alteraciones en su programación de riego.
- **Mantenimiento del mobiliario urbano.** Se debe contar con personal de inspección del estado del mobiliario urbano así como el apoyo de la población al reportar los desperfectos o daños encontrados. Para este fin se puede establecer un comité ciudadano de mantenimiento del parque, que se encargue de dicha inspección y de recopilar la información brindada por los usuarios, de manera que se pueda atender con la prontitud debida todas las reparaciones pertinentes.



## C. Manejo de imagen urbana y mobiliario urbano

### Objetivo estratégico

Proponer lineamientos en inmuebles y mobiliario urbano para la recuperación de la imagen urbana de manera que se convierta en un entorno más habitable.

### Objetivos específicos

- Establecer parámetros de diseño y estilos de las fachadas de la Calle Real.
- Definir la gama de colores que se utilizará en las fachadas de los inmuebles.
- Especificar el mobiliario urbano adecuado para el espacio público según las necesidades de la población.
- Establecer una paleta vegetal como enriquecimiento del paisaje urbano.

#### *i. Parámetros de diseño de fachadas*

En el levantamiento de fachadas se observa que las mismas mantienen algunos elementos en común así como otros en los que difieren. Para determinar parámetros de diseño es importante mencionar aspectos comunes, entre ellos:







- Fachadas rectas
- Vanos en puertas y ventanas remarcados
- Uso de tejas
- Uso de cortinas metálicas en locales comerciales
- Zócalo alto en viviendas



La propuesta intenta definir una gama de elementos, estilos y materiales para lograr cierta homogeneidad y mejorar la imagen urbana.

### ❖ Materiales

Se observa en su mayoría inmuebles repellados, ya sea liso o con textura, aunque hay algunas construcciones de ladrillo visto y de bloque. El catálogo de materiales permitidos descarta construcciones en su totalidad de materiales como madera, metal, vidrio o espejos que no están acorde con lo ya existente, en cambio se permiten los siguientes:

Paredes	Pisos
 <p>Ladrillo Visto</p>	 <p>Piedra caliza</p>
 <p>Repello con textura</p>	 <p>Ladrillos rectangulares</p>
 <p>Repello liso</p>	 <p>Ciclovía</p>

Cuadro 32. Simbología de paredes y piso propuesto  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021

### ❖ Estilos

Será aceptable el estilo contemporáneo que se integre a lo ya existente, en este caso cabe destacar que predomina el estilo de fachadas rectas, con vanos de puertas y ventanas resaltadas, con alineamientos rectangulares y zócalos altos. El estilo de las nuevas edificaciones debe ser compatible con los inmuebles catalogados dentro del patrimonio histórico por lo que tomar en cuenta los elementos antes mencionados podría facilitar la continuidad visual y la integración entre lo nuevo y antiguo.



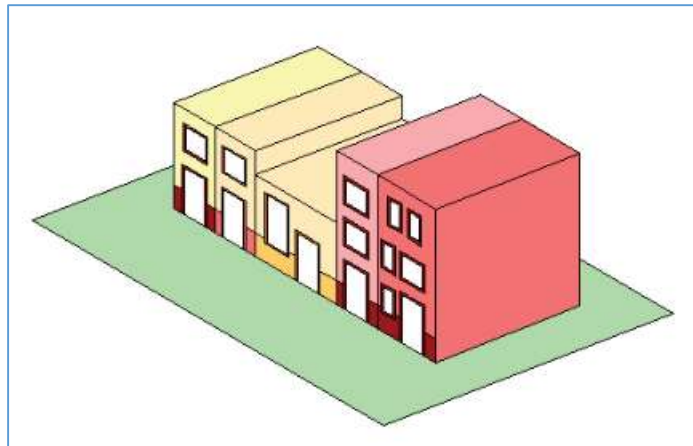


Figura 119. Ejemplo de estilo propuesto  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021

### ❖ Elementos

A continuación se muestran algunas fotografías con ejemplos de elementos existentes que pueden replicarse en el conjunto de inmuebles de la Calle Real.



- Aleros
- Uso de balcones sencillos con un elemento decorativo
- Ventanas con marco de madera





- Uso de cornisa sencilla o decorativa
- Zócalo alto
- Vanos resaltados en puertas y ventanas



- Alero en el que se destaca el uso de machimbre.



- Diseño a partir de figuras geométricas rectangulares en una fachada recta.





- Aleros en puertas y ventanas
- Uso de esquina ochavada

Cuadro 33. Elementos que pueden replicarse.  
Fuente: Elaboración propia. Noviembre de 2021

## *ii. Definición de colores*

Un aspecto importante de la imagen urbana parte de los colores y tipo de pintura utilizado. En esta propuesta se sugiere la gama de colores que maneja el IHAH y la GCH para el centro histórico. Los colores seleccionados contribuyen a dar un aspecto más ameno y acogedor, partiendo de un color base combinado en sus diferentes tonalidades.

Se muestran tres paletas de colores, según la casa de pinturas que lo ofrece, ya sea Sherwin Williams, Protecto o Pinturas Americanas.







Figura 121. Cartilla de colores para el Centro Histórico ofrecido por Sherwin Williams  
Fuente: Archivo proporcionado por el IHAH. Octubre de 2022





Figura 122. Cartilla de colores para el Centro Histórico ofrecida por Pinturas Americanas  
Fuente: Archivo proporcionado por IHAH. Octubre de 2022

### *iii. Manejo de mobiliario urbano*

Es importante para una ciudad proporcionar un mobiliario urbano que sea la conexión entre el ciudadano y su localidad. Actualmente en el área de estudio se cuenta con algunos elementos de mobiliario en los parques pero que pueden ser enriquecidos.

Todo este mobiliario propuesto se basa en dos premisas importantes, la funcionalidad y la estética. Dentro de la funcionalidad cabe destacar que se proponen muebles durables y confortables, y también accesibles porque todo tipo de personas sin importar su límite de capacidad puede disfrutar de los mismos. En cuanto a la estética, las propuestas se han hecho basándose en lo que actualmente existe y que ha demostrado ser apropiado para el uso destinado, además al ser elementos similares a los existentes pueden lograr una buena integración con el entorno.

Entre ellos podemos mencionar:

- Bancas
- Basureros
- Farolas de iluminación
- Rótulos informativos
- Juegos para niños
- Estacionamiento para bicicletas
- Kioscos para venta de comida



## Bancas

Se ubicarán en parques o paseos peatonales destinados al descanso de los peatones. Para el Parque El Obelisco serán de concreto, de manera que se dé continuidad a lo ya existente y para el parque La Libertad puede ser de madera o fibra polietileno con un diseño sencillo y adecuado para distintos escenarios.



Figura 123. Bancas a ser utilizadas en el parque La Libertad  
Fuente: <https://www.novatilu.com/es/mobiliario-urbano.html>.



Figura 124. Bancas de concreto a ser utilizadas en el parque El Obelisco  
Fuente: <https://www.indiamart.com/proddetail/outdoor-granite-bench-20528539388.html>





Figura 125. Set de bancas y mesas a ser colocadas en el parque El Obelisco  
Fuente: <https://www.lagunaprecast.com/products/tables?view=product&id=140>

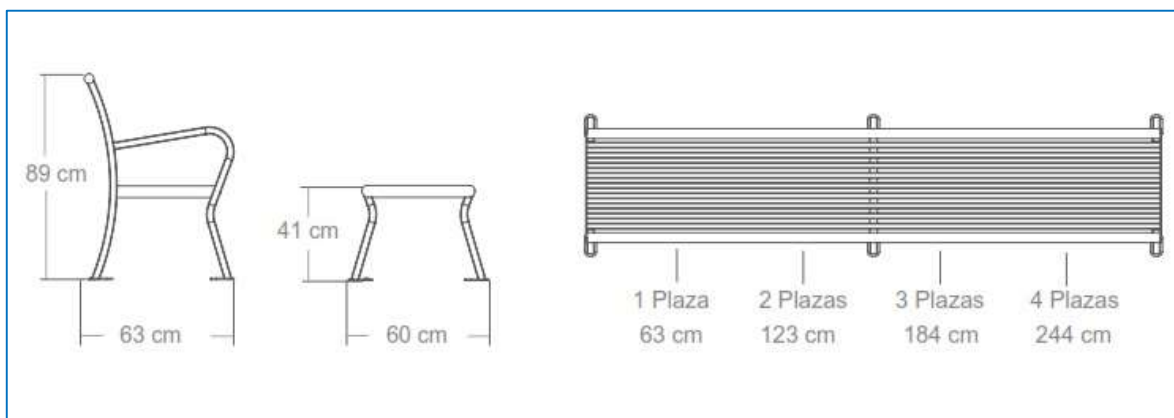


Figura 126. Dimensiones de las bancas  
Fuente: Banca Aktual UB1 – Parc

## Basureros

Se localizarán en distintos puntos del paisaje para facilitar la recolección de desechos y evitar que sean esparcidos en el suelo. Pueden ser de acero inoxidable, al carbón o aluminio. Su diseño será cilíndrico y con agujeros para facilitar la ventilación.





Figura 127. Basureros cilíndricos

Fuente: <https://www.novatilu.com/es/mobiliario-urbano.html>.

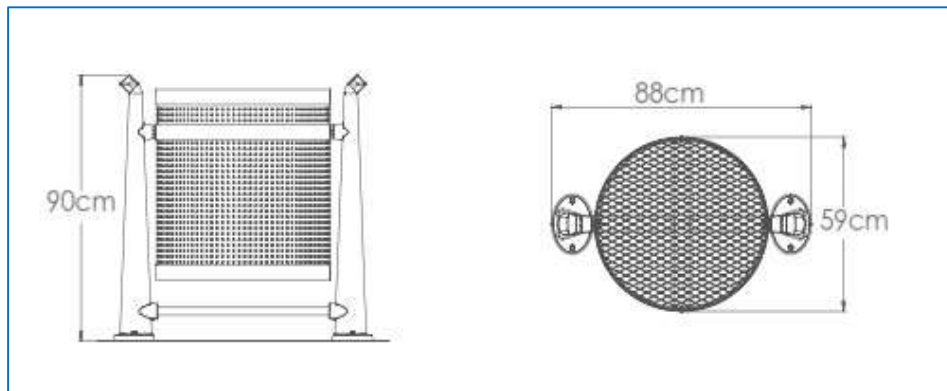


Figura 128. Dimensiones de basureros

Fuente: [Targa US5 – Parc](#)

### Farolas de iluminación

Son necesarias para iluminar y dar una sensación de seguridad. Se manejarán dos tipos, las farolas a nivel peatonal y las de nivel vehicular que pueden incluir un panel solar para economizar energía. De preferencia se adecuarán con cables subterráneos.





Figura 129. Farolas a nivel peatonal  
Fuente: <https://www.novatilu.com/es/mobiliario-urbano.html>.



Figura 130. Farola a nivel vehicular con panel solar  
Fuente: [TECNOSOLAR - Productos para iluminación solar \(asolanosolar.com\)](http://TECNOSOLAR - Productos para iluminación solar (asolanosolar.com))

### Rótulos informativos

Necesarios para proporcionar información al peatón sobre sitios de importancia cultural e histórica. Serán de acero al carbón o aluminio con un diseño atractivo pero sobre todo explicativo.





Figura 131. Rótulos informativos

Fuente: <http://madrilanea.com/2018/02/01/los-mayores-reclaman-paneles-informativos-ciudad-lineal/>



Figura 132. Ejemplo de rótulo guía informativo

Fuente: [Diseño de mapas para paneles interpretativos, rutas, espacios urbanos, orientación... por Opakua | Servicio | Turismo de Observación \(turismodeobservacion.com\)](#)



## Juegos para niños

Forman parte del esparcimiento y de los espacios recreativos. Pueden ser de madera o plástico combinado con metal. Su diseño atractivo con colores no contrastará con el entorno. Serán reversibles o desmontables.



Figura 133. Juegos para niños

Fuente: <https://www.novatilu.com/es/mobiliario-urbano.html>.



Figura 134. Diseño de juegos para niños

Fuente: [Modular S7-3020 – Parc](#)





## Aparcamiento de bicicletas

Forman parte del mobiliario necesario para la ciclovía y se pueden ubicar en los parques cercanos. Puede tener un sistema de seguridad de cierre con moneda, llave o tarjeta.



Figura 135. Aparcabicicletas

Fuente: <https://www.novatilu.com/es/mobiliario-urbano.html>.

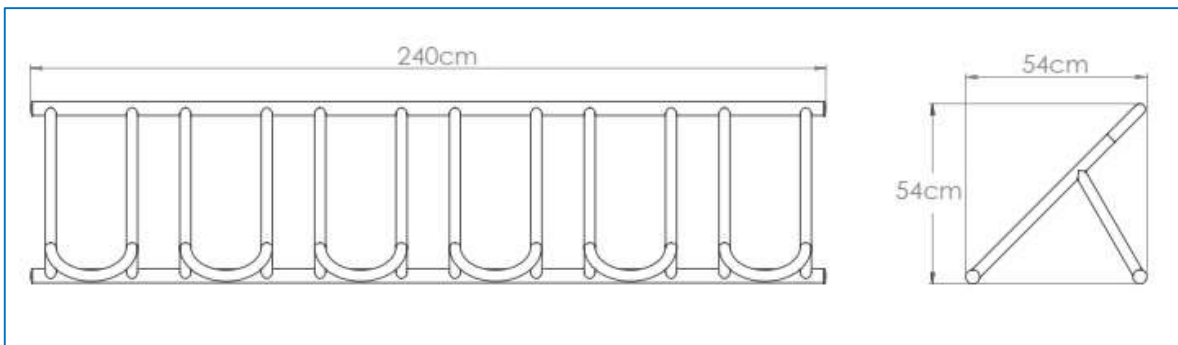


Figura 136. Dimensiones de los Aparcabicicletas

Fuente: [Bicipuerto Grapas UT4 – Parc](#)

## Kioscos para venta de comida

Estarán ubicados en los paseos peatonales de los parques para proporcionar a los peatones confortabilidad. Serán con un diseño versátil en un espacio reducido pero lo justo para el fin propuesto. Serán reversibles o desmontables.





Figura 137. Kioscos para venta de comida  
Fuente: <https://www.pinterest.co.uk/pin/180495897536025895/>

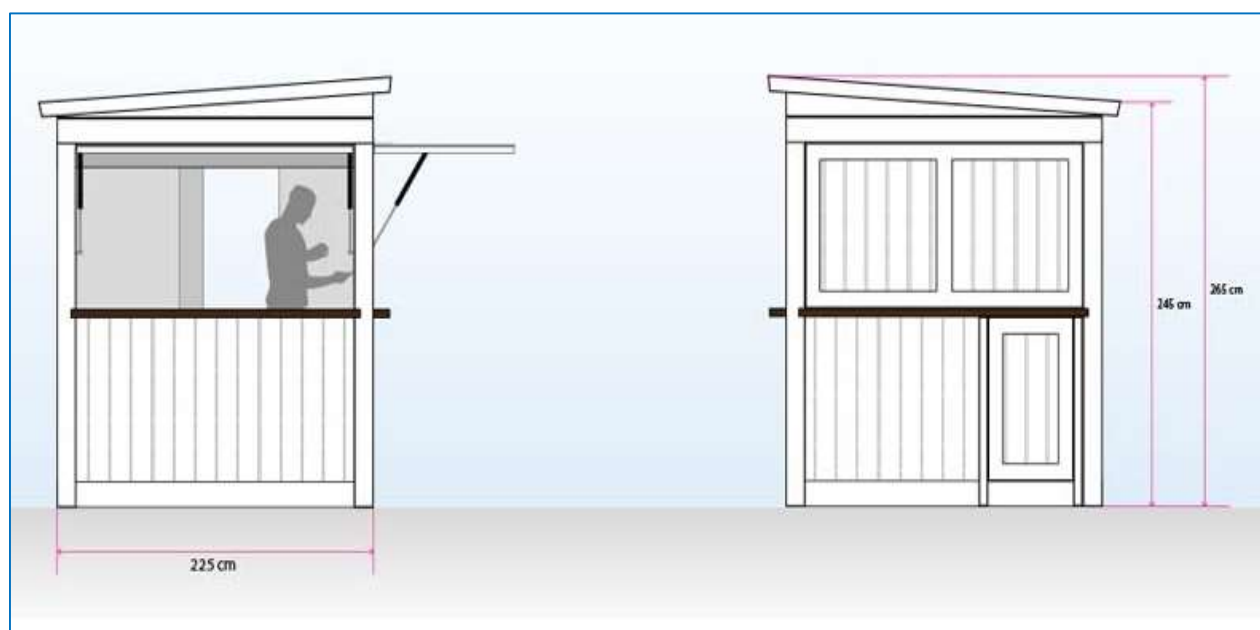


Figura 138. Diseño de kioscos desmontables para venta de comida  
Fuente: [Chiringuito modular de madera | modelo Campello | Hostelería de temporada \(navarroliwier.com\)](http://Chiringuito modular de madera | modelo Campello | Hostelería de temporada (navarroliwier.com))

A continuación se muestran los mapas que indican la colocación de este mobiliario tanto a lo largo de la Calle Real como a nivel de parques.



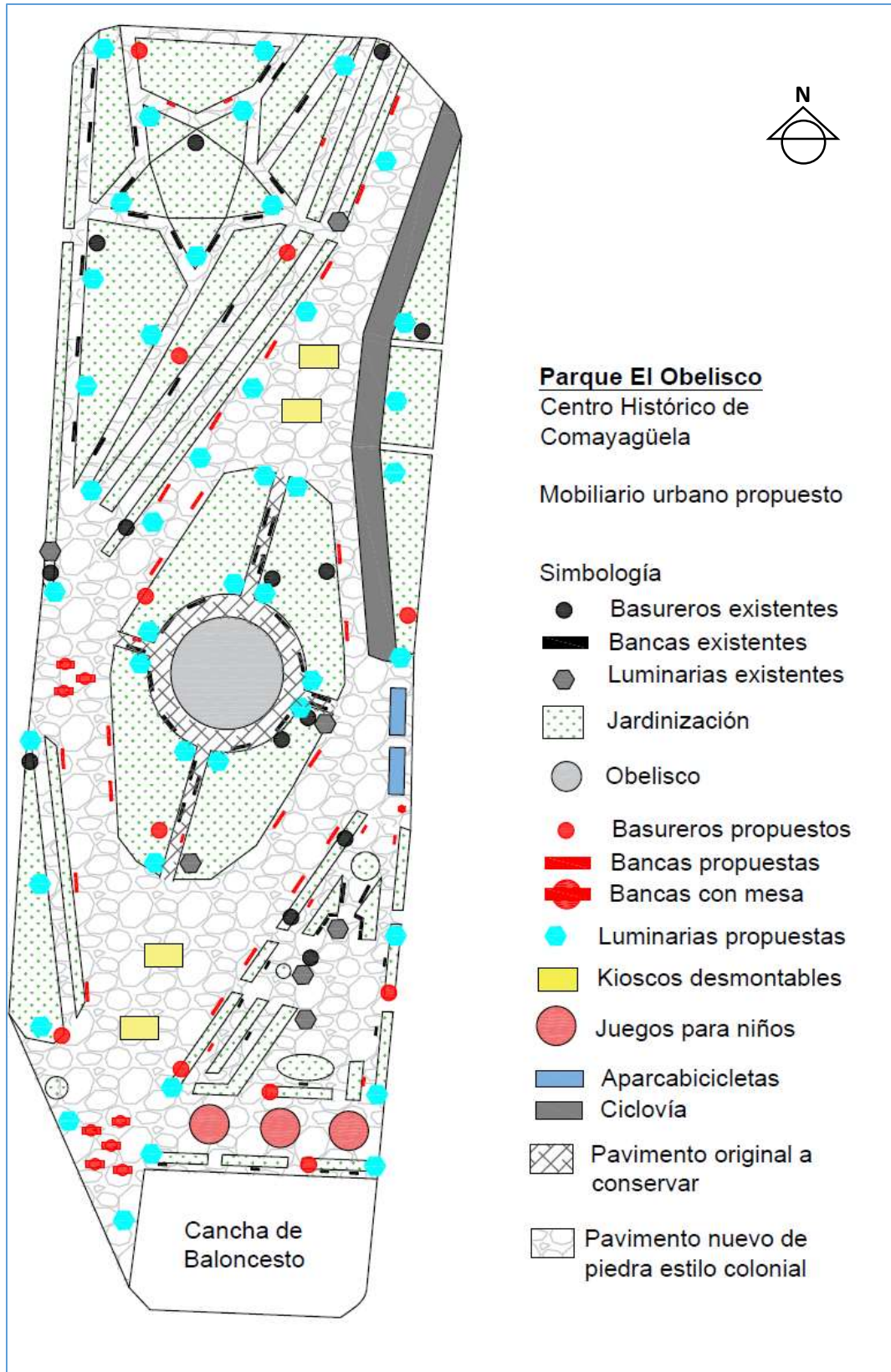


Figura 139. Mobiliario propuesto en el parque El Obelisco  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2022



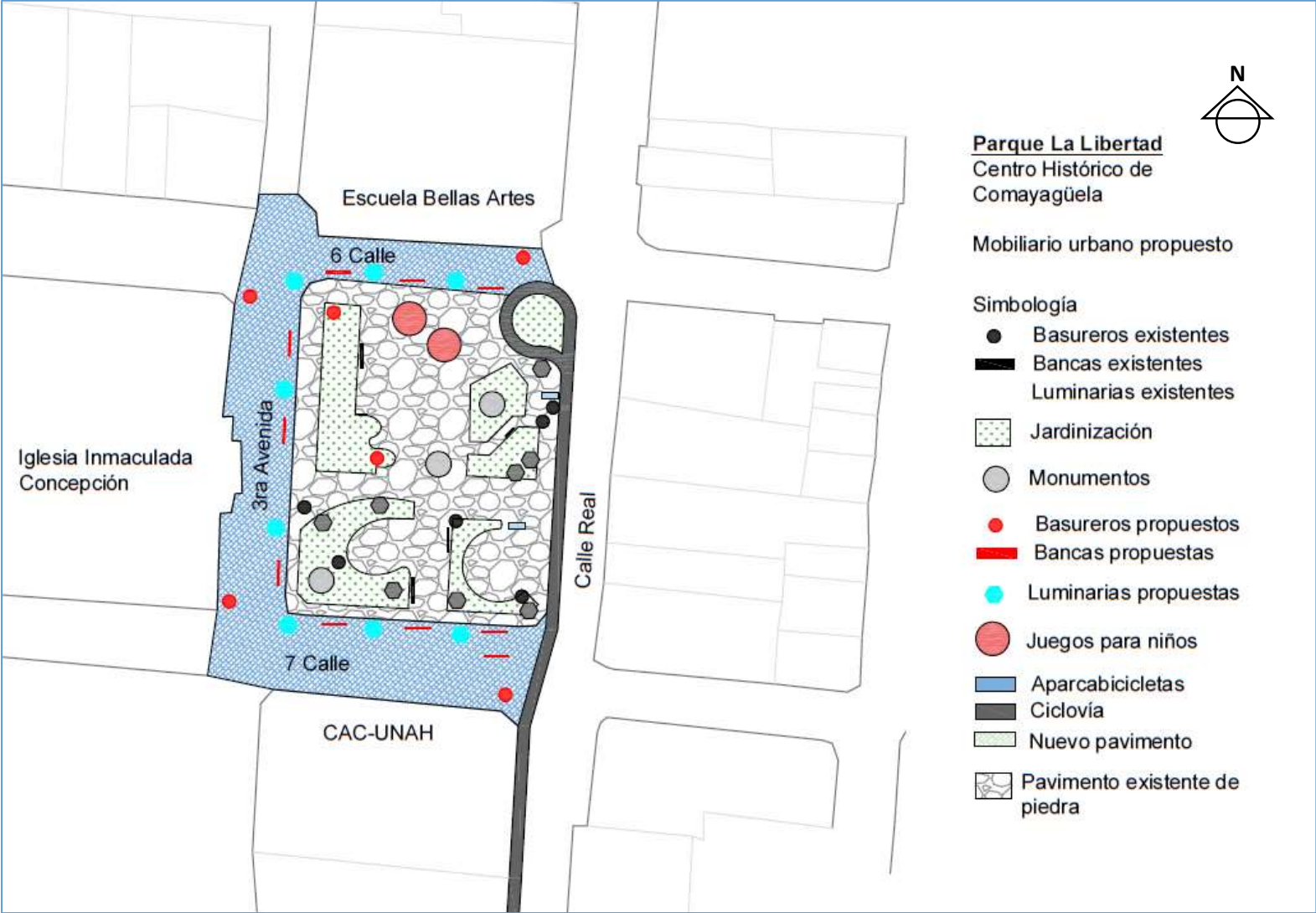


Figura 140. Mobiliario urbano propuesto en el Parque La Libertad  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2022







Figura 141. Ubicación de luminarias propuestas y arreglo de jardineras  
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2022.



#### iv. Paleta Vegetal

Las plantas propuestas están acorde a las plantas existentes en el vivero de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) de la AMDC y se seleccionaron dentro de una gama de plantas que no dañen la calle con sus raíces para que así no perjudiquen las obras de infraestructura presentes. La importancia de contar con una paleta vegetal es que proporciona un ambiente más atractivo en el que se pueden crear diseños paisajísticos y espacios sostenibles, además proporciona continuidad y armonía con el paisaje. A continuación se presenta la paleta vegetal para enriquecer las jardineras de los parques y a lo largo de la Calle Real.

ÁRBOLES	
 <p>Acacia Fuente: <a href="https://www.jardineriaon.com/cuales-son-las-caracteristicas-del-arbol-de-acacia.html">https://www.jardineriaon.com/cuales-son-las-caracteristicas-del-arbol-de-acacia.html</a></p>	 <p>Caoba Fuente: <a href="https://www.verarboles.com/Caoba/caoba.html">https://www.verarboles.com/Caoba/caoba.html</a></p>
 <p>Cedro Fuente: <a href="https://www.ecologiaverde.com/como-plantar-un-cedro-797.html">https://www.ecologiaverde.com/como-plantar-un-cedro-797.html</a></p>	 <p>Ciprés Fuente: <a href="https://www.ciudadciencia.es/cipres-2/">https://www.ciudadciencia.es/cipres-2/</a></p>





Gravilea

Fuente:

<https://www.arbolesornamentales.es/Grevillearobusta.htm>



Jacaranda

Fuente: <https://todoarboles.com/jacaranda-mimosifolia/>



Liquidámbar

Fuente: <https://www.hondurasnatural.es/el-liquidambar/>



Llama del bosque

Fuente:

<https://www.costaricagardens.com/cat%C3%A1logo-de-%C3%81rboles-y-plantas/llama-del-bosque>



Macuelizo

Fuente:

<https://www.hondurastips.hn/2020/03/03/macuelizo-un-arbol-que-embellece-honduras-en-verano/4/>



Palmera

Fuente: <https://www.ecologiaverde.com/como-plantar-una-palmera-y-sus-cuidados-390.html>





Péndulo

Fuente:

<https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/species/297>



Eucalipto

Fuente:

<http://arbolesdelchaco.blogspot.com/2017/04/eucalipto.html>

#### ARBUSTOS Y FLORALES



Bugambilia

Fuente:

<https://conaplor.com.mx/catalogo/bugambilia/>



Corona de Cristo

Fuente:

<https://www.idplanta.com/plantas-ornamentales/euphorbia-milii-corona-de-cristo/>



Costilla de Adán

Fuente: <https://www.viverosshangai.es/Costilla-de-Adan-planta-ornamental-y-sus-cuidados>



Jazmín

Fuente:

<https://verdecora.es/blog/jazmin-cultivo-cuidados>









 <p>Espringerio Fuente: <a href="https://www.jardineriaon.com/asparagus-sprengeri.html">https://www.jardineriaon.com/asparagus-sprengeri.html</a></p>	 <p>Geranio Fuente: <a href="https://verdecora.es/blog/ayuda-a-tus-flores-cuidados-del-geranio">https://verdecora.es/blog/ayuda-a-tus-flores-cuidados-del-geranio</a></p>
 <p>Ginger Fuente: <a href="https://www.elmundoforestal.com/portfolio/ginger/">https://www.elmundoforestal.com/portfolio/ginger/</a></p>	 <p>Mala madre Fuente: <a href="https://www.jardineriaon.com/planta-mala-madre.html">https://www.jardineriaon.com/planta-mala-madre.html</a></p>

Figura 142. Paleta vegetal  
Fuente: Elaboración propia con fotografías varias de internet indicadas



## IX. Cartera de Proyectos

Los proyectos previstos para la implementación del plan de revitalización se listan a continuación:

Proyecto	Entidad involucrada	Temporalidad
<b>USO DE SUELO</b>		
Definición del mapa de zonificación	AMDC	0-5 años
Implementación del plan de incentivos	AMDC	0-5 años
Diseño de estacionamientos	AMDC	0-5 años
Creación de un museo de la Calle Real	AMDC IHAH CAC-UNAH Empresa privada	6-10 años
<b>ESPACIO URBANO</b>		
Mejoras en el Parque El Obelisco (jardinización, mobiliario, juegos para niños, rótulos informativos, kioscos comerciales, peatonalización)	AMDC IHAH Empresa privada	0-5 años
Desarrollo de paseo peatonal el Parque La Libertad (jardinización, mobiliario, peatonalización, rótulos informativos)	AMDC IHAH CAC-UNAH Empresa privada	0-5 años
Ciclovía	AMDC Empresa privada	0-5 años
<b>IMAGEN URBANA Y MOBILIARIO URBANO</b>		
Mejoras en las fachadas de la Calle Real	AMDC Vecinos de la Calle Real	6-10 años
Instalación de bancas, luminarias, basureros a lo largo de la Calle Real	AMDC Empresa privada	0-5 años
<b>OTROS PROYECTOS</b>		
Campaña de limpieza y mantenimiento	AMDC Vecinos de la Calle Real	0-20 años
Seguridad permanente	Policía Nacional Vecinos de la Calle Real	0-20 años

Cuadro 34. Cartera de Proyectos  
Fuente: Elaboración propia. Marzo de 2022

## X. Financiación de la propuesta

En la actualidad a nivel mundial existen programas gestionados para hacer frente a los retos que las ciudades presentan en aspectos socioeconómicos, culturales y ambientales. Se han hecho apuestas en el tema de recuperación de los centros históricos por lo que no sería difícil conseguir apoyo para la realización de los proyectos que en esta tesis se proponen.

Indudablemente, para llevar a cabo los proyectos identificados se requiere el apoyo de la Alcaldía Municipal del Distrito Central y del Instituto Hondureño de Antropología e Historia como entes gubernamentales que pueden facilitar la gestión de los fondos nacionales y la búsqueda de fondos internacionales destinados para el desarrollo urbanístico y cultural.

Por otro lado, es posible contar también con la iniciativa ciudadana en la búsqueda de estos fondos y en lograr el apoyo de la empresa privada, mediante la ejecución de algunos proyectos que estén a su alcance. Resulta factible también la creación de asociaciones destinadas específicamente para la realización de proyectos de mejoramiento urbanístico en centros históricos. A continuación un listado de los posibles actores que figuran en la financiación del proyecto con su porcentaje de participación.

<b>Actores locales</b>	<b>Le correspondería el 30% de la responsabilidad</b>
Comité de vecinos de Comayagüela	Consiste en la creación de un comité de vecinos que velen por el bienestar en la zona quienes se mantendrán en constante comunicación.



Empresa privada con iniciativa ciudadana	Se trata de empresas con experiencia en el tema de urbanismo y protección de centros históricos que deseen colaborar en la revitalización de esta zona.
Centro de Arte y Cultura CAC-UNAH	Como entidad que se dedica a la historia, al arte y la cultura, para promover las investigaciones en la zona y que surjan más propuestas de revitalización.
<b>Actores Nacionales</b>	<b>Le correspondería el 50% de la responsabilidad</b>
Alcaldía Municipal	Es la autoridad máxima encargada de velar por el desarrollo sostenible de la capital y alcanzar el bienestar de los capitalinos. Con la Gerencia del Centro Histórico a su cargo puede gestionar y permitir que se lleven a cabo los distintos proyectos para la revitalización de la zona.
Instituto Hondureño de Antropología e Historia (IHAIH)	En conjunto a la AMDC se encarga de la protección de los inmuebles catalogados con patrimonio histórico y de darlos a conocer para mejorar la identidad nacional.
<b>Actores Internacionales</b>	<b>Le correspondería el 20% de la responsabilidad</b>
Cooperación Española	Enfocados en el desarrollo de la nación mediante proyectos de bienestar ciudadano, puede ser gestor de fondos para la implementación de los proyectos propuestos.
BID – Programa Ciudades Sostenibles y Emergentes	Entidad que puede gestionar fondos para los proyectos de revitalización planteados

Cuadro 35. Porcentaje de participación en financiamiento de los actores clave  
Fuente: Elaboración propia. Marzo de 2022



## XI. Conclusiones

- El presente trabajo comprende un plan de revitalización de una zona muy importante en la capital de Honduras que contempla la ejecución de varios proyectos sencillos que de realizarse mejorarían la calidad de vida de los habitantes de la zona y darían mayor realce a la zona.
- A medida que se fue investigando sobre el área de estudio se fue descubriendo que es una zona con relevancia histórica que ha perdido su atractivo por falta de conocimiento de la misma, por lo que una intervención urbanística resulta apropiada como primer paso para recuperar su importancia.
- Los proyectos se han priorizado en los aspectos del uso de suelo, aprovechamiento del espacio público, mejoramiento de la imagen urbana y el mobiliario urbano, siendo considerados como los más relevantes en un estudio urbanístico.
- La propuesta contempla intervenciones sencillas que están al alcance de cualquier ciudad y que pueden replicarse en otros sitios del Centro Histórico. Por ejemplo la incorporación de una ciclovía sería una manera de atraer a las personas al Centro Histórico y es un medio de transporte amigable con el medioambiente.
- Para fomentar la identidad nacional y cultural resulta necesario en algunos casos partir de intervenciones en la infraestructura, de manera que sean como un punto de reflexión para los habitantes de la ciudad. De esta forma se ha propuesto la incorporación de un museo de la Calle Real, con el objetivo de enriquecer la cultura y el conocimiento de esta importante avenida.



## **XII. Recomendaciones**

- Para lograr un efectivo resultado en la implementación del plan es conveniente e indispensable la participación ciudadana, por lo que se pueden realizar talleres de socialización en los que se dé a conocer la importancia de la revitalización en la zona de estudio sobre todo por su valor histórico y cultural, de manera que se logre el involucramiento de los habitantes en todo nivel.
- Socializar el plan de revitalización con las asociaciones de iniciativa ciudadana existentes para que sea valorada y tomada en cuenta dentro de la lista de intervenciones a realizar.
- Complementar este plan con un enfoque multidisciplinario, mediante la participación de expertos tales como arquitectos del paisaje y conservadores de patrimonio, biólogos, sociólogos, economistas urbanos, historiadores, con otros estudios como ser económico, sociológico y de patrimonio, para enriquecer las estrategias y propuestas planteadas. También se recomienda un estudio más profundo de los elementos de valor histórico.



### XIII. Bibliografía

- Barahona, Marvin. *Modernización, espacio público y nacionalismo en Comayagüela, (1880- 1940)*, (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Revista de Arte y Cultura, Vol.I, no.1.), 2014. Disponible en [https://issuu.com/centrodearteyculturaunah/docs/revista\\_cac-unah\\_1\\_23bce0f0f6c79f/s/10394170](https://issuu.com/centrodearteyculturaunah/docs/revista_cac-unah_1_23bce0f0f6c79f/s/10394170)
- Brotat i Jubert, Ricard. *La seguridad urbana: entre la seguridad ciudadana, el civismo y la convivencia en espacios públicos*. (Universidad de Barcelona, Tesis Doctoral. 2014.) p.41. Disponible en <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/134667/rbij1de1.pdf?sequence=1>
- Cardona Erazo, José Carlos. *Comayagüela: Historia de un pueblo de indios (1578-1820)* (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Centro de Arte y Cultura, Revista Junio – Diciembre 2014. Vol.I/No.1), p. 28
- Carías, Antonio. *Variabilidad climática en las ciudades urbanas de Tegucigalpa y Comayagüela, Francisco Morazán, Honduras en el periodo comprendido entre los años 1975 – 2011*, (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Facultad de Ciencias Espaciales, Revista Ciencias Espaciales, Vol. 6, No.2, Otoño 2013) p.4 Disponible en [https://www.researchgate.net/publication/296684788\\_Variabilidad\\_climatica\\_en\\_las\\_ciudades\\_urbanas\\_de\\_Tegucigalpa\\_y\\_Comayaguaela\\_Francisco\\_Morazan\\_Honduras\\_en\\_el\\_periodo\\_comprendido\\_entre\\_los\\_anos\\_1975\\_-\\_2011](https://www.researchgate.net/publication/296684788_Variabilidad_climatica_en_las_ciudades_urbanas_de_Tegucigalpa_y_Comayaguaela_Francisco_Morazan_Honduras_en_el_periodo_comprendido_entre_los_anos_1975_-_2011)
- Choay, Françoise. *El Urbanismo: utopías y realidades*, (Editorial Lumen, traducción: Luis del Castillo, 1970).
- Hincapié Triviño, Miguel. *El Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá. De la Protección Monumental a la Recuperación Integral y Valoración del Paisaje Urbano*. (Ermes Edizioni Servizi, Diciembre 2015) p.300  
Disponible en [https://www.researchgate.net/publication/324825727\\_El\\_Plan\\_de\\_Revitalizacion\\_del\\_Centro\\_Tradicional\\_de\\_Bogota\\_de\\_la\\_proteccion\\_monumental\\_a\\_la\\_recuperacion\\_integral\\_y\\_valoracion\\_del\\_paisaje\\_urbano](https://www.researchgate.net/publication/324825727_El_Plan_de_Revitalizacion_del_Centro_Tradicional_de_Bogota_de_la_proteccion_monumental_a_la_recuperacion_integral_y_valoracion_del_paisaje_urbano)
- Iraegui Cuentas, Edorta. *Conceptos de Rehabilitación Urbana. El caso del PER del Casco Viejo de Bilbao*. (Universidad del País Vasco. Grado de geografía y ordenación del territorio curso académico 2014/2015.) p.11 Disponible en [https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG\\_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1](https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/21229/TFG_IraeguiCuentas.pdf?sequence=1)
- Lynch, Kevin. *La imagen de la ciudad. Versión castellana de Enrique Luis Revol*, (Ed. Gustavo Gili, 1ra ed., 8va tirada, 2008), p. 60. Disponible en [https://www.academia.edu/7869348/Kevin\\_Lynch\\_-\\_La\\_Imagen\\_de\\_la\\_Ciudad](https://www.academia.edu/7869348/Kevin_Lynch_-_La_Imagen_de_la_Ciudad)
- Manual de mobiliario urbano*, (Municipalidad de San Isidro, 1era Edición, Febrero 2016), p.3. Disponible en [http://msi.gob.pe/portal/wp-content/uploads/2016/03/Manual-de-Mobiliario-Urbano\\_MMU.pdf](http://msi.gob.pe/portal/wp-content/uploads/2016/03/Manual-de-Mobiliario-Urbano_MMU.pdf)
- Medina Zúniga, Daniel Eduardo. *La Calle Real y la Feria de la Inmaculada Concepción. Lugar, memoria e identidad*. (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Centro de Arte y Cultura, Revista de Arte y cultura, Vol. I / No.1, 2014). Disponible en

[https://issuu.com/centrodearteyculturaunah/docs/revista\\_cac-unah\\_1\\_23bce0f0f6c79f/s/10445574](https://issuu.com/centrodearteyculturaunah/docs/revista_cac-unah_1_23bce0f0f6c79f/s/10445574)

Palerm Juan, Flores Payarez, Ernesto, Nusselder, Hanns. *Perfil Ambiental de País – Honduras*. (Proyecto de Modernización del sector forestal de Honduras (MOSEF) Febrero, 2013).P. XI. Disponible en <https://europa.eu/capacity4dev/file/32943/download?token=xEGyas39>

*Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque de Ordenamiento Territorial para el Distrito Central*. (Programa Administración de Tierras de Honduras (PATH), Abril 2014.)

*Plan Maestro del Centro Histórico del Distrito Central*. Universidad de Sevilla. Financiado por Cooperación Española - Honduras. Febrero 2018.

Portas, Nuno. *El surgimiento del Proyecto Urbano*. (Revista Perspectivas Urbanas, Núm. 3, 2003) Disponible en <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/555>

Rodríguez Alomá, Patricia. *El Centro Histórico: del concepto a la acción integral*. (Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos – OLACCH. Revista Redalyc. Centro-h, núm. 1, agosto, 2008) pp. 51-64. Disponible en <https://www.redalyc.org/pdf/1151/115112534005.pdf>

Rojas, Eduardo. *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. (Banco Interamericano de Desarrollo. 2004) p.17  
Disponible en [https://books.google.hn/books?id=aWdncSnd078C&pg=PR39&lpg=PR39&dq=definicion+recuperacion+urbana&source=bl&ots=Dned4z2s8T&sig=ACfU3U05rYk-GmmCcz4Tiok65\\_2W-PvSLg&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKewjws9e6wpXoAhWOT98KHTt7CsU4ChDoATAHegQIChAB#v=onepage&q=definicion%20recuperacion%20urbana&f=false](https://books.google.hn/books?id=aWdncSnd078C&pg=PR39&lpg=PR39&dq=definicion+recuperacion+urbana&source=bl&ots=Dned4z2s8T&sig=ACfU3U05rYk-GmmCcz4Tiok65_2W-PvSLg&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKewjws9e6wpXoAhWOT98KHTt7CsU4ChDoATAHegQIChAB#v=onepage&q=definicion%20recuperacion%20urbana&f=false)

Ruiz Pérez, Ricardo. *El Patrimonio histórico: propuesta didáctica*. (Grupo Editorial Universitario), p. 3. Disponible en [https://www.edu.xunta.gal/centros/cfrpontevedra/aulavirtual2/pluginfile.php/9467/mod\\_folder/content/0/Patrimonio%20historico.pdf?forcedownload=1](https://www.edu.xunta.gal/centros/cfrpontevedra/aulavirtual2/pluginfile.php/9467/mod_folder/content/0/Patrimonio%20historico.pdf?forcedownload=1).

Salinas Arreortua, Luis Alberto. *Deterioro Urbano e intervenciones habitacionales en la ciudad de México*. (Mercator, Universidad Federal de Ceará. v. 15, n. 1, 2016). p. 20 Disponible en <https://www.scielo.br/pdf/mercator/v15n1/1984-2201-mercator-15-01-0019.pdf>

Salinas Arreortua, Luis Alberto, *Revitalización urbana de áreas centrales en la Ciudad de México*. (Universidad Nacional Autónoma de México. Abril 2009.) p.9  
Disponible en [https://www.researchgate.net/publication/305181343\\_Revitalizacion\\_urbana\\_de\\_areas\\_centrales\\_en\\_la\\_ciudad\\_de\\_MexicoPonencia](https://www.researchgate.net/publication/305181343_Revitalizacion_urbana_de_areas_centrales_en_la_ciudad_de_MexicoPonencia)

*Sostenibilidad Urbana en América Latina y el Caribe*. (Banco Interamericano de Desarrollo - BID). 2011. Pag. 10.

Tello Campos, Carlos Alberto. *Revitalización urbana y calidad de vida en el sector central de las ciudades de Montreal y México* (Cuaderno de investigación urbanística no.113, Julio-Agosto 2017), p. 15. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6112185.pdf>.





Torres Tovar, Carlos Alberto. *Globalización, mercantilización, clústers y gentrificación en la ciudad*. (Bitácora Urbano Territorial, Volumen 29, Número 1, 2019) p. 7-10  
Disponible en <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/76498/html>

Velásquez M., Arq. Carmen V. *Espacio público y movilidad urbana. Sistemas Integrados de Transporte Masivo (SITM)*. (Tesis doctoral, Universidad de Barcelona, septiembre 2015), p. 43. Disponible en [http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/67821/1/01.CVVM\\_1de5.pdf](http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/67821/1/01.CVVM_1de5.pdf)

Zelaya Ochoa, Marysabel. *Fragmentación y segregación urbana en el Distrito Central, Honduras*. (Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Revista Población y Desarrollo: Argonautas y Caminantes, Vol. 11, 2015) p.89. Disponible en <https://mdd.unah.edu.hn/dmsdocument/4033-7-fragmentacion-y-segregacion-urbana-en-el-distrito-central-honduras>

#### Paginas en la web

<https://www.elheraldo.hn/tegucigalpa/986147-466/en-unos-190-barrios-y-colonias-de-la-capital-reina-la-inseguridad>

<https://criterio.hn/el-monumento-el-obelisco-en-comayaguel/>

<https://desarrollourbano.wordpress.com/imagen-urbana/>

<http://revistaconstruccion.gt/sitio/2019/05/17/cluster-urbano-descubrir-la-mejor-version-de-un-barrio/>

<https://www.emprendepyme.net/capital-semilla.html>

<https://fidesdiariodigital.com/2016/10/06/breve-historia-de-tegucigalpa/>

<http://www.hondurasensusmanos.info/2019/12/05/comayaguel-celebra-este-08-de-diciembre-comayaguel-celebra-su-feria-patronal-en-honor-la-virgen-de-concepcion/>

<http://periodico.laciudadaccesible.com/portada/opinion-la-ciudad-accesible/item/1733-accesibilidad-urbana>

<https://ciudaduprrp.wordpress.com/2010/03/03/ciudad-pos-industrial/>

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6445554>

<https://www.novatilu.com/es/mobiliario-urbano.html>.

[http://www.asolanosolar.com/iluminaci%C3%B3n\\_de\\_%C3%A1reas/productos\\_para\\_iluminaci%C3%B3n\\_solar](http://www.asolanosolar.com/iluminaci%C3%B3n_de_%C3%A1reas/productos_para_iluminaci%C3%B3n_solar)

<http://madrilanea.com/2018/02/01/los-mayores-reclaman-paneles-informativos-ciudad-lineal/>

<https://www.pinterest.co.uk/pin/180495897536025895/>



<https://navarroolivier.com/Campello.html>

<https://parc.mx/producto/ut4/>

<https://parc.mx/producto/s7-3020/>

<https://www.turismodeobservacion.com/servicio/disenio-de-mapas-para-paneles-interpretativos-rutas-espacios-urbanos-orientacion/155/>

<https://parc.mx/producto/basurero-us5-targa/>

<https://parc.mx/producto/banca-aktual-metalica/>

<https://www.indiamart.com/proddetail/outdoor-granite-bench-20528539388.html>

<https://www.jardineriaon.com/cuales-son-las-caracteristicas-del-arbol-de-acacia.html>

<https://www.verarboles.com/Caoba/caoba.html>

<https://www.ecologiaverde.com/como-plantar-un-cedro-797.html>

<https://www.ciudadciencia.es/cipres-2/>

<https://www.arbolesornamentales.es/Grevillearobusta.htm>

<https://todoarboles.com/jacaranda-mimosifolia/>

<https://www.hondurasnatural.es/el-liquidambar/>

<https://www.costaricagardens.com/cat%C3%A1logo-de-%C3%81rboles-y-plantas/llama-del-bosque>

<https://www.hondurastips.hn/2020/03/03/macuelizo-un-arbol-que-embellece-honduras-en-verano/4/>

<https://www.ecologiaverde.com/como-plantar-una-palmera-y-sus-cuidados-390.html>

<https://catalogofloravalleaburra.eia.edu.co/species/297>

<http://arbolesdelchaco.blogspot.com/2017/04/eucalipto.html>

<https://conaplor.com.mx/catalogo/bugambilia/>

<https://www.idplantae.com/plantas-ornamentales/euphorbia-milii-corona-de-cristo/>

<https://www.viverosshangai.es/Costilla-de-Adan-planta-ornamental-y-sus-cuidados>

<https://verdecora.es/blog/jazmin-cultivo-cuidados>

<https://www.jardineriaon.com/asparagus-sprengeri.html>

<https://verdecora.es/blog/ayuda-a-tus-flores-cuidados-del-geranio>



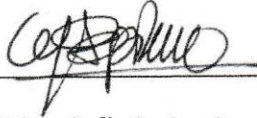
<https://www.elmundoforestal.com/portfolio/ginger>

<https://www.jardineriaon.com/planta-mala-madre.html>

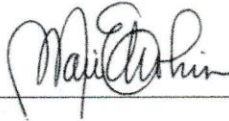


**TITULO DE LA TESIS**

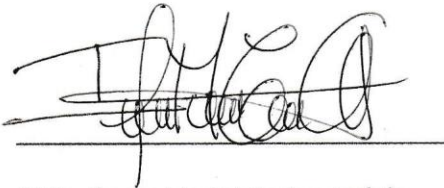
**Plan de revitalización urbana de la Calle Real de Comayagüela (2022-2042)**  
**De El Obelisco al Parque La Libertad, Honduras C.A.**  
**Maestría en Desarrollo Urbano y de Territorio**



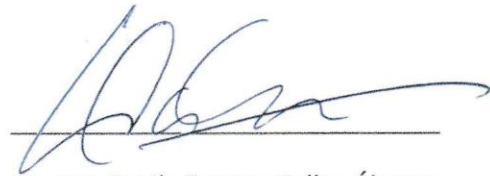
Miriam Sofía Espino Ramos  
Sustentante



M Sc. María Elena Molina Soto  
Asesor



M Sc. Ilovna Mayari Cortez Archila  
Examinador



Dr. Arq. Danilo Ernesto Callen Álvarez  
Examinador

**IMPRÍMASE**

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**



**Arq. Sergio Francisco Castillo Bonini**  
Decano en funciones

# Lilian Patricia Guzmán Ramirez

Licenciada en Letras por la USAC  
Colegiada activa 7596

patricia.guzman2014@gmail.com  
Cel.: 55652717

Guatemala, 3 de noviembre de 2022.

Arquitecto  
Sergio Francisco Castillo Bonini  
Decano Facultad de Arquitectura  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estimado señor Decano:

Por este medio hago de su conocimiento que he realizado la revisión de estilo, ortografía y redacción del proyecto de graduación titulado: "**Plan de revitalización urbana de la Calle Real de Comayagüela (2022-2042)**" de la estudiante **MIRIAM SOFÍA ESPINO RAMOS** de la Maestría en Desarrollo Urbano y Territorio de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala, quien se identifica con carné universitario **100020907**, previo a conferírsele el título de **Maestra en Desarrollo Urbano y Territorio**.

Luego de las adecuaciones y correcciones que se consideraron pertinentes en el campo lingüístico considero que el proyecto de graduación que se presenta cumple con la calidad técnica y científica requerida.

Sin otro particular me suscribo,

Atentamente,

Lilian Patricia Guzmán Ramirez  
LICDA. EN LETRAS  
COLEGIADA No. 7596

Lilian Patricia Guzmán Ramirez  
Licenciada en Letras