

**UNIVERSIDAD DE PANAMÁ
VICERRECTORÍA DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO
MAESTRÍA EN VIVIENDA SOCIAL**

**CENTRO DE CAPACITACIÓN TÉCNICA,
PARA EL MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y SU ENTORNO,
EN EL CORREGIMIENTO JOSÉ DOMINGO ESPINAR**

ARQ. CARLOS E. QUINTERO ROBLES

**PROPUESTA PRESENTADA COMO REQUISITO
PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN VIVIENDA SOCIAL**

**PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMA
2013**



57

18 ABR 2022

Jurado _____

Jurado _____

Jurado *[Signature]*

Fecha 11 - JUNIO - 2013

Obsequio Autor

AGRADECIMIENTOS

A mis padres...

A mi esposa e hijos.

Al Honorable Representante de la Junta Comunal José Domingo Espinar, por su apoyo.

A los profesores: *Magíster Germán Conte*
Magíster Carlos Aivarado
Magíster César Cedeño

A todos aquellos que de una u otra forma han participado en la conclusión de este trabajo...

Muchas Gracias.

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	1
1.1. Creación del Distrito de San Miguelito.....	3
2. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO	8
3. LOS ESFUERZOS DE LA JUNTA COMUNAL	9
3.1. Mejoramiento Habitacional	9
3.2. Dragado del río Matías Hernández	11
3.3. Construcción del Centro Parvulario en la Comunidad de Altos de la Torre	11
4. OBJETIVOS DEL PROYECTO	12
4.1. Objetivos Generales	12
4.2. Objetivos Específicos.....	13
5. PROBLEMAS QUE ATENDERÁ EL PROYECTO	14
5.1. Déficit Habitacional	14
5.2. Letrinas y Alcantarillado Sanitario	16
5.3. Condiciones de Salud Precaria	16
5.4. Falta de Agua Potable	17
5.5. Servicio Eléctrico Deficiente	18
6. ESTRATEGIA METODOLÓGICA	18
6.1. Definición del Área de Estudio	19
6.2. Características Demográficas	20
6.3. Acciones para la aplicación metodológica	20
7. SERVICIOS QUE OFRECERÁ EL CENTRO	23
7.1. Capacitación para el trabajo	23
7.2. Recursos necesarios	24
8. PROYECTO CONCRETO POR RESOLVER	26
8.1. Localización del Proyecto.....	28
8.2. Composición de la Edificación	29
8.3. Encuesta.....	30

8.4. Problemas que presentan los Edificios	33
8.5. Espacios Públicos	47
8.6. Soluciones Planteadas	50
9. FUNDAMENTACIÓN ECONÓMICA DEL PLAN	56
CONCLUSIONES	59
RECOMENDACIONES	61
BIBLIOGRAFÍA	63

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO N° 1	6
CUADRO N° 2	15
CUADRO N° 3	56
CUADRO N° 4	57
CUADRO N° 5	58
CUADRO N° 6	58

ÍNDICE DE GRÁFICAS

GRÁFICA N° 1	23
GRÁFICA N° 2	31
GRÁFICA N° 3	31
GRÁFICA N° 4	32
GRÁFICA N° 5	32
GRÁFICA N° 6	33

ÍNDICE DE FOTOS

FOTO N° 1	10
FOTO N° 2	11
FOTO N° 3	12
FOTO N° 4	14
FOTO N° 5	15
FOTO N° 6	17
FOTO N° 7	18
FOTO N° 8	28
FOTO N° 9	34
FOTO N° 10	34
FOTO N° 11	35

FOTO N° 12	47
FOTO N° 13	48
FOTO N° 14	48
FOTO N° 15	49
FOTO N° 16	49
FOTO N° 17	50

ÍNDICE DE PLANOS

PLANO N° 1	5
PLANO N° 2	27
PLANO N° 3	44
PLANO N° 4	45
PLANO N° 5	46
PLANO N° 6	53
PLANO N° 7	54
PLANO N° 8	55

INTRODUCCIÓN

La problemática de los **asentamientos espontáneos** se da en la República de Panamá desde sus inicios. Ha sido imposible contener esta situación debido a la migración de la población del interior del país hacia la capital de la República.

Uno de los distritos más afectados por esta situación es el distrito de San Miguelito, ya que el mismo es producto de este tipo de actividades, que de una u otra forma se fueron oficializando hasta convertirse en nuevos asentamientos informales, en comunidades organizadas hasta alcanzar los niveles socio políticos actuales.

Formando parte de estas comunidades y estando plenamente convencido de los problemas sociales que se presentan en las mismas, se ha querido presentar un proyecto que permita **organizar y asesorar a las personas técnicamente**, no sólo a nivel de las condiciones físicas de las viviendas, sino establecer mecanismos para que la población que forma parte de estos asentamientos, logre un mejor desarrollo de los mismos. Sobre todo se propone **crear nuevos métodos organizativos dentro de las actividades de desarrollo comunitario**, de tal suerte que estos métodos sean una herramienta que se adopte para lograr una mejor calidad de vida, para cada uno de sus habitantes.

El proyecto será desarrollado en el corregimiento José Domingo Espinar, Distrito de San Miguelito, como parte del aporte comunitario de las autoridades locales en beneficio de las personas que en ella residen. Inmerso en el proyecto y como muestra de lo que se desea para la comunidad, se tomará como ejemplo el mejoramiento de un asentamiento formal de vivienda social en altura, cuyos problemas se dan por la falta de

conocimiento y metodología organizativa de sus moradores en el mantenimiento de las instalaciones.

Se plantea definir soluciones que permitan obtener lineamientos que sirvan como modelo a seguir para cualquier comunidad, proporcionando adiestramiento técnico dirigido a los moradores. De esta manera, el ejemplo que definimos para tal efecto como proyecto concreto a desarrollar entre los muchos que se podrán resolver en la comunidad es el de los multifamiliares conocidos como **“Los Abanicos”**, actualmente reconocido como área roja producto de las condiciones que se viven en el asentamiento.

Estos trabajos se enmarcan en soluciones técnicas, a problemas producto de la falta de mantenimiento en las edificaciones, además de áreas de uso común, tales como parques, estacionamientos, áreas de entretenimiento y otros.

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DISTRITO DE SAN MIGUELITO

La Comunidad de San Miguelito, tiene sus orígenes casi al mismo tiempo que el nacimiento de la República en noviembre de 1903, porque según algunos estudiosos, luego del establecimiento de la nueva nación y el inmediato compromiso de la construcción del Canal Interoceánico, muchos de los moradores de áreas en las riberas de la vía, las cuales se inundaron, fueron a parar a lugares de las afueras, entre ellos el sector hoy conocido como Cerro Viento.

De acuerdo a investigaciones del Profesor Alfonso Montoya en su libro Historia de San Miguelito, los primeros asentamientos humanos de esta comunidad se dieron en Las Trancas, Santa Pera, Ciudad Jardín San Antonio y Cerro Viento.

Por otro lado los altos alquileres, la falta de viviendas en la capital y el desarrollo del Movimiento Inquilinario de 1925, obligaron asimismo a muchos trabajadores a emigrar hacia fincas situadas en lo que es hoy San Miguelito.

Hubo toda clase de invasiones de precaristas en fincas, algunas de las cuales eran de propiedad privada. El dirigente Guillermo Domínguez recuerda que tras terminarse la construcción de la Vía Transistmica, en 1942 surgió el movimiento de Ayuda Mutua de San Isidro para procurar la compra de tierras a los dueños de la finca en la que estaban ubicados, que a la sazón era la familia Fábrega-Goytía.

Por el año 1945 surge la Sociedad Cívica de Moradores de San Miguelito dirigida por Belisario Frías, quien luchó organizadamente con el apoyo de otras sociedades por la tenencia de tierras.¹

Según informes recabados, un grupo de familias se ubicó en la finca San Miguel, propiedad de la familia Recuero y Tinoco, allá por el año 1947.

En esos años mucha gente que venía del interior buscó mejores condiciones para su vida en un lugar donde no le cobraran alquileres y pudieran tra-

¹ San Miguelito (Distrito)- Wikipedia, la enciclopedia libre.

bajar en la ciudad. De acuerdo al dirigente Florentino Castro, el nombre al distrito se lo dio él mismo en una ocasión, cuando reconoció la existencia de muchos lugares con el nombre San Miguel, cosa que les perjudicaba porque cuando pedía a conductores de “chivas” que le dejaran en San Miguel Adentro, lo dejaban en el Barrio de San Miguel. Así que como se trataba de un lugar pequeño, le llamarían “San Miguelito”. Ese sería el único lugar con ese nombre en todo el país y así se llama hasta hoy día.

Sin embargo, existe otra versión acerca del nombre San Miguelito, la cual sostiene que el mismo se debe a la gran cantidad de personas que procedían de la Isla San Miguel los cuales forzaron el nombre “San Miguelito”.

En junio de 1960 se creó el Corregimiento de San Miguelito. Su primer corregidor fue Camilo S. Sáenz. Con el establecimiento de grupos humanos surgieron las luchas por servicios requeridos, y también los movimientos para mejorar las condiciones de vida. Una de esas organizaciones nació en 1961, se trata de la Asociación Cívica de Ayuda Mutua y Esfuerzo propio, que principalmente luchaba por viviendas dignas, pero también por otras necesidades, entre ellas salud; de allí que, en 1964 por la acción de la Asociación de Ayuda Mutua, siendo Ministro de Salud, Abraham Pretto, se puso la primera piedra al Hospital Integrado de San Miguelito.

De acuerdo a Gerardo Mojica, miembro del movimiento antes citado para la construcción de ese Hospital, se utilizarían fondos del 5% de la Junta Municipal de Salud Pública del Distrito de Panamá y del Ministerio de Trabajo, Previsión Social y Salud Pública. Ese Hospital se construiría en los terrenos que hoy ocupa el Estadio 28 de diciembre y varios multifamiliares en el sector de Paraíso. En ese entonces la obra estaba valorada en un millón de balboas, tendría capacidad mínima de 40 camas y máxima de 100.

En 1963, bajo la atinada dirección del Padre León T. Mahon se estableció en San Miguelito la Misión de la Arquidiócesis de Chicago que desarrolló un excelente trabajo de organización en grupos. A partir de ese momento se creó

el Movimiento de Unificación Nacional de Desarrollo y Orientación (MUNDO) y que según Ramón Hernández, quien llegó a ser uno de los dirigentes de ese movimiento (después de Vicente Mosquera, Severino Hernández y Generoso

El 18 de octubre de 1968 se realizó una marcha denominada del silencio, que buscó una respuesta de los protagonistas del golpe militar del 11 de octubre de ese mismo año. En esa marcha participaron los grupos organizados y sociedades de la comunidad y provocó la primera **Asamblea Cívica de la Comunidad**, el 25 de enero de 1970 de donde surgió el primer Consejo Directivo. Esa reunión se escenificó en la Iglesia Cristo Redentor.

1.1. Creación del Distrito de San Miguelito

El 30 de julio de 1970 se emite el Decreto de Gabinete No.258, por medio del cual se crea el distrito de San Miguelito y se designa a Manuel Balbino Moreno, entonces ministro de Educación, como Coordinador del nuevo distrito hasta que existiesen las condiciones para que la comunidad tomara sus propias decisiones.

El Decreto 258 establecía que el total del área del nuevo distrito era de 4,500 hectáreas y cuyos límites eran al norte con la Carretera Chivo-Chivo, entre el Limite de Panamá con la entonces Zona del Canal y la Carretera Boyd Roosevelt, desde el río Santa Rita hasta el río Lajas, para continuar hasta llegar al río Juan Díaz; al Este, desde el río Juan Díaz hasta el punto donde se une el río Lajas hasta la Carretera a Tocumen; al Sur, de la carretera a Tocumen, tramo comprendido entre el río Juan Díaz y la Avenida La Pulida hasta la calle de Monte Oscuro, para seguir hasta la carretera Boyd Roosevelt, siguiendo en dirección Sur, por toda la vía hasta el puente de Río Abajo; y Oeste, desde Río Abajo, tramo comprendido entre la Carretera Boyd Roosevelt hasta el punto más cercano del mismo río, más cercano a los límites de Panamá con la enton-

ces Zona del Canal (hoy área revertida), continua por dirección noreste hasta la intersección con la carretera.²

El 28 de agosto de 1970 se nombro al primer Alcalde, figura que recayó sobre el empresario Paulino Salazar, quien actuó como tal hasta el 15 de septiembre de 1971.

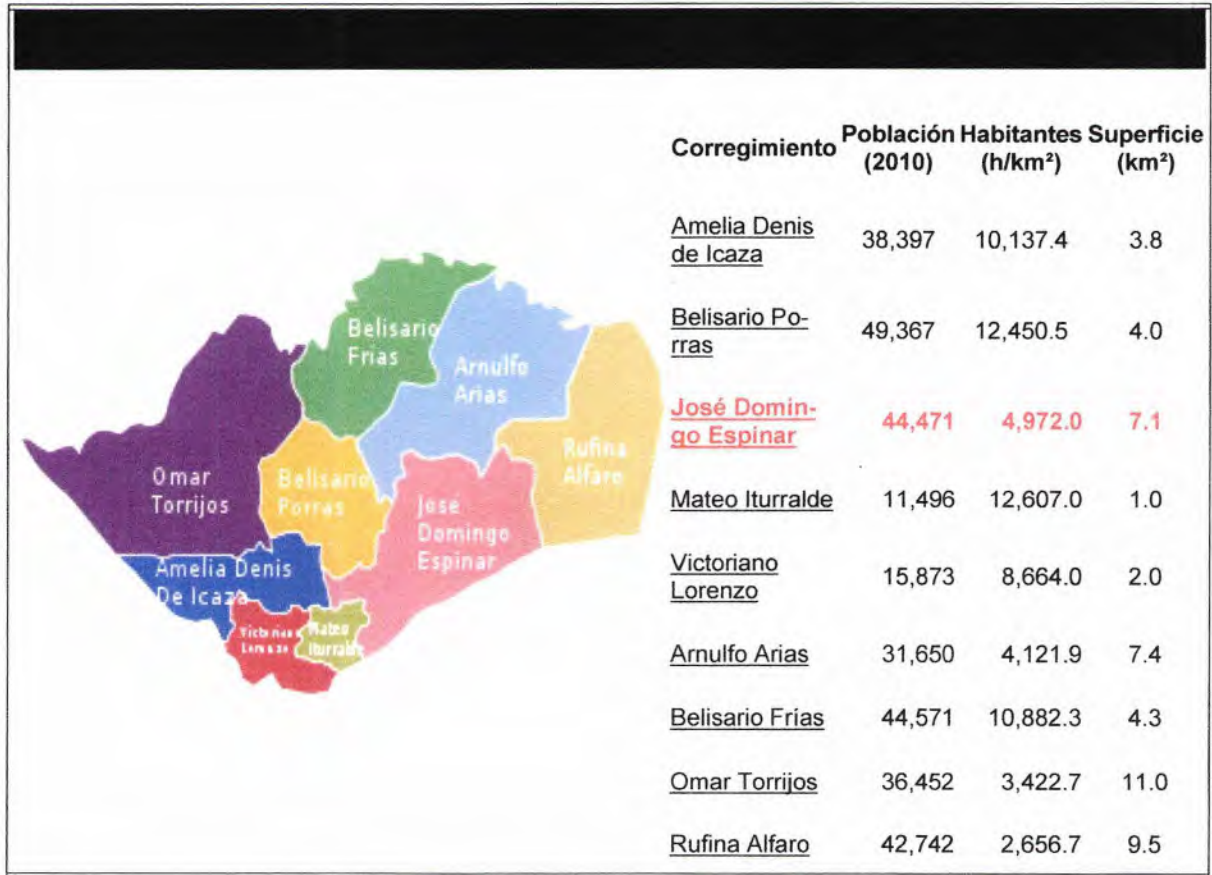
² San Miguelito- Wikipedia, la enciclopedia libre



LOS ABANICOS

CORREGIMIENTO JOSE DOMINGO ESPINAR

**CUADRO N° 1
CORREGIMIENTOS DEL DISTRITO DE SAN MIGUELITO**



Fuente: Internet

Después de creado el distrito, los cinco corregimientos originales nacieron como parte de una convocatoria a elecciones nacionales para reformar la Constitución en 1972. En San Miguelito, el alcalde de entonces, José Generoso Arrocha (1971-1972) junto a otros dirigentes anunció un concurso para buscarle nombre a los cinco corregimiento y tras un trabajo realizado en las 15 áreas que hasta entonces formaban el distrito, la Asamblea de la Comunidad y las autoridades aprobaron los nombres Victoriano Lorenzo, Mateo Iturralde, José Domingo.

Espinar, Amelia Denis de Icaza y Belisario Porras. El funcionamiento de estos corregimientos inicio el 6 de agosto de 1972.³

De 1970 a 1994 se sucedieron alcaldes designados por el gobierno central y a partir de entonces los cargos de Alcalde igual que el de representantes se someterían a elección popular directa.

³ Distrito de **San Miguelito** - Dirección de Estadística y Censo - Panamá

2. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

En Panamá se ha presentado, a través de los años, una problemática que hasta la fecha ha sido imposible contener debido a la migración de la población del interior del país hacia la capital de la República; nos referimos a la creación de asentamientos espontáneos, **producto de invasiones a terrenos estatales y particulares.**

Con miras a solucionar la crisis habitacional que esta situación ha causado, nos interesamos en establecer un **“CENTRO DE CAPACITACIÓN TÉCNICA, PARA EL MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y SU ENTORNO”**, para ayudar a familias que sufren este flagelo y todas las secuelas que esta problemática conlleva.

Este Centro, será administrado por un **Comité Directivo**, el cual surgirá de una debida reglamentación que elaborará la **Junta Comunal como gobierno local**, estableciendo acuerdos de cooperación con entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales.

Las actividades relacionadas con los servicios que proporcionará el Centro serán las siguientes: capacitar técnicamente a las personas de la comunidad en actividades inherentes al método convencional de construcción, orientarlos para el mejor aprovechamiento de los subsidios obtenidos por parte del gobierno central, coordinar los trabajos de mejoramiento de sus viviendas, creando una mayor conciencia en los moradores, y aprovechando el interés que puedan tener los mismos en el mejoramiento de su condición de vida.

El uso pertinente de la investigación será crear **servicios para el fomento de la inversión local y combate a la pobreza urbana**, mediante la adecuación de viviendas, espacios públicos y servicios a la comunidad, guiados por el **“CENTRO DE CAPACITACIÓN TÉCNICA, PARA EL MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y SU ENTORNO”**, en el corregimiento José Domingo Espinar.

3. LOS ESFUERZOS DE LA JUNTA COMUNAL

Reconociendo los problemas a nivel de mantenimiento, condiciones deplorables de las viviendas y la problemática que se presenta a nivel de infraestructura en la comunidad, la Junta Comunal ha querido llevar a cabo proyectos de ayuda a las familias que permitan organizar a los moradores, no sólo a nivel de las condiciones físicas de las viviendas, sino, establecer mecanismos para que la población que forma parte de estos asentamientos, logre un mejor desarrollo de sus viviendas y **crear nuevos métodos organizativos dentro de las actividades de desarrollo comunitario.**

Este esfuerzo que realiza la Junta Comunal se refleja en la capacitación de su personal en labores de albañilería, carpintería, electricidad y plomería; con la finalidad de prestar el apoyo efectivo a los miembros de la comunidad con grandes problemas de vivienda al igual que la construcción de veredas, puentes, áreas comunes y la solución de problemas a nivel técnico que se plantean a continuación.

3.1. Mejoramiento habitacional

Pese a los escasos recursos económicos de la Junta Comunal, se han realizado algunas mejoras de tipo habitacional a moradores de las comunidades de extrema pobreza, ubicados en Altos de la Torre, Nuevo Belén y La Primavera. Actualmente el esfuerzo va dirigido a obtener recursos para ampliar la capacidad de solución no sólo en este aspecto, también se ocupa de la construcción de veredas, puentes y otras actividades que mejoran los espacios públicos circundantes.

Estos trabajos se realizan con la participación de personal de la Junta Comunal, el cual es apoyado por moradores de la comunidad, sin haber recibido adiestramiento técnico.

Los materiales utilizados son producto del apoyo de la Junta Comunal, por medio del gobierno central y empresas privadas.



Foto N°.1 viviendas existentes y el apoyo para su mejoramiento. Fuente: Arq. Carlos Quintero

3.2. Dragado del río Matías Hernández

El dragado del Río Matías Hernández es otro de los esfuerzos realizados por la Junta Comunal José Domingo Espinar, el cual soluciona temporalmente el riesgo de inundaciones en comunidades tales como Automotor, Cristo Rey y Calle M., en Villa Guadalupe.



Foto N°2. Dragado del río Matías Hernández. Fuente: Arq. Carlos Quintero

3.3. Construcción del Centro Parvulario en la Comunidad de Altos de la Torre

Este centro Parvulario actualmente alberga a niños desde 5 años de edad, solucionándoles a sus padres serios problemas y preocupaciones, facilitándoles la posibilidad de dedicarse a sus tareas diarias sin la preocupación del cuidado y seguridad de sus niños. Este centro es atendido por miembros de la comunidad.



Foto N° 3. Construcción del centro parvulario en la comunidad de altos de la torre. Fuente: Arq. Carlos Quintero.

4. OBJETIVOS DEL PROYECTO

4.1 Objetivos generales

Crear las condiciones para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la comunidad del corregimiento **José Domingo Espinar, del Distrito de San Miguelito**, especialmente de los grupos más pobres, **mediante una alianza pública-privada** en donde se creen políticas de vivienda actualizadas que rompan con las condiciones deplorables que viven miles de familias de bajos recursos y pobreza extrema, que buscan sólo una nueva oportunidad de vida en una vivienda decorosa.

Nuestro objetivo es **crear** un centro de adiestramiento técnico que permita a sus moradores adquirir o mejorar sus conocimientos constructivos y lograr

buenas condiciones para sus viviendas y su área circundante, en base a las necesidades planteadas por la propia comunidad.

4.2 Objetivos específicos

El trabajo de grado realiza una propuesta por medio de la cual será posible:

1. **Crear** mayor conciencia en los moradores, para lograr mejor calidad de vida.
2. **Aprovechar** el interés de los moradores, en la participación para el mejoramiento de su vivienda.
3. **Asesorar** a las familias en situación de extrema pobreza, para la utilización de subsidios obtenidos por medio de la Junta Comunal, como gobierno local.
4. **Minimizar** los problemas de infraestructura y vivienda por medio de programas de inversión pública, coordinadas conjuntamente con la Junta Comunal y el gobierno central.
5. **Organizar adiestrar técnicamente** a los habitantes de la comunidad, en labores de albañilería, carpintería y otras.
6. **Asesorar** a los líderes comunitarios y moradores en general para fortalecer el mejoramiento de los espacios públicos.
7. **Canalizar** el apoyo de las empresas privadas que existen en el corregimiento, para que estén en capacidad de ofrecer nuevos empleos a los miembros de la comunidad ya capacitados.
8. **Lograr** la consecución de local adecuado para actividades de **adiestramiento y organización**.

5. PROBLEMAS QUE ATENDERA EL PROYECTO

5.1. Déficit Habitacional:

En estos sectores existen aproximadamente 1,546 viviendas de las cuales 1,178 están en áreas de pobreza y 368 en áreas de pobreza extrema, muestran construcciones impropias para vivir, mitad madera, mitad bloques, metal ondulado o corrugado (61%), casas hechas de madera en avanzado estado de deterioro (27%), otras totalmente de metal ondulado o corrugado con grandes filtraciones de agua cuando llueve (12%) y muchas aun con piso de tierra (28%). El promedio de habitantes por viviendas es de 5 personas entre niños, jóvenes y adultos.

En su gran mayoría son asentamientos espontáneos, creados, producto de invasiones a terrenos privados o del estado, los cuales deberán ser adecuados en la medida de la posibilidad de aplicar políticas de desarrollo habitacional, a nivel estatal que permitan hacer un mejor uso de sus terrenos.



Foto N° 4. Vista general de viviendas en nuevo belén. Fuente: Arq. Carlos Quintero

Las condiciones de viviendas en estas áreas marginadas son deplorables, sin el más mínimo vestigio de seguridad y comodidad para las personas que en ellas habitan.

En la foto No.5, se observa la construcción en madera totalmente deteriorada, lo que no permite mantener una mejor calidad de vida.



Foto N° 5. Vivienda de madera en total deterioro. Fuente: Arq. Carlos Quintero.

Cuadro N° 2
CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

TIPO DE VIVIENDA	CANTIDAD	PORCENTAJE
Mitad bloques, mitad madera o metal ondulado o corrugado	943	61%
Viviendas de madera	417	27%
Viviendas de metal ondulado o corrugado	186	12%
TOTAL	1,546	100%

5.2. Letrinas y Alcantarillado Sanitario:

Producto de la información recabada en encuestas, más del 89% de la población de estas áreas carecen de alcantarillado sanitario y de un buen servicio de letrínación, lo que ocasiona malos olores, proliferación de enfermedades y contaminación de las aguas fluviales.

Con miras a solucionar la crisis habitacional que esta situación ha causado, nos interesamos en establecer un **centro de capacitación técnica**, con la finalidad de ubicar y lograr la adecuación de estos servicios por medio del gobierno local, canalizando los recursos obtenidos del gobierno central. También se procura asesorar a los moradores para lograr que estas infraestructuras, logren mejorar los servicios para las familias que sufren este flagelo y todas las secuelas que la problemática conlleva.

5.3. Condiciones de Salud Precaria:

Existe un serio problema de salud en algunos sectores del corregimiento ya que pese a su gran población y considerable extensión geográfica, algunas de sus comunidades más necesitadas **no cuentan con centros de salud**, lo que ocasiona que el 63.9% de los habitantes de estas áreas reciba atención médica en centros alejados dentro de su corregimiento, esto trae como consecuencia un incremento en el costo de la vida debido al gasto económico que tienen que hacer para trasladarse a recibir atención médica.

Sectores como El Crisol, La Pulida 1 y 2, Nuevo Belén y Altos de La Torre, son vivo ejemplo de esta realidad, capacitando técnicamente en sistema constructivo convencional a los moradores de la comunidad, se podrá viabilizar la construcción de estos centros o sub-centros de salud, ayudando a minimizar el problema.

5.4. Falta de Agua Potable:

En las comunidades de pobreza extrema, en su mayoría poblaciones rurales, existe un inadecuado sistema de agua potable. El suministro actual del vital líquido, especialmente en Altos de La Torre y Nuevo Belén, se brinda mediante carros cisterna y toma de agua comunal, lo que pone en peligro la salud de la población de estas áreas, debido a la insalubridad en el manejo que se da al vital líquido.

El asesoramiento de técnicos especialistas en la materia, permitirá a la Junta Comunal como gobierno local y a la comunidad propiamente, mejorar las condiciones de suministro de agua potable mediante trabajos dirigidos, con el apoyo de los moradores en la mano de obra.



Foto N° 6. Manejo insalubre suministro del agua potable. Fuente: Arq. Carlos Quintero

5.5. Servicio Eléctrico Deficiente:

En el corregimiento José Domingo Espinar, existen sectores de extrema pobreza, se encuentra aproximadamente un 12% de viviendas que no tienen servicio eléctrico y un 73% de viviendas que se abastecen de este servicio de forma ilegal mediante las denominadas “telarañas”.

Esta situación se presenta prácticamente en la totalidad de la comunidad de Nuevo Belén y parte de Altos de la Torre, información que procede de las inspecciones y encuestas realizadas en el corregimiento.



Foto N° 7 Servicio eléctrico ilegal por medio de “telarañas”. Fuente: Arq. Carlos Quintero

6. ESTRATEGIA METODOLÓGICA DEL PROYECTO

De forma muy general, la metodología de trabajo partió del análisis y comparación de las distintas fuentes utilizadas, generando y ordenando algunas listas de necesidades que permitió la consulta a miembros de la comunidad en estudio.

Para el desarrollo de nuestro proyecto y lograr resultados cónsonos con la realidad, se deberá lograr captar de primera mano la problemática de la comunidad en materia de vivienda, esto lo lograremos por medio de inspecciones al sitio y encuestas que nos proporcionen información veraz, de acuerdo al muestreo que se plantee.

De la misma forma, mediante estas encuestas y observación de campo, se podrá definir el perfil de los posibles beneficiarios y un registro de las otras necesidades apremiantes dentro de la comunidad, en conocimiento de las partidas de inversiones dispuestas por el gobierno para el desarrollo de la comunidad en base a sus problemas más grandes (salud, educación, infraestructura, vialidad, etc.).

6.1 Definición del área de estudio

Definiremos los asentamientos espontáneos, como agrupamiento de más de 10 viviendas, ubicadas en terrenos públicos o privados, construidos sin autorización del propietario en condiciones formalmente irregulares, sin respetar la normativa urbanística.

En relación a las características del corregimiento José Domingo Espinar, el mismo presenta un clima tropical, mantiene una forma triangular y está ubicado en el centro del distrito.

Dentro de su hidrografía destacan la quebrada Palomo, con desembocadura en el río Mataznillo, como se define posteriormente en sus linderos.

Este corregimiento cuenta con 25 barriadas con servicio de luz, agua potable, servicio telefónico, grandes centros comerciales, supermercados, farmacias, escuelas privadas y públicas, clínicas y hospitales, empresas privadas y públicas como la Lotería Nacional de Beneficencia, Caja de Ahorros, MOP, IDAAN, etc., clubes y asociaciones cívicas.

El corregimiento José Domingo Espinar, está integrado por las siguientes comunidades: Auto Motor, Cristo Rey, Villa Guadalupe, Las 600, Altos de La Castellana, Altos de La Torre, Loma Brown, Loma del Golf, Mirador del Pacífico, Residencial El Crisol, Residencial Quintas de Monticello, La Pulida N° 1, Alta Vista, Altos de La Pulida, Altos del Crisol 2, Colinas Nazareth, Santa Perá, Villa Lucre y Villa Verónica.

6.2. Características demográficas

San Miguelito es uno de los distritos más poblados del país, con una fuerte presencia de inmigrantes del interior del país, en especial de la región de Azuero. Al estar situado junto a la capital, el hecho de ser una "ciudad dormitorio" ha favorecido un crecimiento masivo de la población.

El corregimiento José Domingo Espinar tiene una superficie de 7.1 Kms. cuadrados con una población estimada para el 2012 de aproximadamente 46,722 habitantes de los cuales 21,492 son hombres y 25,230 son mujeres.

6.3. Acciones para la aplicación metodológica

El centro proveerá servicios fundamentales: albergará un aula para el adiestramiento y organización, capacitación y entrenamiento laboral, canalización de subsidios económicos a familias de extrema pobreza, asesorar a los líderes comunitarios y moradores, además de coordinar con las entidades respectivas, la ejecución de proyectos de inversión en infraestructura social básica.

El centro de capacitación será administrado por un **Comité Directivo**, el cual surgirá de una debida reglamentación que elaborará la **Junta Comunal como gobierno local**, estableciendo acuerdos de cooperación con entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales.

Para la creación de un "Centro de Capacitación Técnica para el Mejoramiento Habitacional y su Entorno", se requiere de implementar cambios sustanciales en relación a reconocer la problemática de la comunidad, identificando

aspectos determinantes que garanticen el desarrollo de la comunidad y proporcionen elementos que minimicen la problemática de las condiciones de las viviendas en el sitio.

Para lograr estas acciones debemos trabajar desde diferentes perspectivas:

A nivel del Centro:

El personal colaborador del Centro, identificará los proyectos de infraestructura de acuerdo a las necesidades de las comunidades más pobres.

Capacita la mano de obra no calificada de la comunidad con la finalidad de organizar y hacer efectiva la labor que llevarán a cabo en relación al mejoramiento de sus viviendas y del barrio.

A través del Centro, se coordinará con los líderes comunitarios los recursos para el mejoramiento de espacios públicos, además de los subsidios otorgados por el gobierno local a las personas de pobreza extrema.

Por las condiciones de algunas de las comunidades, se deben crear mecanismos para el mejoramiento de la accesibilidad, para garantizar el traslado de los materiales para el mejoramiento habitacional.

El Centro contará con un aula para que los moradores reciban **capacitación técnica**, en diferentes oficios. A los jóvenes, esto les permitirá recibir una educación técnica que les permita desarrollar una labor no sólo a nivel de su ambiente, sino de una certificación laboral de más alto nivel por medio de seminarios coordinados con el entre el Centro de Capacitación y el INADEH.

A nivel del gobierno central:

Lograr la implementación de programas encaminados a minimizar los problemas de salud, desempleo, educación e infraestructuras, por medio de la inversión pública.

Planificar políticas de vivienda, para reducir el incremento de asentamientos espontáneos.

Lograr la consecución de financiamiento adecuado para fortalecer el mejoramiento de los espacios públicos.

Promover nuevas inversiones públicas en el mejoramiento de la infraestructura de la comunidad.

El Despacho de la Primera Dama y otros programas gubernamentales recibirán información procesada y sistematizada de las personas en situación de extrema pobreza que califiquen para recibir subsidios.

A nivel de la empresa privada:

Promover la participación de las empresas privadas por medio de incentivos fiscales que relacionen sus donaciones a los programas que fortalezcan proyectos comunitarios.

Mantener en el presupuesto operativo la oportunidad de capacitación para los miembros de la comunidad de todos los habitantes, especialmente de la juventud.

Lograr la consecución de local adecuado para actividades de adiestramiento y organización.

Se establecerá coordinación con las empresas de la comunidad para orientar la capacitación laboral en función de sus necesidades de mano de obra.

Gráfica N° 1 - Estrategia Metodológica a Implementar



7. SERVICIOS QUE OFRECERÁ EL CENTRO

7.1. Capacitación para el Trabajo

- ❖ En el Centro los jóvenes tendrán la oportunidad de ser capacitados para el trabajo, mediante cursos programados de común acuerdo con el INADEH. El Centro dispondrá de facilidades para impartir estas capacitaciones.

- ❖ Además, el Centro contara con un Aula para que los moradores recibieran capacitación en diferentes oficios a nivel de la construcción convencional siendo esta la más práctica y efectiva en el aprendizaje.
- ❖ Se ofrecerá servicio de asesoramiento técnico, no sólo en el mejoramiento de las viviendas propiamente, también trabajará conjuntamente con la Junta Comunal en la solución técnica de infraestructura básica para la comunidad.
- ❖ Las entidades gubernamentales recibirán apoyo en términos de identificación de la problemática en el área y formulación de acuerdo a la identificación de los proyectos de infraestructura básica.
- ❖ Se establecerá coordinación con las empresas del Corregimiento para orientar la capacitación laboral en función de sus necesidades de mano de obra. Además, la Junta Comunal, como gobierno local establecerá incentivos para la inversión privada en el Corregimiento.
- ❖ El Despacho de la Primera Dama y otros programas gubernamentales recibirán información procesada y sistematizada de las personas en situación de extrema pobreza que califican para recibir subsidios.

7.2. Recursos necesarios

❖ **Humanos**

❖ **Coordinador del Centro**

El coordinador del Centro deberá ser un profesional idóneo con experiencia administrativa, preferentemente dentro de la rama de la arquitectura o ingeniería, que permita comprender la situación que se presente en la comunidad, el cual deberá estar en contacto directo con la autoridad máxima del corregimiento (representante)

❖ **Promotores comunitarios**

Los promotores comunitarios, son líderes dentro del corregimiento, que de una u otra forma están en pleno conocimiento de las

necesidades y problemáticas, que presente en su momento los moradores del área, estos deberán estar en comunicación y trabajar de la mano con los profesionales que laboren en el Centro.

❖ **Expertos en Informática y Trabajadores Sociales**

Es de suma importancia contar con por lo menos una persona experta en informática, que permita servir de facilitador o apoyo en actividades de afianzamiento o capacitación en computación, de la misma forma, se va a requerir la participación de trabajadores sociales, que permitan apoyar al personal técnico en el manejo de las diferentes condiciones socio-económicas que se presenten en la comunidad.

❖ **Ingenieros y Arquitectos**

Fundamental en el logro de los objetivos que se plantea el Centro, será la participación de los profesionales de la arquitectura e ingeniería, los cuales serán la punta de lanza en las actividades de reconocimiento, evaluación y solución de los problemas que se presenten en el área; capacitando y orientando a los moradores, en relación a aspectos técnicos y métodos constructivos adecuados de acuerdo a sus necesidades.

❖ **Materiales y Equipo técnico**

❖ **Equipos Computacionales**

La tecnología es primordial para el desarrollo de toda actividad relacionada con la capacitación del individuo, es por esta razón que el Centro de Capacitación, requerirá de equipo computacional cónsono con las labores proyectadas.

❖ **Materiales y equipos de oficina**

De la misma forma, se requerirá de materiales y equipo de oficina, para la realización de actividades inherentes a las labores de organización y desarrollo del Centro de Capacitación.

❖ Económicos

- ❖ Construcción o alquiler de local para el centro.

El Centro de Capacitación, deberá contar con una independencia en relación a un espacio físico para el desarrollo de sus actividades, por lo que deberá desarrollarse en un área ya sea de alquiler o construida para este fin específico.

Se debe considerar dentro de ese área los siguientes ambientes:

- Oficina para el Coordinador
- Área para Secretarías
- Coordinación Comunitaria
- Oficina para Trabajadores Sociales
- Oficina de Asesoramiento Técnico (Arquitectos e Ingenieros)
- Salón de Capacitación

- ❖ Asistencia financiera del PAN.

Tomando en consideración el apoyo del Gobierno Central para el desarrollo de la comunidad, podemos contar con el Programa de Ayuda Nacional (PAN), en coordinación con la Junta Comunal como gobierno local, para el logro de las partidas presupuestarias destinadas a la solución de proyectos de infraestructura y vivienda, identificados por el personal del Centro de Capacitación y los promotores comunitarios.

8. PROYECTO CONCRETO POR RESOLVER

Luego de definir la política de desarrollo para la ejecución de programas de mejoramiento habitacional en el Corregimiento José Domingo Espinar, por medio del **“Centro de Capacitación Técnica para el Mejoramiento Habitacional y Su Entorno”**, se debe concretar un proyecto específico a resolver, para lo cual en base a estudios realizados en conjunto con las autoridades locales (Junta Comunal), se plantea la solución habitacional y áreas públicas de

“Los Abanicos”, edificios multifamiliares identificados como **edificios #3 y #4** que presentan múltiples problemas en las condiciones físicas y su infraestructura, considerando la cantidad de personas que se verán beneficiadas con este proyecto.

La solución de los problemas que presentan los edificios de “Los Abanicos”, se plantea como producto de la implementación de las actividades establecidas en el programa de desarrollo comunitario, expuesto en la estrategia metodológica a utilizar en el Centro de Capacitación.



Ubicación del proyecto. Fuente: Internet

Vale destacar que luego de encuestas y conversaciones con dirigentes comunitarios del área, se logra obtener un levantamiento de los daños en cada uno de los apartamentos, de los edificios propiamente en relación a filtraciones y



Foto N° 8. Vista de edificios no 3 y no 4 de los abanicos. Fuente: Arq. Carlos Quintero

problemas físicos, así como de los espacios públicos que de una u otra forma están siendo utilizados por los residentes del área, sin las condiciones adecuadas para la realización de sus actividades.

8.1. Localización del Proyecto:

Como mencionamos anteriormente, el proyecto a resolver se encuentra en el Corregimiento José Domingo Espinar, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá, tomando en consideración que existe interés del gobierno en promover estos edificios de apartamentos como propiedad horizontal

8.2. Composición de la Edificación:

El radio de acción para la implementación del proyecto está compuesto por dos edificios reconocidos como **edificio #3 y edificio #4**, los cuales forman parte de una serie de edificios multifamiliares, construidos por el Instituto de Vivienda y Urbanismo, antiguo Ministerio de Vivienda.

El Edificio # 3 consta de cinco niveles de 18 apartamentos por piso, para un total de 90 apartamentos.

El Edificio # 4 consta de siete niveles de 12 apartamentos por piso, para un total de 84 apartamentos.

El total de apartamentos es de 174, en los dos edificios y un total de 870 personas aproximadamente que los habita, aproximadamente un promedio de cinco personas por apartamento.

En cuanto a la distribución de apartamentos poseen una recámara, sala comedor, cocina, lavandería y un pequeño balcón, los cuales presentan una serie de problemas diversos producto de la falta de mantenimiento en los mismos, ya que estos edificios en la actualidad siguen siendo propiedad del Banco Hipotecario de Panamá.

8.3. Encuesta

Con la finalidad de lograr ubicar las necesidades de los moradores de **Los Abanicos**, nos abocamos a preparar y realizar una sencilla encuesta que nos proporcionara esta información.

Esta encuesta la llevé a cabo con el apoyo de personal de la Junta Comunal José Domingo Espinar, además del apoyo de autoridades tomando en consideración las condiciones de seguridad que se deben tener, por considerarse el sitio como área roja.

Uno de los puntos importantes y determinante para el logro de esta actividad, fuè la participación de dirigentes de la comunidad que sin su apoyo hubiese sido muy difícil el logro de los objetivos.

Modelo de encuesta

Encuesta para el mejoramiento de los abanicos

1- Qué tiempo tiene de residir en el sitio:

1 a 5 años _____ 5 a 15 años _____

15 25 años _____ 25 ó más años _____

2- Tiene interés en la compra de su apartamento

Si _____, No _____

3- Qué problemas presenta su vivienda?

Filtraciones _____ Electricidad _____

Plomería _____ Estructura _____

Otros _____

4- Le interesa a usted mejoras en los espacios públicos?

Si _____, No _____

5- Estaría dispuesto a participar en los trabajos de mejoras al área?

Si _____, No _____.

La cantidad de apartamentos entre los dos edificios es de 174 y un total de 870 personas, aproximadamente cinco personas por apartamento. Aplicamos una muestra del 35 % de la población lo que nos dio una cantidad de sesenta y una encuestas, las cuales proporcionaron un resultado que se plantea a continuación:

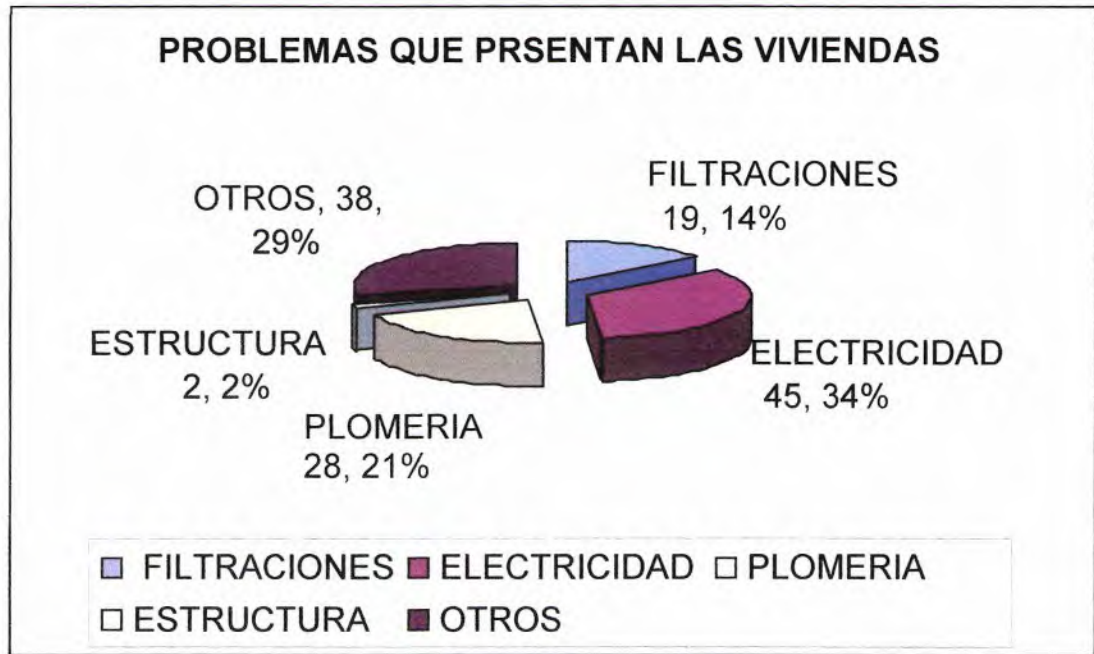
GRÁFICA N° 2



GRÁFICA N° 3



GRÁFICA N° 4



GRÁFICA N° 5



GRÁFICA N° 6



8.4. Problemas que se presentan en los edificios:

Tomando en consideración la falta de mantenimiento de estos edificios, los mismos presentan daños básicos en su infraestructura y artefactos principalmente de plomería y electricidad.

Las escaleras y los pasillos, son los puntos más afectados de los edificios, que de la misma forma al carecer de mantenimiento han sufrido deterioro por las filtraciones que vienen desde el techo, y recorren a lo largo de toda la estructura del edificio y afectan la iluminación y las paredes tanto internas como externas.

Con la finalidad de poder cuantificar el alcance de los daños actuales de los edificios, se realizó con la ayuda de personal de la Junta Comunal del Corregimiento José D. Espinar, una inspección a cada uno de los apartamentos. De la misma forma, se observó en su exterior todos los daños que se manifiestan, en su mayoría por falta de mantenimiento en los mismos, tal cual lo muestran las vistas.



Foto N° 9 El área de los pasillos se encuentra deteriorada por las filtraciones en la azotea. Fuente: Arq. Carlos Quintero.



Foto N° 10 Deterioro en la losa, paredes y pasillos de las escaleras por filtraciones. Fuente: Arq. Carlos Quintero



Foto N°11 Las aceras perimetrales de los edificios se encuentran en mal estado, en algunos puntos como se observa en la siguiente foto está levantada. Fuente: Arq. Carlos Quintero.



Daños detectados en los edificios, por apartamento

EDIFICIO No.3	
APART / ÁREA	DESCRIPCIÓN
001	Filtraciones en sala y recámara.
002	Filtraciones en servicio sanitario, rajadura en techo, rosetas deterioradas (2 unidades).
003	No tiene problemas.
004	Filtraciones en sala y recámara.
005	Filtraciones en servicio sanitario, rajadura en techo, cambio de rosetas (2 unidades).
006	AUSENTE.
PASILLO	Filtraciones en techo, cambio de rosetas (3 unidades).
007	NO TIENE PROBLEMAS.
008	Cambio de ferretería del fregador.
009	Filtraciones en el techo del balcón.
010	Filtraciones en cocina, electricidad completa, arandela del fregador, tina nueva.
011	Cambiar tina, lavamanos nuevo, puerta de balcón y sala completas.
012	Filtraciones en cocina y sala, llave de lavamanos nueva, ferretería de inodoro, puerta de baño nueva completa.
013	AUSENTE.
014	Filtraciones en cocina y sala, inodoro y ducha tapada, tina nueva, ferretería de inodoro, ducha en baño, iluminación en sala, puertas completas en baño y entrada principal.
015	Filtraciones en sala, cocina y recámara, inodoro tapado, puertas completas en baño y entrada principal.
016	Filtraciones en servicio sanitario, iluminación general, cambiar llave de ducha, cambio de puerta principal completa.
117	Ferretería del fregador, ferretería en inodoro, llave de ducha, tina nueva, puerta completa en baño.
018	NO TIENE PROBLEMAS
PASILLO EXTERIOR	Demoler piso exterior y reconstruir 10.00 m2, resanar rajaduras en culata 20.00 metros lineales.
101	Filtraciones en sala, rajaduras en recámara, llave de lavamanos nueva, puerta de baño completa.
102	Filtraciones en cocina, puertas completas en balcón y baño.
103	Filtraciones en sala, desagüe de fregador, puertas completas en balcón y baño.
104	AUSENTE.

EDIFICIO No.3	
APARTAMENTO / ÁREA	DESCRIPCIÓN
105	Iluminación general.
106	AUSENTE.
PASILLO	Iluminación (3 rosetas).
107	Filtraciones en sala, iluminación en sala y comedor (2 rosetas).
108	AUSENTE.
109	Rajaduras en balcón, sala y recámara.
110	Filtraciones en sala y cocina, iluminación completa.
111	Rajaduras en balcón.
112	Iluminación general.
PASILLO	Pasillo: Filtraciones, resanar rajaduras, iluminación total.
113	AUSENTE.
114	Iluminación en baño, instalación de ferretería en inodoro, azulejos en fregador, puerta de baño completa.
115	Cambiar lavamanos, ventanas completas (5.00 m2), puertas completas de baño y entrada principal.
116	Filtraciones en sala, cocina, iluminación en cocina y baño, ferretería de inodoro y lavamanos, ducha nueva completa.
117	Puertas de baño y recámara completas.
118	Filtraciones en sala y cocina, tina nueva.
PASILLO	Resanar piso, resanar desprendimiento en losa (cielo raso), iluminación general (3 rosetas).
201	AUSENTE.
202	Rajadura en baño, filtraciones en cocina.
203	AUSENTE.
204	Filtraciones en baño, iluminación general, inodoro nuevo.
205	Filtraciones en sala, cocina y balcón, trampa de fregador, ferretería de inodoro.
206	AUSENTE.
PASILLO	Filtraciones, iluminación general (3 rosetas).
207	Piso en ducha, filtraciones en cocina y sala, iluminación general.
208	Piso en ducha, filtraciones en sala, cocina, recámara y balcón, llave de ducha.
209	Piso en ducha, filtraciones en sala, rajadura en balcón.
210	Piso en ducha, filtraciones en la sala, rajadura en balcón (10.00 metros lineales) iluminación completa.
211	Filtraciones en sala, baño, recámara y balcón, iluminación completa, ferretería de inodoro, ferretería de lavamanos, tina nueva, puerta de baño completa.

EDIFICIO No.3	
APARTAMENTO / ÁREA	DESCRIPCIÓN
212	Iluminación en baño, todo el sistema de plomería está tapado.
PASILLO	Resanar cielo raso por rajaduras, iluminación completa (4 rosetas).
213	Iluminación en sala, tina y ducha tapadas, llave de ducha nueva.
214	Filtraciones en sala, cocina y baño, ferretería de inodoro, llave de ducha, puerta de balcón completa.
215	AUSENTE.
216	Filtraciones en baño.
217	Filtraciones en sala, recámara y cocina, iluminación completa, cambio de inodoro, llave de ducha, tina de cemento, fregador y mueble de fregador.
218	Filtraciones en sala, comedor y cocina, cambio de puerta de baño.
PASILLO	Filtraciones generales.
301	Filtraciones en cocina, en pared lateral (culata), cambiar 2 interruptores, 1 tomacorriente y 1 roseta.
302	Filtraciones en balcón, resanar rajaduras, mesa de fregador, puerta de baño completa.
303	AUSENTE.
304	No tiene problemas.
304	Filtraciones en sala y balcón, inodoro y fregador nuevos.
306	Filtraciones en sala y balcón, llave de ducha nueva, tina de cemento y fregador nuevos.
PASILLO	Pasillo: Iluminación general (4 rosetas).
307	Filtraciones en sala y cocina, resanar techo en balcón, electricidad general, llave de ducha nueva.
308	Filtraciones en sala, cocina y balcón, rajaduras en sala (4 metros lineales), iluminación en sala, trampa de fregador nueva, tina de cemento nueva, puerta de baño completa.
309	Filtraciones en sala y recámara, rajadura en pared de recámara, electricidad general, llave de ducha, fregador nuevo, ferretería de lavamanos.
310	Apartamento -310: Filtraciones en servicio sanitario y balcón, rajaduras en pared de cocina, electricidad general.
311	Filtraciones en recámara y balcón, iluminación en recámara y baño llave de ducha nueva, lavamanos y fregador nuevos, mesa de fregador nueva.
312	Filtraciones en recámara y balcón.
PASILLO	Resanar rajadura en losa (6 metros lineales).
313	Filtraciones en sala y cocina, llave de lavamanos nueva.
314	Filtraciones en cocina y sala, electricidad general, inodoro nuevo.
315	Filtraciones en cocina y recámara, electricidad general, cambiar inodoro, llave de lavamanos y llave de ducha.

EDIFICIO No.3	
APARTAMENTO / ÁREA	DESCRIPCIÓN
316	Filtraciones en sala, cocina y recámara, rajaduras en pared de sala, electricidad general.
317	Filtraciones en baño y cocina, iluminación de baño, inodoro nuevo.
318	Filtración en sala, cocina, recámara y baño, rajaduras en pared de sala, iluminación completa.
PASILLO	Resanar piso, filtraciones en culata, iluminación completa.
401	Filtraciones en sala y balcón, rajaduras en pared de sala, rajaduras en culata, iluminación completa.
402	Filtraciones en baño, sala y recámara, resanar viga en sala, reparar filtraciones en baño.
403	Filtraciones en sala, recámara y baño.
404	Filtraciones en sala, recámara y balcón.
405	Rajaduras en baño y recámara, llave de ducha y de lavamanos nuevas.
406	Filtraciones en sala y recámara, rajadura en baño.
PASILLO	Filtraciones, rajaduras en paredes, iluminación completa.
407	Filtraciones en sala, cocina y balcón, rajaduras en pared de recámara, trampa de fregador nueva.
408	Filtraciones en sala, cocina y balcón.
409	Filtraciones en recámara y balcón, rajaduras en pared de sala, tina nueva, puerta de baño completa.
410	Filtraciones en balcón y recámara, rajadura en recámara, cocina y pared de balcón, iluminación en recámara.
411	Rajadura en piso, filtraciones en balcón, rajadura en baño, iluminación en sala, resanar baranda de balcón, puerta de balcón nueva, fregador, tina y lavamanos nuevos, reparar mesa de fregador.
412	Rajaduras en pared de sala, iluminación general, llave de ducha nueva.
PASILLO	Rajadura profunda en unión de edificio, iluminación en pasillo, picar y resanar viga (can).
413	Rajadura en pared de sala, filtración en recámara.
414	Filtraciones en sala, recámara y baño, rajadura en pared de balcón.
415	Filtraciones en sala, recámara y baño, rajadura entre sala y recámara, iluminación general, trampa de fregador y llave de paso.
416	Filtraciones en sala, cocina, recámara y baño, rajaduras en balcón y baño, iluminación general y tina nueva.
417	Filtraciones en balcón, rajaduras en pared de recámara, ferretería de lavamanos y tina nueva.
418	Filtraciones en balcón y baño, rajaduras en recámara, ferretería de inodoro, puerta de recámara nueva.

EDIFICIO No.4	
APARTAMENTO / ÁREA	DESCRIPCIÓN
A-1	Filtraciones en pared (culata), filtraciones en recámara.
A-2	Filtraciones en piso de la cocina, instalaciones eléctricas en general.
A-3	Filtraciones en sala y cocina.
A-4	Filtraciones en sala, cocina y recámara.
A-5	Filtraciones en sala, cocina, recámara iluminación en cocina, tina y lavamanos nuevos.
A-6	Filtraciones en sala, cocina y recámara.
PASILLO A	Resanar techo, iluminación general.
A-7	Cambiar tina y fregador.
A-8	Filtraciones en sala, cocina y recámara, rajaduras de pared en recámara y baño, destapar ducha y lavamanos, cambiar tina completa.
A-9	Filtraciones en recámara, sala, baño y balcón, iluminación en baño, inodoro y ducha tapados.
A-10	Filtraciones en cocina y baño.
A-11	Filtraciones en cocina y recámara, puerta principal nueva.
A-12	Filtraciones en pared (culata).
PASILLO	Iluminación completa.
B-1	Filtraciones en sala, comedor (culata), llave de ducha nueva.
B-2	Filtraciones en baño, iluminación completa.
B-3	Filtraciones en sala, cocina, recámara, iluminación completa, ferretería y llave de lavamanos nuevos.
B-4	Ausente.
B-5	Filtraciones en sala, comedor, recámara, iluminación completa.
B-6	Filtraciones en sala, comedor, recámara, iluminación completa, tanque de inodoro roto, llave de ducha nueva.
B-7	Filtraciones en sala, cocina (culata).
B-8	Resanar piso de balcón, filtraciones en sala, cocina, recámara y balcón, puerta de balcón nueva.
B-9	Filtraciones en sala, cocina, recámara, electricidad en recámara.
B-10	Filtraciones en sala, cocina, electricidad completa.
B-11	Filtraciones en cocina.
B-12	Filtraciones en cocina, acumula agua en el piso.
PASILLO B	Filtraciones en techo, resanar piso, iluminación completa.
C-1	Filtraciones en sala, cocina, recámara, iluminación general, ferretería de lavamanos, mesa para fregador nueva.
C-2	Filtraciones en cocina, puerta de balcón nueva.
C-3	Filtraciones en sala, cocina, comedor, mesa para fregador y ferretería nueva.

EDIFICIO No.4	
APARTAMENTO / ÁREA	DESCRIPCIÓN
C-4	Filtraciones en sala, cocina, recámara.
C-5	Ausente.
C-6	Filtraciones en sala, cocina recámara, electricidad completa.
PASILLO C	Filtraciones generales.
C-7	Repello de pared, instalación de azulejos en ducha (tiene materiales).
C-8	Filtraciones en techo, electricidad completa.
C-9	Filtraciones en sala, cocina, recámara, rajaduras en pared de recámara.
C-10	Llave de ducha.
C-11	Reparaciones eléctricas en recámara.
C-12	Lavamanos nuevo.
PASILLO C	Filtraciones, rosetas nuevas (3 unidades).
D-1	Filtración en sala, comedor, baño, electricidad general, tina nueva, fregador y ducha nueva.
D-2	Filtración en sala, comedor, cocina, baño, tomacorriente y luces en sala, tina nueva, fregador nuevo.
D-3	Filtraciones en baño, sala, cocina, luces y tomacorriente.
D-4	Filtraciones en baño, cocina, sala, luces y tomacorriente.
D-5	Filtraciones en sala, cocina, filtraciones en pared de sala, luces y tomacorrientes.
D-6	Filtraciones en cocina, sala, luces y tomacorrientes, ferretería de inodoro, tina completa, puertas de baño y balcón nuevas.
PASILLO D	Filtración general.
D-7	Resanar hueco de 6" de diámetro, lavamanos nuevo, puerta de entrada completa.
D-8	Filtraciones generales, puerta de entrada completa.
D-9	Filtraciones en sala, comedor, Luces y tomacorrientes en recámara.
D-10	Filtraciones en sala, comedor, luces y tomacorrientes en recámara.
D-11	Filtraciones en ducha, cocina, tomacorriente en sala, operadores de ventanas.
D-12	Filtración en piso (rajadura en entrada), inodoro completo.
PASILLO D	Desagüe, filtraciones en pared.
E-1	Ausente.
E-2	Filtraciones en sala.
E-3	Filtraciones en sala y cocina.
E-4	Filtraciones en sala.
E-5	Filtraciones en sala, cocina y recámara, azulejos en cocina.
E-6	Filtraciones en sala, comedor, tomacorrientes y luces en sala, fregador completo.

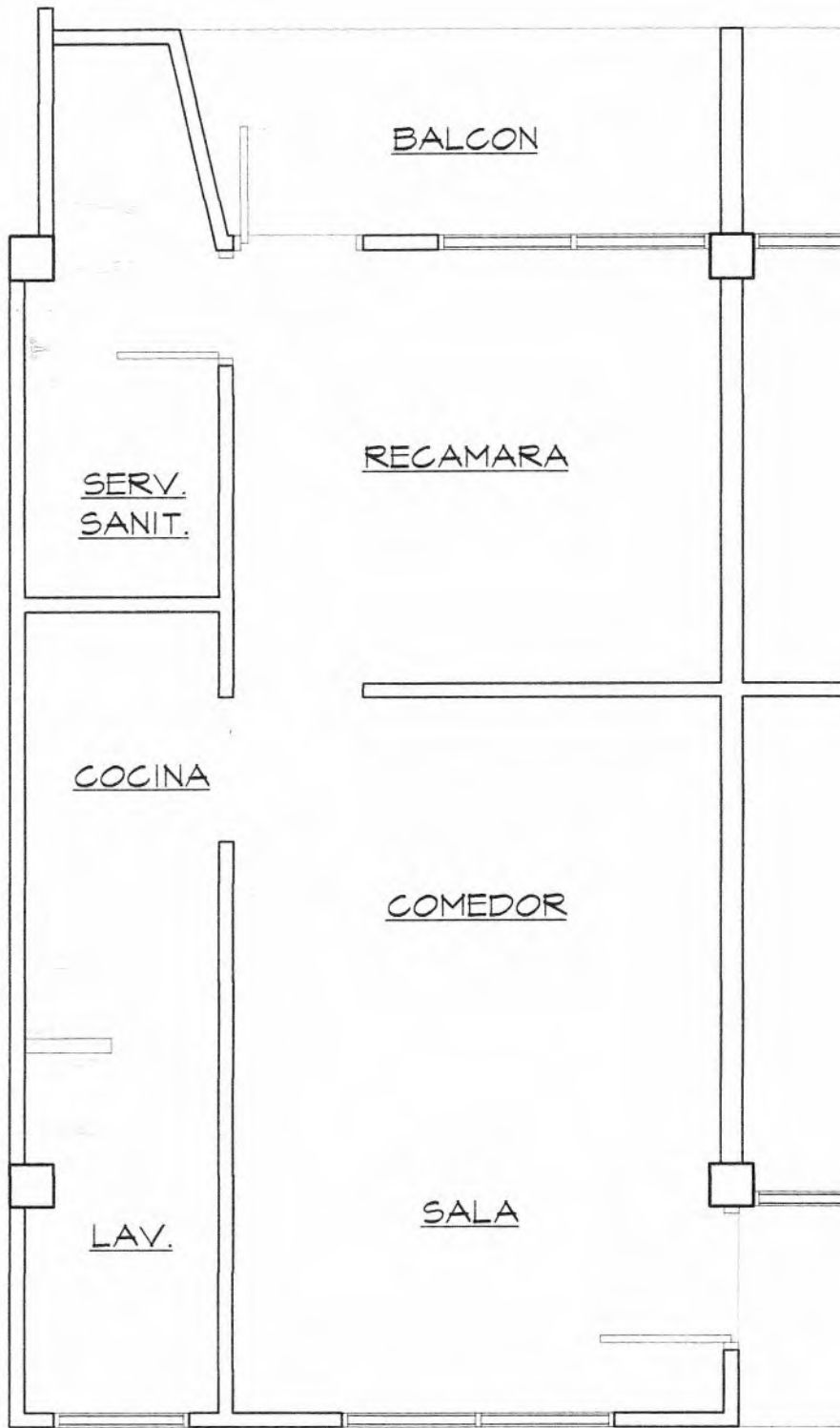
EDIFICIO No.4	
APARTAMENTO / ÁREA	DESCRIPCIÓN
PASILLO E	Filtraciones generales.
E-7	Filtraciones en sala, recámara y balcón.
E-9	Ausente.
E-9	Filtraciones en recámara, cocina, filtraciones en pared de sala, luces en recámara, tina nueva.
E-10	Filtraciones en sala y recámara.
E-11	Filtración en sala.
E-12	Filtraciones en sala, recámara.
PASILLO E	Filtraciones generales.
F-1	Filtraciones en sala, cocina.
F-2	No tiene problemas.
F-3	Ausente.
F-4	Filtraciones en sala, cocina, recámara, luces en sala y recámara, inodoro completo, puertas de baño y balcón nuevas.
F-5	Filtraciones en sala, cocina, recámara, baño, tina nueva.
F-6	Rajadura en techo, fregador y lavamanos nuevo, lavamanos nuevo.
PASILLO F	Filtraciones generales.
F-7	Rajadura en piso de recámara, filtraciones en balcón.
F-8	Filtraciones en techo de sala, recámara y cocina, filtraciones en pared de cocina.
F-9	Filtraciones en sala, cocina y recámara.
F-10	Filtraciones en sala, cocina y recámara, filtraciones en pared hacia el pasillo.
F-11	Filtraciones en cocina.
F-12	Filtraciones en sala, baño y cocina, filtraciones en pared por daño de plomería.
PASILLO F	Filtraciones en techo, rajaduras en pared.
G-1	Filtraciones en sala y cocina.
G-2	Ausente
G-3	No tiene problemas.
G-4	No tiene problemas.
G-5	No tiene problemas.
G-6	Filtraciones en sala y cocina, Electricidad general.
PASILLO G	Iluminación general.
G-7	Filtraciones en baño, reparación de ducha, fregador completo.
G-8	Filtraciones en balcón, rajadura en pared, iluminación completa, operadores de ventanas, puerta principal completa.

EDIFICIO No.4	
APARTAMENTO / ÁREA	DESCRIPCIÓN
G-9	Filtraciones en balcón y cocina, rajadura en pared de cocina, inodoro y lavamanos nuevo, operadores de ventanas.
G-10	Rajadura en balcón, iluminación en cocina, puerta de baño nueva, operadores de ventanas.
G-11	Ausente.
G-12	Filtraciones en balcón, rajadura en pared de entrada, iluminación en baño, fregador nuevo.
PASILLO G	Rajaduras en piso, filtraciones generales.
AZOTEA	Impermeabilización general por filtraciones del edificio.

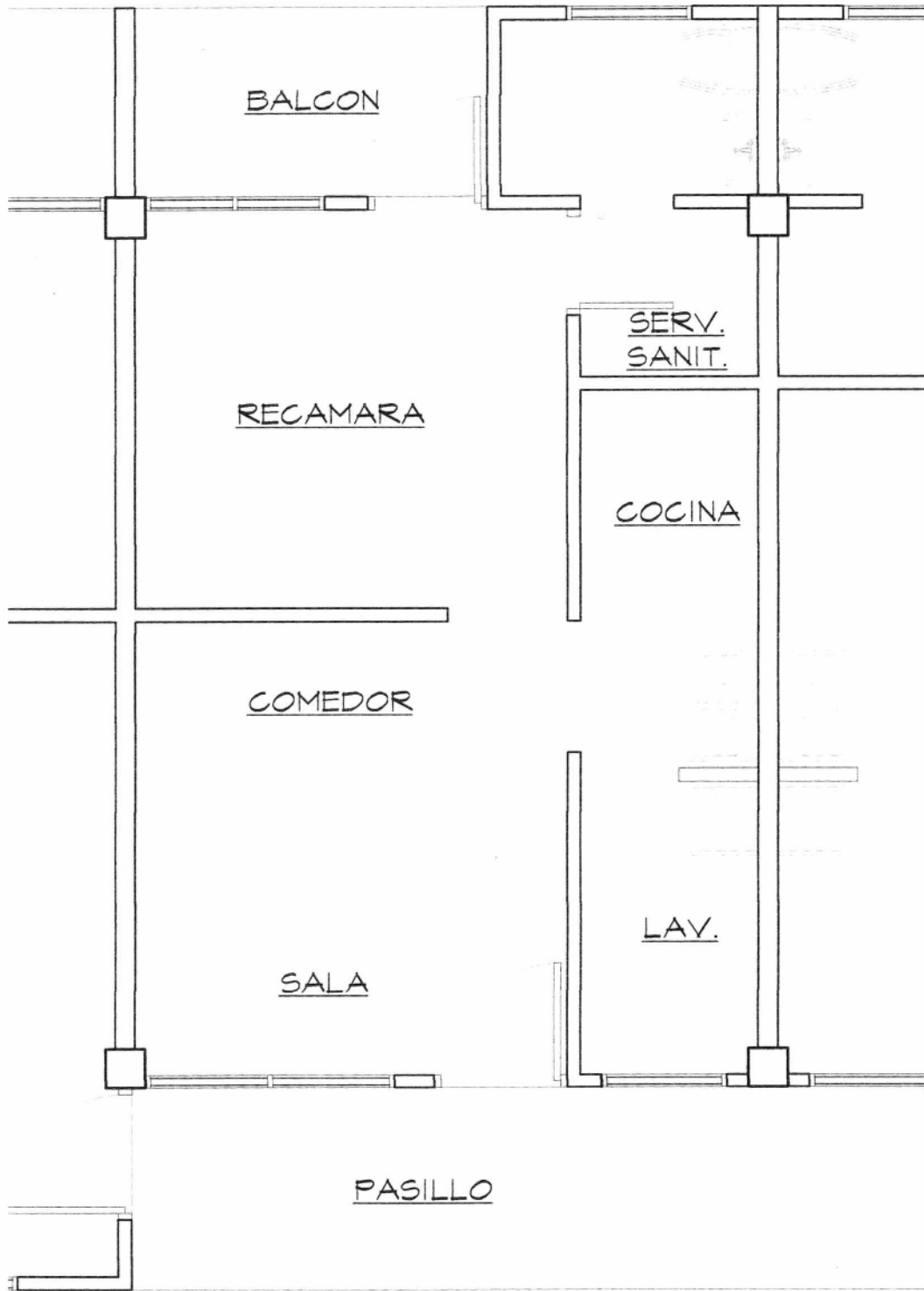
De acuerdo a la información recabada mediante inspección al sitio, concluimos que los problemas que presentan los edificios obedecen a la falta de mantenimiento de los mismos, los daños reiterativos se refieren a reparaciones generales:

- Filtraciones por rajaduras menores en apartamentos y pasillos
- Daños de iluminación interna y en pasillos producto de las filtraciones
- Daños de plomería por uso inadecuado y cambio de artefactos
- Rajaduras perimetrales de los edificios en planta baja
- Rajaduras en culatas de los edificios
- Filtraciones en azotea de ambos edificios
- Pintura general del proyecto.

Con la finalidad de visualizar más claramente la ubicación de los espacios, se muestra los tres diferentes modelos de apartamentos existentes.

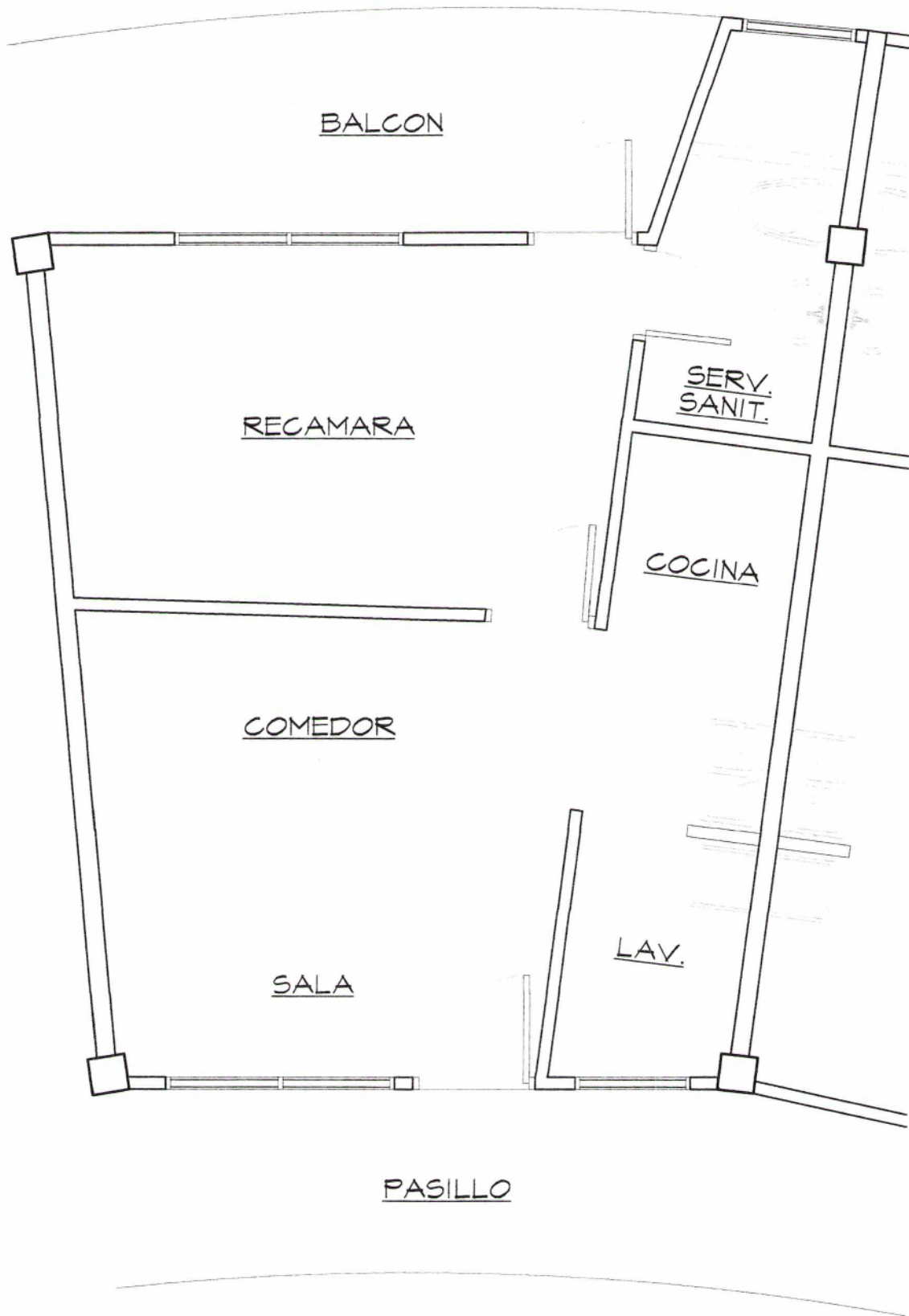


MODELO DE APARTAMENTO "A"
ESCALA 1:50



MODELO DE APARTAMENTO "B"

ESCALA 1:50



MODELO DE APARTAMENTO "C"
ESCALA 1:50

8.5. Espacios Públicos:

Como se están utilizando los espacios de uso público hoy en día.

Al igual que en los edificios y apartamentos, se realizó inspección en todo el área de uso público.

La utilización de los espacios colectivos en conjuntos de viviendas económicas, representa un reto para la sociedad a este nivel, en donde generalmente los espacios en mención presentan características de deterioro por el mal uso o falta del mismo, transformándolos en espacios residuales sin un uso productivo y práctico.

Tomando estos parámetros como referencia, se realiza una evaluación de los espacios mayormente utilizados en el entorno de la comunidad, con la finalidad de adecuarlos y brindar la solución para que los mismos puedan ser aprovechados.



Foto N°12 El área central entre los dos edificios es utilizada actualmente como área de estacionamiento. De adecuarlos y brindar la solución para que los mismos puedan ser aprovechados. Fuente: Arq. Carlos Quintero.



Foto N°13 Vista del área central utilizada como estacionamientos. Fuente: Arq. Carlos Quintero.



Foto No.14 El área en estudio presenta grandes espacios, que hoy en día es grama sin podar, lo que se puede convertir en veredas y parques, bien limpios y ordenados. Fuente: Arq. Carlos Quintero.



Foto N°15 Existe en el área un rancho donde se reúnen las personas de la tercera edad a jugar dominó o realizar actividades al aire libre. Fuente: Arq. Carlos Quintero.



Foto N°16 Se observa el área que actualmente es utilizada por niños y adolescentes, para sus actividades recreativas. Fuente: Arq. Carlos Quintero.



Foto N°17 Cancha de Baloncesto, en total deterioro. Fuente: Arq. Carlos Quintero.

En relación a los requerimientos de los residentes de los edificios, de que sean reconvertidas estas áreas, tenemos las respuestas en las encuestas realizadas a los moradores.

8.6. Soluciones planteadas

- ❖ Dentro del modelo de actividades que se propone para darle mantenimiento tanto al edificio, como a las áreas de uso público, está lo que se conoce como “COOPERACIÓN COMUNITARIA”.
- ❖ El proyecto de vivienda enmarcado en el sistema de “COOPERACIÓN COMUNITARIA”, está basado en la participación de los miembros de la comunidad en todas las etapas de trabajo: en primer lugar promueven el trabajo en equipo proporcionado por los propios usuarios, manteniendo de esta manera una cohesión en el núcleo básico de la organización representado por las cabezas de familia y dirigentes comunitarios.
- ❖ Es importante señalar que en el aspecto de los espacios de uso común, el sistema de organización comunitaria resulta beneficioso, debido a que

se promueven diferentes actividades de carácter comunitario como lo son la creación de guarderías, dispensarios, áreas de uso múltiple utilizables, asambleas, trabajos cooperativos, actividades sociales, definidas en un llamado **centro comunitario** que ofrecería múltiples servicios a los habitantes del proyecto.

Mejoramiento de los daños a los edificios

Para el mejoramiento de los edificios se propone la reparación de los apartamentos de acuerdo a información producto de la inspección realizada en sitio, tomando en consideración la participación de los residentes de la comunidad.

La solución al costo de estas reparaciones será producto de aportes realizados por el gobierno central, con el apoyo de la Junta Comunal como gobierno local y el Banco Hipotecario como administrador del bien.

De la misma forma los daños externos de los edificios N° 3 y N° 4, han sido levantados por medio de la inspección al sitio, recibiendo tratamiento de sellado por filtraciones y reparaciones generales en área de pasillos y alrededores de los edificios, al igual que tratamiento de pintura externa de los mismos.

La impermeabilización de las azoteas de los edificios serán solucionadas con un tratamiento de manto asfáltico de Iperglass, dirigidas e inspeccionadas por el personal técnico del centro.

Propuesta de Adecuación de las áreas comunes existentes.

Ejes de circulación por medio de veredas peatonales, diseñadas de forma que su costo sea económico pero funcional, utilizando moldes que puedan ser elaborados por los mismos usuarios y construidos por ellos mismos con la guía de asesores técnicos del Centro.

Estas veredas peatonales tienen como objetivo que las personas de todas las edades puedan disfrutar de un paseo en los alrededores de su edificio.

Áreas para vegetación, árboles resistentes.

Adecuación de área de estacionamientos en el centro de los dos edificios, lográndose integrar la vegetación con los dos edificios, estos estacionamientos serán conformados y adecuados asphaltándose los mismos con el apoyo del gobierno central y la comunidad en general, apoyados técnicamente en la inspección por personal del Centro.

Los estacionamientos cuentan con un área de construcción de 1,800 metros cuadrados que albergarán un total de 100 espacios.

Áreas para bancas, ubicadas a lo largo de las veredas peatonales, las cuales serán construidas por los propios moradores, con la ayuda de personal técnico de la Junta Comunal, conjuntamente con personal del Centro.

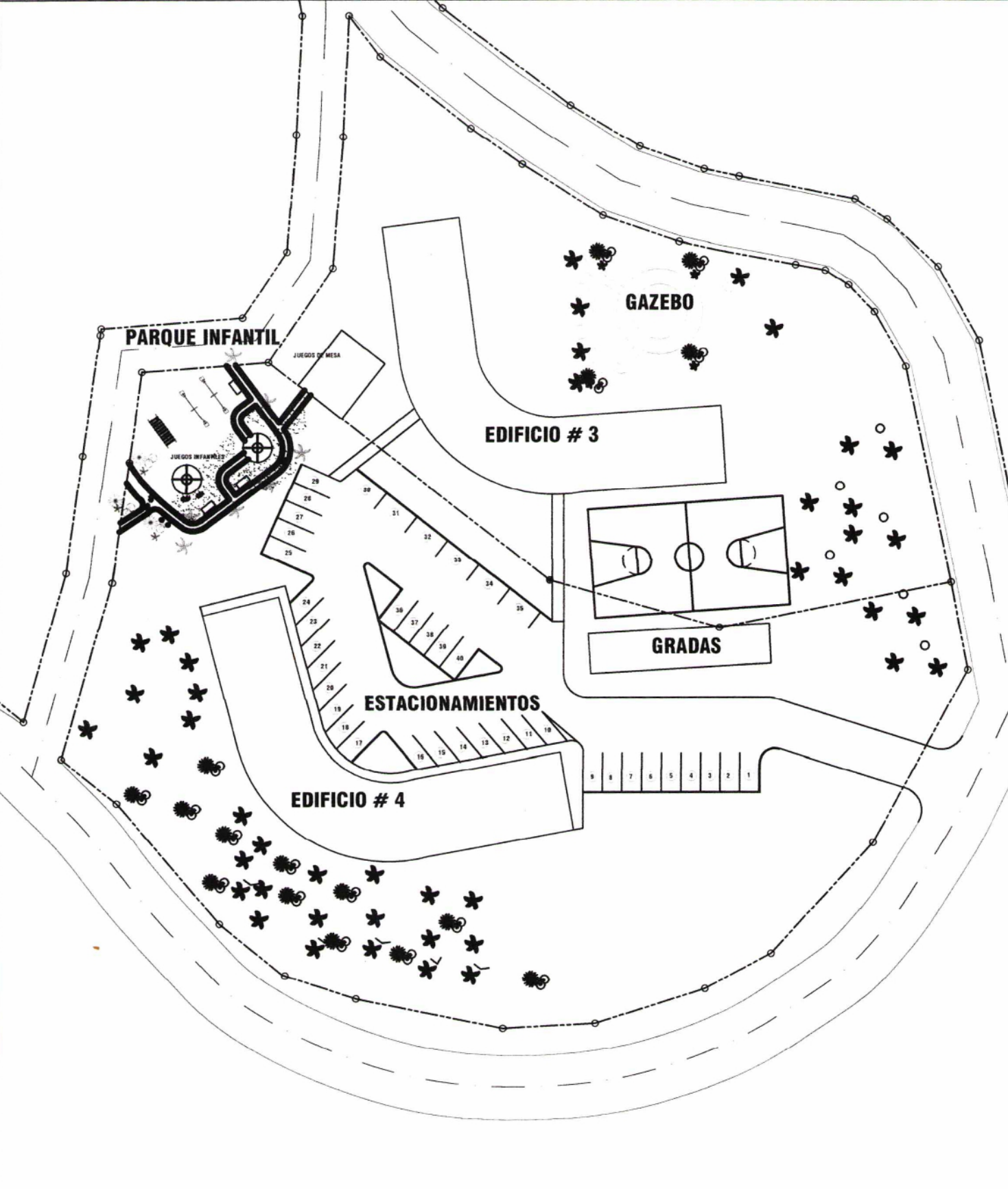
Área para juego de niños, un espacio con gravilla donde serán ubicados juegos infantiles, los que cuentan con un área de 240 metros cuadrados, y tendrán juegos

Área para esparcimiento de adolescentes, con juegos de tenis de mesa, y otros que permitan el esparcimiento de los jóvenes.

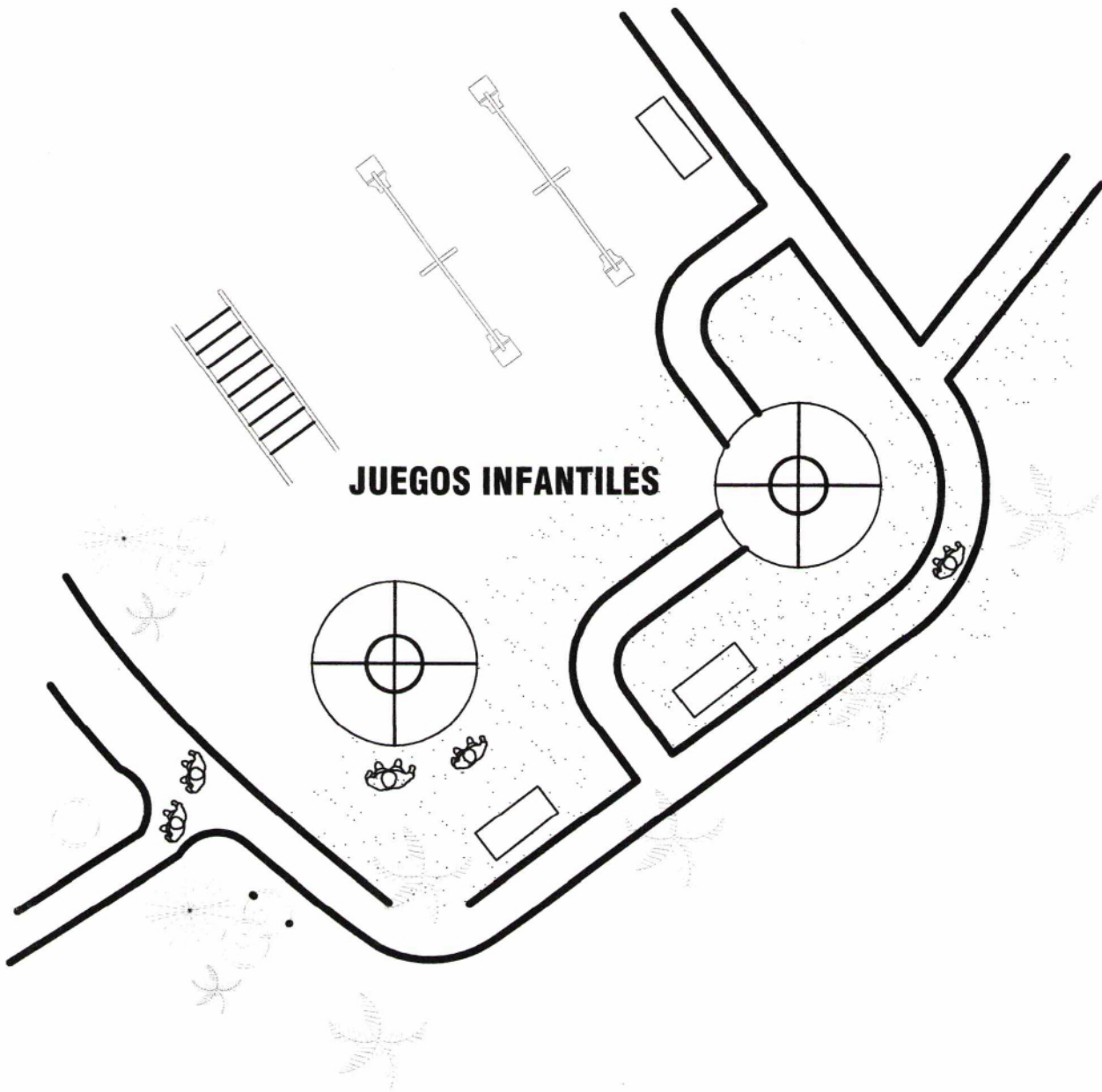
Área para reuniones de personas adultas, con un gazebo para los juegos de mesa.

Conversión de la cancha de baloncesto para utilizarla de forma simultánea como cancha de mini fútbol y anfiteatro para actividades culturales.

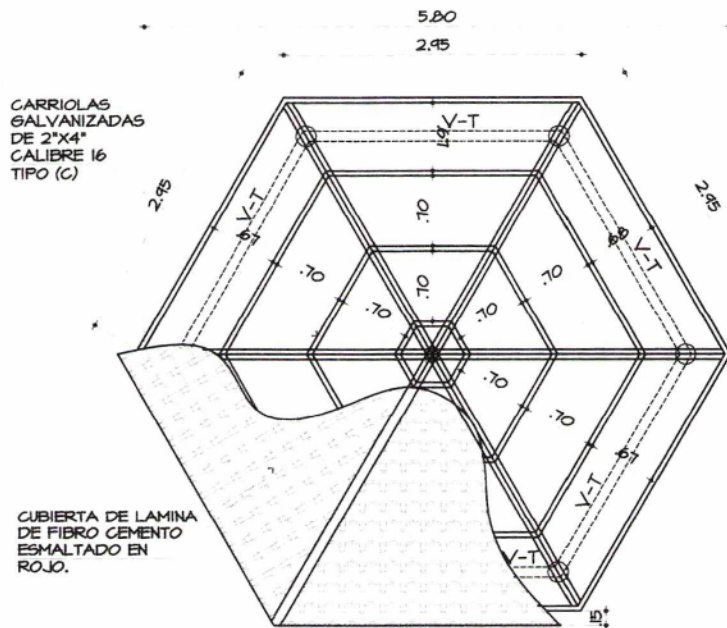
Y como punto medular al realizar la reconversión de estas áreas, es promover la participación de los vecinos, ya que de esta forma se asegura el realizar actividades que despierten el interés en el uso de estos espacios.



PROPUESTAS DE MEJORAS PARA AREA COMUN
LOS ABANICOS



PARQUE INFANTIL



PLANTA DE CUBIERTA DE GAZEBO
ESC.: 1:50



ELEVACION DE GAZEBO
ESCALA: 1:50

9. Fundamentación Económica del Plan.

Los costos estimados para este proyecto son los siguientes:

Para el inicio del funcionamiento del Centro de Capacitación, debe realizarse una inversión primaria de los costos de instalación del Centro como tal, estos costos se enmarcan, específicamente, en las instalaciones físicas que se deben tener para el funcionamiento del mismo.

Posterior a esta inversión, se definen los costos referentes al proyecto específico a resolver planteado en este trabajo, lo que se detalla a continuación:

Cuadro N° 3
COSTOS ESTIMADOS PARA INSTALACIÓN DEL CENTRO DE CAPACITACIÓN

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	COSTO APROX.
Construcción de instalaciones para el centro	Se desarrolla en un área de 156.00m ² , a razón de b/. 450.00 por m ²	70,200.00
Equipo técnico computacional y materiales de oficina	Se considera equipo y mobiliario para dos secretarías, un coordinador, un especialista en informática, dos trabajadores sociales, un arquitecto, un ingeniero, dos promotores comunitarios y un aula	28,000.00
	Total de la inversión primaria	98,200.00

Cuadro N° 4
COSTOS ESTIMADOS PARA REPARACIONES
DE LOS EDIFICIOS N°3 Y N°4

ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO TOTAL
Edificio n° 3				
Reparaciones generales	global	1	65,700.00	65,700.00
Impermeabilización de azotea	m2	1,260	25.00	31,500.00
Edificio n° 4				
Reparaciones generales	global	1	86,400.00	86,400.00
Impermeabilización de azotea	m2	1,328	25.00	33,320.00
Gran total				216,920.00

Cuadro N° 5

**COSTOS ESTIMADOS PARA ADECUACIÓN
DE ESPACIOS COMUNES**

ESPACIO A ADECUAR	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO TOTAL
Estacionamientos asfaltados	m2	1800	45.00	81,000.00
Parque de juegos para niños	m2	240	65.00	15,600.00
Gazebo	m2	65	400.00	26,000.00
Adecuación de áreas de juegos para adolescentes y cancha de baloncesto	global	1	22,000.00	22,000.00
Ejes de circulación con veredas peatonales, bancas y vegetación	global	1	15,000.00	15,000.00
Gran total				159,600.00

Cuadro N° 6

**COSTOS DEL CENTRO Y LA ADECUACION DE
EDIFICIOS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

Costo de reparaciones y adecuación de edificios n° 3 y n° 4	216,920.00
Costo aproximado de adecuación de espacios públicos	159.600.00
Costo aproximado de la inversión primaria	98,200.00
Costo total del proyecto	474,720.00

CONCLUSIONES

- ❖ El proyecto “Los Abanicos” obedece a una concepción de vivienda económica en altura, que se desarrolla a inicio de los años 60, en su momento, respondió a una necesidad de vivienda específicamente, más no a las soluciones sociales que demandara la calidad de vida de esa época y mucho menos de la actual.
- ❖ A pesar que ambos edificios presentan una solución arquitectónica agradable visual y técnicamente, se hace difícil lograr que las actividades de mantenimiento, tanto a nivel de cada uno de los edificios y sus instalaciones, como de los espacios públicos existentes, sean realmente efectivas.
- ❖ Realizando un análisis de la problemática en ambos edificios, se detectó que la situación crítica que presentan, se refiere a la total ausencia del mantenimiento que en su mayoría consiste en filtraciones de techo, daños de plomería, electricidad, rajaduras en paredes y losa.
- ❖ La utilización de los espacios colectivos en conjuntos de viviendas económicas, representa igualmente, un reto para los moradores a este nivel, en donde los espacios en mención, presentan características de deterioro por el mal uso, o por la falta del mismo, convirtiéndolos así en espacios residuales sin un uso determinado por sus condiciones.
- ❖ De acuerdo a lo observado, los espacios comunes identificados en el área, parque infantil, área de recreo de adultos, estacionamientos; representan una solución desordenada a las necesidades de los vecinos de los edificios, que definitivamente requieren de un ordenamiento y adecuación de los mismos.
- ❖ Una de las soluciones para la utilización óptima de estos espacios, es la creación o formalización de una organización de los vecinos, que repre-

- ❖ sente los intereses colectivos de los residentes dándole continuidad al mantenimiento y buen uso de los espacios comunes, entendiéndose este tipo de organizaciones como: cooperativas, consorcios, grupos comunitarios, etc., garantizando esta utilización y mantenimiento de acuerdo al interés que estas organizaciones despierten en el uso de estos espacios.
- ❖ Con la creación del “**Centro de Capacitación para el Mejoramiento Habitacional y su Entorno**”, se garantiza la atención a las problemáticas del resto de las comunidades que forman el corregimiento José Domingo Espinar, que de acuerdo a lo planteado en este trabajo son muchas, tratando de esta manera, brindar un apoyo profesional y técnico a la **Junta Comunal** como gobierno local, y al resto de los moradores.
- ❖ La creación de este Centro de Capacitación en el corregimiento José Domingo Espinar, puede servir como un **Plan Piloto**, para que el mismo sea implementado en otras comunidades de la República de Panamá, tomando en consideración que las problemáticas que se presentan a nivel nacional poseen una gran similitud, y que todas y cada una de ellas, requieren de personal profesional y técnico que identifiquen, propongan y orienten a los miembros de cada una de esas comunidades.

RECOMENDACIONES

Con la finalidad de proporcionar una solución efectiva a los problemas encontrados en los Edificios No.3 y No.4 de “Los Abanicos”, considerando que muchos de ellos se deben al mal uso de las instalaciones, produciendo daños subsecuentes, resultado de esta situación; de la misma forma y reconociendo las necesidades de espacios comunes identificadas en el sitio y producto de la información proporcionada por las encuestas, se recomienda lo siguiente:

- ❖ Solucionar los problemas inmediatos de menor cuantía, tales como problemas sanitarios, repello, resane de paredes, problemas eléctricos y filtraciones entre los diferentes niveles de los edificios.
- ❖ Impermeabilizar losa de la azotea de ambos edificios con productos de alta resistencia, que garanticen el curado de estas losas techo.
- ❖ Diseñar aleros para los balcones, que minimicen la entrada de aguas de lluvias y la acumulación de las mismas en el sitio.
- ❖ Instalación de acabados de pisos de cerámica o similar en áreas húmedas y duchas, con la finalidad de minimizar las filtraciones entre los pisos.
- ❖ Una vez identificados los espacios comunes, implementar la construcción de un Gazebo; para la recreación y promoción de actividades de adultos mayores, además de actividades sociales de la comunidad, en un espacio organizado para tal fin.
- ❖ Igualmente, plantear la construcción de un parque infantil para niños hasta de 10 años de edad, y área recreativa de juegos de mesa y otros, para adolescentes.

- ❖ Crear áreas verdes que hagan agradable el ambiente, que en la actualidad se limita a rastrojos y vestigios de vegetación en espacios circundantes a los edificios, dentro de los cuales debemos plantear el ordenamiento de estacionamientos de acuerdo a la cantidad de autos identificados en el sitio, de tal suerte que se optimice la utilización de estos espacios, y crear un ambiente agradable para el mejor aprovechamiento de ellos.

- ❖ Mantener el “**Centro de Capacitación Técnica, para el Mejoramiento Habitacional y su Entorno**”, en una actividad constante, identificando los problemas que confrontan las diferentes comunidades que conforman el corregimiento José Domingo Espinar, siempre con miras a beneficiar a todos los residentes, que de una u otra forma, podrán aprovechar los conocimientos y experiencias que brinda el personal profesional y técnico del nuestro Centro.

BIBLIOGRAFÍA

San Miguelito (distrito) – Wikipedia, la enciclopedia libre.

Distrito de San Miguelito por corregimiento

www.contraloría.gob.pa/dec/Temas/50/40/san%20miguelito.pdf

AGENDA DE DESARROLLO DISTRITO DE SAN MIGUELITO.

En el sector este del distrito de **San Miguelito**.

INSTITUTO DE VIVIENDA SOCIAL

LEYES DE MURPHY. Para actores sociales en la preparación de tesis y monografías temáticas. Las entidades y profesionales dedicados a la producción de viviendas.

Proyecto de Viviendas Sociales y Ampliables (Filipinas)

Capacitación y Erradicación de la pobreza. En proyecto un total de 650 viviendas sociales para "Fundación para la Vivienda Mindanao en Iligan".

habitat.aq.upm.es/Dubái/00/bp378.html

Distrito de San Miguelito - Dirección de Estadística y Censo - Panamá Población del distrito de San Miguelito, por sexo, según grupos de edad: Censos. Población de 10 y más años de edad del distrito de **San Miguelito**, www.contraloría.gob.pa

San Miguelito (distrito) - Wikipedia, la enciclopedia libre

El distrito de **San Miguelito** es una de las divisiones que conforma la llamada a ser una "ciudad dormitorio" ha favorecido un crecimiento masivo de población:

[Historia](#) - [Creación](#) - [Alcaldes](#) - [División](#)

Distrito de San Miguelito por corregimiento

Formato de archivo: PDF/Adobe Acrobat - [Vista rápida](#)

ESTIMACIÓN DE LA **POBLACIÓN** TOTAL DEL DISTRITO DE **SAN MIGUELITO**, POR CORREGIMIENTO, SEGÚN SEXO Y GRUPOS DE EDAD: AL 1º DE JULIO DEL AÑO 2010.

www.contraloría.gob.pa/dec/Temas/50/40/san%20miguelito.pdf

CD DE TESIS

Formato de archivo: PDF/Adobe Acrobat - [Versión en HTML](#)

exigir el **adiestramiento** para mejorar su aptitud actual; es decir, para desempeñar sus tareas de una manera más eficiente. Reúnen similares condiciones geográficas, económicas y sociales.