

UNIVERSIDAD DE PANAMÁ  
VICERRECTORIA DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
MAESTRIA EN VIVIENDA SOCIAL

**REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE  
LA CIUDAD DE PANAMÁ**

POR:  
ARQ. BERTA M. CARDOZE P.

TUTOR:  
DR. EDUARDO TEJEIRA DAVIS

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA OPTAR POR  
EL TÍTULO DE MAESTRIA  
EN VIVIENDA SOCIAL

PANAMA 2011

## **Dedicatoria**

A **Dios** por darme la salud para poder alcanzar esta meta en mi vida.

A la **Santísima Virgen** por guiar siempre mis pasos, cuidándome y dándome fortaleza para continuar

A mi nieta **Caridad Melania Díaz Duque** por todo su apoyo durante la realización de esta Maestría y por su eterna preocupación por todas mis cosas y por mi bienestar.

## **Agradecimiento**

*A mis hijos Veruschka, Mario y Fernando por comprender y apoyar mi esfuerzo por lograr esta meta.*

*A mis nietos Caridad, José David, Marifé y Manolo por el tiempo que no pude compartir con ellos.*

*A mis padres que ahora no están presentes les agradezco haberme dado la mejor herencia: mi educación y mi formación moral. Que Dios me los bendiga...*

*A Carmen Vásquez G y Orestes Peñafiel Q. por su amistad de tantos años y por el apoyo y respaldo siempre recibidos en mi quehacer docente.*

*A mis profesores de la Maestría por haberme brindado siempre su orientación con profesionalismo ético en la adquisición de conocimiento, afianzando y engrandeciendo mi formación en especial a los profesores internacionales Marcelo Salgado, Lucas Brunelli, Ronaldo Ramírez y a los docentes de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Panamá: Eduardo Tejeira Davis, Carlos Alvarado V, Germán Conte S y Julio I Rovi F.*

*A la Junta de Andalucía y al Magister Ricardo Ortega, Decano la Facultad de Arquitectura por la apertura de esta Maestría que me permitió la adquisición de conocimientos y afianzo mi formación hacia una especialidad.*

*A mis compañeros de la Maestría de Vivienda Social por el compañerismo y amistad desarrollado durante la misma y que todavía continua.*

## **INDICE**

### **INTRODUCCION**

### **CAPITULO I**

#### **PLANTEAMIENTO DEL TEMA- PROBLEMA**

1.1 ANTECEDENTES	7
1.2 PLANTIAMIENTO DEL PROBLEMA	9
1.3 DELIMITACION DEL TEMA-PROBLEMA	10
1.4 DELIMITACION GEOGRAFICA	10
1.5 PROPOSITO DEL TRABAJO DE TESIS	11
1.6 OBJETIVOS GENERALES	11
1.7 OBJETIVOS ESPECIFICOS	11
1.8 METODOLOGIA	12

### **CAPITULO II**

#### **MARCO TEORICO CONCEPTUAL**

2.1 LA CIUDAD COMO CONCEPTO	16
2.1.1 DEFINICION	16
2.1.2 EL COMPONENTE HUMANO DE LA CIUDAD Y SU RELACION CON EL ESPACIO URBANO	18
2.1.2.1 COMPONENTES SOCIALES DE LA ESTRUCTURA URBANA	19
2.2.1.1 SISTEMA ECONOMICO	19
2.2.1.2 SISTEMA IDEOLOGICO	20
2.1.3 EL PAISAJE URBANO Y SUS COMPONENTES	21
2.1.3.1 BORDE	21
2.1.3.2 BARRIOS	21
2.1.3.3 NODOS	22
2.1.3.4 MOJONES	22
2.1.3.5 MONUMENTOS	23
2.1.3.6 ESPACIOS URBANOS ABIERTOS	23
2.1.3.6.1 ESPACIOS LIBRES	24
2.1.3.6.2 ESPACIOS ARBOLADOS	25
2.2 LA CIUDAD COMO BIEN CULTURAL: CENTROS HISTÓRICOS	25
2.2.1 PATRIMONIO CULTURAL	25

2.2.2	LOS CENTROS HISTÓRICOS	26
2.2.3	TEORIAS DE INTERVENCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO URBANISTICO	28
2.2.4	ESCALA DE INTERVENCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO URBANISTICO	29
2.2.4.1	REVITALIZACION	29
2.2.4.2	INTEGRACION	30
2.2.4.3	REHABILITACION	30
2.2.4.4	RESTAURACIÓN	31
2.2.4.5	LIBERACIÓN	31
2.2.4.6	RESTRUCTURACION	32
2.3	ARMONIA Y CONTRASTE EN LOS CENTROS HISTORICOS	32
2.3.1	TEORIAS	32
2.3.2	ARMONIA URBANA	33
2.3.3	ZONAS HOMOGENEAS	33
2.3.4	CONTRASTE EN EL PAISAJE URBANO	34
2.3.5	FACTORES DETERMINANTES DE LA ARMONIA Y EL CONTRASTE	36
2.3.5.1	CUALIDADES VISUALES	36
2.3.5.2	CARACTERISTICAS FORMALES	37
2.3.6	ARMONIA Y CONSTRASTE EN EL PATRIMONIO URBANO	38
2.3.6.1	EDIFICACIONES ARMONICAS	38
2.3.6.2	EDIFICACIONES CONTRASTANTES	38
2.4	VIVIENDA SOCIAL	38
2.4.1	DEFINICION	39
2.4.1.1	VIVIENDA	39
2.4.1.2	SOCIAL	39
2.4.1.3	VIVIENDA SOCIAL	39
2.4.2	TERMINOS PARA LA VIVIENDA SOCIAL	41
2.4.3	VIVIENDA SOCIAL DESDE LA PRODUCCIÓN ACADEMICA	42

## **CAPITULO III**

### **CONTEXTO DEL OBJETO DE ESTUDIO**

3.1	CONTEXTO DEL OBJETO DE ESTUDIO	46
3.1.1	LA EXPERIENCIA DE LATINOAMERICA Y EL CARIBE	46
3.1.2	OBJETIVOS POR ALCANZAR	50
3.2	LA REHABILITACION DE VIVIENDAS EN LOS CENTROS HISTÓRICOS	55
3.2.1	EL CASCO ANTIGUO Y LA POLITICA DE DESARROLLO INCLUSIVO	56
3.2.2	LOS PASOS A SEGUIR	58
3.2.2.1	VIVIENDA SOCIAL ASEQUIBLE	58
3.2.2.2	SU HOGAR ES TAMBIEN SU NEGOCIO	59

3.2.2.3 LA MEZCLA SOCIAL URBANA	59
3.2.2.4 PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL EN EL CASCO ANTIGUO	60
3.2.2.5 LOS PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL NO DEBEN CONVERTIRSE EN ESPECULACIÓN	60
3.2.2.6 INTEGRACIÓN URBANA	60

## **CAPITULO IV**

### **ANALISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO.**

4.1 DESCRIPCION	65
4.2 CATEGORIA	68
4.3 JUSTIFICACION	69
4.4 FORMULACIÓN DEL PROYECTO	70
4.5 ESTRATEGIA	71
4.6 LINEAMIENTOS DE ACCIÓN	76

## **CAPITULO V**

### **EL PROYECTO**

#### **PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA DE LA MANZANA 50**

5.1 CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN	80
5.2 CARACTERISTICAS GENERALES DEL ÁREA SELECCIONADA	81
5.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	82
5.3.1 A NIVEL ARQUITECTONICO	84
5.3.1.1 SEGÚN EL ESTADO DE LOS INMUEBLES	84
5.3.1.2 SEGÚN EL USO O FUNCION DE LOS INMUEBLES	85
5.3.2 A NIVEL URBANO	86
5.3.2.1 MODIFICACIONES EN EL ASPECTO ESPACIAL	86
5.3.2.2 MODIFICACIONES EN EL ASPECTO FUNCIONAL	86
5.3.2.3 MODIFICACIONES EN EL ASPECTO FORMAL	87
5.4. PROPUESTA DE DISEÑO	88
5.4.1 INMUEBLE 50 - 8	89
5.4.2 INMUEBLE 50 - 1	110
5.4.3 INMUEBLE 50 - 10	122
5.4.4 INMUEBLE 50 – 12	134
5.4.5 REVITALIZACIÓN DEL ZAGUÁN	148

## **CAPITULO VI**

### **COSTOS**

6.1 ANALISIS DE COSTOS DE LA PROPUESTA	151
6.2 FINANCIAMIENTO	158

<b>CONCLUSIONES</b>	160
---------------------	-----

<b>RECOMENDACIONES</b>	161
------------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFIA</b>	162
---------------------	-----

<b>ANEXO</b>	167
--------------	-----

## Introducción

El Centro Histórico de la Ciudad de Panamá (Casco Antiguo), a pesar del insistente proceso de deterioro al cual ha estado sujeto, forma parte del patrimonio cultural de la nación, no solo por su fisonomía tan particular, sino también por el papel tan importante que juega como “centro” en el que se localizan funciones importantes de la ciudad y por albergar gran parte del patrimonio arquitectónico-urbanístico de toda el área metropolitana.

El proceso de deterioro se debe principalmente a las múltiples transformaciones e incompatibilidades que se generan en esta área histórica, como producto del paso del tiempo y de la falta de una regulación específica para la misma y de hacer cumplir las leyes y normas dictadas hasta el momento.

Por muchos años las iniciativas de rescate del Casco Antiguo, se han caracterizado por tener un enfoque particular en el caso de los bienes inmuebles, ya que se intervenía arquitectónicamente el edificio, sin prestar mayor atención al entorno urbano y a la población residente en dichos inmuebles.

Es difícil para un área de características históricas, acoplarse a la dinámica de crecimiento con la que avanza el resto de la ciudad, situación que origina contrastes en su paisaje urbano.

Con toda seguridad, se puede demostrar que el Centro Histórico de la Ciudad de Panamá, es uno de los invaluable y excepcionales conjuntos patrimoniales que ha heredado la sociedad panameña contemporánea. Posee creaciones y ancestrales tradiciones, provenientes de sucesivas épocas en la historia del país, lo que representa una fuente de identidad cultural. Dentro de esta situación, la parte arquitectónica es relativamente sencilla y depende de la investigación académica que es una entre muchos aspectos, no hay que olvidar el problema social y económico, el cual implica un problema político con complejas ramificaciones.

A un así, a pesar de que cualquier intento de Restauración, Rehabilitación o Revitalización depende de la investigación es poco lo que se ha hecho y mucho menos lo que se ha publicado. La literatura sobre el tema es francamente exigua y rara veces útil a nivel práctico.

La experiencia en el ámbito mundial, regional y local ha demostrado la necesidad de contar como condición fundamental los procesos de rehabilitación y conservación en los Centros Históricos para mejorar la calidad de vida de los residentes quienes garantizan la vitalidad de los mismos. En esas oportunidades sobresale, sin lugar a duda, la función residencial. La importancia de mantener la Vivienda Social y por ende el hábitat en el Centro Histórico, como modo de materializar la inclusión social en las aéreas primigenias de las ciudades, es un reto difícil e imprescindible en la rehabilitación patrimonial y es que la ciudad histórica contiene en si misma las potencialidades para desarrollar un nuevo paradigma de ciudad. El Proyecto de Vivienda Social en el Centro Histórico pretende generar un proceso sostenible de rehabilitación proporcionando una mejor calidad de vida a los residentes con el menor nivel de ingreso al tiempo que se preserva el

valor histórico y monumental del Centro Histórico de la Ciudad de Panamá conocido como Casco Antiguo. Con este análisis del patrimonio urbano, se intenta resaltar la importancia que tiene su valorización y a la vez recordar que no debe existir preocupación únicamente por la conservación de los monumentos aislados, sino también por la preservación del entorno urbano que lo rodea prestando especial atención a los elementos que lo conforman, de manera que se mantenga la armonía entre los mismos, la degradación de estos elementos puede ocasionar una pérdida de valores significativa e irreparable.

Conociendo los antecedentes históricos se realizó una investigación física de cada inmueble, y del entorno, pudiendo establecer su estado actual y las causas del eventual deterioro, siendo los principales agentes los de tipo natural y las acciones humanas.

La problemática descubierta en cuanto a inmuebles abandonados, otros con uso inadecuado y existiendo un déficit habitacional alto en cuanto a soluciones de vivienda social proporcionaron las bases analíticas y descriptivas para aportar una propuesta adecuada que permita detener el deterioro, prolongar su existencia y que se les dé el uso para el cual fueron creados.

La descripción anterior es el punto de referencia de este trabajo de investigación, donde hare alusión en el presente planteamiento, en una exposición de apreciaciones de dos aspectos, uno sobre la singularidad de este conjunto, su rescate y la otra sobre la iniciativa de Rehabilitar los inmuebles comprendidos en la Manzana 50 del Casco Antiguo, que son propiedad del estado, con soluciones de Vivienda Social, que contemplen mejorar la calidad de vida de los habitantes de la misma, evitando la gentrificación y logrando su integración dentro de este Patrimonio de la Humanidad.

Para introducir se desarrolla en primer lugar el “Marco Teórico Conceptual” que familiarizaría en los conceptos elementales que se manejan en el presente trabajo.

En segundo paso se da a conocer en entorno urbano donde están ubicado los espacios arquitectónicos investigados y se describe de lo general a lo particular para visualizar el ámbito completo el centro histórico de la Ciudad de Panamá conocido como Casco Antiguo y la inserción de la Vivienda Social como parte de la revitalización del mismo y de los inmuebles objetos del presente estudio.

En el tercer paso se hace un análisis comparativo del desarrollo de la vivienda social en Latinoamérica y el Caribe y de los lineamientos y aplicaciones para darse en el ámbito nacional en sitios patrimoniales y más específico en el Casco Antiguo.

Por último en base a lo investigado y analizado se presenta la propuesta de rehabilitación de la Vivienda Social en la Manzana 50 del centro Histórico ya que son símbolos de un pasado histórico cultural y arquitectónico invaluable.

Para concluir se presentan las soluciones arquitectónicas de cada inmueble, la restauración de tres fachadas y la integración de la fachada de uno de los inmuebles y el realce de los materiales y detalles constructivos, De igual forma se revitaliza el zaguán existente en la manzana y se presentan los costos, financiamiento y recomendaciones.

# CAPITULO I

---

## 1.1 ANTECEDENTES

El Casco Antiguo refleja la segunda ciudad de Panamá, fundada en 1673 en reemplazo de la ciudad anterior, destruida dos años antes, durante el ataque de Henry Morgan y que hoy constituye el Conjunto Monumental de Panamá La Vieja.

A diferencia de la primera ciudad, que había sido pionera en el proceso poblacional español, la segunda ciudad sería concebida de acuerdo a una madura ciencia urbanística con una ciudad de retícula ortogonal o disposición de calles en Damero. La ciudad recibiría una muralla de defensa que buscaba evitar la repetición de los acontecimientos de la primera, dividiendo la ciudad en los dos grandes barrios: el intramuros o Parroquia de San Felipe y el de Santa Ana. El primero con construcciones residenciales, eclesiásticas y gubernamentales sólidas; el segundo, era el arrabal, ubicado fuera de las murallas, con viviendas generalmente de madera, lo habitaban los de los estratos sociales menos favorecidos.

La riqueza del Casco Antiguo reside en la gran variedad de estilos y aportes culturales y en el mantenimiento de la traza colonial original. La construcción del Gran Hotel, hoy Museo del Canal, de la década de 1870 en la Plaza Mayor, marco la aparición de una arquitectura que nada debía a su pasado colonial hispano, que se refleja con los trabajos del Canal Francés (1811-1889), los trabajos del Canal Norteamericano (1903-1914), que afianzó la influencia de la Arquitectura Tropical Caribeña, proceso que se daría paralelo al auge de la ornamentación con motivos clásicos, que fuera inspirado por los edificios públicos Neorenacentistas construidos por la naciente república (1908-1910). Ese pasado histórico nos lleva a encontrar en sus edificios influencias españolas, estadounidenses, francesas, caribeñas e incluso colombianas. Sin embargo no se trata de una copia de modelos sino de una adaptación a la ciudad, lo que hace del Casco Antiguo un ejemplo único.

La adecuada revalorización de este conjunto urbano está aún pendiente por realizar.

Dentro de lo que hoy se delimita como el Casco Antiguo que va mas allá de las edificaciones de intramuros se encuentra ubicada la Manzana 50, la cual no existía en el periodo colonial. En ese sitio quedaba el revellín y parte de la explanada. , como se observa en el mapa de Tiedeman (1850). La Compañía del Ferrocarril de Panamá adquirió estas tierras en la década de 1850 y posteriormente arrendo los solares o los vendió apareciendo los primeros dueños y el área aparece edificada por primera vez en el año 1886. La configuración actual de la manzana se da después del Fuego de la Concordia (1906), donde se modifica el trazado de la Avenida Central y la calle 11, tan solo los lotes alineados en la calle 12 es probable que conserven su alineamiento original. De esos lotes la Compañía del Ferrocarril vendió algunos a los dueños de los inmuebles, otros pasaron al estado, y algunos de los que antiguamente tenían dueños han pasado al estado porque sus dueños fallecieron y sus herederos no los reclamaron. Hoy día los lotes del estado están bajo la administración del Banco Hipotecario, de allí la propuesta de rehabilitación de la Manzana 50, ya que de los 13 inmuebles que la conforman 8 son propiedad del estado lo que permite intervenir en la recuperación de los mismos para desarrollar proyectos de Vivienda Social. Con ello podrán alcanzarse varios objetivos, como el necesario conocimiento y sensibilización de la propiedad-sociedad, en cuanto a la revalorización de este conjunto y su proyección al crear viviendas a una clase no privilegiada, pero que tiene sus raíces allí y que le ha dado a través del tiempo el calor humano que tal vez impidió que el Centro Histórico (Casco Antiguo), que se encuentra en un porcentaje alto de deterioro, muriese.

La vivienda social tiene su inicio en el Centro Histórico con la rehabilitación de la Casa Boyacá impulsada por la Junta de Andalucía y el Instituto Panameño de Turismo (IPAT) y terminada por el Ministerio de Vivienda (MIVI) y la Junta de Andalucía. El 90% de las propiedades en el Centro Históricas están en manos de la Empresa Privada y de la especulación de las Bienes y Raíces que han hecho que los costos por metros cuadrados se hayan elevado, ya que en el año 2004 el costo por metro cuadrado era de B/. 1,200.00, actualmente el costo es de B/.2,500.00.

Del 10% que le pertenece al estado se han rehabilitado además de la Boyacá que consta de 26 apartamentos de una recámara, con 36 metros cuadrados de vivienda y con un alquiler de B/. 50.00 mensuales, La Casa Rosada con 8 apartamentos y un local comercial en planta baja, con alquileres de B/. 75.00 a B/. 100.00; la Casa San Felipe Neri con 6 apartamentos, la Casa Amarilla, que siempre fue una casa de cuartos, rodeada de un patio central , donde se ubican los baños comunes. En su rehabilitación se utilizo el mismo esquema pero los baños tienen control de cada inquilino. El costo de alquiler es de B/. 50.00. Otro de los inmuebles es el conocido como la Casa Nueve cuyo alquiler es de B/. 50.00. En todos estos casos se revitalizo para que las familias regresara a su antigua vivienda, evitando la gentrificación. Ese retorno se dio con un promedio de un 80%. Estas últimas rehabilitaciones fueron realizadas por el MIVI y la OCA (Oficina del Casco Antiguo) y los inmuebles pertenecían al estado.

El único caso en vivienda económica realizado por la Empresa Privada se encuentra en la calle 12 con apartamentos de dos recamaras y un baño, cocina, con una superficie de 55 metros cuadrados y un valor de venta de B/. 25,000.00 que resulto exitosa.

## **1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El problema que presentan los centros históricos, en distintas ciudades de nuestro continente, es el mismo. La lucha que mantienen las antiguas estructuras urbanas y arquitectónicas por prevalecer como ejemplos de la historia e identidad de una región determinada, tratando de armonizar con formas y espacios contemporáneos, al menor costo posible.

El Centro Histórico de la ciudad de Panamá, conocido como Casco Antiguo, no ha quedado excluido de esta problemática, la aparición de nuevas tendencias arquitectónicas y el acelerado proceso de deterioro urbano que ha sufrido en las últimas décadas como consecuencia de cambios políticos, sociales y culturales, han transformado a este sector entre el pasado y el presente, un área donde el tiempo y el espacio entran en conflicto.

Con este análisis del patrimonio urbano, se intenta la importancia de resaltar su valorización a través de introducir este nuevo concepto y a la vez recordar que no debe existir preocupación únicamente por la conservación de los monumentos aislados, sino también por la preservación del entorno urbano que lo rodea, prestando especial atención a los elementos que lo conforman, de manera que se mantenga la armonía entre los mismos; la degradación de dichos elementos puede ocasionar una pérdida de valores significativa e irreparable.

La elección del tema se origina a partir de la problemática que se ha ido gestando en las últimas décadas en el Centro Histórico, tanto en el ámbito arquitectónico como urbanístico. Ante la falta del cumplimiento de las normas y leyes existentes para la conservación, rehabilitación y restauración del mismo; ante la falta de una legislación y de regulaciones que de una manera específica ordenen y orienten las diversas acciones y actividades que se realizan y ejecutan en el Centro Histórico y a aplicar la tendencia de finales del siglo XX en los centros históricos que es la de revitalizarlos con la inserción de la vivienda social como solución al déficit habitacional de los países, evitando la gentrificación.

### **1.3 DELIMITACION DEL TEMA-PROBLEMA**

Se hará énfasis principalmente en los aspectos espaciales, formales y funcionales del Centro Histórico, que generan contraste en el paisaje urbano.

### **1.4 DELIMITACION GEOGRAFICA**

Se tomará como área de estudio el centro histórico de la ciudad de Panamá, Casco Antiguo, que comprende desde la calle 1ª hasta la calle 12, corregimiento de San Felipe, limitando con parte de los de Santa Ana y El Chorrillo. El área definida como de intervención es la conocida dentro de la nomenclatura del Casco Antiguo como la Manzana 50, que se encuentra comprendida entre la Avenida Central y la Avenida B y las calles 11 y 12 Este.



Ubicación de la manzana 50, dentro de los límites del conjunto monumental histórico.

## 1.5 PROPOSITO DEL TRABAJO DE TESIS

Contribuir a la conservación, revitalización y rehabilitación del patrimonio edificado del paisaje urbano del Centro Histórico de la Ciudad, Casco Antiguo.

Definir el tipo de intervención e inversión mediante la clasificación de uso de los inmuebles a fin de evitar la especulación inmobiliaria sobre los bienes históricos y los inmuebles estatales del Centro Histórico.

Reformar la participación de la comunidad, dar lineamientos para la creación de talleres con especialidad en atención social y proyección hacia el buen uso, mantenimiento y cuidado no solo de la vivienda, sino también del medio y el entorno circundante.

Elaborar un instrumento de consulta, para los estudiantes de las Facultades de Arquitectura que se interesen en el tema.

## **1.6 OBJETIVOS GENERALES**

- Elaborar un estudio que sirva de complemento a las actuales iniciativas de rescate del patrimonio urbanístico y arquitectónico del Centro Histórico de la ciudad de Panamá.
- Dar a conocer y sensibilizar a la propiedad privada, inmobiliarias y la sociedad en cuanto a la rehabilitación y revalorización de este conjunto y su proyección al crear soluciones de vivienda social a esa clase no privilegiada que vive dentro del Casco Antiguo.

## **1.7 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Incorporar las políticas dictadas por organismo mundiales (UNESCO, BID, BANCO MUNDIAL) para el fortalecimiento de la política de desarrollo de la Vivienda Social en los Centros Históricos.
- Aprovechar las infraestructuras básicas que ya existen en la Manzana, para crear vivienda con un nivel digno de habitabilidad.
- Generar viviendas económicas dignas a un precio asequible para la población a la que va destinada el proyecto, evitando al máximo la gentrificación.
- Utilizar las experiencias en el ámbito mundial y regional en los programas de Vivienda Social en los Centros Históricos.
- Conjuguar el respeto a las formas arquitectónicas originales con los requerimientos funcionales para el desarrollo de la vivienda social.
- Mejorar las condiciones y calidad de vida de los residentes a través del plan de rehabilitación de la vivienda propuesta
- Generar una alternativa que sirva como plan piloto, que de una nueva visión, para que sirva como un modelo aplicable en otros sectores o manzanas del Casco Antiguo, u otras áreas patrimoniales, ya sea por el estado o la empresa privada.
- Revalorizar el patrimonio arquitectónico y cultural con el afán de convertir el Casco Antiguo en un centro dinámico y vivo.
- Sintetizar la aplicación de criterios, en la elaboración de un anteproyecto en el cual sobresalgan las particularidades patrimoniales del área y la inserción de la vivienda social como elemento de Rehabilitación y Revitalización.

## 1.8 METODOLOGIA

Para alcanzar los objetivos planteados en la investigación, se aplicará el Método Científico (investigación, análisis y proyecto). Se tomó como base la metodología utilizada por Juan López Jaén, planteando la investigación en tres pasos simples y ordenados, que permitirá llegar a una propuesta adecuada de rehabilitación, se analizaran los inmuebles desde tres acercamientos:

- A. Primer acercamiento: -Cómo era- reflexivo
- B. Segundo acercamiento: -Cómo está-vivencial
- C. Tercer acercamiento: -Cómo podría ser-grafico/virtual

### Primer Acercamiento: Cómo era-reflexivo

Este primer paso requiere del conocimiento histórico tanto de su contexto como de su entorno, analizando los aspectos sociales, económicos, productivos, políticos, jurídicos, religiosos e ideológicos. Así debe conocerse los antecedentes propios del inmueble tales como datos arquitectónicos, arqueológicos, estéticos. De ser posible se determinan quien o quienes fueron los diseñadores y constructores. Se establece las etapas constructivas, materiales empleados, los sistemas constructivos y modificaciones.

### Segundo Acercamiento: Cómo está-vivencial

Consiste en la etapa de exploración directa de los inmuebles, analizando su estado actual de acuerdo con:

- el entorno inmediato a los objetos de estudio.
- datos que proporciona los propios inmuebles.

### Tercer Acercamiento: Cómo podría ser

Este último paso tiene como finalidad dar seguimiento a la propuesta de rehabilitación de las edificaciones y su entorno inmediato, mediante un programa de intervención sugerido para este fin. Se establecen las premisas de diseño Rehabilitación, Intervención y Revitalización a nivel de anteproyecto (Planta, elevaciones, isométricos interiores y detalles).

# CAPITULO II

## MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

Siguiendo los lineamientos se planteará un Marco Teórico Conceptual, en el cual se especificarán los elementos teóricos generales y particulares, así como los conceptos básicos en que se apoyará la investigación. Posteriormente, se sistematizará la información obtenida específicamente del objeto de estudio (Rehabilitación de Vivienda Social en el Centro Histórico de la ciudad de Panamá) mediante el Análisis Descriptivo y Gráfico. La síntesis de dicho análisis, delimitará el área de intervención idónea para el desarrollo del proyecto ilustrativo.

### 2.1 LA CIUDAD COMO CONCEPTO

Para determinar cualquier problemática que se genere en un centro histórico, es inevitable definir inicialmente el concepto de **ciudad**, principalmente porque los centros históricos con sus características muy particulares, son o forman parte de una ciudad, como un barrio o conjunto urbano, que se distingue de los demás, que es reconocido por sus habitantes como un área urbana con identidad propia.

#### 2.1.1. DEFINICIÓN

La ciudad en su enfoque más simple. Es "...una construcción en el espacio, una construcción a vasta escala que solo se percibe en el curso de grandes lapsos..." (Lynch Kevin, La imagen de la Ciudad, 1970. p. 9), definición que se refiere a su aspecto físico, mas, sin embargo, varios especialistas coinciden en afirmar que el concepto de "ciudad" como algo más complejo no sujeto únicamente a sus características físicas, sino también a aspectos "**intangibles**", que se constituyen en causales de la transformaciones del área urbana y sus problemáticas; debido a su complejidad, algunos autores no tienen objeción en denominarle "**conjuntos urbanos**" a causa de la diversidad de aspectos que la conforman.

La ciudad edificada o material, como menciona Le Corbusier en Principios de Urbanismo, 1979, pag.24, "...es solo una parte del conjunto económico, social y político ligado a la persona humana...". La ciudad se

desarrolla a través de todas las aportaciones experimentadas por la sociedad que la percibe y por la totalidad de los individuos que se desenvuelven en ella, asignándole un valor sentimental a sus elementos y que conforman la **"IMAGEN URBANA"**. A partir de lo anteriormente expuesto, se puede decir que el concepto ciudad comprende dos componentes principales. Por un lado el **elemento material o físico** y por el otro el **componente humano** y todos los aspectos ideológicos, económicos y sociales.

Otros autores afirman que la ciudad se encuentra conformada básicamente por la interrelación de tres componentes.

a. **Componente móvil de la ciudad:** Es la parte **"viva"** de la ciudad, la cual está conformada especialmente por las personas y sus actividades.

b. **Componente Material o parte edificada de la ciudad:** Constituido por todos aquellos elementos urbanos que han ido surgiendo a través del tiempo y que conforman el **PAISAJE URBANO**.

c. **Componente Físico-Ambiental:** Conformado por los aspectos climáticos y naturales y todos aquellos fenómenos que causan su alteración. La variabilidad de este componente, transforma la manera de percibir la ciudad.

Depende de la relación existente entre el individuo y su ciudad, el que la ciudad posea ciertas características positivas que identifiquen su imagen urbana ante el observador:

- **LEGIBILIDAD:** cuando la imagen urbana posee claridad, calidad visual, coherencia entre sus elementos, y ante todo, comprensible al observador.
- **IDENTIDAD:** denominada también Autenticidad, es cuando en la relación objeto-sujeto, se identifica y distinguen algunos elementos que respecto a los demás, son una entidad separable con cierto significado práctico o emocional al observador.
- **IMAGINABILIDAD:** al igual que la legibilidad, se da en los objetos que poseen cualidades visuales, capaces de crear una imagen vigorosa en cualquier observador.

## **2.1.2 EL COMPONENTE HUMANO DE LA CIUDAD Y SU RELACIÓN CON EL ESPACIO URBANO**

El componente material de la ciudad, se encuentra estrechamente ligado al componente “vivo” o móvil, es producto de su historia, de su localización geográfica y de los gustos de sus habitantes. Es importante resaltar que la ciudad, como manifiesta Raymond Ledrut, en *El Espacio Social de la Ciudad*, 1974, p 12, es en principio sociedad, no es una suma de cosas ni una en particular, tampoco es un conjunto de edificios, calles y funciones, la ciudad es una reunión de seres humanos que mantienen relaciones diversas (ideológicas, sociales, económicas. culturales, etc.), dichas relaciones se establecen mediante la espacialidad, es decir, a través de las cosas que forman determinado espacio o ambiente físico, el cual solamente adquiere significado en su relación con la vida colectiva de los hombres que lo ocupan, que las relaciones sociales den al espacio una forma, una función y una significación social.

Es importante resaltar que la ciudad se manifiesta como una realidad dinámica, en la que la reorganización interna del espacio urbano entra en conflicto con el desenvolvimiento del ser humano, por lo que la relación entre el hombre y la ciudad edificada no se encuentra exenta de problemas.

La organización social da como resultado una acción destructora recíproca entre la degeneración de la ciudad y la degeneración del ser humano, proceso que ha sido eminentemente negativo.

Este conflicto se traduce en el espacio urbano de distintas formas, entre las que sobresalen:

- Deterioro del espacio urbano y sus elementos
- Precarias condiciones de habitabilidad
- Perdida de vitalidad funcional
- Hacinamiento poblacional
- Precario nivel de equipamiento y servicios

### **2.1.2.1 COMPONENTES SOCIALES DE LA ESTRUCTURA URBANA**

Manuel Castells, en *La Cuestión Urbana*, 1976, p154 define el componente material de la ciudad como una expresión de la estructura social, y a la vez afirma que esto “equivale al estudio de los elementos del sistema económico e ideológico, así como sus combinaciones y las prácticas sociales que derivan de ello”. Dichos elementos conforman parte del desenvolvimiento del componente “vivo” de la ciudad y determinan hasta cierto punto las funciones y usos que se dan al espacio urbano.

#### **2.2.1.1 Sistema Económico (Uso económico del espacio)**

“El sistema económico, se organiza en torno a las relaciones entre la fuerza de trabajo, los medios de producción y el no trabajo, que se combinan según dos relaciones principales: la relación de propiedad y la relación de apropiación real. La expresión espacial se encuentra en el medio de dos elementos principales: la producción, el consumo y un elemento derivado que es el intercambio, que resulta de la especialización de las transmisiones entre la producción y el consumo. El elemento no trabajo no tiene una expresión espacial específica, se traduce de manera en que las dos relaciones de propiedad y de apropiación se organizan con relación al espacio”.

“La relación entre producción y espacio, comprende tanto las instalaciones industriales propiamente dichas como el medio industrial y técnico circundante y la localización de oficinas de organización y dirección”. En lo referente al consumo, el conjunto de actividades relativas a la apropiación social, individual y colectiva del producto, se manifiestan espacialmente a través de la residencia y equipos colectivos. “Finalmente entre las relaciones de producción y consumo se operan una serie de transferencias, llamaremos intercambio a la realización espacial de dichas transferencias mediante acciones de circulación y el comercio”

Otro aspecto que se encuentra ampliamente relacionado con el sistema económico es la distribución de los lugares de residencia en el espacio, produciendo la diferenciación social y específica del paisaje urbano. La segregación espacial a nivel económico “obedece a la distribución del producto entre los individuos y a la específica distribución del producto vivienda.

#### **2.2.1.2 Sistema Ideológico (Uso ideológico del espacio)**

El término “Ideológico”, significa básicamente la “forma” o “manera” de pensar con respecto a determinada situación. En el ámbito urbano las ideologías captan los modos y las formas de organización social, manifestándose por medio del efecto social que produce, este efecto posee dos características: “El efecto de legitimización, por medio del cual el proceso ideológico racionaliza ciertos intereses, con el fin de presentar su dominación como expresión del interés general; y el efecto de comunicación que se origina a través del lenguaje y el conjunto de sistemas expresivos, que son siempre procesos culturales constituidos por un conjunto ideológico dominante”

El sistema ideológico organiza el espacio, marcándolo con una red de signos, cuyos significados se componen de contenidos ideológicos, es así como el espacio se carga de sentido, sus formas y su trazado se articulan en una estructura simbólica que le confiere identidad. Según Castells, el componente ideológico en el espacio urbano, se manifiesta de dos maneras:

a) “Por los efectos de coyuntura, es decir, las formas urbanas ya existentes, producto de la historia acumulada y combinada socialmente que se encuentra presente en todo elemento de la estructura urbana” (ejemplo: Conformación socio espacial de la ciudad, tradiciones y prácticas urbanas, manifestaciones culturales heredadas).

b) “Por la carga simbólica de las formas espaciales, no en función de su lugar en la estructura urbana, sino de sus inserción en la historia cultural de las formas, que son la combinación de la simbólica que les es atribuida por las

prácticas ideológicas mediatizadas por el espacio, y de la simbólica que reciben de la articulación cultural donde se encuentra el arte, el diseño, la tecnología, los materiales, etc. Como ejemplo se puede citar están las modas y tendencias que influyen en el aspecto formal de los elementos urbanos, que con el paso del tiempo han adquirido significado, como los monumentos, edificios gubernamentales, residencias que han adquirido nombres específicos.

### **2.1.3 EL PAISAJE URBANO Y SUS COMPONENTES**

Como ya se mencionó anteriormente, el paisaje urbano, lo constituye el componente material de la ciudad. La ciudad material, como menciona Raymond Ledrut, es como el lenguaje, "es expresión y manifestación de la sociedad urbana"

La forma en que el observador percibe el paisaje urbano, obedece a una serie de componentes relacionados entre sí, conformados no solo por los elementos físicos que constituyen la ciudad, sino también por otras influencias que actúan sobre la misma una tanto más subjetivas en su apreciación, como los significados sociales, el uso, la función, la historia e incluso su nombre. Los elementos físicos básicos que, según Kevin Lynch, el observador percibe en la ciudad se clasifican en:

#### **2.1.3.1 BORDE**

Son las zonas limítrofes existentes entre dos sectores de la ciudad, que rompen la continuidad del espacio homogéneo, definiendo los extremos o partes de la misma.

- Bordes fuertes: se caracterizan por desconectar completamente dos partes de la ciudad, funcional y/o visualmente. Ejemplo: líneas férreas, muros, autopistas, vallas.

- **Bordes débiles:** son los que permiten el paso fluido de un lado a otros, ya sea de manera visual o funcionalmente. Ejemplo: avenidas que separan los barrios o sectores de la ciudad.

### **2.1.3.2 BARRIOS**

Estos elementos los definen algunos autores como “secciones relativamente grandes de la ciudad algunos tienen nombres de antiguos pueblos o caseríos absorbidos por el crecimiento urbano”. Sus características físicas están determinadas por continuidades temáticas, conformadas por una amplia variedad de componentes (uso, tipología constructiva, actividades, homogeneidad estilística, altura, color, etc.)

### **2.1.3.3. NODOS**

Son puntos estratégicos de la ciudad, constituidos por espacios abiertos o cerrados de uso público, a los que el observador puede ingresar. Con focos o puntos de referencia de los que se parte o encamina. Ejemplo: convergencias de caminos, plazas o momentos de paso de una estructura a otra.

### **2.1.3.4 MOJONES**

Son objetos, artefactos urbanos, o edificaciones, que por su dimensión o calidad formal, destacan del resto de elementos urbanos de su especie y actúan como puntos de referencias exteriores, ya que no se pueden circular interiormente en ellos. Ejemplo: torres, cúpulas, monumentos escultóricos o señales.

### **2.1.3.5 MONUMENTOS**

Como puntos de referencia son “ visibles en áreas restringidas, estructuras en las que se confía cada vez más a medida que el trayecto se hace más familiar al observador”, pero su importancia no radica solo en esta función, desde el punto de vista urbanístico, se encuentran estrechamente ligados a la memoria colectiva de los pueblos, a su historia y a su patrimonio artístico y cultural; un monumento arquitectónico comprende, según la Carta de Venecia, “tanto la creación arquitectónica aislada, como el sitio urbano o rural que ofrece el testimonio de una civilización particular de una fase representativa de la evolución o progreso de un suceso histórico” entre éstos se encuentran las obras arquitectónicas de carácter civil, militar, religioso y funerario; las ciudades y sectores históricos, los que a su vez se dividen en conjuntos totales y parciales.

### **2.1.3.6. ESPACIOS URBANOS ABIERTOS**

Estos tipos de espacios, son de vital importancia dentro del paisaje urbano, ya que a través de ellos el observador percibe la ciudad, constituyéndose en medios de cohesión física y de integración social. Harvey Perloff define estos espacios como “el área espacial (geográfica, tierra o agua), situada dentro de una concentración urbana o a una distancia razonable de ella, que no se encuentre cubierta por edificios y por otras estructuras permanentes, limitado por diversos elementos urbanos; de ninguna manera significa la falta de uso del suelo urbano, si no es el que cumple una función dentro de la ciudad”. Lowdon Wingo, resume en tres las funciones principales de los espacios abiertos, “es usado para amplia gama de actividades recreativas activas o pasivas y para circular; es visto desde la vivienda, la calle y otros puntos y es sentido, al brindar intimidad, aislamiento y sentido de espaciosidad y escala”. Los espacios abiertos según sus características específicas, sirven para el desarrollo de importantes

actividades generadas por la ciudad, como las ferias, fiestas, mercados, etc., además, desde el punto de vista ambiental, constituyen un insustituible pulmón en las áreas urbanas con mayor contaminación.

Según sus características y usos, los espacios abiertos, se clasifican en dos grandes grupos: espacios libres y espacios arbolados.

#### **2.1.3.6.1 Espacios Libres**

Son superficies completamente libres, cubiertas en su totalidad por revestimientos artificiales, son del dominio público y por lo general sirven para actividades colectivas y para la circulación de peatones a su vez se clasifican en:

- Calles o Sendas: son consideradas los espacios abiertos más importantes de la ciudad, ya que a lo largo de las mismas, se organizan y conectan todos los elementos urbanos, en ellas se crea un ambiente de rapidez, donde la arquitectura se percibe de forma casual. Algunos autores la definen como los conductos de circulación seleccionados para el tránsito vehicular y peatonal. Generalmente no aparecen como elemento aislado e independiente, pues forman parte de un sistema que estructura de todo el conjunto urbano.
- Plazas: Seguramente es la primera creación de un espacio urbano. Resulta de la agrupación de casa alrededor de un espacio libre. Por su posición y sus funciones y el movimiento que en ella se desarrolla, así como el interés social que lleva consigo constituyen un elemento característico de la ciudad.
- Atrios: Es una especie de plazoleta, formada por el espacio frontal y/o lateral que se deja al construir los templos retirados de la línea de la calle; a pesar de que en la actualidad son catalogado como espacios de carácter semipúblico se consideran espacios libres de circulación y ventilación de los templos.

### **2.1.3.6.2 Espacios Arbolados**

Su suelo, cubierto en parte por revestimientos artificiales, está plantado por árboles cuya especie y tamaño difiere según las regiones. Sirven para la circulación de peatones y eventualmente para manifestaciones colectivas. La finalidad de estos espacios, es incorporar visualmente la naturaleza con la ciudad. Entre estos podemos identificar.

- Parques: Son áreas verdes de la ciudad, en ellos se combinan, veredas, áreas jardineadas y plazoletas; sirven como áreas de recreación y distracción a los habitantes de la ciudad.
- Jardines: su funciones dentro de la ciudad, son principalmente ambientales y ornamentales, tanto en el ámbito arquitectónico, como urbanístico, generalmente forman parte de otros espacios abiertos, ornamentados plazas y parques, aunque también se pueden dar como elementos aislados.
- Alamedas: de una manera muy general, las alamedas se definen como sendas jardineadas, Su función principal es la de articular vías vehiculares, pero al combinarse con áreas verdes, las que adecuadamente arborizadas, permiten un tipo de recreación pasiva.

## **2.2 LA CIUDAD COMO BIEN CULTURAL: CENTROS HISTÓRICOS**

La forma en que la ciudad o parte de ella se manifiesta como patrimonio cultural, es a través de los Centros Históricos. De una manera muy general se podrían definir como centros históricos todas aquellas áreas urbanas, cuya singularidad en sus características, las hacen susceptibles de ser consideradas patrimonio de sus habitantes.

### **2.2.1 PATRIMONIO CULTURAL**

Según algunos urbanistas como Fernando Pulín, experto en el tema, los Bienes Patrimoniales, "...son bienes heredados, de los que debemos disfrutar, y con los que tenemos la obligación de transmitir el futuro. Obligación con nuestros

antecedentes y sucesores, en una labor de transmisión de la historia, que nos es pagada por el uso de dichos bienes. Ello significa que los bienes patrimoniales tienen en si mismo unas reglas de juego que no tienen porque coincidir con actitudes modales de la sociedad en cada momento, y que el uso de estos bienes requiere de un análisis pormenorizado a fin de que la respuesta sea positiva para dicho bien y para el cuerpo social que pretende su uso” (Impacto del Turismo en el Patrimonio Cultural, Seminario Guatemala, 1996, p 02)

Desde el punto de vista legal, el concepto de Patrimonio Cultural, se define como el conjunto de bienes que una persona física o moral recibe de sus antepasados, dicho concepto se encontraba ya en el Derecho Romano. El patrimonio cultural, según algunos autores, lo contribuyen no solo los objetos artísticos, muebles o inmuebles, sino también todos aquellos que unidos a los anteriores poseen importancia histórica.

Según Carlos Chanfón el termino **Patrimonio Cultural** apareció “... Como consecuencia, de cuando entre las ciencias sociales se definió el concepto de **cultura** como elemento esencial de identificación, indivisible e inalienable, que un grupo social hereda de sus antepasados con la obligación de conservarlo y acrecentarlo, para transmitirlo a las siguientes generaciones. El uso generalizado del término es de aceptación relativamente reciente, su difusión es ampliamente apoyada por la UNESCO”. Al fundarse dicho organismo en 1946, su Constitución establece como objetivo, velar por la conservación y protección del patrimonio universal de obras de arte y monumentos de interés histórico y científico.

### **2.2.2 LOS CENTROS HISTÓRICOS, SU CONCEPTO.**

El concepto de Centro Histórico, aparece en las últimas décadas, según Chanfón en *Fundamentos Teóricos de las Restauración*, 1988 p 47,

...”cuando se produce una ruptura entre las ciudades y sus centros, hasta ese momento, la convivencia de las distintas etapas históricas en perfecta simbiosis urbana, hacia posible identificar ciudad e historia” Los centros históricos se

definen como áreas relativamente homogéneas, las cuales caracterizan y testimonian aciertas ciudades, son documentos, testimonios de la historia urbana, de sus formas de vida, de los estilos arquitectónicos, pero sobre todo, el lugar principal de la ciudad de hoy y de su cultura, tanto en Hispanoamérica como en el mundo entero.

Según la Carta de Restauración emitida en 1972,... "se deben considerar centros históricos no solo los antiguos centros urbanos tradicionalmente extendidos, sino todos aquellos asentamientos, cuyas estructuras unitarias o fragmentadas, y aún parcialmente transformadas en el transcurso del tiempo, que hayan sido establecidas en el pasado, o entre las más recientes, aquellas que posean eventualmente valores como testimonio histórico o destacadas cualidades urbanístico-arquitectónicas"

Los centros históricos son estructuras urbanas, que poseen cierta carga valorativa histórica, cultural y patrimonial que confieren identidad a la ciudad y a sus habitantes. El carácter histórico se refiere a la valorización de los testimonios de una conformación cultural que se va enriqueciendo a través del tiempo histórico , es decir, que lo asume como plenitud de todas las manifestaciones (aún contradictorias) que allí han ocurrido; es así como lo histórico se transforma en un componente de lo cultural. El carácter histórico de los cascos antiguos, no es concerniente únicamente a los valores históricos propiamente dichos, sino su análisis comprende los valores artísticos, arquitectónicos, urbanísticos y sociales que identifican a la ciudad por lo que..."los centros históricos deben considerarse como una realidad física con una preponderante dimensión humana, insertada en otra realidad de mayor magnitud que continua evolucionándose y transformándose..."( Jorge Benavides, Curso de Restauración de Monumentos y Centros Históricos, 1978, Documento Sumario)

### 2.2.3 TEORIAS DE INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO-URBANÍSTICO

La preocupación sobre la conservación del patrimonio, comenzó a desarrollarse en Europa desde el siglo XVI, más específicamente en 1790, cuando en Francia la Convención Nacional reacciona contra la inútil destrucción de edificios desencadenada a partir de la Bastilla, y aunque con poco éxito, dicta medidas para protegerlos. Es así como comienza la historia de la Conservación del Patrimonio, pero no es hasta el siglo XIX, cuando los monumentos comienzan a considerarse documentos históricos y su conservación y uso toman nuevos caminos.

A partir de esto comienzan a propagarse, una serie de teorías, sobre la intervención del patrimonio, es **Eugene Emanuel Violet-Le-Duc** (1814-1879), quien se considera el iniciador de la restauración moderna, y padre de la llamada tendencia "arquitectónica", quien toma el monumento como un objeto independiente, lejos de su propia historia y ajeno a la realidad de su entorno. En 1866 en su monumental *"Dictionnaire raisonné de l'architecture Francaise du XI éme au XVI éme siècle"*, dice:..."restaurar un edificio, no es conservarlo, repararlo o rehacerlo, es restablecerlo en un estado tan completo como jamás pudo haber existido en un momento dado"

A diferencia de Violet-Le-Duc, **Ruskin** (1819-1900), sostiene la teoría contraria, como lo citan algunos autores,...Ruskin, defiende la conservación de los monumentos y condena como engaño, toda restauración o reconstrucción. Debe hacerse notar, que acepta el esfuerzo franco y actual, antes que la mentira que intente reconstruir y suplantar lo que el tiempo ha consumido.

Ambas teorías han sido transcendentales en la conservación del patrimonio arquitectónico, pero quizá, las que más interesan para el desarrollo de esta Tesis, desde una perspectiva urbanística, son las teorías formuladas por Camilo Boito y Gustavo Giovanonni.

**Camilo Boito** (1863-1914), estableció cierta homogeneidad al ordenar los objetos antiguos de la ciudad, factibles de ser restaurados, para que volvieran a adquirir las cualidades que habían ido perdiendo por la intrusión de la ciudad moderna.

**Gustavo Giovanonni** (1873-1947), fue quien a partir de Camilo Boito definió la idea de entorno del monumento, introduciendo el concepto de ambiente como definición urbana visual, y extiende la idea de monumento hasta el conjunto histórico como monumento en sí, pidiendo para estos la conservación de su trama y de sus alineaciones tradicionales; estuvo en contra de lo que significaba el aislamiento urbano que provoca la falta de estimación por los conjuntos urbanísticos; defendió la conservación del conjunto urbano real de los monumentos y sus relaciones históricas con el entorno, estableciendo así el concepto de unidad arquitectónica.

## **2.2.4 ESCALA DE INTERVENCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO-URBANISTICO**

Los cambios físicos a realizarse en el espacio urbano de las zona patrimoniales, no deben efectuarse arbitrariamente, por ello de manera paralela a las Teorías de Conservación e Intervención del Patrimonio Cultural Arquitectónico- Urbanístico, se ha de tomar en cuenta ciertos conceptos que determinen las distintas escalas o medidas de acción sobre los bienes patrimoniales.

En esta Tesis utilizaremos los conceptos de:

**2.2.4.1 REVITALIZACION:** Es uno de los términos más aplicado en el rescate de zonas urbanas patrimoniales, el cual se entiende en su definición más simple, como la recuperación de inmuebles y principalmente de la calidad de vida de la comunidad que los habita. Se aplica principalmente a elementos abandonados y desprovistos de vida, constituyen actividades de **conservación**, en las que ocasionalmente se pueden plantear intervenciones físicas y operaciones de integración al aportar elementos para nuevas actividades.

La Revitalización comprende según Kevin Lynch, "operaciones técnicas, administrativas y jurídicas que en el marco de la planeación del desarrollo urbano

están dirigida a la **reanimación de inmuebles y espacios públicos con obras de restauración, renovación rehabilitación**, con de mantenerlos integrados a la ciudad y de aprovecharlos de acuerdo a las necesidades de la población y su significado cultural. La Revitalización integral, "afecta a conjuntos urbanos y en el caso de los centros históricos, introduce el componente de estructuras urbanas con valor históricos y artísticos."

**2.2.4.2 INTEGRACION:** Esta medida se destina exclusivamente a las **modificaciones físicas** del ambiente patrimonial y se constituye como una de las escalas de intervención planteada para el presente trabajo. En términos generales la intervención se define como "la aportación de elementos claramente nuevos y visibles acordes en forma y material, para garantizar la conservación de un objeto"(Teoría de la Restauración, 1989,p33)

En el ámbito urbano la adaptación de estos nuevos elementos, va encaminada a armonizar y conservar la imagen del paisaje urbano, mediante la unificación de la disposición de las formas, espacio y superficies, aunque estos pertenezcan a distintas épocas y estilos de la historia urbana de la ciudad. Dicha acción busca dar continuidad al paisaje urbano.

**2.2.4.3 REHABILITACION:** Conlleva la reparación de daños menores; a nivel urbano, busca la construcción de nuevos edificios de acuerdo a la reglamentación establecida para nuevas construcciones y usos del suelo en los centros históricos. Esta medida persigue restituir el estado antiguo pero con misiones distintas para las que fueron construidas, es decir, que los elementos intervenidos mantengan vigente la utilización social de los edificios preservando las señas de identidad inmediatas del área urbana.

**2.2.4.4 RESTAURACION:** Este concepto se diferencia de las medidas mencionadas anteriormente, ya que en él se encuentra implícito el **valor arquitectónico** del inmueble, supone una restitución de las características existentes o primitivas de la edificación, su sentido es de **CONSERVACIÓN**, la

Carta de Atenas recomienda que la restauración debe respetar las obras históricas y artísticas del pasado.

La Restauración como instrumento de la historia en el presente, se va adecuando a las exigencias contemporáneas de un conocimiento y una conciencia histórica, fundamentados en la interpretación de las fuentes objetivas que suministra el pasado.

La Restauración como disciplina contemporánea evoluciona rápidamente perfeccionando sus criterios y métodos, de manera que lo que es admisible hoy, podrá no serlo mañana, es por ello que la mejor arma con que cuenta la restauración actual, es el principio de **REVERSIBILIDAD**. Este principio de la Restauración, consiste en seleccionar aquellas técnicas instrumentos y materiales que permitan la fácil anulación de efectos para recuperar el estado del monumento, previo a la intervención, con una nueva aportación de datos, enfoques o criterios.

A nivel urbano la restauración incluye implementar el equipamiento de las aéreas urbanas.

**2.2.4.5 LIBERACION:** Remover de un inmueble aquellos elementos agregados sin valor cultural, que afectan su conservación, que alteran su valor artístico o histórico y que impidan el total conocimiento del objeto

**2.2.4.6 RESTRUCTURACION:** Es la intervención que restituye las condiciones de estabilidad perdidas o deterioradas, garantizando la vida útil de la estructura. Se realiza con sistemas constructivos contemporáneos en forma racional y cuidadosa, analizado y controlando el comportamiento estructural de la edificación, garantizando su estabilidad.

## 2.3 ARMONIA Y CONTRASTE, EN LOS CENTROS HISTORICOS.

A manera de referencia y contexto se ha hecho mención del concepto de ciudad, centro histórico y de monumentos, sin embargo, aún no se ha tratado el tema de aquellos aspectos y situaciones que constituyen el contexto urbano en los centros históricos..

Como menciona el urbanista español José María Esquiaga en su libro *El Espacio del Proyecto Urbano, 1994. P 172,...* "la condición urbana, sin referirnos a un caso en particular, nos hace reflexionar respecto a los modos de ajuste de las piezas arquitectónicas y urbanas con su contexto , es decir, la búsqueda de respuestas de la antítesis de la **Arquitectura de la ciudad y la Ciudad que envuelve a la Arquitectura**" condiciones igualmente importantes.

### 2.3.1 Teorías

La intención de que encajen estos dos aspectos, Arquitectura y Ciudad, ha desencadenado dos posturas en lo que se refiere al tratamiento urbano, principalmente en ciudades de carácter tradicional.

- Unos defienden la postura denominada **Contextualismo**, en la que se persigue articular espacialmente al edificio con su entorno, creando cierta continuidad visual.
- Otros prefieren plantear nuevas tendencias arquitectónicas, cuya característica principal es la **autonomía**; estas tendencias, no responden al lugar en que se ubican. pero buscan establecerse como hitos o construcciones simbólicas

Estas dos posturas, nos encaminan a dos conceptos, que a pesar de ser contrarios se complementan, originando los aspectos negativos y/o positivos que se perciben en la calidad estética de los paisajes urbanos a nivel de Composición, estos son el concepto de Contraste y de la Armonía Urbana.

### 2.3.2 Armonía Urbana

La palabra Armonía significa: “la conveniente proporción y correspondencia entre una cosa y otra”(Diccionario de la Real Academia de la Lengua, 1978, Tomo 1, p355). Para que exista armonía debe existir cierta coherencia entre los elementos que componen la ciudad, cierto lenguaje común que se exprese por elementos semejantes no idénticos. A partir de esta misma premisa Robert Guillam Scott en su libro *Fundamentos del Diseño*, 1982, p.32, identifica dos características principales que definen la armonía:

- **Unidad:** “La unidad consiste en un sistema de interrelaciones que la producen”. El interés de determinada composición está en que sus elementos deben formar una composición unificada y continua.
- **Variedad:** Consiste en la existencia controlada de contrastes, de manera que se asegure la unidad, cada parte de la composición es distinta a la anterior, pero debe poseer elementos formales que mantengan la continuidad de la misma.

En el ámbito urbano, se define como la interacción de los elementos arquitectónicos y urbanísticos, en la que se exterioriza cierto enriquecimiento mutuo de la complejidad urbana, originando mayor o menor grado de continuidad formal y espacial, de esta manera la arquitectura se percibe como parte de un “todo” urbano con el que se relaciona de forma integral.

La importancia del manejo de este concepto en las ciudades y en las zonas de carácter histórico, radica que en que en ellas las transformaciones producidas por el tiempo en los diferentes elementos de la ciudad, se relacionan de tal forma, que producen una composición espacial agradable al observador.

### 2.3.3 ZONAS HOMOGENEAS EN LOS CENTROS HISTORICOS

A la par de las zonas armónicas en las ciudades históricas, existen también los que algunos autores califican como zonas homogéneas, a las que definen como

“...aquellas áreas que han mantenido características similares y constantes”, a pesar del paso del tiempo. Estas características se manifiestan tanto en los patrones espaciales, como en los grados de deterioro, uso del suelo y actividades urbanas.

Muchas veces, el crear zonas homogéneas, ha sido una de las posibles soluciones al deterioro del paisaje urbano de las áreas históricas, pero la mala aplicación de los conceptos descritos con anterioridad, han llevado a algunas ciudades a un crudo proceso de homogenización, el que ha borrado el carácter evolutivo de la ciudad, presentando al observador una serie de imitaciones de elementos urbanos del pasado.

#### **2.3.4. CONTRASTE EN EL PAISAJE URBANO**

El Contraste o la oposición de caracteres entre elementos, es una situación que no escapa en hacerse evidente en la imagen de los centros urbanos. Pero el “contraste”, en su concepto general se encuentra, revestido de cierta importancia en la percepción de la imagen, ya que es a través de su existencia es que se manifiestan las diferencias en determinada composición, y a partir de las diferencias se percibe la individualidad de las formas.

Como menciona Robert G. Scott, “la percepción de la forma es el resultado de las diferencias en el campo visual y de las relaciones entre los objetos”, dichas relaciones se establecen por medio del contraste. El contraste es el principio de variedad, pero la existencia de contrastes excesivos o de tipo inadecuado destruye la unidad.

En el ámbito urbano este fenómeno puede crear un impacto positivo y/o negativo en el paisaje de la ciudad, dependiendo de los niveles de complejidad visual atribuidos al área urbana en que se manifiesten. Como se especifico con anterioridad, la ciudad, y por ende los centros históricos, son un hecho construido en el tiempo, una adición de diversos tiempos que coexisten en el

mismo espacio y que inmediatamente entran en conflicto, el cual explica la totalidad del desarrollo urbano, una permanente lucha entre lo viejo y lo nuevo.

En este lapso de tiempo en que se desarrolla la ciudad, cada elemento, cada aspecto de la ciudad, escribe su historia arquitectónica, urbanística, cultural y social, pero a pesar que estos cambios se desarrollan con diferentes ritmos, debe existir cierto equilibrio entre la complejidad y la contradicción, el cual caracteriza el área histórica como una zona singular en relación a su contexto.

Es así en el concepto de Contraste Urbano, se pueden descubrir dos características fundamentales, la **singularidad** y a **temporalidad** de los contrastes.

- **Singularidad:** los contrastes tiene la peculiaridad de hacer que los elementos urbanos sean reconocibles, vivibles y singulares, sin embargo, un incremento en exceso, puede provocar un caos en la ciudad.

- **Temporalidad:** a pesar de que muchos contrastes se presentan de forma simultánea, lo cual se evidencia en los centros históricos, tomando en cuenta que la ciudad se transforma constantemente y en ella se origina un proceso de cambio como resultado del tiempo y de su ajuste a nuevos modelos culturales.

En el caso específico de los Centros Históricos, Aldo Rossi comenta algo interesante en su libro *Arquitectura de la Ciudad, 1986, p.107* "...el ambiente se ha contrapuesto a los monumentos, los que están históricamente determinados y poseen una realidad propia y analizable"

Esto confirma claramente la difícil convivencia entre las aéreas urbanas de carácter histórico y la ciudad moderna, sin embargo, esta relación no es del todo imposible.

La heterogeneidad de las áreas históricas urbanas, se presenta de dos formas, una puede ser de por yuxtaposición, y la superposición como mencionan algunos autores, entre esos Alfonso Yurita en *Control de la Comunicación Visual y sus implicaciones en el Paisaje Urbano , 1993, p 63* la ciudad es una "...yuxtaposición de diferentes culturas en la superestructura

urbana, lo que confiere un carácter ecléctico que no es más que un reflejo de su identidad”, además de evidenciarse en ella la superposición de etapas y vicisitudes históricas. Pero quizá lo más importante que positivamente aportan los contrastes entre las aéreas antiguas y modernas de la ciudad, al entorno urbano, es que le otorgan parte de sus carácter distintivo y un mayor dinamismo al paisaje urbano.

### **2.3.5 FACTORES DETERMINANTES DE LA ARMONIA Y EL CONTRASTE EN LAS AREAS URBANAS.**

La armonía y el contraste, no se forman como un fenómeno aislado. Su aparición dentro de la dinámica urbana obedece a un conjunto de factores, **ideológicos, económicos, sociales**. Estos aspectos caracterizan al area urbana y al formar parte del proceso evolutivo e histórico de la ciudad, originan el contraste, la armonía, y la homogeneidad, los que se evidencian en las características urbanas y/o arquitectónicas (estilo, altura, color, textura, etc.).

En términos generales, Robert G. Scott, divide en dos grupos las características en las que se manifiestan los factores determinantes de la armonía y el contraste. Incluye lo que él denomina “**cualidades de las sensaciones visuales**” (color y textura visual, textura táctil) y las “**características formales**” (configuración, tamaño y composición).

#### **2.3.5.1 Cualidades Visuales**

- **Color:** Entre las cualidades tonales y todas las características implícitas en la percepción del color se distinguen dos grupos, el grupo cromático que involucra la diferencia entre las distintas longitudes de onda que nos dan los llamados colores rojo, azul, amarillo, etc. y el grupo acromático constituido por los tonos neutros incluyendo el negro y el blanco. Estos grupos a su vez poseen sus dimensiones tonales de valor, matiz, intensidad.

- **Textura Visual:** tiene estrecha relación con la cualidad táctil de una superficie y a la manera en que la superficie refleja la luz. El contraste de por textura visual, está ligado a las diferencias en las cualidades tonales lo que generará un campo visual no homogéneo.
- **Textura Táctil:** Este término se encuentra más relacionado con las características formales y se encuentra definido en el campo de la arquitectura y el urbanismo por la rugosidad de la superficie de aplanados y fachadas. La textura se encuentra relacionada con la composición de una sustancia, a través de variaciones diminutas en la superficie del material. Este elemento sirve frecuentemente de doble de las cualidades de otro sentido, la vista.

### 2.3.5.2 Características Formales

- **Configuración:** la forma se refiere a la cualidad de los objetos, que surge de los contrastes de las cualidades visuales o bien es un término aplicado a la composición completa de determinado objeto. Uno de los factores fundamentales de este término es la **configuración**, que según Scott, “implica cierto grado de organización en el objeto, la desorganización hace que el objeto se perciba como algo definido.”
- **Tamaño:** otro de los factores fundamentales de la “forma”, es el tamaño, el cual es siempre una cuestión relativa. Scott ejemplifica esta situación al manifestar que “...en un determinado diseño, los tamaños se relacionan unos con otros , así puede haber algo grande en una miniatura y un escaparate es pequeño con relación a un rascacielos”
- **Composición:** “Se entiende como la organización total de cualquier diseño. Todas las formas individuales y las partes que conforman la forma, tienen no solo configuración y tamaño, sino también posición en las mismas” (Scott, Fundamentos del Diseño, p 19). En las relaciones que determinan la unidad con tanto visuales como estructurales, la organización estructural constituye el fundamento de las relaciones visuales.

### **2.3.6 ARMONIA Y CONTRASTE EN EL PATRIMONIO URBANO**

Uno de los aspectos más notable del paisaje urbano en los conjuntos patrimoniales es la arquitectura. En muchos casos se encuentran edificaciones de poca o ninguna calidad estilística, a pesar de ello se hace necesario clasificarlas con el fin de reducir el impacto negativo que podrían ejercer sobre la imagen urbana de las áreas históricas. Este tipo de edificaciones por lo general se caracterizan por ser actuales y pueden crear armonía o contraste en el paisaje urbano.

#### **2.3.6.1 Edificaciones Armónicas**

Entre estas edificaciones se encuentran todas aquellas que sin tener un Valor arquitectónico específico, pueden armonizar sin afectar significativamente la percepción de un conjunto urbano histórico. Una de sus características esenciales es que no debe oponerse a las características propias de su entorno, en lo referente a alturas, volúmenes, proporciones, morfología, etc.

#### **2.3.6.2 Edificaciones Contrastantes**

Dentro de esta categoría se encuentran los inmuebles edificados en épocas recientes, con inexistente valor arquitectónico los cuales conforman un elemento de contraste, ya que afectan de forma significativa su contexto histórico o artístico. El impacto que generan con su entorno, comprende, la falta de relación con el mismo, en lo que se refiere a alturas, color, volúmenes, etc.

### **2.4 VIVIENDA SOCIAL**

Aunque como asunto no es nuevo, en los últimos tiempos se valora el que, como tema, la vivienda social sea motivo de atención especial por los medios entre los asuntos de la arquitectura actual. Ideas se ven hoy en día concretadas en la forma de modelos de casas completas para habitar o a completar en una segunda etapa por los propietarios. La ocupación de las casas otorgadas por el Estado no

siempre termina en la efectiva tenencia en propiedad de las mismas por parte de quienes las poseen.

#### **2.4.1 DEFINICION**

**2.4.1.1 Vivienda:** "Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitados por personas"

**2.4.1.2 Social:** perteneciente o relativo a la sociedad.

**2.4.1.3 Vivienda Social:** Casas cuya construcción está amparada y subvencionada por los poderes públicos, gracias a lo cual pueden salir al mercado a bajo precio y en condiciones de adquisición especiales. Están destinadas a los grupos sociales más desfavorecidos. El fenómeno es característico de los años 80 cuando el Sector Público interviene en el mercado inmobiliario intentando frenar los precios.

Otros autores la definen como:

- Residencia favorecida por los poderes públicos e instituciones sociales dentro de una política de reequilibrio social y que, a diferencia de la vivienda pública o de promoción oficial, suele construirse por promotores privados, incentivados por los beneficios inherentes a esta modalidad, que también se ha denominado vivienda de protección oficial. La mayor parte de tales soluciones suelen consistir en determinados apoyos financieros, ya dirigidos al promotor de las construcciones, ya destinados al comprador final, sea en el precio de la vivienda o en el del correspondiente préstamo hipotecario. A cambio del apoyo financiero público, la vivienda queda sujeta a unas ciertas limitaciones en tamaño, uso o, en especial, su cesión en alquiler o al precio de su venta. También merecen ese calificativo las promociones realizadas con idénticos fines, pero por organismos diferentes al estado o al municipio. En ocasiones habría que incluir en ese concepto a las viviendas promovidas

por algunas empresas para sus trabajadores, que en cierto tipo de actividades o lugares ha sido muy importante.

Referida al asunto propio de un subsistema de especialización funcional del accionar del Estado cuyo referente es el conjunto de la población del país. En países en vías de modernización como en América Latina, la constitución de tal sistema ocurre en el marco de un sistema social en el que se encuentra institucionalizada y virtualmente legitimada la desigualdad y servidumbre social. La acción pública en materia de vivienda se ha estatuido como un asunto burocráticamente regulable referido sólo a grupos objetivos circunscritos que carecen de acceso al mercado y puede por tanto hablarse propiamente de "vivienda social "

- La vivienda social es una solución provisoria para la familia, que dura hasta que pueda inscribirse en el sistema único de postulación (o similar).por lo tanto se trata de una vivienda para esperar la casa definitiva y propia, espera que, en lugar de hacerse en la "callampa" (Chile), "favela" (Brasil), "chabolas" (España), "casa bruja" o el "ghetto" en Panamá, transcurre en una vivienda digna, sana, con agua, alcantarillado y luz.
- La vivienda social se puede entender como aquella destinada a mejorar la situación habitacional de los grupos más desposeídos de la sociedad. Sectores de menores ingresos, sin desconocer el criterio económico se amplía al de pobreza y extrema pobreza, dando una connotación más social y cultural al entrar a considerar además de otros factores tales como alimentación, salud, educación y vivienda.
- La vivienda social es aquella destinada al mejoramiento de la situación habitacional de los grupos más desposeídos de la sociedad.
- La vivienda social es la acción o atención tendiente al mejoramiento de la situación habitacional de los grupos más desamparados de nuestras sociedades.

## 2.4.2 TERMINOS PARA LA VIVIENDA SOCIAL

**Vivienda adecuada o vivienda digna:** “Una vivienda adecuada (digna) significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficientes, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable. La idoneidad de todos esos factores debe determinarse junto con las personas interesadas, teniendo en cuenta las perspectivas de desarrollo gradual. El criterio de idoneidad suele variar de un país a otro, pues depende de factores culturales, sociales, ambientales y económicos concretos.

**La vivienda social o de interés social** es una expresión más entre muchas, de las enormes diferencias económicas, y por consecuencia sociales, que existen entre los seres humanos de la sociedad, de la pobreza de una parte muy importante de la población, junto a la alimentación, la salud, la educación, las jubilaciones, las vacaciones, las artes y cultura en general y otros rubros que son abordados penosamente... o que no pueden siquiera abordar.

Con distintas acepciones a lo largo de la historia según contexto políticos-económicos: **Vivienda de protección oficial, casas baratas, viviendas subvencionadas, las de renta limitada, viviendas de precio tasado ...** “residencia favorecida por los poderes públicos e instituciones sociales dentro de una política de re equilibrio social y que, a diferencia de la vivienda pública, suele constituirse por promotores privados, incentivados por los beneficios inherentes a esta modalidad” A cambio del apoyo financiero público, la vivienda queda sujeta a ciertas limitaciones de tamaño, uso o en especial, su cesión en alquiler.

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada

plan nacional de desarrollo; el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. La vivienda de interés social, está ligada al otorgamiento de beneficios fiscales,

### **2.4.3 VIVIENDA SOCIAL DESDE LA PRODUCCIÓN ACADEMICA.**

Desde el punto de la academia no dejan de ser ciertos todos los criterios expuestos con anterioridad, sin embargo se toman en cuenta otros factores que se integran al concepto.

- La acción habitacional, respuesta a la estrategia global de transformación económico –social, debe ser realizada – con la efectiva participación de los pobladores y trabajadores en los distintos niveles de decisión.
- Conceptualizar a la vivienda social como una solución formal, tecnológica y funcional, sujeta únicamente a la lógica de la racionalidad instrumental, que busca lograr un máximo de rendimiento económico, mediante la optimización de recursos escasos, se está dejando de lado un aspecto central, como es el proceso de simbolización arquitectónica y su conexión con los códigos de organización socio – espacial de sus habitantes – “simbolización arquitectónica” se entiende como el proceso mediante el cual, los sujetos le atribuyen significación a diversas formas u objetos arquitectónicos”. Este es un proceso consiente y culturalmente compartido por una comunidad de individuos, que le confiere a esta forma u objetos (signos arquitectónicos) una referencia a fenómeno trascendentales y subjetivos, tales como la grandeza, el honor, los valores de lo bueno, lo feo, etc.
- Concebir a la vivienda social como un proceso constructivo es decir, un objeto no acabado sino en permanente constitución por parte de los

usuarios... En lo substancial se trata de estimular y fortalecer organizacionalmente, la forma en que el poblador desarrolla "su acción constructiva informal", orientada a mejorar, ampliar, mantener o consolidar su vivienda.

- Sistema de provisión estatal de una "residencia" dirigida a las familias más pobres de una sociedad, siendo parte de una acción redistributiva de la riqueza por parte del Estado, con una política habitacional sustentada en una concepción integral del problema de la carencia habitacional. Dicho sistema de provisión considera:
  - En el ámbito político-económico abordar la reducción del déficit habitacional, focalizando la acción pública en los grupos de extrema pobreza.
  - En el ámbito urbano-territorial se expresa en el estándar del diseño urbano-habitacional y en el proceso de inclusión y segregación urbana residencial.
  - En el ámbito socio-cultural, considera los factores que integran el acto de habitar entre ellos, la alimentación, educación. Salud, empleo, esparcimiento, recreación, y su vinculación con la conformación de una estructura socio-organizativa de los habitantes.

Diversas perspectivas a lo largo de la historia para atender el problema habitacional de las familias de menores ingresos han sido los siguientes:

- Enfoque higienista, buscaba eliminar los tugurios, reconocidos focos de insalubridad peligrosos desde el objetivo de salud pública más que resolver el problema de la vivienda popular, ello por los niveles históricos de hacinamiento y miseria.
- Enfoque asistencial del problema de la vivienda, responde a un esfuerzo público y privado para la dotación de habitaciones mínimas adecuadas a los pobres.

- Enfoque sectorialista, correspondiente a la puesta en marcha de programas masivos de construcción para dar solución al problema social del déficit habitacional, y con ello un impulso a las actividades económicas, mediante la activación del empleo, de producción de materiales y equipos, de la industria, etc.

# CAPITULO III

## **CONTEXTO DEL OBJETO DE ESTUDIO**

### **3.1 Contexto en el objeto de estudio**

Muchos centros históricos de América Latina han sido el objeto de iniciativas gubernamentales y privadas para la rehabilitación de los edificios y para situar estas zonas al servicio de la industria del turismo. En la mayoría de los casos estas iniciativas han tenido como consecuencia el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos o de toda la actividad residencial en conjunto, debido a la comercialización y el aburguesamiento del distrito (Scarpaci 2005). Más recientemente, la rehabilitación de estos centros históricos se ha enmarcado dentro de debates e iniciativas más amplios que pretenden la recuperación de los centros de las ciudades (históricos o de otro tipo) dado su papel crucial como símbolos colectivos o como espacios de interacción social, o bien por su eficacia potencial en calidad de distritos urbanos densos con buena cobertura de servicios (Pérez, Pujol y Polèse 2003)

#### **3.1.1 La experiencia de Latinoamérica y el Caribe**

El fomento del turismo y las actividades culturales asociadas a dicha actividad han sido también uno de los principales motores que han impulsado la recuperación de centros históricos de ciudades latinoamericanas y caribeñas. El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha llevado a cabo junto a instituciones de diversa índole, una destacada labor en este sentido. Tras apoyar durante la década de 1970 proyectos financiados y ejecutados por organismos públicos, como el destinado al desarrollo turístico de la ciudad de Cuzco, pasó a concentrar las inversiones en otros centros urbanos de la región Nordeste de Brasil, en Ciudad de Panamá o en el barrio de la Boca en Buenos Aires. No obstante, estas iniciativas no obtuvieron por lo general los resultados esperados, debido a los problemas derivados de la especulación inmobiliaria y la expulsión de sus habitantes. En el caso concreto del nordeste brasileño, las divergencias políticas entre los gobiernos locales y regionales, y el escaso financiamiento local, dificultaron que dicho proyecto, que recibió el nombre de PRODETUR, obtuviera

relevantes resultados, salvo en casos concretos como el de la ciudad de Recife (Mutal, 2005: 23 y 26; Rojas y Mouro Castro, 1999: 1).

En 1994 el BID comenzó una nueva línea de intervención con la concesión de 42 millones de dólares norteamericanos a la Municipalidad de Quito, orientada a proyectos de conservación de patrimonio urbano que incluyen recursos para la promoción de asociaciones público-privadas. Para garantizar la sostenibilidad de los mismos a largo plazo, pasó a concentrar su apoyo en operaciones que tienen probados beneficios económicos, induciendo a los gobiernos prestatarios a reformar instituciones y políticas relacionadas con esta materia (Rojas, s.d.: 15). A fines de la década de 1990 la UNESCO y el BID pusieron en marcha de manera conjunta con el Ministerio de Cultura brasileño y el IPHAN, el programa MONUMENTA. Con esta iniciativa se pretende la revitalización de manera sostenible de los principales conjuntos patrimoniales urbanos de Brasil. Para ello incluye acciones que van desde las intervenciones de conservación y restauración hasta la aplicación de medidas educativas, gerenciales y administrativas que hagan posible “el retorno social y económico de las inversiones” realizadas.

Entre las iniciativas que han contado con el apoyo del BID durante los últimos años se encuentran otras como el ‘Proyecto estación de Montevideo’, orientado a la rehabilitación y equipamiento de la estación de ferrocarriles General Artigas para fines culturales y comerciales con el sector privado. También el ‘Proyecto centro de São Paulo’, que desde el 2001 pretende la revitalización del centro histórico de la metrópoli brasileña garantizando su diversidad funcional y el incremento del peso de la residencia, consolidando la identidad de la zona, recuperando los espacios públicos y creando mecanismos de gestión democrática (Mutal, 2005: 27-28).

Un caso peculiar lo constituye el de La Habana, donde las actividades turísticas y sus servicios asociados son las que han procurado los fondos públicos y privados para la puesta en marcha de una estrategia integral para la gestión de la salvaguarda de la Habana Vieja. Tras la caída del bloque soviético, Cuba perdió uno de sus máximos aliados y su economía se vio debilitada. Con el fin de hacer

frente a esta nueva coyuntura, el gobierno cubano aprobó un paquete de medidas orientado en buena medida al crecimiento de la actividad turística en el país y la apertura al capital foráneo. Con la puesta en vigor del Decreto-Ley 143 de octubre de 1993, se reconoció una autoridad única para la conducción del proceso de rehabilitación: la Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana. Esta puso en marcha proyectos turísticos con apoyo de capitales privados, cuyos beneficios se han reinvertido en la mejora de la infraestructura de la zona y en programas sociales (Ochoa Alomá, 2002: 50 y 52). No obstante, en la práctica se han intervenido principalmente aquellos puntos que concentran los principales atractivos turísticos en la Habana Vieja y se ha producido el desplazamiento de parte de su población.



**CATEDRAL DE LA VIERGEN MARÍA DE LA CONCEPCIÓN INMACULADA DE LA HABANA VIEJA**

**PLAZA DE SAN FRANCISCO DE ASIS (PLAZA VIEJA), LA HABANA VIEJA, CUBA**



Fruto de las medidas aplicadas hasta la fecha ciertas ciudades de Brasil, Cuba, México, Perú o República Dominicana, principalmente, han desarrollado infraestructuras que les permiten acoger a un importante volumen de turistas internacionales, y otras de Argentina, Chile, Colombia, Ecuador, Uruguay o Venezuela, a turistas nacionales y de países vecinos. En algunos casos, el fomento de la actividad turística ha permitido la obtención de recursos para la protección y la rehabilitación del patrimonio edilicio y el crecimiento del sector terciario. Este se ha llevado a cabo mediante políticas encaminadas por lo general a la construcción de museos y centros culturales, la erradicación del comercio ambulante y la expulsión de la población residente (Carrión, 2000: 20). Asimismo, en ciudades como La Habana, Lima, México, Morelia, Ouro Preto y Quito se ha procedido a la reubicación del comercio callejero, creándose en algunos casos zonas especiales para el desarrollo de dicha actividad (Cabral Barajas, 2002; Mutal, 2005: 31).

Las experiencias encaminadas a resolver el problema de vivienda y recursos de la población de bajos ingresos en centros históricos han sido bastante escasas por lo general en el ámbito latinoamericano y caribeño. En este sentido destacan apenas algunas iniciativas como las desarrolladas en La Habana y Quito principalmente, ciudades que han contado con planes integrales de actuación que plantean estrategias y programas orientados a la conformación de una “sustentabilidad social de los procesos de rescate” (Coulomb, 2005: 100). En la primera concretamente, los vecinos son realojados temporalmente por lo general en construcciones prefabricadas mientras se desarrollan los trabajos de restauración de sus viviendas, al tiempo que se han venido fomentando aspectos como la rehabilitación participativa (Rodríguez Alomá, 2005c: 82). En la capital ecuatoriana destacan en este sentido iniciativas como la del ‘Proyecto de Vivienda Social del Centro Histórico de Quito’, que financiada por el BID, ha buscado la generación de viviendas dignas a un precio asequible para la población residente con menor nivel de ingresos, preservando al mismo tiempo el valor histórico y monumental de la zona (Carrión, 2000: 21)

Otras ciudades en las que se han puesto en marcha medidas orientadas a la resolución de esta problemática son Lima, México y Montevideo. En la segunda concretamente. Fue a partir del terremoto de 1985 cuando se pusieron en práctica modelos experimentales de organizaciones cooperativas y asociaciones de vecinos destinadas a la recuperación de su centro histórico. No obstante, planes estratégicos desarrollados posteriormente, como el diseñado por el Fideicomiso del Centro Histórico, que incluía medidas para favorecer el desarrollo social, no pudieron ponerse en práctica por los escasos recursos destinados para su ejecución. (Coulomb, 2005: 101; Mesías González y Suárez Pareyón, 2002).

Con respecto a la peatonalización de calles y plazas, este tipo de medidas han encontrado por lo general una férrea oposición en la opinión pública, siendo hasta el momento escasos los avances experimentados en este sentido. La ciudad brasileña de Curitiba, que en la actualidad cuenta con una extensa zona peatonalizada en su centro histórico, fue pionera en este sentido. Junto a ella, otras como Buenos Aires, Rosario, San José de Costa Rica, Santiago de Chile y más recientemente Bogotá, también destacan en la puesta en marcha de medidas de este tipo que han obtenido resultados muy positivos.

Por último, poner de relieve algunos esfuerzos realizados con el objetivo de concienciar a la opinión pública de la región sobre la cuestión patrimonial, mediante la conmemoración del Día del Patrimonio. Esto se ha producido en algunas ciudades como Montevideo o Santiago de Chile entre otras, y supranacional, en instituciones como el MERCOSUR

### **3.1.2 Objetivos por alcanzar**

A pesar de los avances conseguidos, son todavía numerosos los retos que quedan por solventar en los procesos de revitalización de centros históricos en las regiones analizadas. En el plano nacional, regional y local, tanto en Europa como en América Latina y el Caribe, uno de los principales consiste en conseguir mecanismos de actuación más eficaces que permitan la puesta en marcha de programas coherentes para la mejora de dichos espacios. En muchos casos esto último se ve dificultado por el uso político con fines partidistas del patrimonio y su

consideración como recurso del que sacar partido, hecho que lleva en muchos casos a que se piense más en las necesidades de inversionistas y visitantes, que en las de los residentes en centros históricos. También a apostar únicamente por proyectos con resultados a corto plazo, de cara a la obtención de votos.

Junto a ello, la excesiva burocracia, la falta de estructuras con las que darles continuidad, la poca conciencia patrimonial o la carencia de fondos. También los enfrentamientos partidistas entre instituciones involucradas en la gestión patrimonial dificultan el consenso o la aplicación de medidas proyectadas.

Entre las experiencias de procesos participativos como estrategia para la reducción de la pobreza en América Latina, en la que se debaten cuestiones relativas al medio urbano, merecen una especial mención la del Presupuesto Participativo en Porto Alegre (Brasil) o iniciativas como la de Lima con la 'Oficina General de Participación Vecinal'. También proyectos como el de 'Bogotá, ¿cómo vamos?', iniciativa popular de carácter local cuyo principal propósito es llevar a cabo una evaluación continua de los cambios que se van produciendo en la calidad de vida de la capital colombiana.

En América Latina y el Caribe los grupos de alto poder adquisitivo no encuentran en los centros históricos las condiciones que precisan para residir, prefiriendo por lo general las periferias urbanas por las mejores condiciones medioambientales y la segregación socio espacial que les otorga mayor seguridad frente al incremento de los índices de violencia. Algunas como el recinto amurallado de Cartagena o Antigua de Guatemala constituyen excepciones al respecto, al haber sido gran parte de sus inmuebles renovados como segundas viviendas para sectores acomodados (Rojas: 5 y 14). También en otras como las de Panamá, San Juan de Puerto Rico o algunas ciudades del sur de Brasil, se están produciendo alarmantes casos de especulación inmobiliaria que están propiciando la expulsión de sus habitantes tradicionales (Mutal, 2005: 31).

La existencia ya en su momento de situaciones de este tipo ha llevado a los miembros de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC), en su asamblea

celebrada en Nairobi en 1997, a emprender un análisis sobre los procesos de exclusión y de expulsión de los habitantes de los centros históricos, especialmente en Europa. Gracias al mismo se pudieron identificar experiencias de movilizaciones contra desalojos y de lucha por el derecho a una vivienda digna en esos espacios, algunas de las cuales son descritas en el trabajo de Joel Audefroy y Cesare Ottolini titulado “Vivir en los centros históricos. Experiencias y luchas de los habitantes por permanecer en los centros” (1999).

No obstante, en América Latina se encuentran algunas experiencias parcialmente exitosas, en el sentido de que con el fomento del turismo se han logrado dinamizar centros históricos deprimidos, sin recurrir para ello hasta el momento a la expulsión de su población residente ni a la semiprivatización de calles y plazas. Nos referimos concretamente a barrios como el de San Telmo de Buenos Aires (Argentina), o el de la Ciudad Vieja de Montevideo (Uruguay). Gracias a ello, ambos espacios conforman en la actualidad lugares de encuentro y ocio tanto para la comunidad local como para los turistas. Estos ejemplos corresponden precisamente a dos ciudades que presentan una estructura social menos desigual dentro del contexto latinoamericano



**MERCADO DE ALIMENTOS Y ESPACIOS DE OCIO EN EL BARRIO DE SAN TELMÓ, BUENOS AIRES, ARGENTINA.**



MERCADO DE ANTIGÜEDADES EN LA PLAZA MAYOR DE LA CIUDAD VIEJA (MONTEVIDEO, URUGUAY).

Debemos destacar asimismo para los casos latinoamericano y caribeño el hecho de que continúe existiendo un ámbito muy restringido de consumo de bienes culturales entre la población, aspecto que propicia la carencia de una conciencia generalizada sobre la cuestión patrimonial. Es todavía común para amplios sectores de la sociedad relacionar el concepto de patrimonio únicamente con aquellos monumentos y manifestaciones culturales que se refieren a las producciones de las élites o que enfatizan la idea de Nación. También el considerar que la región no cuenta con manifestaciones artísticas y monumentos de la relevancia de la europea, y ver en lo antiguo una contraposición con el progreso y el desarrollo, esto último especialmente en aquellas zonas que tienen una influencia más directa de la cultura de Estados Unidos de Norteamérica.

En Lima, por otra parte, existe también una falta de entendimiento entre los gobiernos locales y central sobre el uso de los fondos, y discrepancias con el Instituto Nacional de Cultura (Mutal, 2005: 30)

Asimismo, el general desentendimiento que existe entre políticos, académicos y el resto de los ciudadanos es otro factor a tener en cuenta. La práctica evidencia que los grupos económicamente dominantes y los marginados difieren tanto en la manera de entender la ciudad como en la capacidad para influir sobre la agenda urbana. Por otra parte, las visiones y los proyectos de planificadores y arquitectos no suelen coincidir con la dimensión también subjetiva o perceptiva que los habitantes tienen de su entorno, aun cuando las iniciativas aplicadas se proyecten con las mejores intenciones de paliar determinadas carencias existentes. Los tres grupos poseen por lo general diferentes visiones respecto a cómo debe intervenir el patrimonio, haciendo por ello muchas veces los políticos caso omiso a las recomendaciones de los académicos y a lo que piensa la población afectada por las medidas previstas. En este sentido es mucho todavía lo que queda por recorrer para lograr en la práctica una participación ciudadana efectiva en el sistema de planificación territorial. Si bien existen numerosos ejemplos de ciudades que cuentan con modelos de descentralización territorial, identidades de barrio o vecinales reconocidas y estructuras representativas que estimulan la participación ciudadana, resulta difícil en muchas ocasiones cerrar el paso a especuladores y profesionales que imponen sus criterios sin un consenso y control social efectivo.

En Europa las principales deficiencias en este sentido continúan siendo en términos generales lo limitado de la información que llega al ciudadano y la falta de interés de muchos en participar, a menos que se vean directamente afectados por las medidas previstas. En el ámbito latinoamericano y caribeño, con el incremento de la pobreza son más los excluidos que carecen de canales de participación, siendo por lo general los planes de intervención pocas veces discutidos.

En la experiencia del centro histórico de Ciudad de Panamá, el llamado “Casco Antiguo”, se describen algunas políticas innovadoras recientes que han explorado las intersecciones entre el turismo, la vivienda social asequible, el empleo y la cultura dentro de un contexto histórico.

### 3.2 La Rehabilitación de Viviendas en los Centros Históricos

La rehabilitación de viviendas, debe ser el objetivo prioritario para recuperar los centros históricos, ya que repercute directamente sobre la mejora de la calidad de vida, y la recuperación de la población, evitando el estancamiento y el envejecimiento de la misma. Una ciudad sin jóvenes ó niños no puede ser una ciudad viva ó ilusionante.

Esta rehabilitación es fruto del desarrollo de los distintos programas que integran los planes como: rehabilitación autonómica, infravivienda, rehabilitación de edificios, rehabilitación singular, revitalización, etc. No hay que entender cada actuación como una acción aislada sino como una estrategia compleja, donde la interacción de las distintas rehabilitaciones constituye un proyecto de ciudad. Es necesario mantener una visión global y crítica en el proceso, verificando aquello que presenta elementos positivos en la recuperación de la ciudad y rectificando las acciones que son necesarias ajustar, la ciudad debe estar presente en cada acción unitaria por pequeña que sea.

La rehabilitación de viviendas en la ciudad construida, como ya hemos comentado, se aborda integrando otro tipo de acciones complementarias como son la adecuación de espacios urbanos, mejora de la accesibilidad de manera coordinada con los otros organismos del estado que les compete tal fin; nos permite además recuperar formas de vida tradicionales que de otra manera se perderían.

Además los procesos constructivos en la rehabilitación son coherentes con la arquitectura histórica permitiendo establecer estrategias más complejas desde una visión de la sostenibilidad urbana de los recursos y desde un punto de vista medioambiental y energético, mejorando las condiciones físicas y de habitabilidad del parque residencial de la ciudad histórica.

En nuestros centros históricos distinguimos dos problemáticas bien diferenciadas. Una de ellas es el grave deterioro de algunas viviendas y edificios, que no reúnen las mínimas condiciones de seguridad estructural y de habitabilidad para **vivir**

**dignamente**, y donde es necesario una actuación en profundidad por el estado de la edificación y por la situación en la que viven los inquilinos que dados sus escasos recursos no tienen capacidad de mejorar sus condiciones de vida. Por otro lado distinguimos aquellas viviendas y edificios residenciales donde son necesarias rehabilitaciones puntuales, sea para mejorar las condiciones del interior de la vivienda (cocinas, baños, aislamientos, terminaciones, instalaciones...) o en zonas comunes como mejora de la accesibilidad mediante la realización de rampas, mejora de cubiertas, instalaciones etc. En ambos casos con la directriz de salvaguardar el patrimonio arquitectónico en sus fachadas dependiendo los valores determinados por la Dirección de Patrimonio Histórico.

### **3.2.1 El Casco Antiguo y la política de desarrollo inclusivo**

El Casco Antiguo comenzó a pasar de ser un centro urbano multifuncional y socialmente diverso a un vecindario residencial predominantemente de alquiler para las clases medias y los inmigrantes procedentes de las zonas rurales hacia la década de 1920, cuando la élite económica se empezó a mudar a nuevos asentamientos suburbanos de estilo estadounidense y la ciudad comenzaba su expansión hacia el este. En las décadas siguientes, el Casco Antiguo perdió muchas de sus funciones urbanas centrales, mientras que su población fue empobreciéndose cada vez más. Hacia la década de los setenta, muchos edificios habían sido abandonados por sus propietarios, y la ocupación de edificios comenzó a ser perceptible. No obstante, algunas instalaciones gubernamentales importantes, como el Palacio Presidencial, el Ministerio de Gobierno y otras instituciones gubernamentales, permanecieron en la zona, manteniendo cierta relevancia metropolitana para lo que primordialmente era un vecindario residencial grande de bajos ingresos. El barrio (aproximadamente 44 hectáreas) fue declarado monumento histórico nacional en 1976 y Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO en 1997.

Durante la década de 1970 y 1980 el gobierno elaboró sus primeros planes de reurbanización pensados para el turismo. Se renovaron plazas públicas y monumentos, pero los trabajos se interrumpieron por la crisis política que

ocupó la mayor parte de la década de los ochenta. A principios de los años noventa, el sector privado inició sus propios proyectos de renovación, que han seguido siendo en su mayoría proyectos de construcción de bloques de apartamentos de lujo con espacio comercial en las plantas bajas. Los incentivos fiscales y económicos aprobados en 1997 propiciaron una pléyade de proyectos y planes privados, pero muchos edificios sencillamente quedaron vacíos y sin restaurar. Entre 1990 y 2000 el censo reveló que el vecindario había perdido cerca de la tercera parte de su población, y en 2004 uno de cada seis edificios estaba cerrado y cubierto por tablonos o en ruinas.

En los últimos años se han producido dos hechos significativos. Por un lado, la Ciudad de Panamá ha entrado en un período de bonanza y especulación inmobiliaria propiciada por el turismo y por el mercado internacional de jubilados, hecho que ha beneficiado al Casco Antiguo en forma de numerosos proyectos de revitalización de los inmuebles en apartamentos y hoteles. También han ayudado las sanciones del gobierno para los edificios abandonados. Por otro lado, se ha implementado una política social explícita para la comunidad de bajos ingresos, que reemplaza el consenso tácito asentado desde hace mucho tiempo entre el gobierno y el sector privado sobre la necesidad de expulsar a esos residentes y aburguesar y/o comercializar toda la zona.

La nueva política social se ha centrado en dos tipos de programas: vivienda social asequible y capacitación laboral. Hasta el momento se han rehabilitado cuatro edificios históricos propiedad del gobierno, que han producido 52 apartamentos de uno y dos dormitorios; éstos a su vez son alquilados por un órgano gubernamental, la Oficina del Casco Antiguo (OCA), a residentes de largo plazo, la mayoría de los cuales carecen de historial crediticio. Otros tres edificios han sido rehabilitados y cinco más en fase de planificación. Los edificios ofrecen alternativas de vivienda adecuadas, además de espacios comerciales en las plantas bajas, que actualmente se alquilan a

establecimientos asentados en el vecindario durante mucho tiempo, que también se enfrentaban a un desalojo.

En el ámbito de la capacitación laboral, se han ofrecido cursos en las áreas de rehabilitación de edificios, servicios de hostelería y restauración, artes culinarias, servicios turísticos e idiomas. Esta experiencia ha cambiado la línea de trabajo que ha pasado de ser simplemente uno de los muchos tipos de programa establecidos por la OCA (junto con la rehabilitación de monumentos o la mejora de infraestructuras) a formar parte central de la nueva visión de "desarrollo inclusivo" del barrio.

Las enseñanzas han sido muchas e importantes y nos han permiten comprender los desafíos y el impacto que tienen las políticas de vivienda asequible, turismo y patrimonio cultural.

### **3.2.2 Los pasos a seguir.**

#### **3.2.2.1 Vivienda Social asequible es mucho más que construir nueva vivienda que sea accesible.**

A pesar de las condiciones deplorables de la vivienda, muchos residentes del Casco Antiguo se aferran al vecindario debido a sus lazos emocionales y por una serie de razones prácticas. En Ciudad de Panamá, las familias de bajos ingresos por lo general tienen que construir sus propias viviendas ocupadas en suelo ubicado en la periferia urbana, lejos de donde se concentra el empleo y los servicios urbanos adecuados, y aquí es también donde se suelen ubicar los nuevos proyectos de vivienda pública y privada. El tiempo de desplazamiento al trabajo y los costos de transporte asociados pueden ser enormes – hasta 5 horas diarias y un 40 por ciento de los ingresos familiares, respectivamente. "En este contexto, las políticas de vivienda asequible que mejoran las condiciones de la vivienda a costa del exilio urbano son contraproducentes e irresponsables "(Espino 2007).

### **3.2.2.2 Para muchas familias de bajos ingresos, su hogar es también su negocio.**

Mientras que las clases medias y altas por lo general pueden permitirse separar su residencia del lugar de trabajo, y por lo tanto, viven y trabajan casi en cualquier lugar de la ciudad adonde se pueda ir en automóvil, los pobres de la ciudad a menudo necesitan combinar ambos usos. En muchas ciudades de América Latina la actividad informal constituye una importante fuente de ingresos familiares, y el lugar de residencia típicamente alberga una actividad comercial, que a su vez requiere una buena ubicación comercial.

Los residentes se benefician en gran medida de vivir en partes de la ciudad accesibles y animadas, y los barrios históricos como el Casco Antiguo tienen la estructura urbana adecuada para este tipo de actividad.

En el Casco Antiguo, muchos de los ocupantes de las nuevas unidades de vivienda asequible han establecido sus negocios y servicios, por ejemplo, de artesanía, calzado, modistería o sastrería, que sirven a una clientela metropolitana procedente del creciente tráfico peatonal local e internacional que el turismo ha llevado al barrio. Ahora que estos vecindarios ubicados en el centro por fin pueden comenzar a beneficiarse de la mayor seguridad y del ambiente que les proporciona el turismo, las familias suelen estar amenazadas de ser desplazadas.

**3.2.2.3. La mezcla social urbana es esencial para el desarrollo inclusivo.** Rehabilitar un barrio histórico sólo para los pobres tiene tan poco sentido como aburguesarlo por completo. Todo el mundo necesita seguridad, paisajes urbanos agradables y tráfico peatonal con poder adquisitivo, y los pobres de la ciudad no son una excepción. Una mezcla saludable integrando la vivienda social en la rehabilitación y revitalización beneficia a todos.

#### **3.2.2.4. Los proyectos de vivienda social asequible en el Casco Antiguo**

En el Casco Antiguo, los proyectos de vivienda social asequible de hecho se han convertido en punta de lanza de una inversión privada de alto nivel, al actuar como pioneros en zonas del barrio muy deterioradas y abrir la puerta a promotores privados menos atrevidos. De hecho existe una experiencia de la empresa privada de vivienda asequible en el 2007 que resulto exitosa. Por otro lado, los residentes y usuarios de altos ingresos del Casco suelen ser más tolerantes de la diversidad social que los núcleos familiares de clase media típicos. En consecuencia, los valores de la propiedad en el Casco Antiguo continúan su tendencia a la alza

#### **3.2.2.5. Los proyectos de vivienda social asequible en el centro no deben convertirse en especulación.**

En entornos de inflación alta como el Casco Antiguo, la construcción de unidades de vivienda social asequibles y su posterior venta en el mercado pueden estimular la reventa, la especulación y la pérdida de las viviendas. La reventa de unidades asequibles debe estar estrictamente controlada por medio de restricciones en los títulos de propiedad, y el alquiler sin fines de lucro debería considerarse como una opción seria en tales casos. El romanticismo de la propiedad debe reemplazarse por un firme compromiso de servir a la población existente y de ampliar las ventajas de la inclusión urbana a las generaciones venideras. Los gobiernos y las agencias sin fines de lucro deben garantizar un conjunto razonable de edificios para este fin.

#### **3.2.2.6. Integración Urbana**

Los proyectos de vivienda asequible del gobierno de Panamá se centran en una zona específica por motivos históricos. Sin embargo, esta zona está rodeada de otras destinadas a una urbanización de lujo. Esta geografía permite tanto cohesión como interacción social, concentrando

una vida comunitaria activa y unos servicios comunitarios adecuados. Los negocios como las tiendas de alimentación y las peluquerías que sirven a las poblaciones de bajos ingresos son bastante diferentes de sus contrapartidas para la clase media, en cuanto a los productos y servicios que ofrecen, los precios y los horarios de atención. Una densidad crítica de clientes permite a estos establecimientos desempeñar sus funciones, mientras que una estructura urbana abierta aumenta su base de clientes potenciales, abriéndose a otras clases sociales

Hay que tener presente que la segregación urbana, tanto en sus aspectos positivos como negativos, no sólo afecta a la vivienda, sino también a todo el repertorio de actividades que componen un vecindario. Por este motivo, proteger los negocios formales de bajos ingresos del vecindario para evitar que sean desplazados es un componente integral de los programas de vivienda social asequible en las zonas de rehabilitación. Por otro lado, debe reservarse y fomentar espacio para instituciones de categoría que se sitúen dentro o en las cercanías de estas zonas. Museos, fundaciones, centros culturales o atracciones turísticas pueden beneficiarse de estar en estas comunidades y viceversa

Dado su carácter de atracción cultural, los distritos históricos se benefician de una forma única de diversidad social. Por encima de todo, los turistas desean explorar un barrio que es representativo de la cultura local, y no encontrar otro centro comercial internacional exclusivo al aire libre. Para mantener el barrio asentado en el aspecto cultural, es imprescindible la diversidad social, tanto en el aspecto de vivienda como en el comercial. Por otro lado, la planificación de distritos históricos está inevitablemente ligada a debates más amplios sobre la centralidad, la vivienda asequible y el "derecho a la ciudad" (Lefebvre1996).

En Panamá, la experiencia del Casco Antiguo ha formado parte de una iniciativa más amplia en el centro de la ciudad encaminada a restablecer la dignidad a la política de vivienda social asequible a través de la rehabilitación de edificios y barrios tradicionales. Representa una desviación de las políticas anteriores

enfocadas a la urbanización periférica o la construcción de bloques de apartamentos monótonos y sin vida en zonas residuales. Por tanto, trasciende el planteamiento limitado sobre la vivienda y aborda asuntos relacionados con el empleo, la cultura y la ubicación

Creemos que estas enseñanzas y experiencias tienen mucho que aportar sobre la forma que puede adoptar el desarrollo urbano inclusivo. Estas enseñanzas son interesantes porque no se ocupan de abstracciones, sino de las necesidades y deseos concretos de diferentes agentes vinculados a un espacio urbano. Asimismo, dependen de una acción premeditada y no de expectativas simplistas sobre el goteo de beneficios sociales o económicos.

# CAPITULO IV

---

## **ANALISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO**

El patrimonio urbano constituye un compuesto sistema conformado tanto por los componentes materiales como inmateriales. Entre los primeros cabe mencionar el trazado y el tejido urbano, los edificios, el equipamiento, el mobiliario y la forestación, a lo que se suma en calidad de componente intangible los usos y vocaciones de la ciudad los modos de vida y hábitos de la comunidad que la habita. La conservación de este significativo patrimonio implica un desafío para los actores sociales involucrados ya que, por su propia naturaleza, la ciudad es un organismo en mutación permanente, de modo que deba adecuarse a los cambios en los modos de vida de la comunidad.

En los casos de áreas, barrios o sitios urbanos con valores históricos culturales, el desafío consiste en cómo dar respuesta a los requerimientos constantes de la sociedad a la vez que preservar los rasgos a estos bienes patrimoniales su particular carácter. El paisaje histórico urbano está sometido a una serie de riesgos y amenazas en los que cabe mencionar las presiones de vidas al desarrollo, la especulación inmobiliaria, los usos inadecuados de espacios públicos y edificios patrimoniales y en algunos casos, las presiones debidas al turismo. El gran desafío consiste en cómo conservar el paisaje histórico urbano en un mundo cambiante.

Se entiende que, la escasa sensibilización frente al patrimonio urbano modesto, hace necesario un mayor reconocimiento y protección de este tipo de bienes debido a su fragilidad y al alto significado social que contienen. Por lo que el reconocimiento del paisaje, los protagonistas y los usos serán la clave de la conservación para el desarrollo.

En este sentido uno de los grandes desafíos es identificar y valorar las variables tangibles e intangibles y sus interacciones presentes en el «ambiente urbano» -en tanto bien cultural-; valoración, ésta, que debe ser participativa. El propósito del trabajo es presentar lineamientos de interpretación y gestión, que permitan determinar los elementos a conservar en el «manejo» de la transformación. Para lo cual se presentan y analizan las potencialidades del paisaje urbano, las

características, el estado y los valores para el aprovechamiento adecuado de los valores naturales, culturales y sociales. Estimando que la conservación del patrimonio tiene especial interés, tanto en el reconocimiento técnico, como en la percepción y las conductas del usuario.

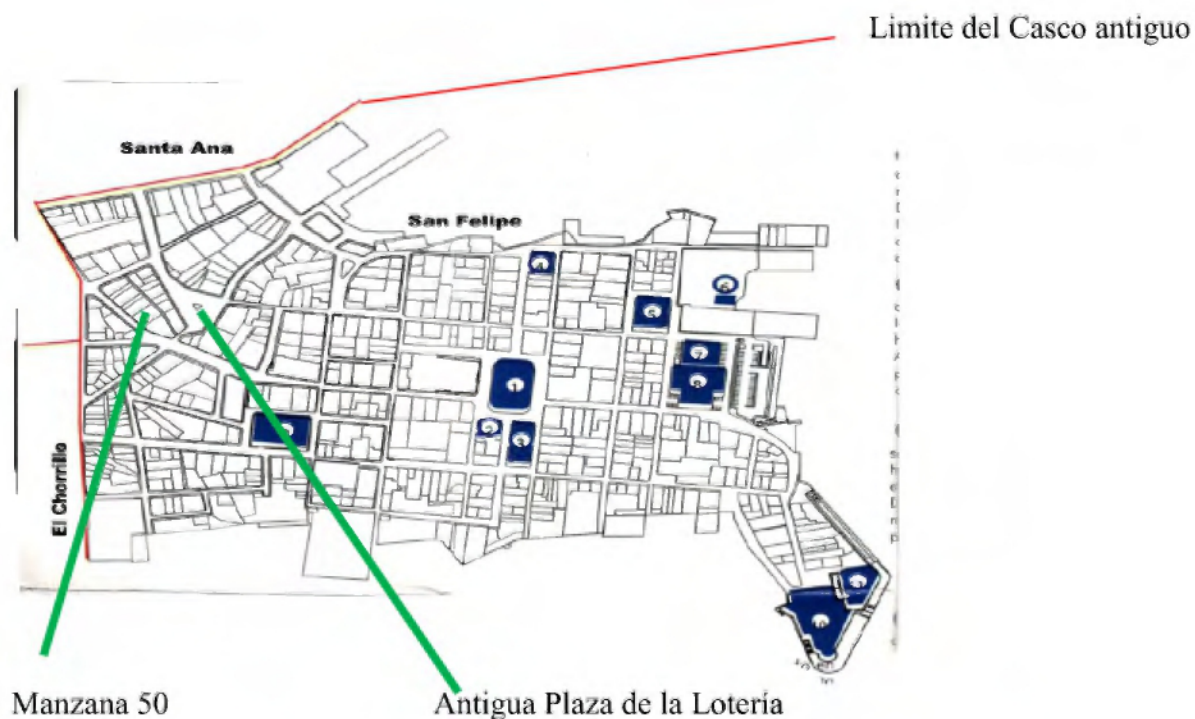
La interacción de estos componentes sintetiza un conjunto de variables tangibles e intangibles, que refieren al paisaje y las aptitudes del lugar, los tipos y las singularidades y los hechos y el reconocimiento social que se irán ejemplificando en el estudio de caso.

Importa señalar, finalmente, que la conservación requiere una administración y manejo cuidadoso dado su fragilidad. Es por ello que debe enfatizarse la necesidad de contar con una valoración adecuada de las preexistencias ambientales que contemplen la interacción de los factores histórico-sociales, económicos, ambientales, arquitectónicos, biológicos y el carácter del lugar, de manera de poder determinar la conveniencia o no de la realización de acciones tendientes a modificar áreas o sitios urbanos.

**4.1 DESCRIPCIÓN:** Uno de los elementos fundamentales en la historia de la ciudad de Panamá es la pervivencia de la traza colonial. El mapa que hizo Juan de Herrera y Sotomayor en 1716, podría usarse hoy en San Felipe y parte de Santa Ana sin dificultades: la mayoría de los edificios han sido sustituidos, pero las calles y plazas subsisten. Cuando el Estado Panameño solicitó la inclusión del Casco Antiguo en la Lista del Patrimonio Mundial de UNESCO, esta continuidad fue un punto central del argumento. Aún así, ha habido cambios importantes: la fusión de intra y extramuros; rellenos; nuevas plazas; nuevas conexiones viales. Estos cambios son quizás prueba de la adaptabilidad del modelo original. Por lo demás, han obedecido a las exigencias del propio crecimiento de la ciudad y a cambios en los patrones de vida.

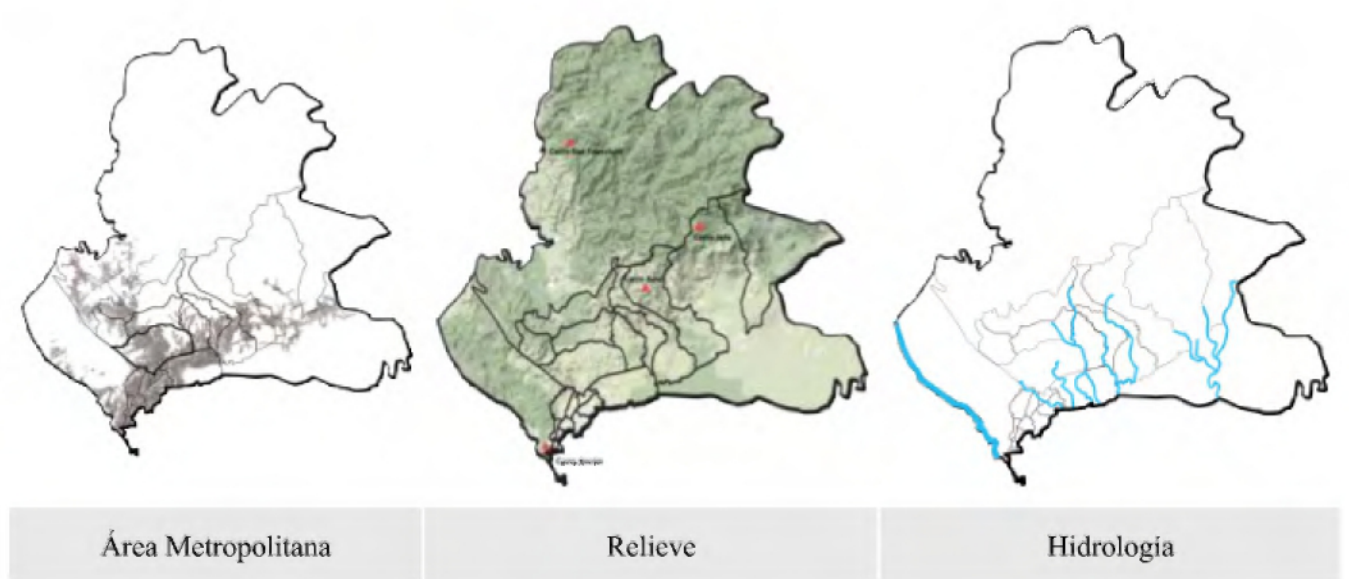
La manzana 50 no existía en el periodo colonial pues en este sitio quedaba el Revellín y parte de la Explanada (extramuros).

La manzana está delimitada por la Avenida Central, la Avenida B , las Calles 11 y 12 Este del Barrio de San Felipe. A su vez, colinda con los Barrios de Santa Ana y El Chorrillo; que es la delimitación actual del Casco antiguo según la Ley 9 del 27 de agosto de 1997 que amplía la zona de protección del Casco Antiguo



El Casco Antiguo se encuentra ubicado a 8° 58'2" N, 79° 32'23" O con una altitud de 10msm. El clima es tropical húmedo con una temperatura diaria máxima de 33.8 anual y mínima de 20. Precipitación anual de 1907.2 mm

#### Mapa de la Ciudad de Panamá



La participación de los actuales habitantes es esencial para que el Conjunto Monumental Histórico de la ciudad de Panamá continúe siendo un barrio vivo y representativo de la sociedad panameña. El plan promueve la integración de los habitantes tradicionales del barrio a la economía en el marco de un modelo de desarrollo incluyente en tres áreas esenciales: capacitación y empleo, infraestructura comunitaria y vivienda. Capacitar a los residentes de San Felipe, Santa Ana y El Chorrillo como guías de sitios que ofrecen información a los moradores y visitantes para promover la apreciación del valor del Conjunto y fomentar su participación en la salvaguarda del mismo.

## 4.2 CATEGORIA:

Ahora bien, considerando que:

- el patrimonio es una construcción social, definido por Llorens Prats por su “capacidad para representar simbólicamente una identidad”, es decir, capacidad para representar sintéticamente la relación entre ideas y valores en la búsqueda de continuidad de los grupos sociales; y que
- el «ambiente urbano» es una obra combinada entre la naturaleza y la cultura del hombre que materializa la evolución de la sociedad en el tiempo, contribuye a la formación de identidad y sentido de lugar, y por tal debe ser reconocido como recurso de valor para las actuales y futuras generaciones.

En este marco se expone La Manzana 50, perteneciente al Centro Histórico de la Ciudad de Panamá. Estimando que la manzana es el lugar de encuentro, de intercambio, de cultura y comercio, entendiendo el lugar en el sentido que lo define Auge “espacio de identidad, relacional e histórico”; y la conservación del patrimonio se dirige a mantener la continuidad de los valores patrimoniales en la búsqueda de la continuidad del legado.

Lo acontecido dentro del Casco Antiguo en la década de los 70 con la movilización de los habitantes producto de los incendios en otras partes de la ciudad, representó un cambio negativo en el ambiente urbano, la rotura de la sintaxis urbana y el empobrecimiento de la calidad de vida de la población.

El decaimiento económico producido desde los años 40 por el traslado de la “elite” a los nuevos barrios de Bella Vista y la Exposición abandonando sus antiguas mansiones y la movilización de los grandes almacenes como Félix B. Maduro, El Bazar Paris, El Bazar Francés y otros, se manifestó también en el cese de la actividad comercial. Abandonadas, las mansiones se convirtieron en vivienda de una inmigración interna, carente de sentido de pertenencia y de la sensibilidad necesaria para el mantenimiento de la memoria del lugar. Esto significó el deterioro, tanto en lo físico-cultural como en lo social, afectando la calidad de vida de los habitantes.

### **4.3 JUSTIFICACIÓN:**

En el contexto internacional, el escenario actual presenta algunos rasgos que lo diferencian en relación a décadas anteriores. A la ampliación constante del concepto de patrimonio se suman el incremento del público interesado en el tema, incentivado por los medios de difusión y las modernas técnicas de intercambio de información, el avance de las industrias culturales y el desarrollo significativo del turismo. En este esquema, el patrimonio cultural se convierte, muchas veces, en espectáculo, mercancía y objeto de consumo masivo. Por otra parte, las ciudades se han lanzado a una carrera de posicionamiento en un mundo globalizado y competitivo; para ello, la construcción de grandes equipamientos, destinados a la administración, el comercio, la diversión o el turismo, se convierten en estrategias posibles. Contar con edificios o complejos edilicios proyectados por arquitectos nacionales, (Cinta Costera y Punta Paitilla) y otros de fama internacional (Museo de la Biodiversidad, de Frank Ghery) rápidamente difundidos por los medios de comunicación, son considerados oportunidades para que las ciudades sean reconocidas, valoradas y visitadas. A la vez, presiones vinculadas con el desarrollo se traducen en una creciente especulación sobre el suelo urbano.

El Comité del Patrimonio Mundial solicitó, en 2003, la organización de un simposio para discutir la forma de regular adecuadamente las necesidades de modernización de los entornos históricos de las ciudades preservando los valores incorporados en los paisajes urbanos heredados. El Centro del Patrimonio Mundial en cooperación con el ICOMOS y la Ciudad de Viena organizó la conferencia internacional "El Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea. Gestión de los Paisajes Históricos Urbanos", que tuvo lugar en Viena entre el 12 y el 14 de mayo de 2005. En esta conferencia se adoptó el denominado "Memorando de Viena", que promueve un enfoque integrado de la arquitectura contemporánea, el desarrollo urbano y el paisaje heredado.

En su sesión del año 2005, el Comité del Patrimonio Mundial adoptó este documento a la vez que recomendó "que la Conferencia General de la UNESCO adopte una nueva recomendación para completar y actualizar las ya existentes sobre el tema de la conservación de los paisajes históricos urbanos, con especial referencia a la necesidad de vincular la arquitectura contemporánea al contexto histórico urbano". El documento cuya revisión se proponía es la Recomendación relativa a los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea, conocida como Recomendación de Nairobi, del año 1976.

#### **4.4 FORMULACIÓN DE PROYECTO:**

En el conocimiento del déficit habitacional del país que en este sector se refleja en un 24.53% habitan en casas condenadas, un 17.49% habitan en casas abandonadas, además de que un 55% de los residentes del Casco Antiguo habitan en casas alquiladas, es decir pueden pagar un alquiler. Tenemos que añadir que según estudios un gran número de familias residentes en el centro histórico tienen expectativas habitacionales, esperan una solución a su vivienda o el desalojo por la compra de un inversionista, con los problemas de reubicación o pérdida de condiciones como transporte, servicios, educación, etc. es parte de lo que nos lleva a dar como solución la Rehabilitación y Revitalización de la Manzana 50, dentro del patrimonio histórico cultural, dándole sentido de pertenencia a los habitantes. Demostrar la viabilidad económica de devolverle un uso mixto (vivienda social y comercio en planta baja) basada en las encuestas realizadas en el área. Con la intervención de la manzana y el entorno urbano que guarda valores históricos como la antigua Plaza de la Lotería, de los mismos edificios que componen la manzana lograremos la Revitalización de la misma.



Oficina del Casco Antiguo  
21-10-05

Manzana 50

Antigua Plaza de la Lotería

#### 4.5 ESTRATEGIAS

1. Intervenir de manera gradual seleccionando los inmuebles dentro de la Manzana 50 detalladas de acuerdo a su colocación sobre las vías:

Zona Uno: Avenida B (Ave 5ª) y Calle 11 Este

Inmueble 50-8 (Categoría 3)

Zona Dos: Avenida B y Calle 12 Este

Inmueble 50-1 (Categoría 2)

Zona Tres: Avenida Central entre Calle 11 Este y 12 Este

Inmueble 50-10 (Categoría 4)

Inmueble 50-12 (Categoría 3)

2. Desarrollar en estos inmuebles un uso mixto (Vivienda Social y Comercio) para su rehabilitación en base a la encuesta realizada.
3. Generar credibilidad tanto para los habitantes del Centro y los de la Manzana y para los inversionistas al desarrollar este proyecto como plan piloto y estimularlos mediante charlas, programas, propaganda y otros.
4. Demostrar la viabilidad económica de devolver un uso residencial a los edificios de Centro Histórico específicamente los de la Manzana 50.
5. Aprovechar los sistemas de incentivos a la vivienda, permitiendo que la población del Centro pueda optar por una Vivienda Social digna y con esto volver a darle a la Manzana el valor histórico.
6. Utilizar en cada caso de rehabilitación un sistema de subsidio cruzado, que permita mayores ayudas para la rehabilitación de los inmuebles y la adquisición de la vivienda.
7. Aprovechar las infraestructuras básicas ya existentes en la zona, para crear viviendas con un nivel digno de habitabilidad y un precio asequible.
8. Obtener una heterogeneidad social con la ocupación de viviendas por parte de diversos grupos. Según la encuesta viudos, solteros, estudiantes, jubilados y madres con hijos.
9. Evitar la gentrificación. Movimiento migratorio de los habitantes actuales.
10. Delimitar un marco legal y financiero para la rehabilitación del patrimonio urbano y la construcción de Vivienda Social dentro del Centro Histórico.
11. Concienciar a la población sobre las virtudes socio-económicas y culturales del Centro Histórico y por ende de la Manzana.
12. Generar viviendas dignas para los futuros habitantes de la Manzana 50 como opción para la inserción de esta en el valor que tiene como paisaje urbano histórico, a la que va destinado el proyecto.
13. De igual manera se rehabilitan los pasos peatonales de la manzana; zaguán que divide la manzana en dos, hacia las fachadas posteriores, dándole característica de su uso peatonal.

14. A mediano plazo incorporar el espacio público existente, incorporación de la Plaza Arango (antigua Plaza de la Lotería). Intervenir en la misma dándole carácter y uso de espacio público recuperado, de integración social, cultural y política, sin llegar a la construcción del antiguo “gazebo” que existía porque no se pretenden realizar un “falso histórico”.

**Zona dos: Avenida B y Calle 11 Este**

**Inmueble 50-8**

**Categoría 3**





Ayer



Hoy

**Zona Dos: Ave. B y Calle 12 Este.  
Inmueble 50-1 Categoría 2  
De Estilo Art Nouveau**



**Zona Tres: Ave. 7ª Central. Entre calle 11 y 12 Este  
Inmueble 50-10  
Categoría 4**



**Inmueble 50-12**  
**Categoría 3**  
**Zona Tres: Ave. 7ª Central. Entre calle 11 y 12 Este**

La desocupación e intrusión de los locales comerciales frentistas trajo aparejado cambios para su adecuación a la nueva función de vivienda. Se verifica el cegamiento de ventanas y puertas -alteraciones posibles de revertir-. Esta misma «ocupación» y la falta del sentimiento de pertenencia, generan situaciones conflictivas que necesitan resolverse. El tratamiento de la basura y el desagüe de aguas jabonosas a la acera debido a la falta de infraestructura, son un ejemplo. Asimismo la falta de compromiso y de recursos se manifiesta en un regular estado de conservación de las viviendas. Se observa un grado de abandono generalizado y escasa vitalidad.

Se verifican acciones dispersas en cuanto al colorido actual de algunos negocios, con el fundamento de alegrar la vista y el riesgo de perder identidad al querer parecerse al barrio de Cartagena, Colombia o de las islas caribeñas. Por otra parte, si bien el detenimiento en el tiempo -producto del cierre y traslado de los grandes comercio, la movilidad de la clase alta a otros barrios, no influyeron el mantenimiento de la estructura original de la calles y la manzana. Se presentan ejemplos dispersos de renovación urbana que interrumpen en algunos sectores la

homogeneidad del tipo y la morfología del lugar. Asimismo, es preocupante la conversión de viviendas transformadas en depósitos.

Entre los valores a conservar se destacan:

- Valor testimonial dado que: “constituye un testimonio excepcional de una Unidad productiva-ambiental de una etapa significativa de la historia del país” y “su referencia está directamente asociada a eventos y tradiciones vivas de notable importancia nacional.”
- Valor ambiental ya que: “conforma un emplazamiento paisajístico relevante del patrimonio natural – cultural.” y “manifiesta un valor de agrupamiento y de percepciones que le brindan un particular interés paisajístico.”
- Valor tipológico teniendo en cuenta que: “presenta un característico uso de la tierra producto del movimiento inmobiliario– principios del siglo XX” y “es un ejemplo acabado de tipologías arquitectónicas que ilustran su vida cotidiana.”

#### **4.6 LINEAMIENTOS DE ACCIÓN**

Los valores enunciados precedentemente justificaron su Declaratoria el 22 de diciembre de 1976 mediante Ley 91, artículo 5, como Sitio Histórico Nacional (Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá). Que la ley 9 del 27 de agosto de 1997 amplía la zona de protección del Casco Antiguo, incluyendo una porción de los Barrios de Santa Ana y El Chorrillo y que incluye la Manzana 50.

La Declaratoria además de ser un instrumento de protección es un motivador social por el reconocimiento que implica. Con la declaratoria de el Casco Antiguo como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO el 6 de diciembre de 1997 la repercusión en los medios sensibilizó a las autoridades – municipales, provinciales, nacionales y a los vecinos que vieron valorado externamente su lugar.

Si bien las acciones son lentas actualmente se está comenzando la recuperación de inmuebles por parte del estado para vivienda social y a la vez darle el valor de la rehabilitación histórica de los mismos sobre la manzana 57, también la licitación de obras de infraestructura en obras en las plazoletas, veredas e iluminación. No obstante urge contar con un plan de manejo del sitio que precisamente contemple y regule tanto las intervenciones sobre el patrimonio heredado como la renovación urbana.



**Manzana 57  
Casa Rosada, Inmueble  
rehabilitado con vivienda  
social y locales  
comerciales.**

Ahora bien, dado que la mejor defensa del patrimonio es aquella que lo asocia a procesos de desarrollo y crecimiento, que lo convierten en autosustentable; y entendiendo que el Turismo puede considerarse una industria sostenible y fuente de ingresos para la protección de los recursos; la conservación de la memoria y del Patrimonio natural y cultural de cada localidad puede considerarse una variable para el desarrollo no solo actual sino futuro la comunidad.

Estimando que el lugar cuenta con importantes recursos naturales, culturales y fundamentalmente humanos, sería favorable rescatar la preexistencia, esta vez promoviendo una industria sin chimeneas pero generadora de desarrollo -el turismo histórico cultural- a fin de conservar el carácter del ambiente urbano.

En este sentido el aporte de las colectividades a la puesta en valor de bares y restaurantes, librerías, cafés-internet, pequeños museos harían de este sitio uno distinto, con características particulares y diferenciadoras en nuestro territorio. Asimismo, la recuperación de la Casa Esther Neira de Calvo y su reciclaje como sede cultural y asiento del Museo de la Mujer Panameña en honor a su ilustre dueña y a otras mujeres más que como ellas lograron destacarse en la educación, la política, la cultura y en las áreas científicas que potenciaría el legado cultural. (Tesis de Berta Cardoze en la Maestría de Conservación del Patrimonio). Por otro lado, es fundamental la capacitación de los vecinos tanto sea para el mantenimiento del lugar como para su actuación como guías de sus propias calles.



**Casa Boyacá (al fondo), Primer Inmueble rehabilitado con Vivienda Social en el Centro Histórico.**

# CAPITULO VI

---

## EL PROYECTO

### Proyecto de Integración Urbana de la Manzana 50

#### 5.1 Criterios Generales de Intervención

Se pretende establecer, inicialmente, criterios de intervención urbanística y arquitectónica que planteen **ideas globales** aplicables tanto a la solución de la problemática del paisaje urbano del Centro Histórico de la ciudad de Panamá, como para cualquier otro centro histórico en condiciones similares, haciendo énfasis en los espacios morfológicos, espaciales y funcionales entre otros.

Las transformaciones que se originan en el paisaje urbano de un área patrimonial, no pueden ser arbitrarias o ambiguas, lo que nos conduciría a una desvalorización y por ende a la destrucción total del mismo, es por ello que los criterios de intervención por los cuales serán tratados estos cambios, deberán contener soluciones integrales que generen conexiones estéticas y funcionales entre los diferentes elementos del conjunto. Se debe evitar definitivamente, que estas conexiones estéticas a nivel arquitectónico se hagan por medio de imitaciones estilísticas, o pseudoestilos, ya que esto perjudicaría gravemente al carácter evolutivo de la fisonomía urbana.

Es importante indicar, que los **criterios de intervención**, en el caso específico del presente estudio, estarán encaminados a la recuperación del conjunto urbano y a la restitución de sus características generales y no hacia una restauración arquitectónica, sino a la **rehabilitación y revitalización** de los inmuebles señalados dentro de la manzana para el uso de vivienda social.

Los criterios generales de intervención, tienen como fin generar una secuencia formal y espacial en los elementos del paisaje y armonizarlo, o

bien como han mencionado algunos especialistas en lo referente a su aspecto funcional, adaptar e incorporar el patrimonio cultural arquitectónico y urbanístico a las necesidades de la vida contemporánea.

## **5.2 Características generales del área seleccionada**

El tramo seleccionado como área de intervención, desde el punto de vista arquitectónico es considerado como uno de los ejes dentro del patrimonio edificado del centro histórico para utilizado para vivienda social por la Oficina del Casco Antiguo (OCA) y en el existen aun varias edificaciones de interés histórico y patrimonial.

Desde el punto de vista formal, son múltiples las alteraciones que se han experimentado en el paisaje urbano (perdida de la antigua Plaza de la Lotería) y en el ámbito arquitectónico es común observar alteraciones, mutilaciones y adiciones ajena a los elementos propios de cada tipología, como la utilización letreros, toldas, la eliminación de ventanas, la instalación de ventanas de persianas, la eliminación de molduras, la ampliación y aperturas de vanos que han causado la ruptura del ritmo, el tapiar ventanas y puertas con bloques, añadir bloques ornamentales, alterar la herrería y muchos otros más.

A nivel urbano el inmueble 50-10 sobre la Avenida Central ha generado un paisaje urbano contrastante, por su variedad tipológica que no refleja ningún tipo de estilo arquitectónico digno de guardar, ya que su fachada es discordante dentro de la silueta de la manzana y con el entorno.

Cabe mencionar que la calidad de la imagen de la manzana, se ha visto deteriorada por varios factores entre los que sobresalen los de índole funcional, tal es el caso de la afluencia vehicular y el descontrol del uso del suelo urbano, el cual ha transformado el sector de índole comercial, que

obviamente ha alterado el paisaje y el patrimonio construido, generando contraste en el aspecto formal y plástico.

Las alteraciones físicas en el paisaje, derivada de las funciones urbanísticas del segmento seleccionado, se manifiestan en el fraccionamiento de las fachadas, el cual puede ser por medio de pintura o a través de innovaciones en algunos elementos de la fachada. Otro tipo de alteración física se derivada de las funciones y usos urbanos, es la contaminación visual por cables de infraestructura y la utilización de rótulos incompatibles con la tipología arquitectónica de la edificación.

Espacialmente, el área de intervención no ha experimentado cambios visibles, la existencia de remates urbanos, el ancho de vía, su relieve y continuidad siguen siendo los mismos que en el trazado original de la ciudad.

### 5.3 DESCRIPCION DEL PROYECTO

Con el objetivo primordial de ilustrar la aplicación de los criterios planteados para minimizar los contrastes del impacto negativo y para integrar el paisaje urbano del Centro Histórico, se ha elaborado el presente anteproyecto. En el desarrollo del mismo se abarcarán los principales aspectos analizados, del paisaje urbano del Casco Antiguo dentro de este estudio , **aspecto espacial, aspecto formal y funcional**, aplicando algunos de los conceptos especificados con anterioridad, en lo que a escala de intervención se refiere.

La manzana seleccionada refleja en gran parte la problemática que aqueja a mucho de los sectores del Casco Antiguo (deterioro físico y funcional, contrastes negativos, subutilización del espacio, etc.), sin embargo, es importante resaltar que varios de estos problemas tienen su origen en la problemática social y económica que actualmente experimenta la ciudad, el

país, y por ende, el Centro Histórico y el área de estudio seleccionada para el presente anteproyecto. Para una solución definitiva de la problemática mencionada, hay que tomar en consideración que además de las propuestas arquitectónicas y urbanísticas que se puedan aportar, deben hacerse esfuerzos conjuntos con otras especialidades profesionales (sociólogos, economistas, trabajadores sociales, urbanistas, ingenieros, etc.) que complementen el análisis físico y funcional.

Al aplicar el concepto de INTEGRACION, en el desarrollo del presente anteproyecto, se plantean modificaciones de carácter físico en las edificaciones y en el paisaje urbano, que buscan crear y recuperar elementos que den secuencia y cierta unidad a la imagen visual del paisaje urbano del área seleccionada, interviniendo en sus aspectos formales y espaciales, mediante operaciones de Liberación, Restitución, Reparación, Revitalización, Rehabilitación y Composición Arquitectónica de la fachada

En lo referente a las modificaciones de índole funcional, cabe mencionar que una de las causas de deterioro físico de las edificaciones en la manzana 50, lo constituye el aspecto funcional, principalmente a nivel de uso de suelo, que en varios casos son inapropiados e incompatibles. Debido a esto, se propone el **cambio de uso** total o parcial de los inmuebles comprendidos en este anteproyecto, con miras a que también se vean reflejados en el sector, principalmente a aquellos que se encuentran subutilizados y en un avanzado proceso de deterioro.

En términos generales, las medidas de acción adoptadas para el desarrollo de la propuesta de diseño, se sitúan en dos niveles básicos de intervención, **Arquitectónico** y **Urbanístico**. Tanto a nivel arquitectónico como urbanístico, se intentará dar secuencia o continuidad a los elementos espaciales y formales que conforman el paisaje.

### 5.3.1 A nivel arquitectónico

Para garantizar la permanencia del patrimonio arquitectónico del área de intervención, se debe tomar en cuenta que las ciudades históricas no son homogéneas. Es por ello que las intervenciones morfológicas que se plantean para armonizar el paisaje, deben de tratar de conservar el carácter evolutivo de la arquitectura del área urbana de intervención, utilizando la clasificación existente sobre las mismas (Fichas Técnicas de la Oca) e intervenirlas de acuerdo a su grado de conservación y deterioro, su calidad estilística y la relación formal con su contexto; y el uso o función al cual está destinada, que en la mayoría de los casos se constituye como factor casual de las alteraciones y el mal estado de las edificaciones. En el caso específico de la presente propuesta, las modificaciones se plantearán a nivel de su uso para vivienda social y a nivel de recuperación de fachada.

#### 5.3.1.1 Según el estado de los inmuebles

- Aquellas edificaciones clasificadas en estado regular del anteproyecto se plantea la Restitución y Reparación de elementos formales (cornisas, balcones, zócalos, etc.), con materiales similares a los originales. Se puede observar cierto deterioro de los acabados (repellos y cernidos), por lo que se propone su reparación tanto en fachadas como en el espacio interior. Se propone eliminar el fraccionamiento de las fachadas por medio de la unificación del color, con tonalidades que se ajusten al estilo arquitectónico del inmueble, estos cambios deben adecuarse armónicamente a su entorno, ya que para el Casco Antiguo no existe una Carta de Color.
- Existen edificaciones cuyas fachadas requieren de mayor atención, ya que los usos a los cuales han sido destinadas, las han deteriorado por medio de **adiciones y mutilaciones**. Para

solucionar este tipo de alteraciones en las fachadas se propone la **Liberación** de las fachadas de los voladizos, rótulos inadecuados que la contaminan. En el caso de la mutilación de vanos y elementos decorativos se plantea la Restitución de cornisas, zócalos, elementos de herrería en los balcones, así como también el **Rescate** de los ritmos y proporciones de las fachadas.

- En la edificación que se encuentra discordante se propone la integración de una nueva fachada que armonice con su contexto. Tal es el caso de la edificación 5-10 cuya categoría asignada es de 4to orden. También se le cambia el uso del suelo que posee actualmente de comercial a comercial mixto (con vivienda social en la planta superior).

#### **5.3.1.2 Según el Uso o Función de los inmuebles**

Una de las principales características de las edificaciones en el área de intervención es su uso comercial. La **subutilización del inmueble** tanto en el área comercial, como en las plantas altas de los mismos en las cuales unas están destinadas a ser depósitos y otras se encuentran desocupadas y en deterioro, y aunado a esto los resultados de la encuesta realizada ( ver Anexo) que nos arrojan el déficit de vivienda en el área, la edad y condiciones de los usuario y posibles usuarios , es por lo que se plantea un cambio en el uso, promoviendo la mixtificación de funciones ( en el primer nivel, comercio y en las plantas superiores para vivienda específicamente la vivienda social). Esto traería una nueva vida al sector ya que uno de los inmuebles se encuentra enteramente desocupado (50-8) y otro el 50-1 esta utilizado como comercio y en plantas superiores de depósito.

### **5.3.2 A nivel Urbano**

Como ya se ha mencionado con anterioridad en el presente trabajo, varios especialistas coinciden en afirmar que, no solo se debe conservar y proteger lo que se conoce como el legado histórico arquitectónico, sino también los factores que intervienen y determinan el tejido urbano de la zona: la escala, las proporciones de las calles, plazas, además de otras características urbanas como el equipamiento, los usos y funciones tradicionales del sector, el tráfico peatonal y vehicular, etc. Por lo tanto en este trabajo he mencionado las modificaciones que involucran aspectos funcionales, espaciales y morfológicos. El uso de suelo urbano institucional, comercial y habitacional, así como el tráfico principalmente vehicular dan vida al sector, sobre todo en los días hábiles, se generan cambios visibles en la circulación de peatones más que en la de vehículos en los fines de semana, asuetos y feriados oficiales. Estas características inciden en forma positiva y negativa en el aspecto funcional y morfológico del paisaje urbano del area de intervención de este proyecto.

#### **5.3.2.1. Modificaciones en el Aspecto Espacial**

El trazado del Casco Antiguo, permite apreciar la perspectiva que se genera en sus ejes viales. En este proyecto se pretende resaltar estas características, haciendo énfasis en la eliminación de todo tipo de obstáculos visuales que causan un impacto negativo en la transparencia del paisaje urbano del sector, como rótulos, el exceso de cables de infraestructura (electricidad, transmisión por cable, etc.) y agregando elementos que acentúen la perspectiva.

#### **5.3.2.2. Modificaciones en el aspecto Funcional**

En lo que respecta a los servicios de infraestructura, se propone que las tuberías, cables de energía eléctrica y cajas telefónicas, se instalen en ductos subterráneos.

Se propone la colocación de rampas en las esquina de las aceras, con el propósito de facilitar el tránsito de los discapacitados.

Las líneas de pasos para peatones (líneas de seguridad), son casi inexistentes en el sector por lo que se pretende que se instalen por la autoridad competente.

El dimensionamiento y estructuración de las zonas peatonales, depende esencialmente de las condiciones urbanas y de las necesidades infraestructurales del área en que se proyectan. El segmento de eje seleccionado (la manzana 50) ofrece las oportunidades para el desarrollo de una zona peatonal, no solo por sus características espaciales, sino también por sus características funcionales. Se podría peatonalizar el area de intervención los días no hábiles (fines de semanas y días feriados), con el propósito de recuperar su atractivo, cuando en esa area se jugo por muchos años la Lotería Nacional y la plaza se llenaba de personas para verla jugar. Mejorar sus funciones dentro de la ciudad y darle nueva vida.

### **5.3.2.3 Modificaciones en el Aspecto Formal**

Reparación de la aceras de acuerdo a las características propuestas por los organismo del estado. (Municipio y Ministerio de Obras Públicas) y adecuación de las misma para las personas de movilidad reducida.

Instalación de lámparas en las calles que se adapten morfológicamente al entorno.

Recuperación del zaguán que atraviesa la manzana 50 para uso peatonal. Se propone cambio de textura en el pavimento existente, recuperar el acceso que existían en los inmuebles hacia esa parte y así lograr esta zona la revitalización de este espacio.

Recuperación de la antigua Plaza de la Lotería, hoy Plaza Arango, eliminando su uso como área de estacionamiento y realizando un diseño paisajístico de espacio público, sin llegar a pensar en la recuperación del gazebo que otrora existió porque no se pretende un falso histórico, si no la recuperación de la imagen visual de entorno y de un uso público para disfrutar de valores culturales y tradicionales del Casco Antiguo.

Recomendar acciones de repavimentación de la zona de circulación vehicular.

#### **5.4 PROPUESTA DE DISEÑO**

Se trata de un proyecto experimental que intenta demostrar la viabilidad de utilizar edificios vacíos, otros invadidos y degradados hasta cierto punto para proveer viviendas dignas a las familias más humildes del centro y convertirse en un plan piloto a seguir en otras manzanas o en edificios aislados del centro con la participación del sector privado.

Se pretende conservar a los residentes del centro ofreciéndoles mejores condiciones de vida, dándoles la primera opción para adquirirlas y ofreciendo todo tipos de incentivos y soluciones económicas para que la mayoría de los actuales habitantes puedan regresar al inmueble revitalizado, obteniendo una heterogeneidad social por parte de los diversos grupos resultantes de la encuesta realizada (estudiantes, solteros, viudos, jubilados, madres con hijos. Ver Anexo. De allí parten las diferentes soluciones arquitectónicas de vivienda social para los cuatro inmuebles estudiado, dándole mayor énfasis en su desarrollo al inmueble 50-8 que permite hacer una intervención más completa.

#### 5.4.1 INMUEBLE 50-8

Ubicado en Avenida B y Calle 11 Este sobre la Finca 5367, Tomo 159, Folio 92, con categoría de tercer orden y zonificación RMH2-C2 (Residencial Multifamiliar Habitacional y Comercial Intenso).

#### ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE 50-8



**ARCOS DE VENTANAS**



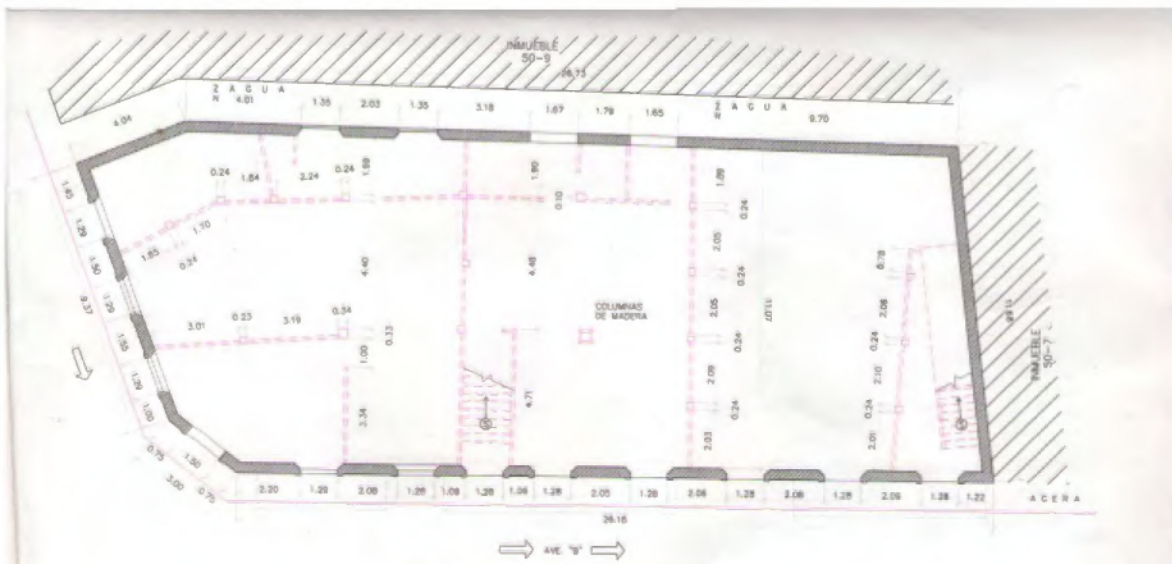
**ARCOS Y PUERTAS**



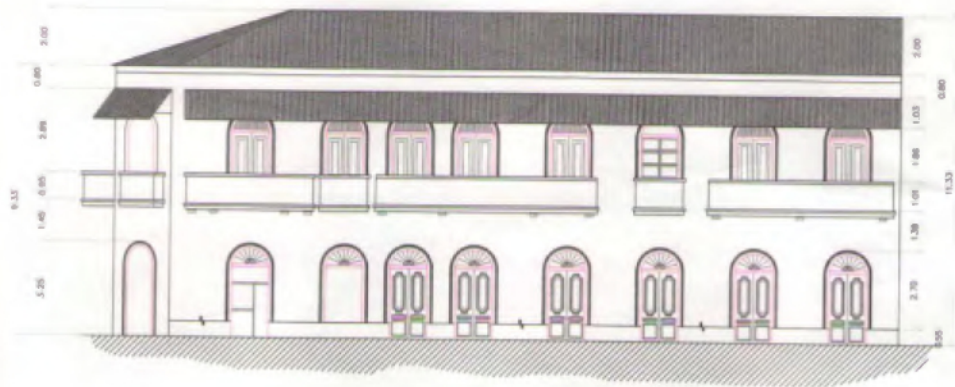
**ESTADO ACTUAL DE LOS INTERIORES**







PLANTA BAJA 50-8  
ESC 1/100



FACHADA PRINCIPAL 50-8  
ESC 1/100

<b>MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA</b> <b>OFICINA DEL CASCO ANTIGUO</b> PROYECTO DE LEVANTAMIENTO DE INMUEBLES UBICADOS DENTRO DEL CONJUNTO MONUMENTAL E HISTORICO DEL CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD		
COLABORADORES: ARQ. JAZMIN MORALES	REVISION: ARQ. FELIX CORREOSO	HOJA 6 DE 15

Teniendo en cuenta las especificaciones para la intervención del inmueble dictadas por la Ficha Técnica de la Oficina del Casco Antiguo y en base a su zonificación se propone Rehabilitar y Revitalizar el inmueble utilizando la Planta Baja para locales comerciales y en su Planta Alta para vivienda social por lo que se ha realizado la siguiente propuesta de diseño:

### **En las Fachadas:**

Se mantendrá su fachada y será rehabilitada con las mismas características con que se construyó en 1910, dejando sus elementos estructurales y arquitectónicos que la caracterizan, siendo este un inmueble catalogado de categoría 3, en la ficha técnica de la Oficina del Casco Antiguo.

En las fachadas que dan hacia Ave. B y Calle 11 E se hicieron las adecuaciones en la ubicación de puertas y ventanas, ya que habían sido modificadas y otras habían sido condenadas, se estudio el sentido rítmico que llevaban y se desarrollo el de una puerta y dos ventanas para terminar en los accesos de puertas de las escaleras, manteniendo sus arcos de medio punto con enrejado de hierro dándole uniformidad en la fachada.

En el nivel superior se hizo el cambio de los balcones de concreto, para colocarse la herrería, según lo sugerido en la ficha técnica. El diseño se baso en el de las ménsulas existentes que sostienen los techos de los mismos y en las otras herrerías encontradas en puertas y arcos del edificio. En los balcones se mantendrá el piso original encontrado. Las puertas y ventanas del nivel superior tienen otro diseño, que hacen juego entre ellas, presentando un arco de medio punto y enrejado de madera torneada.

El techo del inmueble se mantendrá con sus cinco aguas existentes restituyendo la cubierta de metal con un zinc de ondulación tradicional color rojo al igual que el tejadillo que va a todo lo largo de la fachada.

## RESTAURACION DE FACHADA



## DETALLES DE FACHADA



## MENSULA DE FACHADA HIERRO FORJADO



## BALCON DE FACHADA HIERRO FORJADO



## PLANTA BAJA:

Las divisiones de los locales comerciales para planta baja se hizo basada en los diferentes tipos de piso encontrados, los que de una manera u otra enmarcaban el uso dado con anterioridad, aunque se encontraron tres tipos de pisos se dividió en cuatro locales. De acuerdo a lo observado dentro del área circundante a la manzana debían tener una función social y cultural.

Manteniendo las mismas divisiones existentes con paredes de arcilla, podemos encontrar el **Local #1** en donde tenemos dos accesos, el principal en la esquina achaflanada del inmueble donde se interceptan la Calle 11 E y la Ave. B. Se liberan todos los accesos que dan hacia el zaguán que posee la manzana, para revitalizar ese pasó dándole uso de manera peatonal.

**Local #2** este local utiliza el acceso hacia Calle 11 E y otro hacia el zaguán que puede servir de acceso o de descargo de mercancía.

**Local #3** delimitado por el otro tipo de piso encontrado tiene cuatro accesos, dos que dan a la Avenida B y dos que dan hacia el zaguán.

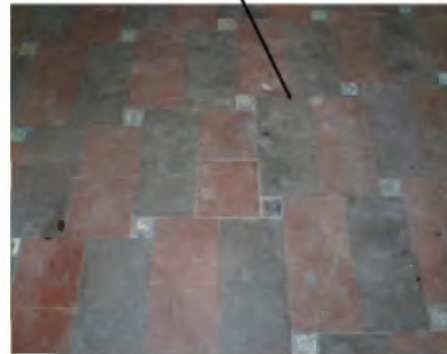
**Local #4** el local tiene dos accesos hacia la Ave. B, no se encontró huella de tener acceso en la pared posterior del local que da hacia el zaguán.

Todos los locales fueron dotados de servicios sanitarios para uso de personas discapacitadas.

## PROPUESTA DE PLANTA BAJA



### PISOS DE PLANTA BAJA

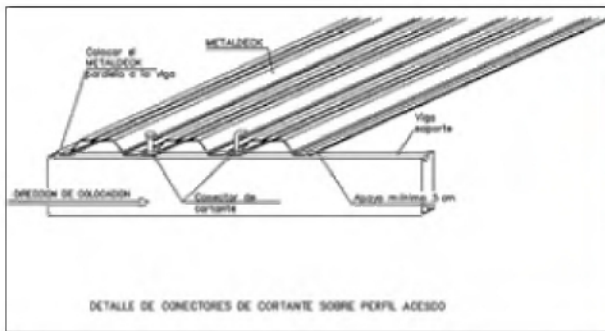
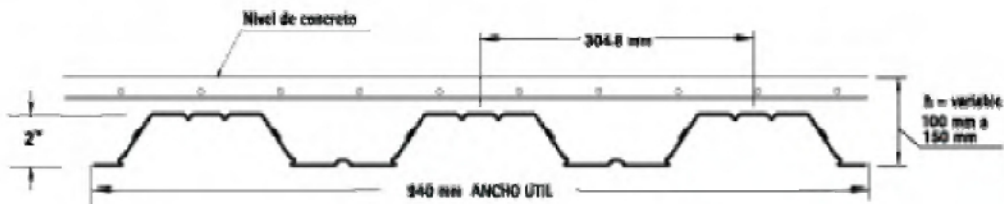


### PISOS ENCONTRADOS

## Planta Alta:

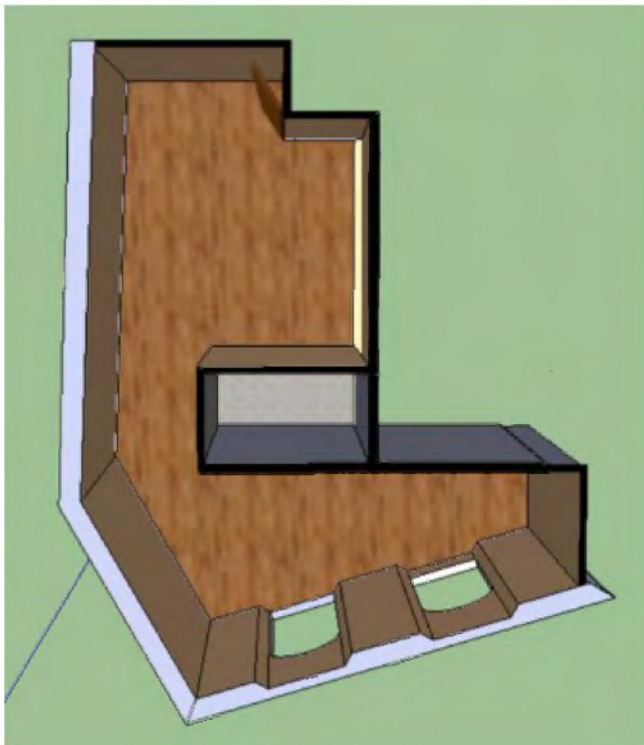
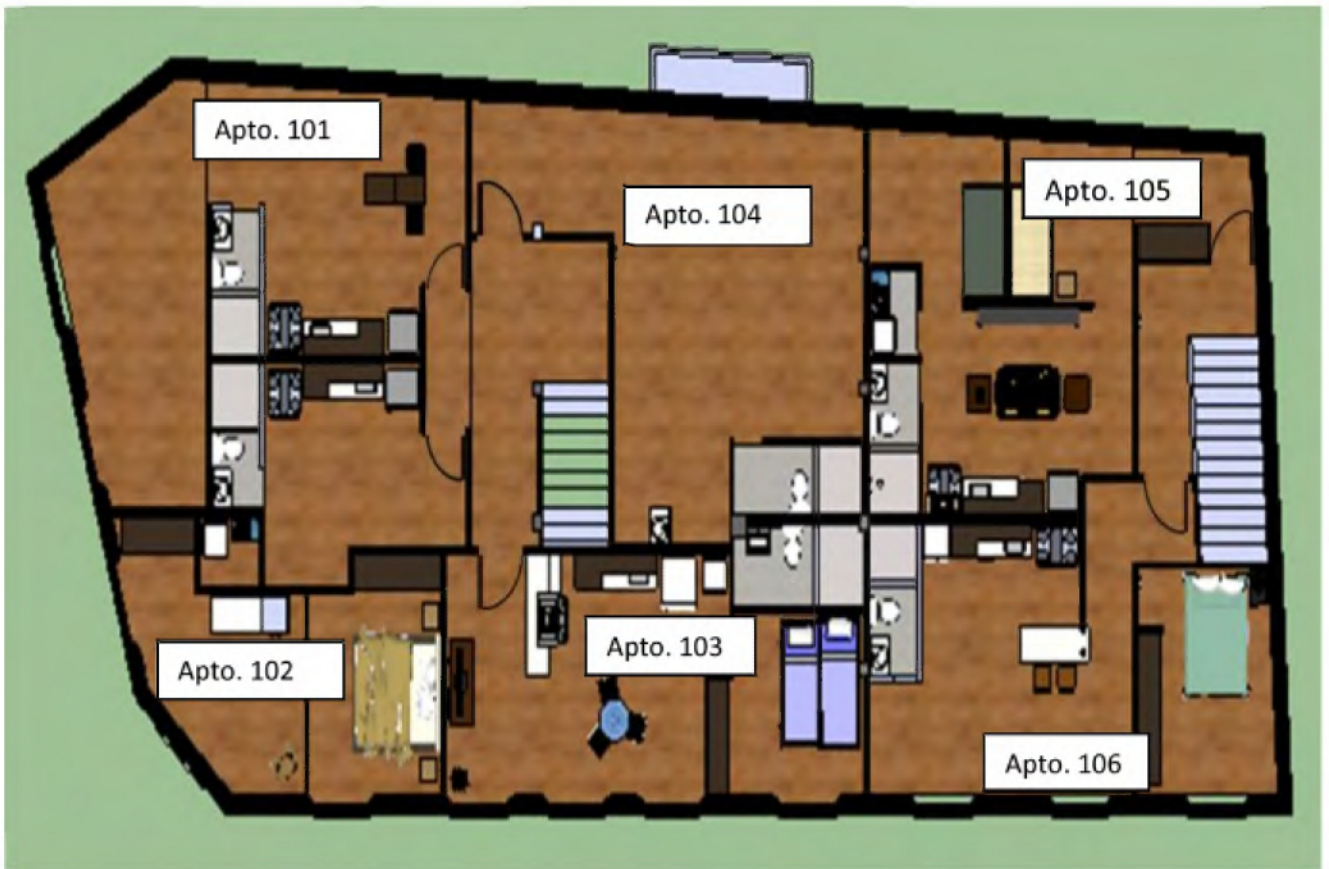
La planta actualmente no existe, fue un entramado de madera, el cual se restituye vaciando una losa de metaldeck 25 galvanizado y sobre la cual se dará un acabado de piso de madera, con alguno de los substitutos de la misma que ofrece actualmente el mercado.

## DETALLE DE LOSA METALDECK



Sobre ella se levantarán las paredes de los seis aparta-estudios que han sido diseñados, pensando en los diferentes habitantes arrojados en la encuesta y a quienes va dirigida en primera instancia la solución de estas viviendas. Los aparta-estudio tienen un área total mínima de 45.00 metros cuadrados.

## PROPUESTA N° 1



### APARTA-ESTUDIO

No 101

ÁREA TOTAL:-

48.67 m2

ESPACIO CON:-

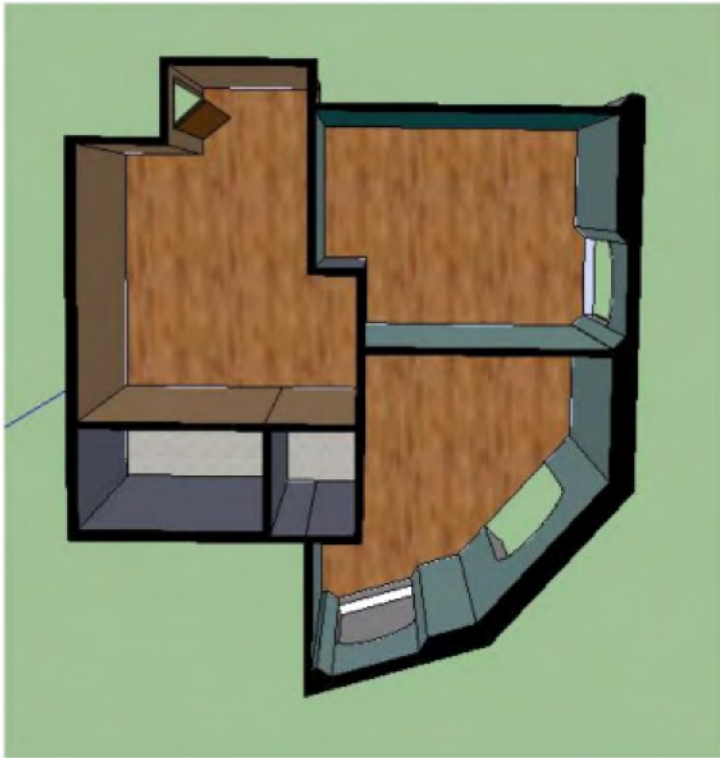
SALÓN

COCINETA

BAÑO COMPLETO

ÁREA LAVANDERÍA

ÁREA DE ESTUDIO



**APARTA-ESTUDIO**

**No 102**

**ÁREA TOTAL:-**

**50.67 m<sup>2</sup>**

**ESPACIO CON:-**

**SALÓN**

**COCINETA**

**2 RECÁMARAS**

**BAÑO COMPLETO**



**APARTA-ESTUDIO**

**No 103**

**Y PASILLO ACCESO**

**ÁREA TOTAL APARTA-**

**ESTUDIO:-**

**45.86 m<sup>2</sup>**

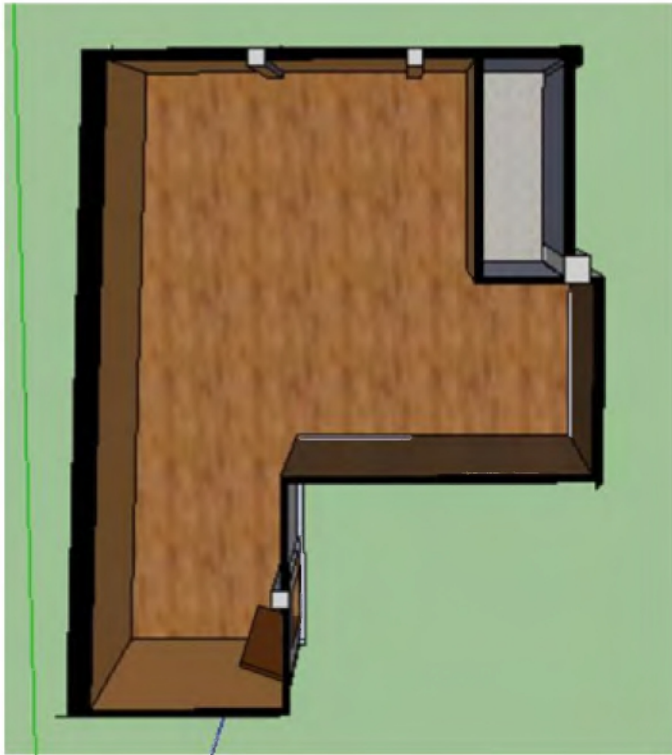
**ESPACIO CON:-**

**SALÓN**

**COCINETA**

**1 RECÁMARA**

**BAÑO COMPLETO**



**APARTA-ESTUDIO**

**No 104**

**ÁREA TOTAL:-**

**48.60 m<sup>2</sup>**

**ESPACIO CON:-**

**SALÓN**

**COCINETA**

**BAÑO COMPLETO**

**ÁREA LAVAND**



**APARTA-ESTUDIO**

**No 105**

**Y PASILLO ACCESO**

**ÁREA TOTAL APARTA-**

**ESTUDIO:-**

**45.86 m<sup>2</sup>**

**ESPACIO CON:-**

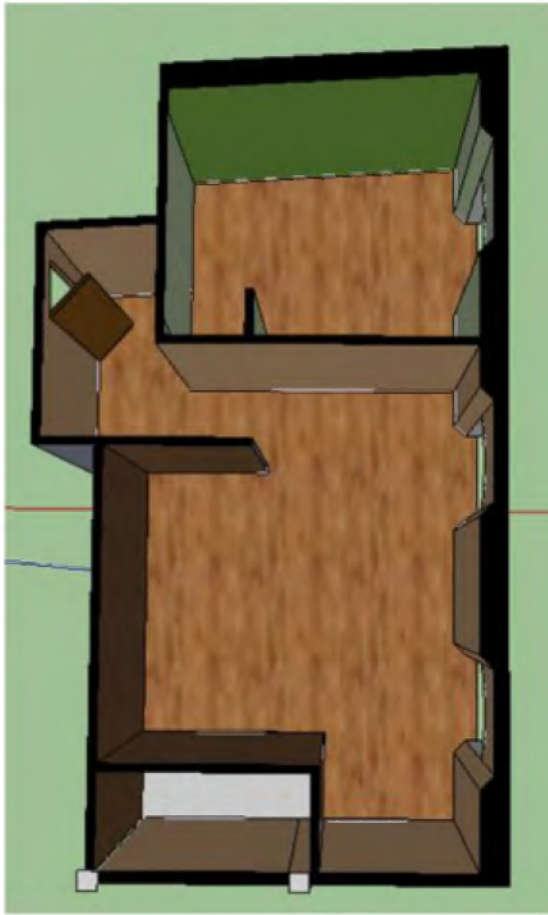
**SALÓN**

**COCINETA**

**2 RECÁMARA**

**BAÑO COMPLETO**

**ÁREA LAVANDERÍA**



**APARTA-ESTUDIO**

**No 106**

**ÁREA TOTAL:-**

**45.22 m2**

**ESPACIO CON:-**

**SALÓN**

**COCINETA**

**BAÑO COMPLETO**

**1 RECÁMARA**

**ÁREA LAVANDERÍA**

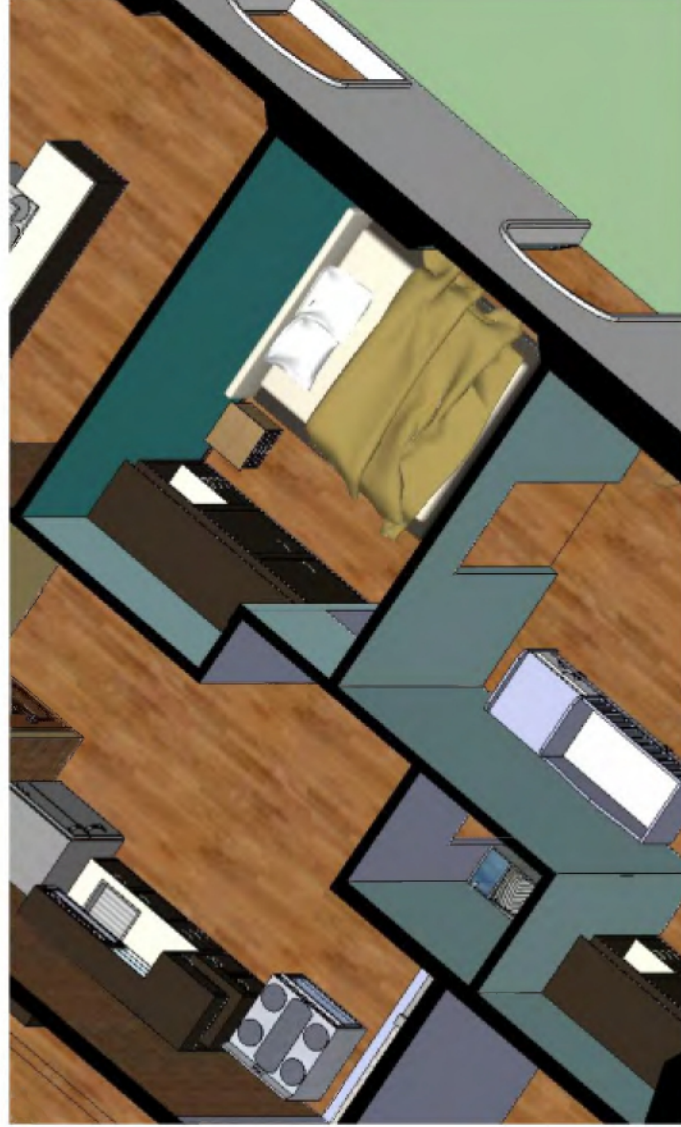
**ÁREA DE COCINETA Y SALÓN  
DE APARTA-ESTUDIOS**



**ÁREA DE BAÑO Y LAVANDERÍA  
DE APARTA-ESTUDIOS**



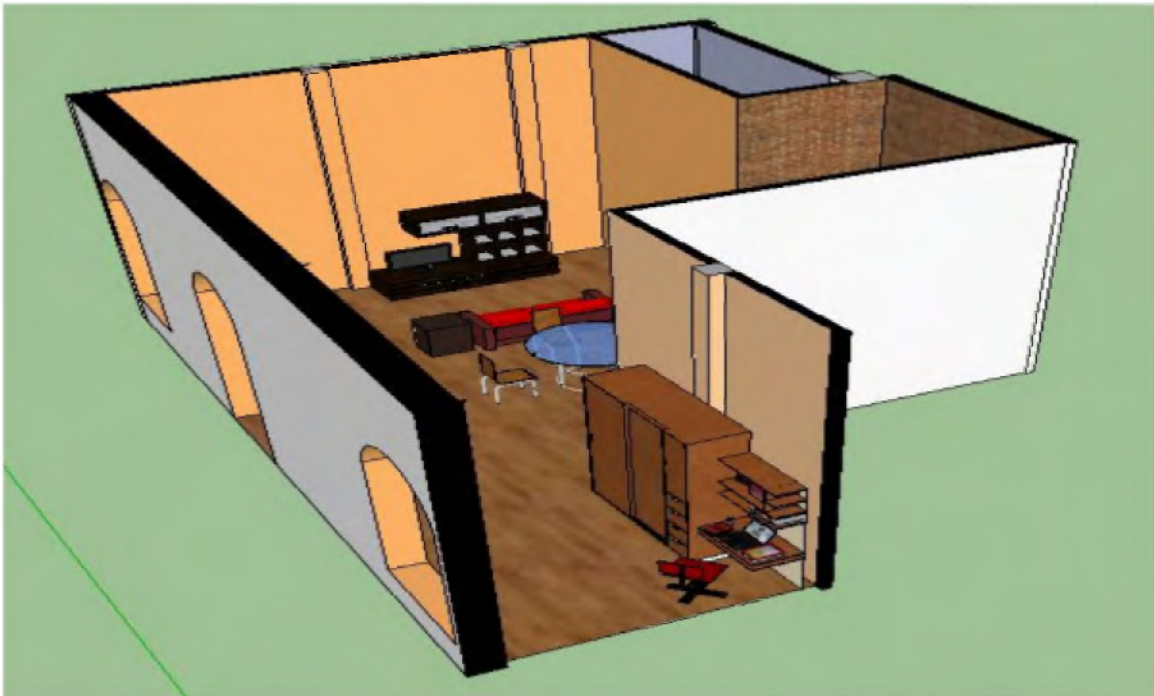
**ÁREA DE DOS RECÁMARAS  
DE APARTA-ESTUDIO**



**ÁREA DE UNA RECÁMARA  
DE APARTA-ESTUDIO**



**ÁREA DE UNA RECÁMARA  
DE APARTA-ESTUDIO**



Los apartamentos marcados con la nomenclatura **101**, poseen un área de 48.67 metros cuadrados, y **104** con un área de 48.60 M2, fueron diseñados pensando en jóvenes estudiantes extranjeros o del interior del país, para personas solteras, jubiladas, siendo este un espacio muy amplio sin recámara, con servicio sanitario completo, cocineta con desayunador, área de estudio con closet y una pequeña lavandería.

Los apartamentos marcados con la nomenclatura **103** tienen un área de 45.86 metros cuadrados y **106** con un área de 45.22 M2, diseñados para parejas sin hijos, solteros(as) jubilados. El espacio cuenta con una recámara con su baño y closet, con su cocineta con desayunador, una pequeña lavandería y espacio para la sala.

Los apartamentos correspondientes a la nomenclatura **102** con un área de 50.67 M2 y **105** con un área de 45.68 metros cuadrados, diseñados para parejas de casados con uno o dos hijos; madres solteras con hijos o compañeros de estudio o de trabajo que quieran compartir el espacio. Cuenta con dos recámaras con closet, cocineta con desayunador, una pequeña lavandería y espacio para sala-comedor.

Todos los apartamentos tendrán los mismos **acabados finales** atendiendo su característica de vivienda social, pero sin dejar de considerar la durabilidad y resistencia de los mismos.

**Pisos:** para darle durabilidad se decidió por la instalación de pisos con sustitutos de maderas como los laminados de "Quick Setp.", línea Classic U1434 o Country U1030 o cerámicos de imitación madera de 0.33 x 0.33 m, denominado Cedro, con zócalo del mismo material en tamaño de 0.11x0.33 suministrado localmente por Súper Pisos.

El piso en los servicios sanitarios y lavandería será de una cerámica antiresbalante, de alta resistencia. Ver cuadro de acabados en Anexo

**Paredes:** las paredes nuevas serán con bloques de arcilla, en el área de la cocineta se dejaran a la vista para darle un toque de estilo loft, el resto irá

repellada, sellada y pintada con los diferentes colores escogidos para cada área y que se detallan en el cuadro de acabados.

Los baños irán revestidos de piso a techo en dos colores uno hasta 1.20m con una cenefa –bordillo de 0.07 m y el otro hasta la altura del cielo raso, ambos descrito en el cuadro de acabados.( ver anexo)

#### **Cielo Raso:**

Con la intención de dar amplitud y volumetría como lo tuvieron todos los edificios de la época de construcción del inmueble, se instalará cielo raso de láminas de escayola a una altura de 4.60 metros.( ver anexo)

#### **Carpintería Arquitectónica:**

El mueble elegido para la cocineta y el que se repetirá en cada apartamento tiene la dimensión de 2.00 M x 2.10M x 0.60M, diseñado en aglomerado MUFF en color ébano sostenido por patas de acero para mayor durabilidad y construido por medio de tornillos Confirmat que ofrecen gran durabilidad y resistencia al desgaste.

El mesón de la cocineta es revestido de melamina Dune Wood Mate Finish al que se le incrustará un pequeño lavaplatos de acero inoxidable. Con las mismas características de materiales y acabados se construirán los muebles para el lavamanos en los baños y los closets.

Para las puertas de acceso a cada aparta-estudio se eligió una puerta de seguridad de metal con un tallado en bajo relieve en una dimensión de 1.00M x 2.05 con acabado en color Caoba y con una cerradura de acero inoxidable mate. Las puertas de los baños y recamaras son de madera entablerada de color caoba y cerradura con manilla de acero inoxidable mate. (Ver anexo, cuadro de acabado)

## PROPUESTA N°2 DE PLANTA ALTA



**Planta de apartamento de 1 recamara**



**Planta de apartamento de 2 recamaras**



#### 5.4.2 INMBUEBLE 50-1

El inmueble se encuentra sobre la Avenida B y calle 12 Este, en una esquina muy transitada. Este inmueble ha sufrido grandes alteraciones y una de las más visibles es la eliminación del techo mansarda con cubierta de metal plano, el cual fue eliminado por la década de los '90.

Actualmente no está adecuado para habitar, ya que en las plantas superiores se encuentran los depósitos de la mueblería de planta baja. En planta baja se encuentran tapiadas y condenadas puertas y ventanas, solo se ha dejado la entrada por la puerta de la esquina achaflanada del inmueble.

#### FACHADA ORIGINAL DEL INMBUEBLE 50-1



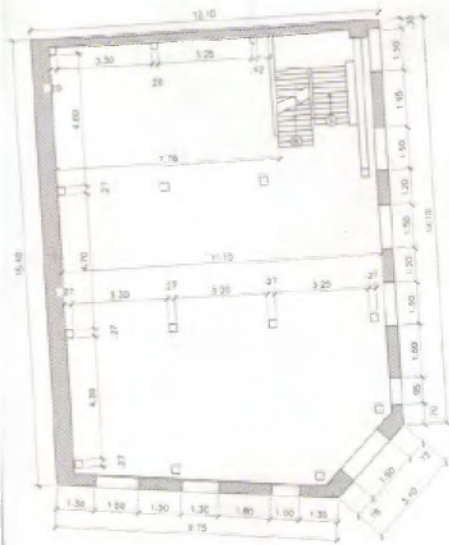
## ESTADO ACTUAL DE LA FACHADA



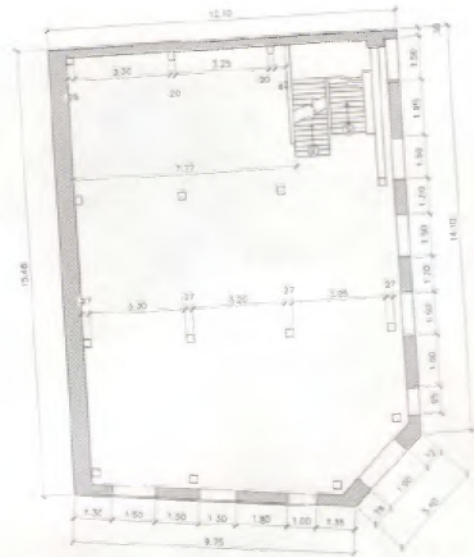
## ESTADO ACTUAL DE LA FACHADA LATERAL



# PLANO INMUEBLE 50 -1



SEGUNDO PISO 50-1  
Esc 1/100



TERCER PISO 50-1  
Esc 1/100



FACHADA PRINCIPAL 50-1  
Esc 1/100



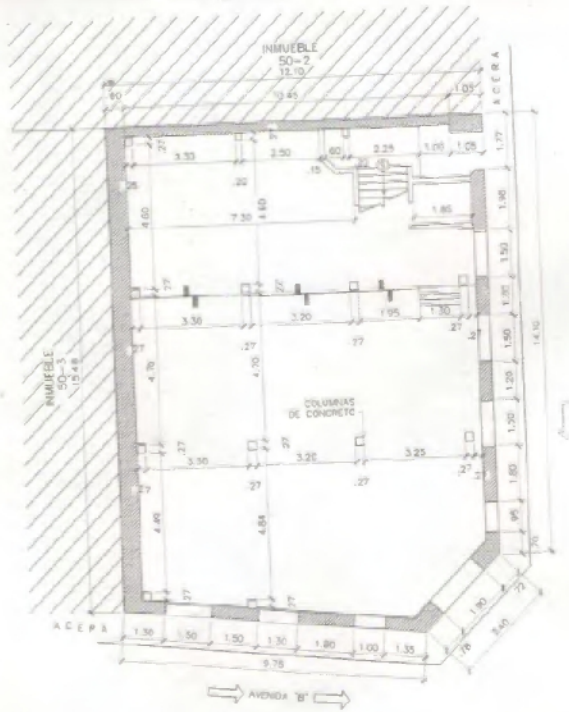
UBICACION REGIONAL  
Esc 1/2500

**MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA**  
**OFICINA DEL CASCO ANTIGUO**

PROYECTO DE LEVANTAMIENTO DE INMUEBLES UBICADOS DENTRO DEL CONJUNTO  
MONUMENTAL E HISTORICO DEL CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD

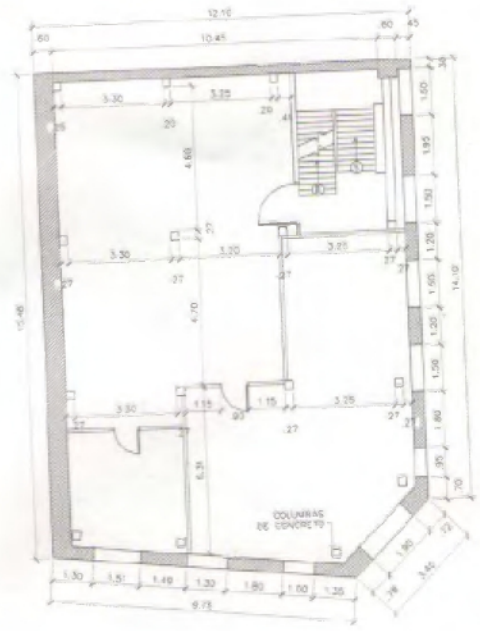
COLABORADORES:  
ARQ. JAZMIN MORALES -

REVISOR:  
ARQ. FELIX CORREOSO



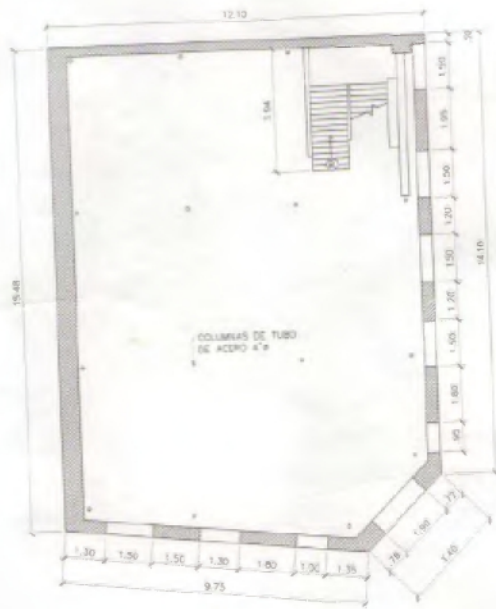
PLANTA BAJA 50-1

ESC: 1/100



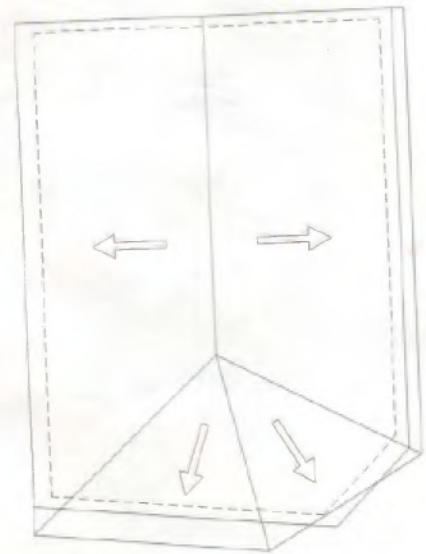
PRIMER PISO 50-1

ESC: 1/100



CUARTO PISO 50-1

ESC: 1/100



PLANTA DE TECHO 50-1

ESC: 1/100

En la rehabilitación y revitalización del inmueble se han tomado las recomendaciones de la ficha técnica del inmueble de la Oficina del Casco Antiguo, las cuales fueron tomadas para la rehabilitación de la fachada, la sustitución del techo actual, realizando el techo de mansarda con sus nueve buhardillas, la cual se adecuara para que pueda usarse de habitaciones.

### **Fachada:**

En este inmueble de categoría 2, se rescatan los vanos y su forma rítmica tanto den la planta baja como en las dos plantas superiores. En planta baja con su arcos de medio punto, excepto los dos de planta baja con dinteles de adornos de adarajas. En las dos planta altas se restituyen los vanos de dintel plano y los montantes de vidrio al estilo francés, las puertas de madera de tres cuerpos y persianas.

En la fachada se resanan los balcones y las ménsulas de forma vegetal. La herrería se resana y se sustituyen pedazos llevando el mismo diseño de influencia Art Nouveau catalán encontrado.

### **DETALLE DE LA HERRARERIA**



Se mantiene la cornisa cóncava que remata la fachada y las bandas decorativas de argamasa que recorren vertical y horizontalmente la fachada

## RESTAURACIÓN DE FACHADA



### **Planta Baja:**

La planta baja consta de 169.30 m<sup>2</sup> y se dividirá para colocar dos locales comerciales y una oficina, con servicio sanitario incluido. Se mantendrán las baldosas encontradas en planta baja aunque no sean las originales ya que no hay huella de las anteriores.

### **PLANTA BAJA**



### **Primer Piso:**

Se proponen cuatro apartamentos, dos de ellos los que se encuentran en las esquinas serán de mayor tamaño (46 m<sup>2</sup>) y cada uno consta de dos recamaras, closet, un baño, cocineta, sala-comedor; los otros dos serán un poco más pequeños (40 m<sup>2</sup>) y tendrían una recamara, closet, su servicio sanitario, cocineta y una sala. Se hizo la propuesta de la distribución tomando en cuenta la ventilación y la luz natural.

Se tomo como referencia para el diseño de los mismo la a personas solteras, jóvenes estudiantes, madres solteras, jubilados y matrimonios con hijos.

Con respecto a la utilización y paso hacia el balcón se habilitará una de las puertas a un costado de la escalara a través del diseño de la planta para que todos los habitantes puedan utilizarlo.

### **PRIMER PISO**



### **APARTAMENTO DE DOS RECAMARAS**

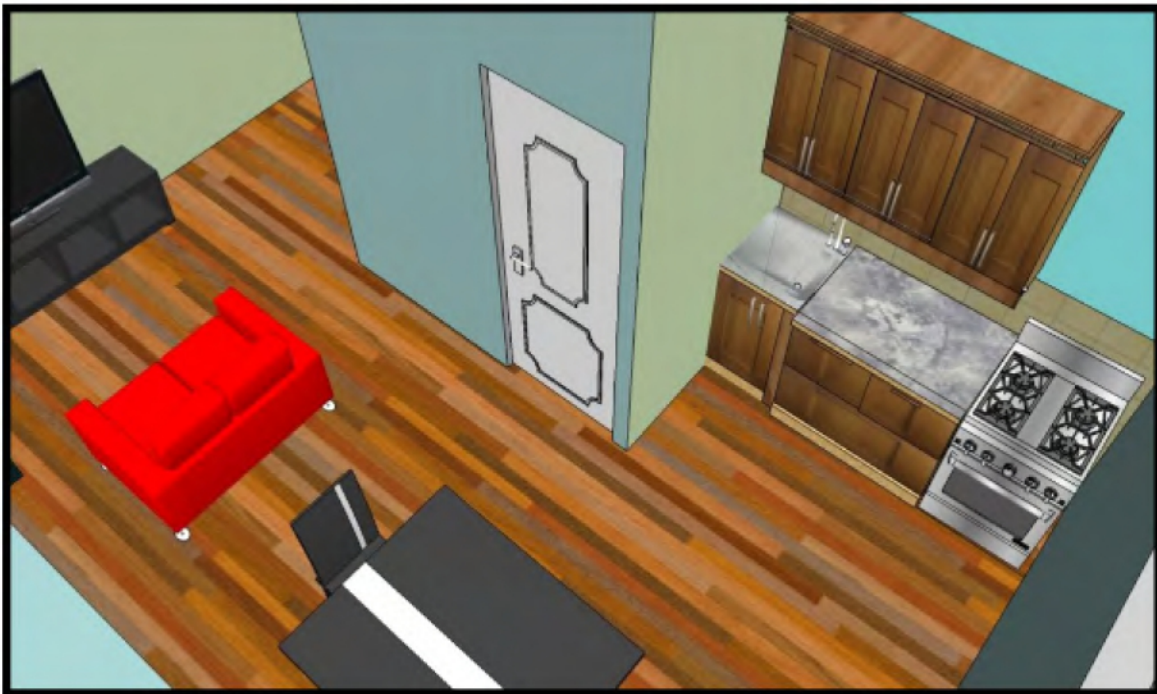


## Segundo Piso:

Se mantendrá la propuesta de resolver cuatro apartamentos por piso, en este caso se muestra otra distribución de apartamentos con el mismo metraje y con los mismos acabados, para pisos, paredes, azulejos, etc.



## APARTAMENTO DE UNA RECAMARA



## Buhardilla:

Se aprovechara este espacio para utilizar una de las dos propuestas hechas para el primer o segundo piso, aprovechando al máximo el espacio, se restituirán las nueve ventanas que conforman la mansarda y por donde entrara la iluminación y ventilación. Todos los materiales y acabados serán iguales al primer y segundo piso.

Se sustituirá el techo actual por un techo de mansarda de teja plana metálica. En este caso se utilizara tipo Shingle o Shingle plus de la fábrica Decra Roofing System, Inc. De Corona, California sobre estructura de madera y con un aislante térmico.

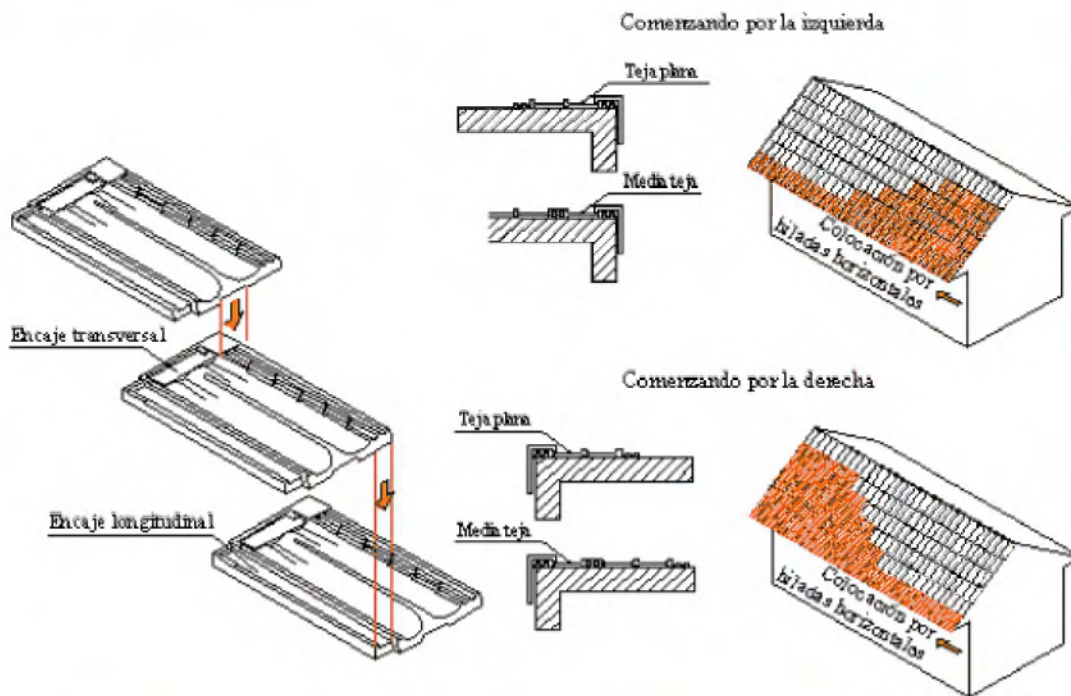


Diagrama de colocación de tejas metálicas planas.

**Acabados:** El piso será de un sustituto de madera: para darle durabilidad se decidió por la instalación de pisos con sustitutos de maderas como los laminados de "Quick Setp.", línea Classic U1434 o Country U1030 o similar; o pisos cerámicos de imitación madera de 0.33 x 0.33 m, denominado Cedro, con zócalo del mismo material en tamaño de 0.11x0.33 suministrado localmente por Súper Pisos.

**Paredes:** las paredes nuevas serán con bloques de arcilla, en el área de la cocineta irán revestida de cerámica, el resto irá repellada, sellada y pintada con los diferentes colores escogidos para cada área y que se detallan en el cuadro de acabados.

Los baños irán revestidos de piso a techo en dos colores uno hasta 1.20m con una cenefa –bordillo de 0.07 m y el otro hasta la altura del cielo raso, ambos descrito en el cuadro de acabados.

**Pisos:** se instalará pisos con sustitutos de maderas como los laminados de “Quick Setp.”, línea Parquet color roble noble o porcelanatos de imitación madera parquet de 0.33 x 0.33 m, denominado Roble, con zócalo del mismo material en tamaño de 0.11x0.33 suministrado localmente por Súper Pisos.

El piso en los servicios sanitarios y lavandería será de una cerámica antiresbalante, de alta resistencia.

#### **Cielo Raso:**

Se instalará cielo raso de láminas de escayola a una altura de 4.00 metros. Atendiendo la volumetría que se desarrollo en todos los edificios de la época de construcción del inmueble,

#### **Carpintería Arquitectónica:**

El mueble elegido para la cocineta y el que se repetirá en cada apartamento tiene la dimensión de 2.00 M x 2.10M x 0.60M, diseñado en aglomerado MUFF en color nogal sostenido por patas de acero para mayor durabilidad y construido por medio de tornillos Confirmat que ofrecen gran durabilidad y resistencia al desgaste.

El mesón de la cocineta es revestido de melamina Nogal Wood Mate Finish al que se le incrustará un pequeño lavaplatos de acero inoxidable. Con las mismas características de materiales y acabados se construirán los muebles para el lavamanos en los baños y los closets.

Para las puertas de acceso a cada apartamento y el aparta- estudio se eligió una puerta de seguridad de metal con un tallado en bajo relieve en una dimensión de 1.00M x 2.05 con acabado en color Caoba y con una cerradura de acero

inoxidable mate. Las puertas de los baños y recamaras son de madera entablada de color caoba y cerradura con manilla de acero inoxidable mate.

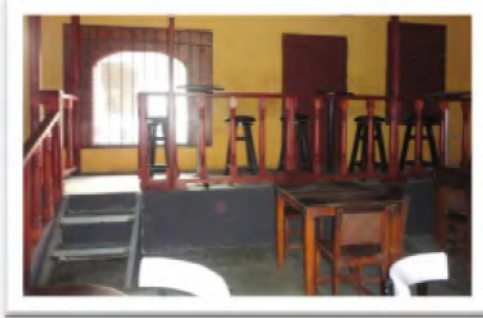
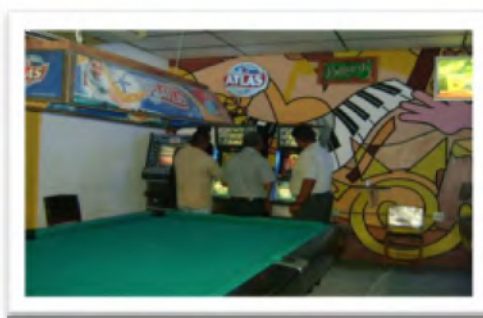
### 5.2.3 INMUEBLE 50-10

El inmueble ubicado sobre Avenida Central a 34 metros de la calle 11 Este, actualmente se encuentra utilizado en sus dos plantas como comercio.

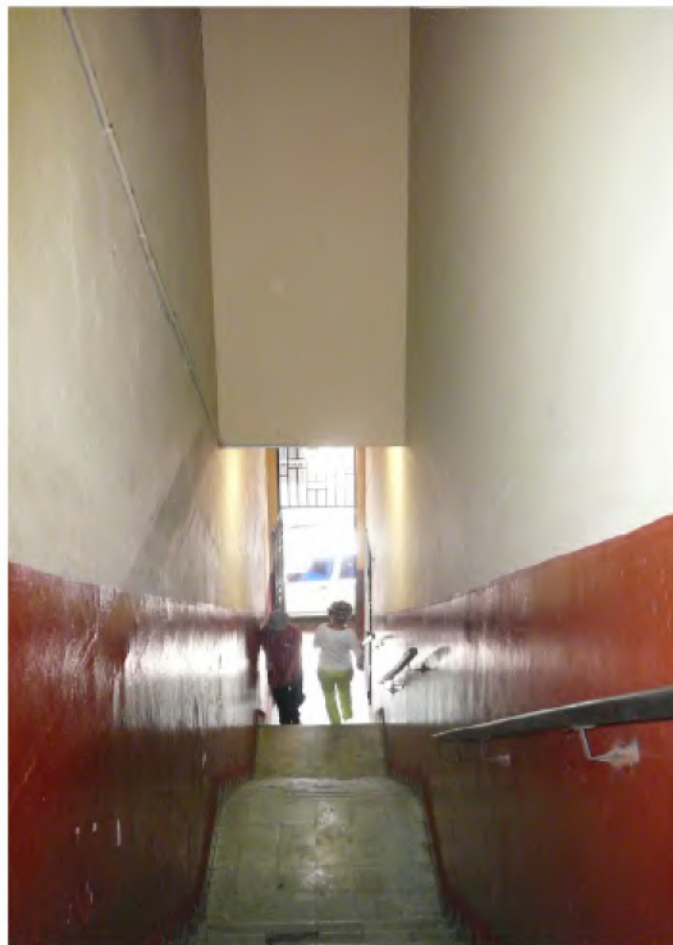
#### FACHADA ACTUAL DEL INMUEBLE 50-10



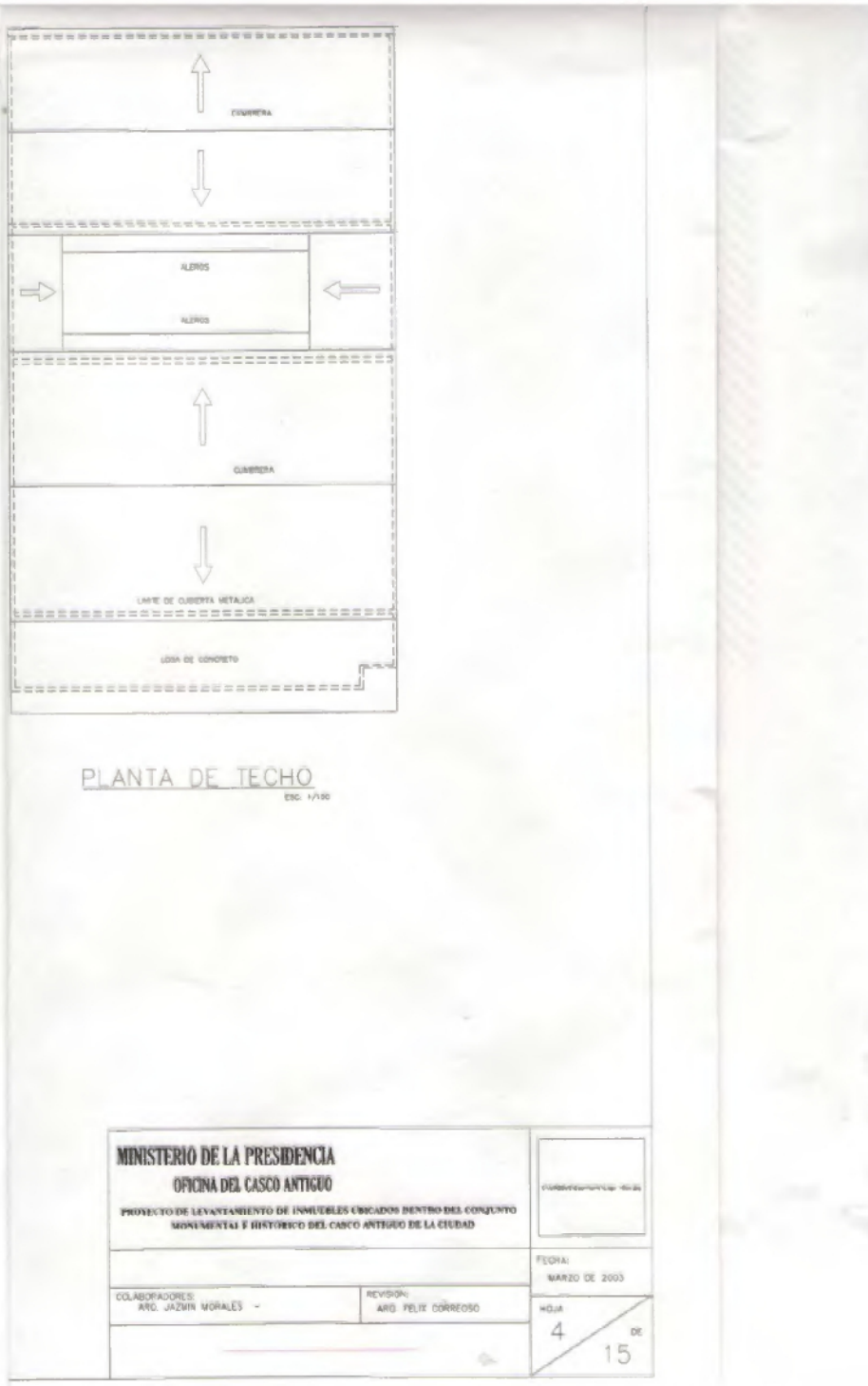
## USO ACTUAL DE PLANTA ALTA



## ESTADO ACTUAL DE ESCALERA

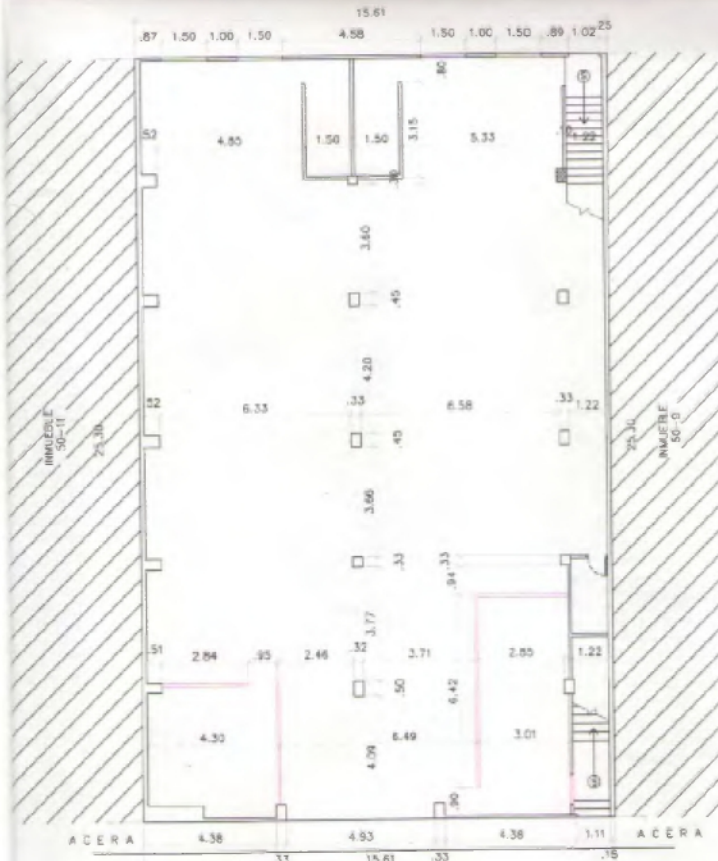


# PLANOS INMUEBLE 50 -10



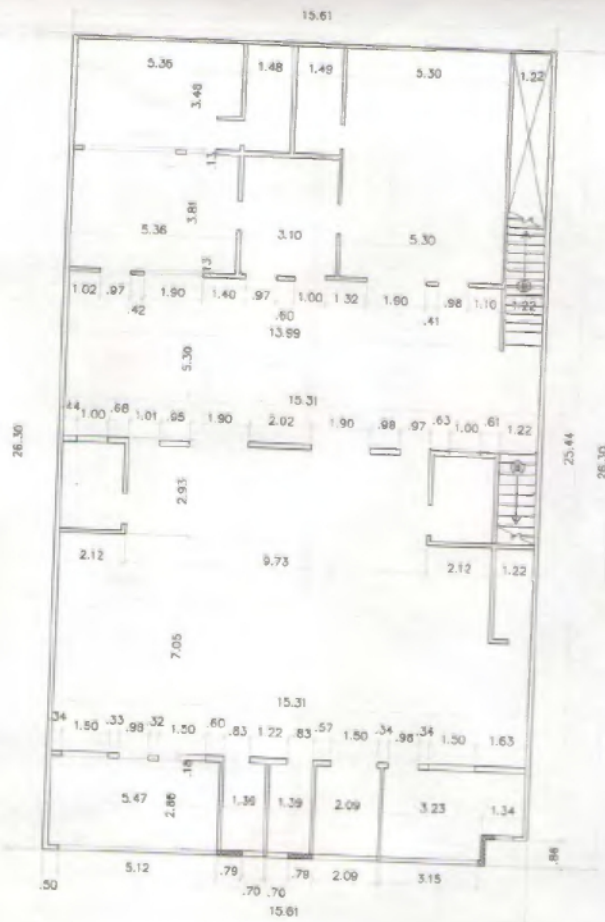
PLANTA DE TECHO  
ESC. 1/10

<b>MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA</b> <b>OFICINA DEL CASCO ANTIGUO</b>		
PROYECTO DE LEVANTAMIENTO DE INMUEBLES ERIGIDOS DENTRO DEL CONJUNTO MONUMENTAL E HISTÓRICO DEL CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD		
		FECHA: MARZO DE 2003
COLABORADORES: AYD. JAZMIN MORALES -	REVISIÓN: AYD. FELIX CORREOSO	HOJA 4 DE 15



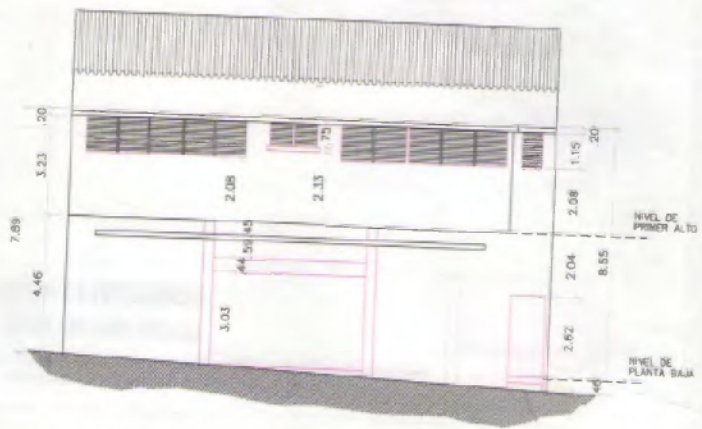
PLANTA BAJA 50-10  
ESC. 1/100





PRIMER ALTO 50-10

ESC: 1/100

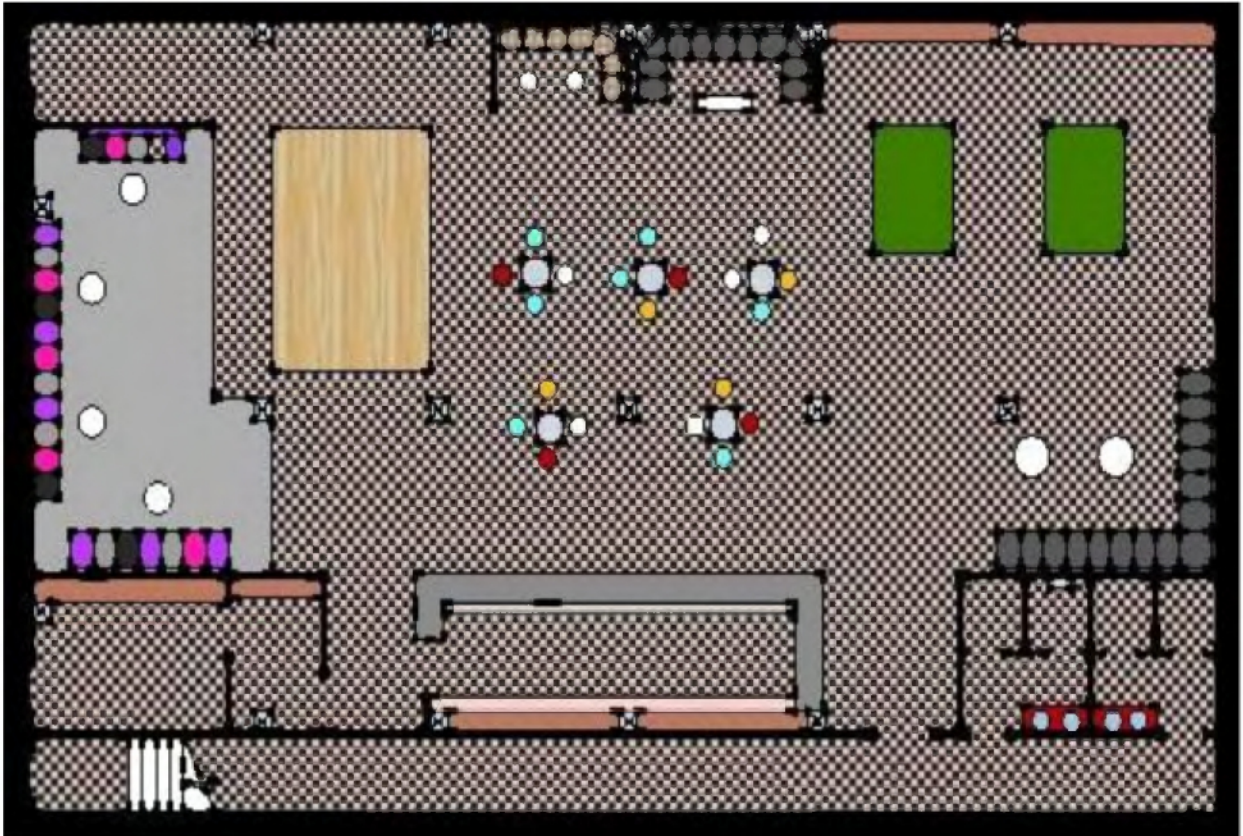


FACHADA PRINCIPAL 50-10

ESC: 1/100

Para el diseño de mismo se plantea dejar en **Planta Baja** el uso comercial como lo define su zonificación realizando un local comercial; sugiriendo que el actual billar bar se desplace a ese nivel.

## PLANTA BAJA



**Planta Alta** se desarrollan cuatro aparta-estudio y dos apartamentos de dos recamaras. En esta planta se conserva el patio existente pero se le cubre con un techo de policarbonato.

Los cuatro aparta-estudios destinados a jóvenes estudiantes, solteros, parejas sin hijos, jubilados consta de un espacio abierto con cocineta con desayunador, servicio sanitario y closet, el resto del área se utilizará como sala-comedor-recamara, existiendo una pared al lado de la puerta de acceso que define cierta privacidad y el espacio puede ser utilizado para dormitorio. Los dos apartamentos de dos recamaras poseen una cocineta, servicio sanitario, closet y espacio para sala-comedor. Todos los apartamentos tienen un área de 36 metros cuadrados.

## PLANTA ALTA



Escalera

Patio Interior

## APARTAMENTO DE DOS RECAMARAS

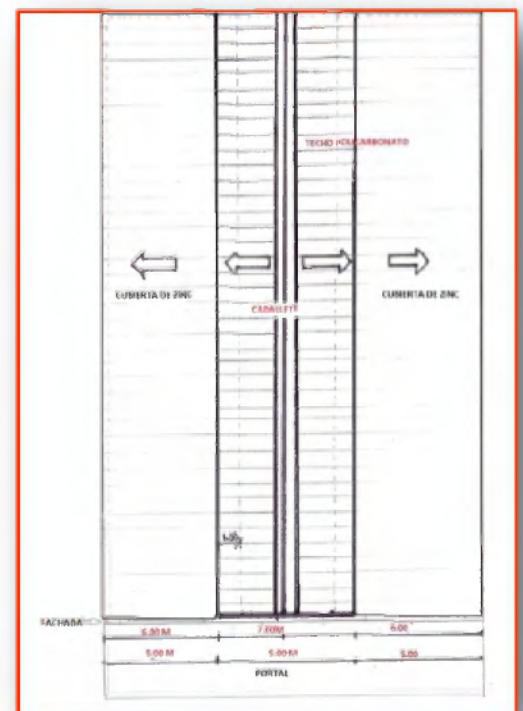
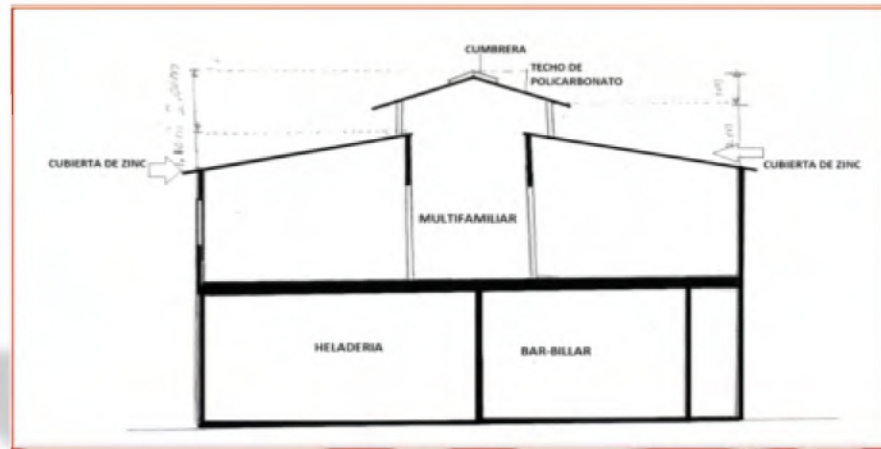


## APARTAMENTO TIPO ESTUDIO



El techo de policarbonato permitirá la entrada de la luz natural y la utilización del patio como elemento común de convivencia para todos los apartamentos.

### CUBIERTA DE POLICARBONATO EN PATIO INTERIOR



## ESTADO ACTUAL DEL PATIO INTERIOR



### **Fachada:**

La fachada actual es un elemento discordante con respecto a los demás inmuebles de la manzana, y el edificio se cataloga de categoría 4 según la ficha técnica de la OCA, por lo tanto se realizará una fachada producto del uso al que se destinará el inmueble y con una arquitectura contemporánea de líneas sobrias.

### **Acabados:**

Todos los apartamentos tendrán los mismos **acabados finales** atendiendo su característica de vivienda social, pero sin dejar de considerar la durabilidad y resistencia de los mismos.

### **Pisos:**

El estado del inmueble se considera bueno, por lo tanto se conservaran sus pisos de pasta tanto en planta baja, escaleras y planta alta. Se rehabilita el pasamano de madera de la escalera dándole un acabado de poliuretano.

El piso en los servicios sanitarios y lavandería será de una cerámica antiresbalante, de alta resistencia...

**Paredes:** las paredes interiores nuevas serán con bloques de arcilla repellada, sellada y pintada con los diferentes colores escogidos para cada área.

Los baños irán revestidos con azulejos de piso a techo en dos colores uno hasta 1.20m con una cenefa –bordillo de 0.07 m y el otro hasta la altura del cielo raso.

**Cielo Raso:**

Con la intención de dar amplitud y volumetría se instalará cielo raso de laminas de escayola a una altura de 3.00 metros.

**Carpintería Arquitectónica:**

El mueble elegido para la cocineta y el que se repetirá en cada apartamento tiene la dimensión de 2.00 M x 2.10M x 0.60M, diseñado en aglomerado MUFF en color nogal o sostenido por patas de acero para mayor durabilidad y construido por medio de tornillos Confirmat que ofrecen gran durabilidad y resistencia al desgaste.

El mesón de la cocineta es revestido de melamina color Arena Mate Finish al que se le incrustara un pequeño lavaplatos de acero inoxidable. Con las mismas características de materiales y acabados se construirán los muebles para el lavamanos en los baños y los closets.

Para las puertas de acceso a cada aparta-estudio y apartamentos de dos recamaras se eligió una puerta de seguridad de metal con un tallado en bajo relieve en una dimensión de 1.00M x 2.05 con acabado en color Caoba y con una cerradura de acero inoxidable mate. Las puertas de los baños y recamaras son de madera entablerada de color caoba y cerradura con manilla de acero inoxidable mate.

**5.4.4 INMUEBLE 50-12**

Este inmueble se encuentra ubicado sobre la Avenida Central a 62 metros de la calle 11 Este. Actualmente su uso es comercial y residencia; uso que mantendrá

en esta propuesta, adecuando los apartamentos a uso de vivienda social. Se presentan cuatro soluciones de apartamento.

### FACHADA ACTUAL

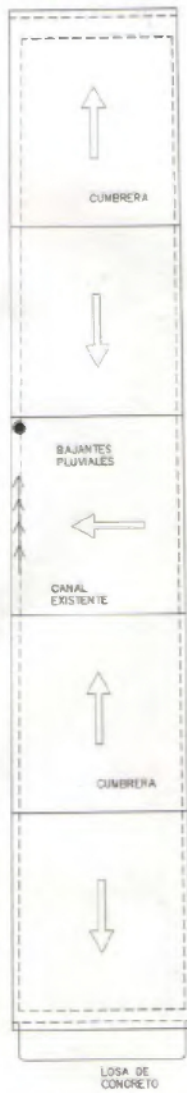




### **HERRERIA ENCONTRADA EN EL INMUEBLE**

Utilizada como prototipo para la herrería de  
fachada

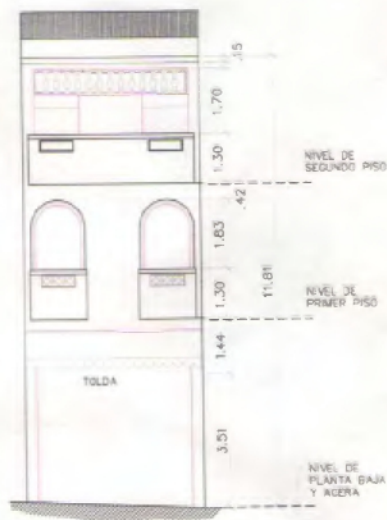
# PLANO INMUEBLE 50-12



PLANTA DE TECHO 50-12  
ESC: 1/100

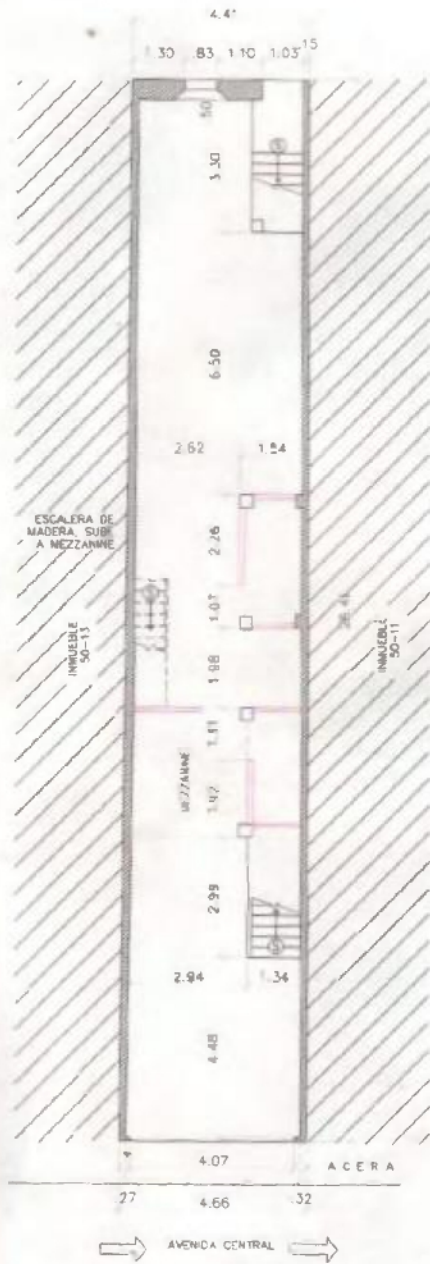


UBICACION REGIONAL  
ESC: 1/2500



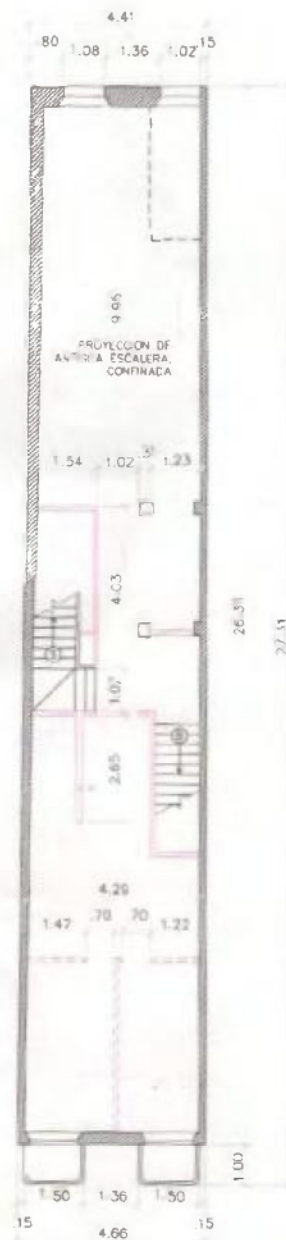
FACHADA PRINCIPAL 50-12  
ESC: 1/100

<b>MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA</b> <b>OFICINA DEL CASCO ANTIGUO</b>		
PROYECTO DE LEVANTAMIENTO DE INMUEBLES UBICADOS DENTRO DEL CONJUNTO MONUMENTAL E HISTORICO DEL CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD		
COLABORADORES: ARG. JAZMIN MORALES -	REVISOR: ARG. FELIX CORREOSO	FECHA: MARZO DE 200
		HOJA 5 / 1



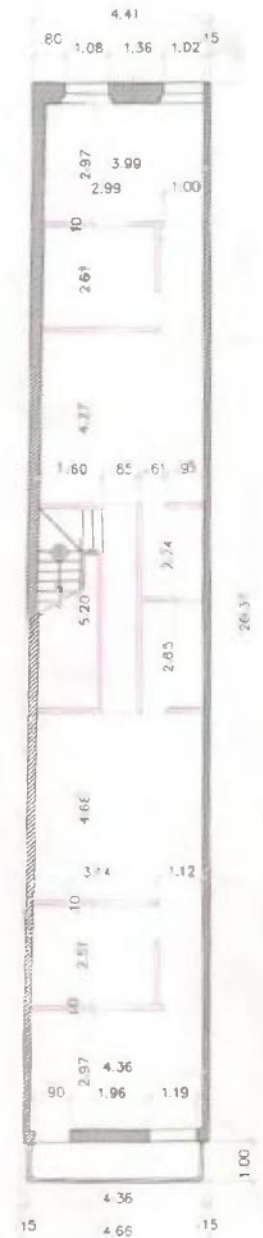
PLANTA BAJA 50-12

ESC. 1/100



SEGUNDO PISO 50-12

ESC. 1/100



TERCER PISO 50-12

ESC. 1/100

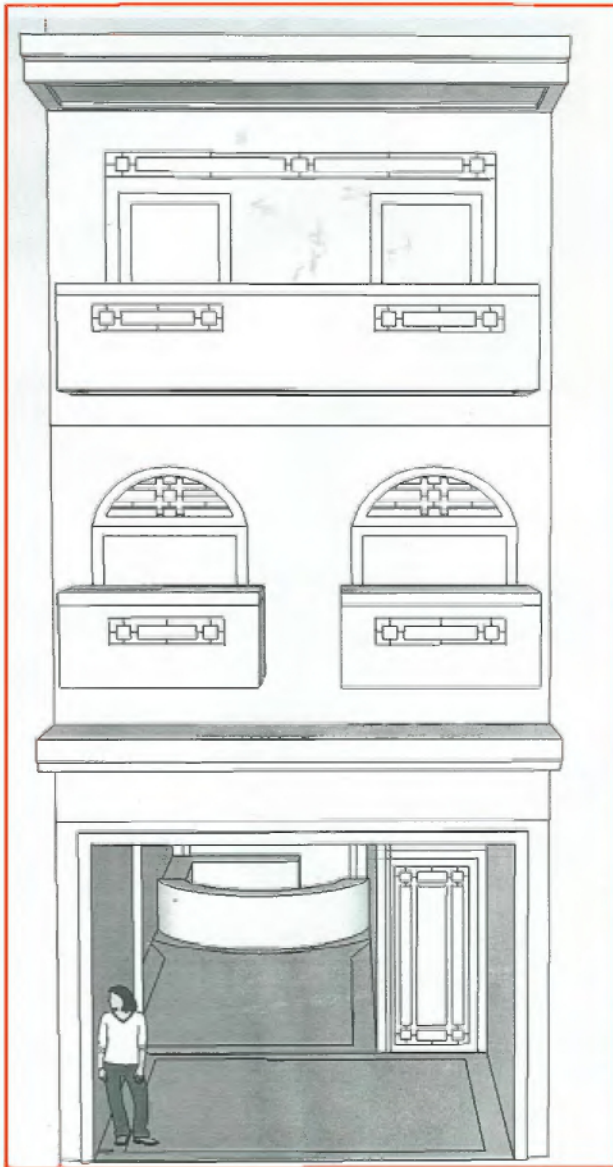
- MURO DE PIEDRA
- PAREDES DE MADERA
- == PARED DE HORMIGON

### Fachada:

Se rescatan todos los elementos arquitectónicos a considerar en la fachada según lo establecido en ficha técnica de la OCA, que la clasifica en la categoría de tercer orden y se eliminan todos los elementos discordantes.

Se sustituyen los bloques ornamentales encontrados en el primer piso por una herrería similar a la que posee el balcón del segundo piso y similar a herrería encontrada en puerta tapiada.

### RESTAURACION DE FACHADA



### Planta Baja:

Se mantiene un solo local en planta baja, se diseña de tal forma que no intervenga en el acceso a los apartamentos de las dos plantas superiores, corrigiendo lo que actualmente está sucediendo. Se rescata acceso posterior hacia el zaguán. Se mantienen los pisos de pasta de dos tonos y se resanan las paredes interiores.



### Planta Primer Piso



### Apartamento Modelo No1.

Diseñado en base a destinatarios como solteros, parejas sin hijos, estudiantes, consta de una sola recámara, pero adicional a ella se diseño pequeño cuarto que puede servir de estudio o una pequeña habitación auxiliar donde se puede colocar una cama sencilla (1.00 de ancho por 2.00 de largo).

El apartamento es de 45 metros cuadrados y mantiene sus pisos de pasta en dos tonos de crema, que aunque igual que en planta baja no son los originales, llevan varias décadas de estar instalados y se mantiene en buen estado. Se utilizaron en las paredes bloques de arcilla y algunos bloques de vidrio para dar luz al mismo ya

que solo cuenta con dos entradas de luz y ventilación, que son las puertas frontales. Los bloques de vidrio fueron colocados en una línea en forma vertical en la pared que divide la sala del cuarto principal y el cuarto auxiliar, y en la pared que divide la lavandería de la cocina para permitir el paso de la luz. No hay puertas en el apartamento solo las de la entrada principal y el servicio sanitario.

El mueble de la cocineta fue diseñado para el espacio, con desayunador de dos puestos, muebles aéreos y espacio para el tanque de gas de 25 libras para que quede oculto, diseñado en aglomerado MUFF con terminado en blanco mate. El sobre es de melamina con textura de granito gris soft, que garantiza a durabilidad del mismo.

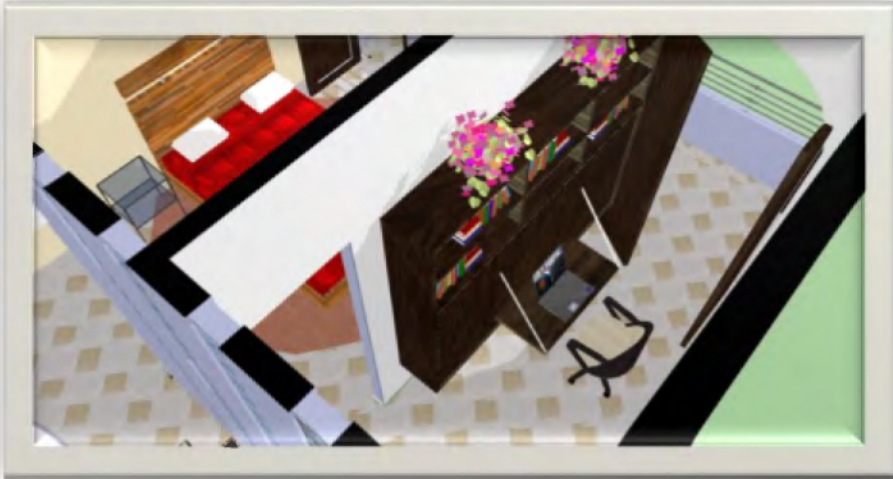
El servicio sanitario será revestido con cerámica de tonos graitmant Montreal beige de 32 x 50 cms. de piso a techo.

Se resanara la losa y se pintara de tono blanco.

#### **APARTAMENTO MODELO N°1**



INTERIORES APARTAMENTO N°1



## **Apartamento Modelo No.2**

Este apartamento se diseño basado en el concepto de matrimonio con hijos, o madre con hijos, consta de dos recamaras, con closet, sala comedor, cocina y lavandería con un área de aproximadamente 40 m<sup>2</sup>-

El diseño de los muebles y el piso es el mismo del apartamento modelo No.1. La recamara principal tiene su baño y closet, el otro servicio sanitario sirve para la segunda recamara y visitas. La segunda recamara con closet, en la parte superior de la pared posee una hilera de bloques de vidrio para permitir el paso de la luz sin que la privacidad se vea afectada. También hay bloques de vidrio en la pared que divide la sala de la cocina y en la que divide la cocina de la lavandería. La cocina fue diseñada para el espacio, es totalmente abierta con muebles aéreos, y espacio para el tanque de gas de 25 libras oculto y los acabados son iguales a los del apto. Modelo No.1.

El baño está revestido en las paredes con los mismos acabados del modelo no. 1. El acabado de los closet en ambas recamaras es de aglomerado con acabado en color nogal. El piso se conserva el actual que es de baldosas de pasta por encontrarse en buen estado aunque no sea el original del inmueble. Se resanará la losa la cual ira pintada en color blanco.

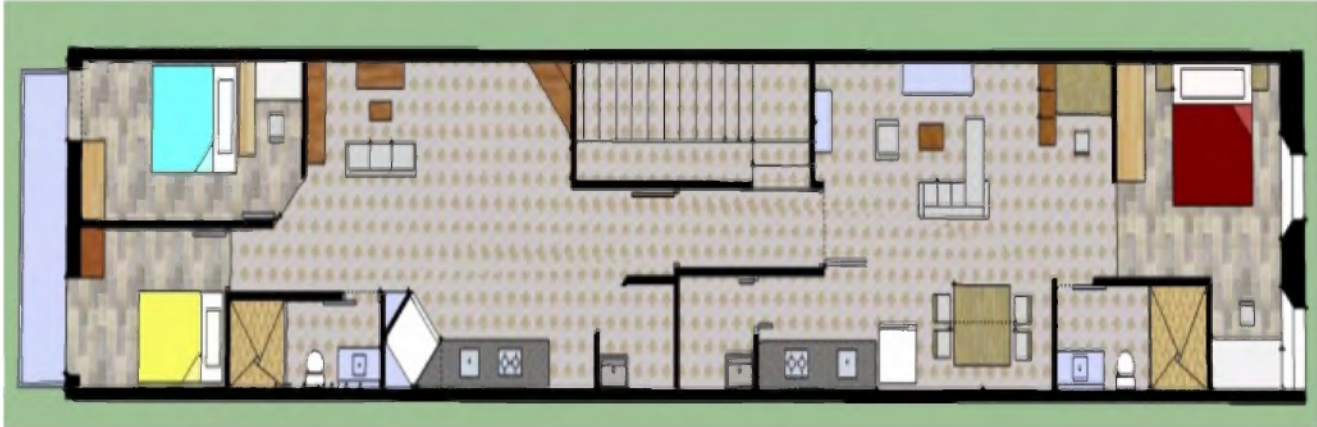
## **APARTAMENTO MODELO N°2**



**INTERIORES APARATEMENTO N°2**



## Planta Segundo Piso



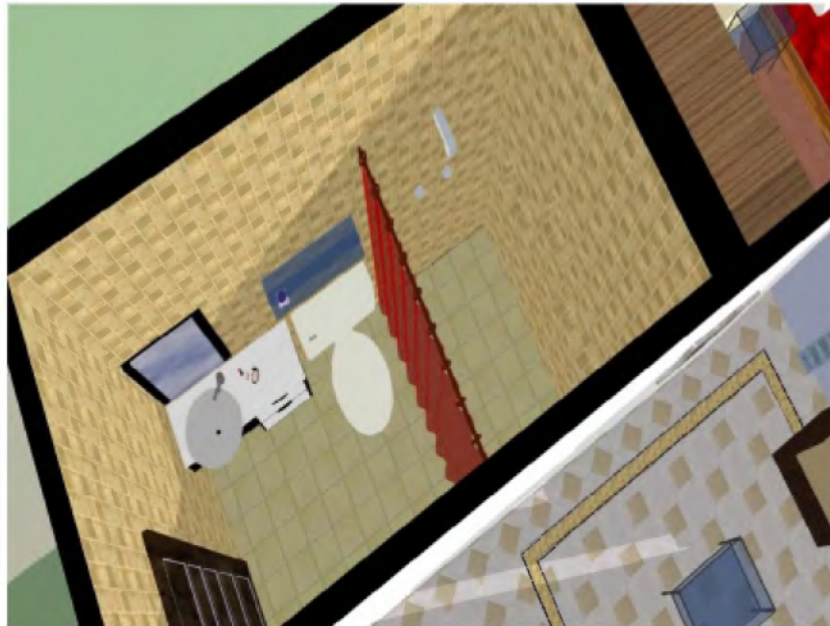
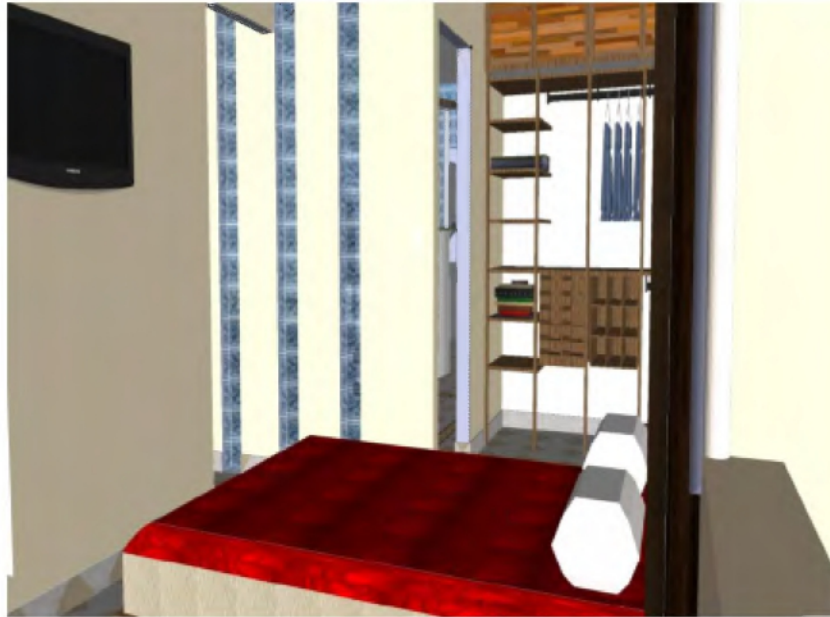
### Apartamento Modelo No.3

Este apartamento de 40 m<sup>2</sup> cuenta con sala, comedor, cocina, área de lavandería, cuarto auxiliar, recamara y servicio sanitario completo. Cuenta con dos ventanas, la distribución de las aéreas se hizo levantando solo las paredes necesarias para mayor flujo de iluminación y ventilación en el ambiente. Las únicas aéreas cerradas son la recamara, el servicio sanitario y una pared en la lavandería. Se mantiene el piso de pasta existente. Los muebles de la cocina son de aglomerado con acabado en melamina blanca mate y sobre con melamina de textura de granito gris soft. El baño completo con lavamanos empotrado en mueble, inodoro y ducha, revestido de azulejos de piso a techo con el mismo acabado del apartamento modelo No. 1.

### APARTAMENTO MODELO N°3



INTERIORES APARTAMENTO N°3



#### **Apartamento Modelo No. 4**

Diseñado para estudiantes universitarios, para solteros, parejas, jubilados. Cuenta con sala, comedor cocina, área de lavandería, dos recamaras, servicio sanitario completo y balcón por donde hay dos puertas que permiten la ventilación y la luz. En la entrada del área de lavandería y la recamara principal se colocaron las puertas achaflanadas. Para la selección del mobiliario fijo se tomo en cuenta la calidad de los materiales por su durabilidad. La cocina cuenta con acabado de melamina blanca mate sobre estructura de aglomerado y el sobre de melamina con textura de granito igual al utilizado en todos los demás apartamentos. Se mantiene el piso de pasta existente y se resana la losa y se pinta de blanco para mayor luminosidad.

Las paredes interiores nuevas serán con bloques de arcilla repellada, sellada y pintada con los diferentes colores escogidos para cada área y con utilización de hiladas de bloques de vidrio para dejar pasar iluminación a los espacios interiores. Cabe destacar que el diseño de la planta de primer piso puede ser igual en el segundo piso, pero se hicieron las dos opciones para mostrar los diferentes tipos de vivienda que se pueden realizar dentro de esta planta rectangular.

#### **APARTAMENTO MODELO N°4**



## INTERIORES APARTAMENTO N°4



#### 5.4.5 Revitalización del Zaguán:

La manzana 50 cuenta con la característica que a la misma la divide en dos un zaguán que va desde Calle 11 Este a Calle 12 Este. Actualmente el mismo se encuentra en estado de abandono y deterioro. No se utiliza como realmente fue concebido de un espacio abierto a la parte trasera de las viviendas y el paso desde la puerta de la calle a aquel y que a su vez servía de pasadizo peatonal de una calle a la otra. El zaguán proviene de la palabra árabe hispánica *istawan* y comenzó a usarse en el sentido actual, a partir del siglo XVI, por lo que fue heredado de nuestra influencia española al igual que la traza urbana del casco antiguo.

Revitalizando el zaguán se le da carácter de espacio público recuperado dado que el “El espacio público es una de las condiciones para la justicia urbana, un factor de redistribución social, un ordenador del urbanismo vocacionalmente igualitario e integrador” (Borja, Jordi, 2004, “El derecho a la ciudad”)

Dentro de las soluciones a los inmuebles revitalizados de la manzana 50, se les rehabilito los accesos que tuvieron a ese zaguán como parte integral del proyecto. (Ver plantas arquitectónicas de los inmuebles 50-8, 50-1, 50-10, 50-12)

La revitalización en si del zaguán tendrá como acabado enlosar el piso con baldosas de tochos de arcilla y adornar con numerosas macetas con plantas tradicionales en las paredes que dan hacia el mismo que nos ofrecerán un excepcional contraste y colorido.



# AMBIENTACION DEL ZAGUÁN

ZAGUÁN



# CAPITULO VI

---

## **COSTOS**

### **6.1 ANALISIS DE COSTO DE LA PROPUESTA**

En este punto presentamos los costos estimados del proyecto; costos directos, costos indirectos así como los costos estimados de imprevistos.

Las estimaciones de los costos lo presentamos por desglose de áreas de cada inmueble asignándole el valor por metro cuadrado según los valores reales del mercado actual.

- **Costos Estimados**
- **Costos directos de Construcción**

Los costos han sido calculados por cada inmueble en los niveles de planta baja y planta alta y estas a su vez por las áreas que lo componen respondiendo a los acabados.

- **Costos indirectos de Construcción**

En este proyecto he considerado todos los aspectos relacionados con la inversión tales como servicios profesionales, permisos municipales, impuestos, costos administrativos, inspección de la obra durante su ejecución, seguros, bonos de garantía, bono de cumplimiento y un porcentaje por cualquier imprevisto que ocurra durante la ejecución de la obra.

#### **Resumen de Costos**

A continuación presento los cuadros con los resúmenes de costo por metro cuadrada y el valor de los mismos según los costos estimados del mercado actual.

## CUADRO 1

### COSTOS DIRECTOS DEL INMUEBLE 50 – 8

No.	Descripción	Área mts 2	Costo unitario B/. por m2	Costo Total por planta	Costo Final B/,
1	PLANTA BAJA	305.78	350.00	107,023.00	<b>433,388.00</b>
2	PLANTA ALTA	305.78	500.00	152,890.00	
3	TECHO	385.50	450.00	173,475.00	

**OBSERVACIONES:** VALOR PROMEDIO DE LOS LOCALES COMERCIALES SERIA DE B/. 35,674.33 Y LOS APARTA ESTUDIOS TENDRÍAN UN VALOR APROXIMADO DE B/. 25,481.66

**PLANTA BAJA:** SE MANTIENEN LOS PISOS EXISTENTES Y SE LEVANTAN PAREDES DE BLOQUES DE ARCILLA.

**PLANTA ALTA:** ESTRUCTURA DE LOSA METALDECK, RESANAR COLUMNAS, ACABADO DE PISO QUICK STEP O PORCELANATO CON TEXTURA DE MADERA Y PAREDES DE BLOQUE, CARPINTERIA ARQUITECTÓNICA

**OTRO:** CAMBIO DEL TECHO, ESTRUCTURA DE ACERO GALVANIZADO Y CUBIERTA ZINC ONDULADO ESMALTADO EN ROJO.

*Fuente:* Investigación de campo, tabla actualizada para tasar el impuesto de construcción del Municipio de Panamá y Reglamento de Tarifas y Honorarios para Servicios Profesionales de Arquitectura.

## CUADRO 2

### COSTOS DIRECTOS DEL INMUEBLE 50 – 1

No.	Descripción	Área mts 2	Costo unitario B/. por m2	Costo Total por planta	Costo Final B/,
1	PLANTA BAJA	161.76	350.00	56,616.00	234,552.00
2	PRIMER PISO	161.76	550.00	88,968.00	
3	SEGUNDO PISO	161.76	550.00	88,968.00	

**OBSERVACIONES:** VALOR PROMEDIO DE LOS LOCALES COMERCIALES SERIA DE B/. 18,872.00 Y LOS APARTAS ESTUDIOS DEL PRIMER Y SEGUNDO PISO TENDRÍAN UN VALOR APROXIMADO DE B/. 22,242.00

**PLANTA BAJA:** SE MANTIENEN LOS PISOS EXISTENTES Y SE LEVANTAN PAREDES DE BLOQUES DE ARCILLA EN TODOS LOS PISOS.

**PRIMER Y SEGUNDO PISO:** ACABADO DE PISO QUICK STEP O PORCELANATO CON TEXTURA DE MADERA Y PAREDES DE BLOQUES, CARPINTERIA ARQUITECTONICA

**OTROS:** REHACER CUBIERTA CON TEJAS PLANAS METALICAS.

**Fuente:** Investigación de campo, tabla actualizada para tazar el impuesto de construcción del Municipio de Panamá y Reglamento de Tarifas y Honorarios para Servicios Profesionales de Arquitectura.

### CUADRO 3

#### COSTOS DIRECTOS DEL INMUEBLE 50 – 10

No.	Descripción	Área mts 2	Costo unitario B/ por m2	Costo Total por planta	Costo Final B/,
1	PLANTA BAJA	394.61	350.00	138,113.35	<b>315,687.85</b>
2	PRIMER ALTA	394.61	450.00	177,574.50	
<p><b>OBSERVACIONES:</b> VALOR PROMEDIO DE LOS LOCALES COMERCIALES SERIA DE B/. 69,056.67 Y LOS APARTA ESTUDIOS TENDRIAN UN VALOR APROXIMADO DE B/. 29,595.75</p> <p><b>PLANTA BAJA:</b> PISOS, PAREDES, PUERTAS, VENTANAS.</p> <p><b>PLANTA ALTA:</b> SE MANTIENE PISO DE PASTA, SE LEVANTAN PAREDES DE BLOQUES DE ARCILLA, CARPINTERIA ARQUITECTONICA</p> <p><b>OTROS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAMBIAR LAS LÁMINAS DE ACERO GALVANIZADO ESMALTADO EN ROJO TIPO ONDULADO. EN EL ÁREA DEL PATIO CUBIERTA DE POICARBONATO.</li> <li>•</li> <li>• REDISEÑAR LA FACHADA RESPONDIENDO A LA NUEVA DISTRIBUCIÓN.</li> </ul>					

***Fuente:** Investigación de campo, tabla actualizada para tazar el impuesto de construcción del Municipio de Panamá y Reglamento de Tarifas y Honorarios para Servicios Profesionales de Arquitectura.*

## CUADRO 4

### COSTOS DIRECTOS DEL INMUEBLE 50 – 12

No.	Descripción	Área mts 2	Costo unitario B/. por m2	Costo Total por planta	Costo Final B/.
1	PLANTA BAJA	108.62	350.00	38,017.00	<b>146,637.00</b>
2	PLANTA SEGUNDA	108.62	450.00	48,879.00	
3	PLANTA TERCERA	108.62	550.00	59,741.00	
<p><b>OBSERVACIONES:</b> VALOR PROMEDIO DEL LOCAL COMERCIALES SERIA DE B/. 38,017.00 Y LOS APARTA ESTUDIOS TENDRÍAN UN VALOR APROXIMADO EN PLANTA SEGUNDA B/. 24,439.50 Y EN PLANTA TERCERA 29,870.50</p> <p><b>PLANTA BAJA:</b> SE MANTIENEN LOS PISOS EXISTENTES Y SE LEVANTAN PAREDES DE BLOQUES DE ARCILLA.</p> <p><b>PLANTA SEGUNDA Y TERCERA:</b> SE MANTIENE PISO EXISTENTE, PAREDES DE BLOQUES, PUERTAS , VENTANAS, CARPINTERIA ARQUITECTONICA</p> <p><b>OTRO:</b> CAMBIAR LAS LÁMINAS DE ACERO GALVANIZADO ESMALTADO EN ROJO TIPO ONDULADO</p>					

**Fuente:** Investigación de campo, tabla actualizada para tasar el impuesto de construcción del Municipio de Panamá y Reglamento de Tarifas y Honorarios para Servicios Profesionales de Arquitectura.

**CUADRO 5**  
**COSTOS INDIRECTOS**

<b>No.</b>	<b>Descripción</b>	<b>%</b>	<b>Costo B/,</b>	<b>Costo Total B/</b>
<b>1</b>	DISEÑO / PLANO	15	169,539.72	<b>350,382.09</b>
<b>2</b>	IMPUESTO MUNICIPAL	2	22,605.30	
<b>3</b>	ADMINISTRACIÓN	10	113,026.48	
<b>4</b>	INSPECCIÓN	4	45,210.59	
<b>5</b>	IMPREVISTO	8	90,421.18	

***Fuente:** Investigación de campo, tabla actualizada para tasar el impuesto de construcción del Municipio de Panamá y Reglamento de Tarifas y Honorarios para Servicios Profesionales de Arquitectura.*

**CUADRO 6**  
**RESUMEN DE COSTOS INMUEBLES**

<b>No.</b>	<b>Descripción</b>	<b>Costo Parcial B/,</b>	<b>Costo Total B/.</b>
<b>1</b>	INMUEBLE 50 – 1	<b>234,552.00</b>	<b>1,130,264.85</b>
<b>2</b>	INMUEBLE 50 – 8	<b>433,388.00</b>	
<b>3</b>	INMUEBLE 50 - 10	<b>315,687.85</b>	
<b>4</b>	INMUEBLE 50 - 12	<b>146,637.00</b>	

**CUADRO 7**  
**RESUMEN DE COSTOS**

<b>No.</b>	<b>Descripción</b>	<b>Costo Parcial B/,</b>	<b>Costo Total B/.</b>
<b>1</b>	Costos del Terreno	(*)	<b>1,480,646.94</b>
<b>2</b>	Costos Directos	1,130,264.85	
<b>3</b>	Costos Indirectos	350,382.09	

(\*)Si es realizado por el estado, no hay costo del terreno por que los inmuebles le pertenecen

**CUADRO 7**  
**RESUMEN DE COSTOS**

<b>No.</b>	<b>Descripción</b>	<b>Costo Parcial B/,</b>	<b>Costo Total B/.</b>
<b>1</b>	Costos del Terreno (1033.128 m2) (*)	206,625.60	<b>1,687,272.54</b>
<b>2</b>	Costos Directos	1,130,264.85	
<b>3</b>	Costos Indirectos	350,382.09	

(\*) Total de metraje de los 4 inmuebles x B/ 2000.00

## 6.2 FINANCIAMIENTO

La operación de rehabilitación y recuperación del Casco en materia de vivienda debe considerar principalmente el financiamiento del sector privado; creando subsidios e incentivos para atraer a este sector que lo hagan atractivo competitivamente con respecto a la inversión que se está dando en la periferia.

Promover como alternativa para atender los problemas de la vivienda social la gestión cooperativa, la incorporación de los programas de ayuda mutua y propiedad colectiva que garanticen la continuidad de los mismos y el reembolso de los créditos.

Evaluar la posibilidad de aprovechar la experiencia de la Fundación Panameña para la Vivienda Cooperativa (FUNDAVICO) así como la del cooperativismo Uruguayo, con notables experiencias recientes en el centro histórico de Montevideo. Se recomienda también conocer las experiencias de las cooperativas de vivienda en el centro histórico de San Salvador con el apoyo de la ONG FUNDASAL.

Gestionar aportes de organismos e instituciones nacionales e internacionales que tengan entre sus planes el desarrollo de la Vivienda Social de aspecto comunitario y sociales dentro de los centros históricos tales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Banco Mundial, Junta de Andalucía y otros.

Garantizar que el esfuerzo a realizar se dirija a los sectores que lo necesitan. Implementar subsidios de capital e intereses, dirigidos al 80% de la población que no tiene acceso al crédito bancario y con montos mayores de subsidios para los sectores de menor ingreso

Impulsar, a partir de una experiencia piloto en el Centro Histórico de la ciudad de Panamá, una legislación que permita una recuperación de las plusvalías generadas a los inversionistas privados en el Centro Histórico. La práctica en este sentido es ya relativamente difundida en la Región (Colombia, Brasil, Uruguay, México, etc.).

A parte de hacer accesible la vivienda social mediante la aplicación de subsidios a los alquileres (estrategia que representa una innovación importante en la Región) es necesario también instrumentar estrategias complementarias tendientes a disminuir los costos de rehabilitación y/o de reconstrucción de la vivienda social

Se sugiere incorporar a la acción habitacional formas de autogestión habitacional (ampliamente analizadas, en el caso de los centros históricos de la Región por la Red XIV-F del Programa CYTED).

El subsidio proveniente del presupuesto público suele encontrar dificultades para sostenerse a lo largo de los años, por existir otras necesidades sociales que atender. Se recomienda instrumentar distintos mecanismos de subsidios cruzados que permiten financiar los subsidios por otras fuentes que no sea el erario público.

## CONCLUSIONES

- El nivel de deterioro en el cual se encuentra tanto en el área de intervención, como todo el Centro Histórico se debe en gran parte a las funciones y uso a los cuales ha sido destinado. La pérdida de la actividad económica que generaban los comercios de primera categoría, fue suplantada por actividades comerciales de tercera categoría, que ha acelerado el proceso de destrucción y abandono del área.
- El contenido del proyecto, constituye un aporte desde el punto de vista teórico, metodológico y proyectual, principalmente porque incluye dentro del mismo, los puntos o aspectos básicos susceptibles de ser analizados no solo en el Centro Histórico (Casco Antiguo), si no en otras aéreas de carácter histórico.
- El proyecto se presenta como un Plan Piloto, para que sea repetido en otras manzanas e inmuebles del Casco Antiguo, tanto por la empresa privada como el sector público o ambos. O a través del sistema de cooperativas, aprovechando la experiencia de otros países de la región o la nuestra de la cooperativa FUNDAVICO.
- Las expectativas del nivel y amplitud de proyecto se basaron en que los principales beneficiarios de la rehabilitación y revitalización de los inmuebles sean los habitantes actuales de los mismos y en segunda instancia habitantes del Casco Antiguo que puedan clasificar y evitar en todo sentido la gentrificación.
- Es importante que los planes de desarrollo urbano cuenten con programas específicos de rehabilitación para hacer posible la recuperación de la Ciudad Histórica. Los inmuebles demostrarán la posibilidad de su permanencia si se les considera un bien cultural y económico del país.
- Si bien es cierto que el problema del déficit de vivienda no quedará resuelto con la rehabilitación de los inmuebles que conforman el patrimonio, es una alternativa económica y social que permite atender la demanda de vivienda y conservación del patrimonio evitando que caigan en el deterioro y la destrucción.
- Urge que el estado, la población, los poderes gubernamentales, la gestión privada hallen soluciones e integren las preocupaciones y los intereses provenientes de la conservación.
- La rehabilitación representa un gran avance para el entorno urbano, es un paso adelante en la política de conservación. Se trata de reciclaje de usos nuevos o readaptación de los inmuebles que han perdido funcionalidad, que se han degradado y donde el patrimonio arquitectónico adquiere nuevos horizontes.
- Lo anterior no podrá llevarse a cabo sin que el Estado haga un esfuerzo muy significativo en términos de recursos financieros y humanos para echar a andar un Programa emergente de rehabilitación integral del Casco Antiguo. Ello implica una revisión importante del actual esfuerzo financiero del Estado.

## RECOMENDACIONES

- En lo referente a la ejecución de la propuesta de diseño, se recomienda que la unidad ejecutora sea mediante la intervención de la Oficina del Casco Antiguo y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a nivel local. Puede existir el apoyo de algún organismo internacional.
- Para que dicha propuesta se haga efectiva, es recomendable tomar en consideración el análisis de los aspectos sociales del área de intervención en la que se ha elaborado el planteamiento arquitectónico
- Que se elabore un estudio de impacto ambiental en el Casco Antiguo donde se abarquen los múltiples problemas ambientales por los que atraviesa el Centro como la contaminación visual, ruidos excesivos, etc., que están contribuyendo a su deterioro.
- Es importante tratar de estimular la permanencia del uso residencial dentro de los límites del Casco Antiguo, y a la vez promover proyectos para uso habitacional, ya que el abandono en el cual se encuentra el área de estudio. se debe en gran parte a la expansión de los usos comerciales en el sector
- Es fundamental, promover proyectos en los que se incluya la revalorización de las manzanas en forma integral.

## **Bibliografía**

Arias Horas, Alberto, Cruz Plaza, Ángel, rehabilitación del Corral de Sinagoga en Alcalá de Henares, Comunidad de Madrid, 1993

Arona, Elizabeth, ponencia Problemática Habitacional del Casco Antiguo como Conjunto Monumental Histórico y su proyección económica y turística. Universidad de Panamá, Vicerrectoría de Investigación y Postgrado. Facultad de Ciencias de la Educación, 2001

Artigas, J.B. y varios autores, Centros Históricos en América Latina. Junta de Andalucía. Consejo de Obras y Transporte. Colección Somosur, Bogotá, 1990

Bayón Álvarez, Mariano, Martín Gómez, José Luis, Pos Méndez, Francisco, La Manzana del Cascorro, Estudio piloto de rehabilitación del Casco Antiguo de Madrid, Colegio de arquitectos de Madrid, 1983

Benavides Solís, Jorge, Curso de Restauración de Monumento y Conservación de Centros Históricos, Documento sumario, 1978

Castells, Manuel, La Cuestión Urbana, Editorial Siglo XXI, Segunda edición, México, 1976

Cliff, Tandy, Manual del Paisaje Urbano, Editorial Blume, España, 1976

Chanfon Olmos, Carlos, Fundamento Teórico de la Restauración, Facultad de Arquitectura, UNAM, México DF, 1988

Consejero de la Cultura, El Barrio de San Bartolome y el Centro Histórico de Sevilla, Junta de Andalucía, Sevilla, 1992

Del Moral, Enrique, Defensa y Conservación de las Ciudades y Conjuntos Urbanos Monumentales, Academia de Artes, Segunda Edición, México DF, 1986

Geoffrey H, Baker, Análisis de la forma, Urbanismo y Arquitectura, Escuela de Arquitectura, Universidad de Tulane, New Orleans, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1991

Giuseppe Campos Venuti, Urbanismo y Austeridad, Editorial Siglo XXI, Madrid, 1989

González, Dania, Economía y Calidad de la Vivienda. Un Enfoque Cubano, Editorial Científico Técnica, la Habana Cuba, 1997

Le Corbusier, Principios de Urbanismo, Editorial Ariel, Cuarta Edición, Barcelona, 1979

Ledaut, Raymond, El espacio Social de la Ciudad, Editorial Amorrortu, 1974

Lowdon, Wingo, Ciudades y Espacio, Editorial Okkos- Tau Barcelona, 1986

Lynch, Kevin, De que Tiempo es este Lugar?, Para una nueva definición del ambiente, Editorial Gustavo Gili, España, 1979

Lynch, Kevin, La Imagen de la Ciudad, Ediciones, Ciencia y Cultura, Cuba, 1970

- March, Lionel; Martin Leslie; Echenique, Marcel, La Estructura del Espacio Urbano, Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1975
- Molina, María Elena, ponencia, Revitalización Urbana de Centros Históricos. Seminario Taller sobre Conservación del Patrimonio Edificado en Guatemala. Universidad de Panamá- Universidad de San Carlos de Guatemala, La Antigua, 2002
- Oficina del Casco Antiguo (OCA) Manual de Normas y Procedimientos para la Restauración y Rehabilitación del Casco Antiguo de Panamá, 2004
- Oficina Técnica de Gestión, Junta de Andalucía, Plan especial de protección de la Plaza de Corredera de Córdoba, 1988
- Paz Arellano, Pedro; Hernández, Ángel; Basso, Virginia; Massolo, Alejandra; Rodríguez M., Leopoldo, La Rehabilitación de la Vivienda: Una alternativa para la conservación de los Centros Históricos, México, 1988
- Perlo Cohen, Manuel y Juliette Bonnafé, Análisis y Evaluación de dos modelos para el financiamiento del Centro Histórico de la Ciudad de México, ponencia, En el Seminario FLASCO/ Lincoln Institute of Land Policy, Quito 2006
- Perloff, Harvey, La Calidad del Medio Ambiente Urbano, Okks- Fav, S.A. Ediciones Barcelona, 1973
- Petronio Graciela; Salgado Marcelo; Vida Daniel: Conjuntos Habitacionales, Pautas de Diseño y Mantenimiento, E.P.E.V., Ediciones ACP, 1991
- Quinto Centenario, Programa de Revitalización de los Centros Históricos de Iberoamérica, Realización Bayron, Madrid 1990
- Ramos Guallart, Javier; Panero Pardo, Ángel; Camiagua Oses, Idola, Torre Ferrero, Pablo; Fernández Herida, Ramón, La Gestión de la Rehabilitación. España.
- Rossi, Aldo, La Arquitectura de la Ciudad, Editorial Gustavo Gili Séptima Edición Barcelona 1986.
- Tejeira Davis, Eduardo, Panamá Barrios Céntricos y Viviendas de Alquiler en Harms, Hans y otros. Vivir en el Centro: Vivienda e inquilinato en los barrios céntricos de las metrópolis de América Latina, Hamburgo, 1996
- Tejeira Davis, Eduardo y Guardini, Nunzia, Ensayos sobre Conservación y restauración, Panamá, 2004
- Toro Lamaitre, Rafael, Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá- Normas y procedimientos generales para su restauración y puesta en valor. OCA-PNUD-UNESCO, 2002

Troitiño Vinuesa, Miguel Ángel, Casco Antiguo y Centro Históricos, Problemas políticas y Dinámicas Urbanas, Ministerio de Obras Públicas y Transporte, Dirección General de Políticas Territoriales y Urbanismo, Madrid, 1992

UNESCO, The Conservation of the Cities, Croom Helm London Press, Paris, 1975

Varios Autores, Arquitectura y Ciudad, Seminario Tomo 1 y 2, Ministerio de Cultura/ Dirección de Bellas Artes y Archivos/ Instituto de Conservación y Restauración de Bienes Culturales, Primera Edición Boucopy S.A. Madrid, 1993

Varios Autores, La Arquitectura Histórica y los Criterios de Rehabilitación. La Gestión de la Rehabilitación, La Rehabilitación de Santiago de Compostela, Editorial, Consejo de Santiago, 2002

Varios Autores, La Ciudad como bien Cultural, Seminario Instituto Colombiano de Cultura, Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, Facultad de Artes de la Universidad Nacional, Primera edición, Colcultura Colombia, 1994

Vásquez Milagros del C., Análisis Socio-Económico de la población existente en el Casco Antiguo, Seminario Taller "Valorización del Casco Antiguo como Conjunto Monumental Histórico y su Proyección, Económica y Turística, Universidad de Panamá, Vicerrectoría de Investigación y Posgrado, Facultad de Ciencias de la Educación, 2001

#### **Leyes:**

- Ley 68 de 11 de junio de 1941 Gaceta Oficial 8538 de 19 de Junio de 1941
- Ley 91 del 22 de Diciembre de 1976, 12 enero 1977 Gaceta Oficial 18252
- Ley 14 de 5 de mayo de 1982
- Ley 9 de 27 de Agosto de 1997

#### **Decretos:**

- Decreto No 7 de 23 de febrero 1925 Gaceta Oficial 4590 del 10 de marzo de 1925
- Decreto No 9 de 29 de octubre de 1937 Gaceta Oficial 7659 del 8 de noviembre de 1937
- Decreto No 505 de 23 de enero de 1943 Gaceta Oficial 9032 de 22 febrero de 1943
- Decreto No 77 de 17 de abril de 1970 Gaceta Oficial 16590 del 23 abril de 1970
- Decreto Ejecutivo No 73 de 8 de abril- Ley 8 del 14 de Junio de 1994
- Decreto No 29 del 12 de enero de 1995
- Decreto ley 9 del 27 agosto de 1997
- Decreto Ejecutivo No 84 del 14 de abril de 1998
- Decreto Ejecutivo No 192 del 20 de Noviembre del 2000
- Gaceta Oficial, Órgano del Estado sábado 30 de agosto 1997 No 23,366

#### **Resoluciones:**

- Resolución No 75-90 del 13 de diciembre de 1990 Gaceta Oficial 21701 de 10 enero 1991
- Resuelto. Del 7 de Febrero 2000
- Resolución No 00j/DNPH del 8 de febrero del 2001 Gaceta Oficial 24280 11 de abril 2001

- Resolución No 127-2003 Ministerio de Vivienda 25 de agosto del 2003

## **Infografía**

Vivienda Social Dinámica sin deuda en Pudahuel  
[www.cybertesis.d/tesis/chile/2006/troncoso.m/index-framen.htm](http://www.cybertesis.d/tesis/chile/2006/troncoso.m/index-framen.htm)

Vivienda de Interés Social  
<http://hdl.handle.net/2250/3225>

El Patrimonio Arquitectónico y la Restauración en Panamá  
[www.portalweb.ucatolica.edu.co/easyweb2/files/8-794-revista](http://www.portalweb.ucatolica.edu.co/easyweb2/files/8-794-revista)

Cronología/ Oficina del Casco Antiguo de Panamá  
[www.cascoantiguo.gob.pa/casco\\_antiguo/cronologia](http://www.cascoantiguo.gob.pa/casco_antiguo/cronologia)

Casa Boyacá de Panamá  
<http://www.laciudadviva.org/export/sites>

La Experiencia de oferta de Vivienda Social en el Casco Antiguo  
[www.territorioysuelo.org/aespino](http://www.territorioysuelo.org/aespino)

MIVI inicia programación, Construcción de Vivienda Social  
[www.veoyalquilo.com](http://www.veoyalquilo.com)

La Ciudad- Actualícese con la prensa web  
[www.mensual.prensa.com/mensual/.../02/.../ciudadshtml](http://www.mensual.prensa.com/mensual/.../02/.../ciudadshtml)

Acerca del MIVI- Min de Vivienda – Rep. De Panamá  
[www.mivi.gob.pa/.../acercadelmivi.html](http://www.mivi.gob.pa/.../acercadelmivi.html)

Word Investment News  
[www.winner.com/america/panama/.../indcy.php](http://www.winner.com/america/panama/.../indcy.php)

Casco Antiguo  
[www.4caribben.org/information/documentdownload.php?rowid=1837](http://www.4caribben.org/information/documentdownload.php?rowid=1837)

Conservación del patrimonio turístico y desarrollo inclusivo  
[www.lincolninst.edu/pubs/pubdetails.aspx?pubid](http://www.lincolninst.edu/pubs/pubdetails.aspx?pubid)

Rehabilitación de los Centros Históricos y Barrios  
[http://www.laciudadnueva.org/export/laciudadnva/04\\_experiencias/net](http://www.laciudadnueva.org/export/laciudadnva/04_experiencias/net)

La Rehabilitación de la Vivienda Popular  
[www.flasco.or.cr/.../apartir\\_2007/rehabilit\\_viviendapdf](http://www.flasco.or.cr/.../apartir_2007/rehabilit_viviendapdf)

La Vivienda y la construcción del espacio social de la Ciudad  
[www.ub.edu/geocrit/sn/sn\\_146.htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn_146.htm)

El Patrimonio Arquitectónico y la Restauración  
[www.redalyc.vae.mex.mex/redalyc/pdf1251/125112650007pdf](http://www.redalyc.vae.mex.mex/redalyc/pdf1251/125112650007pdf)

[www.portalweb.ucatolica.educo/easyweb2/tiles/8-794\\_revista](http://www.portalweb.ucatolica.educo/easyweb2/tiles/8-794_revista)

En biblioteca Oficina Casco Antiguo

[www.cascoantiguo.go.pa/casco/...enbiblioteca](http://www.cascoantiguo.go.pa/casco/...enbiblioteca)

Revitalización de la Vivienda Social en los Centros Históricos

[http://www.monografias.com/trabajos34/centro\\_historico\\_urbano.shtml](http://www.monografias.com/trabajos34/centro_historico_urbano.shtml)

Decla Rufing System

[www.decla.com](http://www.decla.com)

Abados

<http://www.archiexpo.es/>

Vivienda de alquiler subsidiado

[www.erc.undo-org/evaluatioadm/downloaddocument.html?docid=4799](http://www.erc.undo-org/evaluatioadm/downloaddocument.html?docid=4799)

Plataforma de Arquitectura/ Patrimonio

[http://www.plataformaarquitectura.cl/2011/11/16/architect-stylus-arctic-accessories/?utm\\_source=feedburner&utm\\_medium=feed&utm\\_campaign=Feed%3A+PlataformaArquitectura+%28Plataforma+Arquitectura%29](http://www.plataformaarquitectura.cl/2011/11/16/architect-stylus-arctic-accessories/?utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+PlataformaArquitectura+%28Plataforma+Arquitectura%29)

## Fotos

Fotografías de los Inmuebles 50-8,50-1,50-10,50-12 Berta Cardoze

Fotografías del Centro Histórico de la Habana Vieja Berta Cardoze

Imágenes de Google

Plataforma de Arquitectura

## Mapas

Google

Oficina del Casco Antiguo

Adaptaciones Berta Cardoze

Planos de levantamiento de los Inmuebles (OCA)

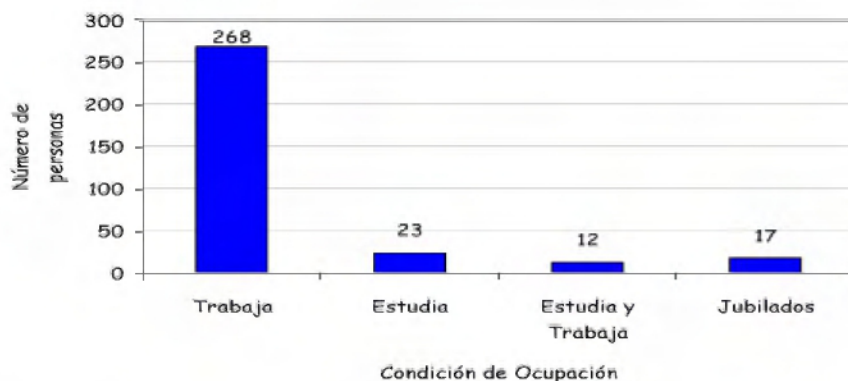
# ANEXO

### **Análisis de la encuesta:**

#### **Pregunta:1- ¿Realiza usted alguna labor diaria?**

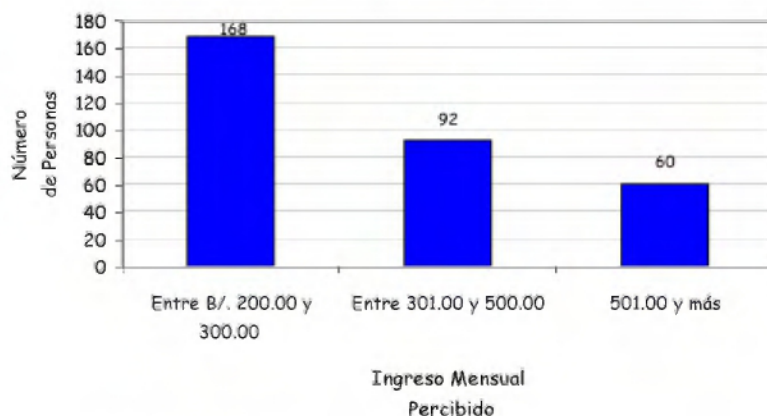
Es muy importante tener información referente a las condiciones de ocupación de las personas encuestada. Del total de los 320 encuestados un 84% cuenta con un trabajo estable, un 7% se dedica solamente a estudiar, un 4% trabaja y estudia y un 5% ya se jubilaron. **(Ver gráfico N° 1).**

**GRÁFICO N° 1. OPINAN QUE LOS EDIFICIOS DEBEN RENOVARSE, SEGÚN CONDICIÓN DE OCUPACIÓN**



**PREGUNTA 2- ¿Cual es su ingreso mensual?** Se puede observar que el 53% de la población encuesta cuenta con un ingreso promedio de B/.300.00 (trescientos con 00/100 balboas), un 28% oscila entre los B/.400.00 y 500.00, un 19% cuenta con un ingreso mensual alto. **(Ver Gráfico N°2)**

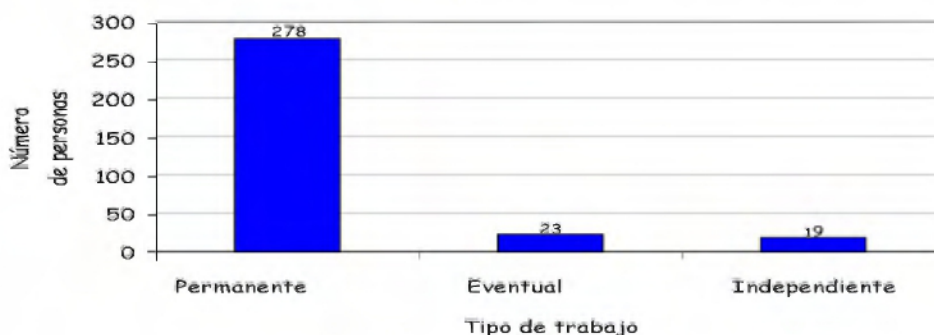
**GRÁFICO N° 2. OPINAN QUE LOS EDIFICIOS DEBEN RENOVARSE, SEGÚN INGRESO MENSUAL QUE PERCIBEN**



**Pregunta 3. ¿Qué tipo de trabajo que desempeñan?**

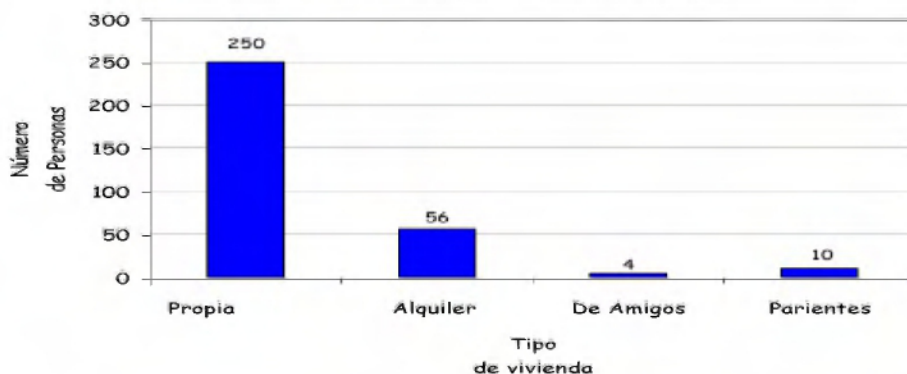
Se puede apreciar que un 87% de la población encuestada esta laborando en condición permanente, un 7% es eventual y un 6% realiza trabajos de forma independiente. **(Ver Gráfico N°3.)**

**GRÁFICO N° 3. OPINAN QUE LOS EDIFICIOS DEBEN RENOVARSE, SEGÚN TIPO DE TRABAJO QUE DESEMPEÑAN**



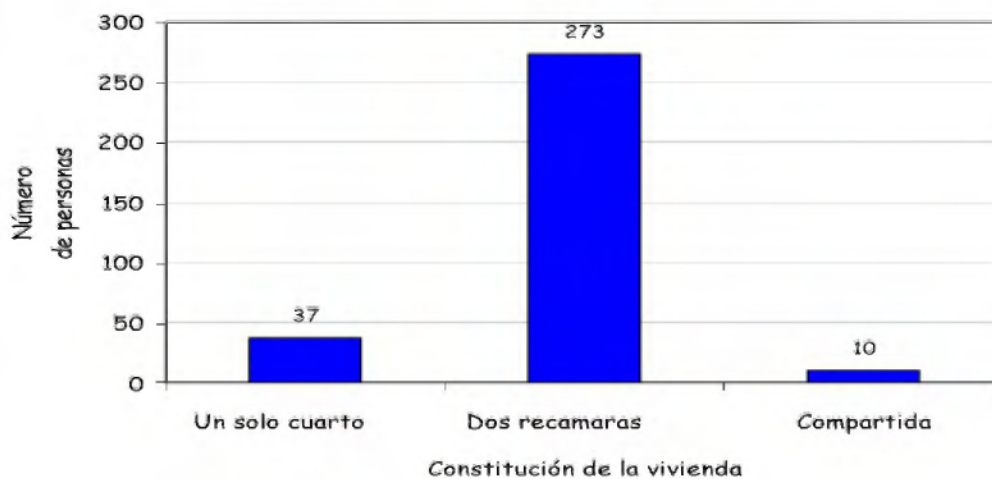
Se puede apreciar que el 78% de la población encuestada cuenta con casa propia, 18% están actualmente en casas o apartamentos alquilados, un 3% vive con parientes o familiares y un 1% de los encuestados vive en compañía de algún amigo. **(Ver Gráfico N° 4.)**

**GRÁFICO N° 4. OPINAN QUE LOS EDIFICIOS DEBEN RENOVARSE, SEGÚN TIPO DE VIVIENDAS DONDE RESIDEN**



Según la opinión de la población encuestada el inmueble debe ser remodelado, un 85% considera que para dar una mejor calidad de vida a la población usuaria del inmueble se debe diseñar apartamentos confortables de 2 recamaras, un 12% considera que el residencial debe ser para personas solas por lo que se debe remodelar con un solo cuarto, un 3% piensan que se deben dar soluciones compartidas. **(Ver Gráfico N° 5.)**

**GRÁFICO N° 5. OPINAN QUE LOS EDIFICIOS DEBEN RENOVARSE, SEGÚN COMO ESTÁ CONSTITUIDA SU VIVIENDA**



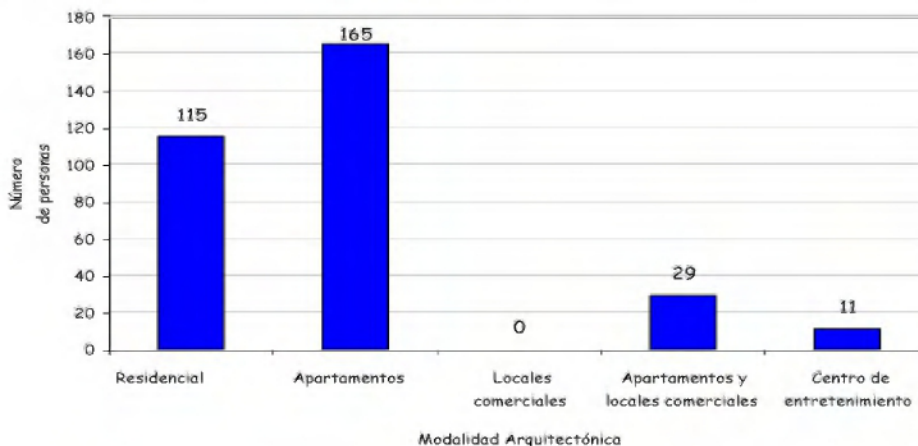
El 97% de la población encuestada coincide en que el inmueble debe ser remodelado, para darle respuesta a una parte de la población que haga buen uso de las nuevas infraestructura y las cuiden para que otras generaciones puedan hacer uso de ellas, sólo un 3% opina que remodelar ese inmueble sería un gasto innecesario. **(Ver Gráfico N° 6.)**

GRÁFICO N° 6. OPINAN QUE LA MANZANA 50 DEBE SER REMODELADA



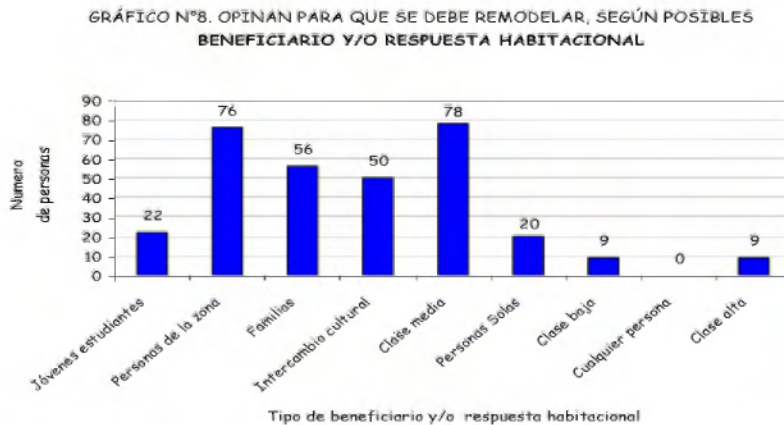
Para una mayor explicación del proyecto se ilustra en la siguiente pregunta de opinión pública que el 52% de la población encuestada considera que la renovación del inmueble debe darse tomando en cuenta que lo más ideal debe ser con la construcción de soluciones residenciales o apartamentos de dos recamaras, sin embargo un 36% considera que la remodelación debe ser exclusivamente en residenciales turísticos por ser un área cercana al Casco Viejo, un 9% considera que para un mejor éxito se debe combinar los apartamentos con locales comerciales y un 3% considera que no debe ser remodelado en solución habitacional o residencial, opinan que solo se debe crear Centros de Entretenimiento donde los turistas puedan recrearse sanamente. **(Ver Gráfico N° 7).**

GRÁFICO N° 7 OPINAN COMO DEBE SER REMODELADA LA MANZANA 50, SEGÚN MODALIDAD ARQUITECTÓNICA





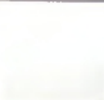




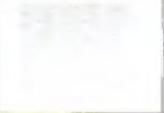













Después de analizar cada una de las preguntas formuladas en la encuesta y teniendo conocimiento de que un gran porcentaje de la población encuestada está preparada en un nivel universitario y gozan de solvencia económica se puede obtener la siguiente conclusión. La Manzana 50 debe ser remodelada en cómodos y prácticos apartamentos de dos recamaras, con fachada actual que le de respuesta a estudiantes, trabajadores o familias pequeñas que no cuenten con un lugar estable donde residir.









Según la opinión pública el inmueble debe ser destinado a personas de clase media. **(Ver Gráfico N° 8).**






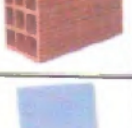














## CUADRO DE ACABADOS





LOCAL 1	ÁREA	PISO				
		IMAGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
LABORATORIO CLINICO	TOTAL			0.25 m x 0.25m	PISO ACTUAL	PANAMÁ
	ÁREA	PAREDES				
		IMAGEN	REF.	NOMBRE	PROVEEDOR	PROC.
	CUBÍCULOS CONSULTORIO		K4-0C108	PRADO	GLIDDEN	PANAMÁ
	RECEPCIÓN Y SALA DE ESPERA		K4-06C108	SOHO	GLIDDEN	PANAMÁ
	BAÑO		V1332831 G43	NEVA MARFIL	SPAZIO	PANAMÁ
			V1362201 G105	BAIKAL MARFIL	SPAZIO	PANAMÁ
	ÁREA	CIELO RASO				
		IMAGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
	TOTAL		45PAN74	2' X 2'	HOPSA	PANAMÁ
		58PAN96	1/2' X 8'	HOPSA	PANAMÁ	
LOCAL 2	AREA	PISO				
FARMACIA	TOTAL			0.25 m x 0.25m	PISO ACTUAL	PANAMÁ
	ÁREA	PAREDES				
		IMAGEN	REF.	NOMBRE	PROVEEDOR	PROC.
	TOTAL		M2-12V3	FUTBOL	COMEX	PANAMÁ
			C5-87V1	NIEVE		
	ÁREA	CIELO RASO				
		IMAGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
TOTAL		45PAN74	2' X 2'	HOPSA	PANAMÁ	
TOTAL		58PAN96	1/2' X 8'	HOPSA	PANAMÁ	














LOCAL 3	ÁREA	PISO				
		IMAGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
GALERÍA	TOTAL			0.25 X 0.25 CM	PISO ACTUAL	PANAMÁ
	ÁREA	PAREDES				
		IMAGEN	REF.	NOMBRE	PROVEEDOR	PROC.
	TOTAL		C5-87V1	NIEVE	COMEX	PANAMÁ
	CUARTO OSCURO		R8-98V4	NEGRO		
	BAÑO		V1332631 G43	NEVA MARFIL	SPAZIO	PANAMÁ
			V1362201 G105	BAIKAL MARFIL	SPAZIO	PANAMÁ
	ÁREA	CIELO RASO				
		IMAGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
	TOTAL		58PAN96	1/2" X 8"	HOPSA	PANAMÁ
LOCAL 4	ÁREA	PISO				
		IMAGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
JOYERÍA	TOTAL			0.25 m x 0.25m	PISO ACTUAL	PANAMÁ
	ÁREA	PAREDES				
		IMAGEN	REF.	NOMBRE	PROVEEDOR	PROC.
	TOTAL		C5-87V1	NIEVE	COMEX	PANAMÁ
			R8-98V4	NEGRO		
	BAÑO		V1332631 G43	NEVA MARFIL	SPAZIO	PANAMÁ
		V1362201 G105	BAIKAL MARFIL	SPAZIO	PANAMÁ	
TOTAL		58PAN96	1/2" X 8"	HOPSA	PANAMÁ	

APARTA-ESTUDIO	AREA	PISOS					
		IMÁGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.	
101 104	SALÓN		FG005	0.33 m x 0.33m	SUPER PISOS	PANAMÁ	
	ESTUDIO						
	COCINETA						
	BAÑO		08JX2007	0.20 m x 0.20m	CASA MATERIALES	PANAMÁ	
	LAVANDERÍA	ANTIDESLIZANTE PISO DUCHA 2007					
APARTA-ESTUDIO	AREA	PAREDES					
		IMÁGEN	REF.	NOMBRE	PROVEEDOR	PROC.	
101 104	SALÓN		SW6659	CAPTIVATING CREAM	GLIDDEN	PANAMÁ	
	ESTUDIO						
	LAVANDERÍA						
	COCINETA			BLOQUE DE ARCILLA	COGHEZ	COLOMBIA	
	BAÑO			07NAV037	AZULEJO GOLF AZUL DIMENSIÓN:- 0.25 m x 0.40m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
				07NAV034	AZULEJO GOLF BLANCO DIMENSIÓN:- 0.25 m x 0.40m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
				F20J271B	CENEFA:- BORDILLO TGT DIMENSIÓN:- 0.07 m x 0.40m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
APARTA-ESTUDIO	AREA	CIELO RASO					
		IMÁGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.	
101 104	SALÓN		ESCA1081	2" x 2"	MATERIALES	PANAMÁ	
	ESTUDIO						
	COCINETA						
	BAÑO						
	LAVANDERÍA						
		LÁMINA ESCAYOLA MEDITERRÁNEO					

APARTA-ESTUDIO	AREA	PISOS				
		IMAGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
103 106	SALÓN		FG005	0.33 m x 0.33m	SUPER PISOS	PANAMÁ
	RECÁMARAS					
	COCINETA	CERÁMICA CEDRO				
	BAÑO		08JX2007	0.20 m x 0.20m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
	LAVANDERÍA	ANTIDESLIZANTE PISO DUCHA 2007				
APARTA-ESTUDIO	AREA	PAREDES				
		IMAGEN	REF.	NOMBRE	PROVEEDOR	PROC.
103 106	SALÓN		SW6659	CAPTIVATING CREAM	GLIDDEN	PANAMÁ
	LAVANDERÍA					
	RECÁMARA		SW6430	GREAT GREEN	GLIDDEN	PANAMÁ
	RECÁMARA		SW6822	WISTERIA	GLIDDEN	PANAMÁ
	COCINETA			BLOQUE DE ARCILLA	COCHEZ	COLOMBIA
	BAÑO		07NAV037	AZULEJO GOLF AZUL DIMENSIÓN:- 0.25 m x 0.40m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
			07NAV034	AZULEJO GOLF BLANCO DIMENSIÓN:- 0.25 m x 0.40m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
			F20J271B	BORDILLO TGT DIMENSIÓN:- 0.07 m x 0.40m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
APARTA-ESTUDIO	AREA	CIELO RASO				
		IMAGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
103 106	SALÓN		ESCA1081	2" x 2"	CASA MATERIALES	PANAMÁ
	RECÁMARAS					
	COCINETA					
	BAÑO					
	LAVANDERÍA					
		LÁMINA ESCAIOLA MEDITERRÁNEO				

APARTA-ESTUDIO	AREA	PISOS				
		IMÁGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
102 105	SALÓN		FG005	0.33 m x 0.33m	SUPER PISOS	PANAMÁ
	RECÁMARAS					
	COCINETA					
	BAÑO		08JX2007	0.20 m x 0.20m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
	LAVANDERÍA	ANTIDESLIZANTE PISO DUCHA 2007				
APARTA-ESTUDIO	AREA	PAREDES				
		IMAGEN	REF.	NOMBRE	PROVEEDOR	PROC.
102 105	SALÓN		SW6659	CAPTIVATING CREAM	GLIDDEN	PANAMÁ
	LAVANDERÍA					
	RECÁMARAS		SW6765	SPA	GLIDDEN	PANAMÁ
			SW6768	GULFSTREAM		
	RECÁMARAS		SW6359	SOCIABLE	GLIDDEN	PANAMÁ
			SW6363	GINGERY		
	COCINETA			BLOQUE DE ARCILLA	COCHEZ	COLOMBIA
	BAÑO		07NAV037	AZULEJO GOLF AZUL DIMENSIÓN:- 0.25 m x 0.40m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
			07NAV034	AZULEJO GOLF BLANCO DIMENSIÓN:- 0.25 m x 0.40m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
			F20J271B	BORDILLO TGT 0.07m x 0.40m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
APARTA-ESTUDIO	AREA	CIELO RASO				
		IMAGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
102 105	SALÓN		ESCA1081	2' x 2'	CASA MATERIALES	PANAMÁ
	RECÁMARAS					
	COCINETA					
	BAÑO					
	LAVANDERÍA					

	AREA	PISOS				
		IMÁGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
ESCALERAS Y PASILLOS	ESCALERAS	 CAMBRIAN RAINBOW	ETT3/STS3	0.315 m x 0.315 m	INTERCERAMIC	MEXICO
	PASILLOS	 CERÁMICA CEDRO	08JX2007	0.20 m x 0.20m	CASA MATERIALES	PANAMÁ
	AREA	PAREDES				
		IMÁGEN	REF.	NOMBRE	PROVEEDOR	PROC.
ESCALERAS Y PASILLOS	ESCALERAS		SW6695	MIDDAY	GLIDDEN	PANAMÁ
	PASILLOS					
	AREA	CIELO RASO				
		IMÁGEN	REF.	DIMENSIÓN	PROVEEDOR	PROC.
ESCALERAS Y PASILLOS	ESCALERAS		ESCA1081	2" x 2"	CASA MATERIALES	PANAMÁ
	PASILLOS	LÁMINA ESCA YOLA MEDITERRÁNEO				

	AREA	MOBILIARIOS FIJOS Y ACCESORIOS				
		IMAGEN	CANTIDAD	DIMENSIÓN (m x m x m)	PROVEEDOR	PROC.
MOBILIARIO FIJO Y ACCESORIOS	COCINETA		6	2.00 x 2.10 x 0.80	FORMICA	PANAMÁ
	BAÑO		6	0.90 x 0.90 x 0.60	FORMICA	PANAMÁ
	LÁMPARAS			0.60 x 0.60	LUMICENTRO	PANAMA
	PUERTA PRINCIPAL		6	1.00 x 2.05	CASA MATERIALES	PANAMÁ
	CERRADURA		6		CASA MATERIALES	PANAMÁ
	PUERTA RECÁMARAS		6	1.00 x 2.05	CASA MATERIALES	PANAMÁ
	PUERTA BAÑOS		6	0.70 x 2.05	CASA MATERIALES	PANAMÁ
	CERRADURA		6		CASA MATERIALES	PANAMÁ
	SANITARIOS		6		CASA MATERIALES	PANAMÁ
	LAVAMANOS		6		CASA MATERIALES	PANAMÁ
	GRIFERÍA LAVAMANOS		6		CASA MATERIALES	PANAMÁ
	GRIFERÍA DUCHA		6		CASA MATERIALES	PANAMÁ
	GRIFERÍA COCINETA		6		CASA MATERIALES	PANAMÁ