

MINISTERIO DE CULTURA Y JUVENTUD

Centro de Investigación y Conservación de Patrimonio Cultural

XXVIII Certamen
Salvemos Nuestro Patrimonio Histórico
Arquitectónico 2024

**CENTRO CULTURAL
ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA
PALMARES**

Palmares, Alajuela
2024

INDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. RESUMEN EJECUTIVO --- Pag 04
- 1.2. JUSTIFICACIÓN ___ Pag 05
- 1.3. OBJETIVO GENERAL ___ Pag 07
- 1.4. OBJETIVOS ESPECIFICOS ___ Pag 07
- 1.5. HISTORIA DEL EDIFICIO ___ Pag 08

2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- 2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE --- Pag 13
- 2.2. USO ACTUAL --- Pag 16
- 2.3. FOTOGRAFÍAS ACTUALES DE EDIFICIO --- Pag 17
- 2.4. CONSIGNACIÓN DE DAÑOS --- Pag 22
- 2.5. CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS --- Pag 35

3. EL ANTEPROYECTO

- 3.1 RESUMEN EJECUTIVO --- Pag 41
- 3.2. DEMOLICIONES --- Pag 42
- 3.3. LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA --- Pag 44
- 3.4. CUADRO DE SOLUCIONES A CONSIGNACIÓN DE DAÑOS --- Pag 57
- 3.5. CUADRO DE SOLUCIONES A CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS --- Pag 61
- 3.6. PRESUPUESTO --- Pag 62
- 3.7. BIBLIOGRAFÍA --- Pag 66

1. INTRODUCCIÓN



Fotografía de Joaquín L. Sancho dando un discurso frente a la Antigua Cooperativa Tabacalera, finales de la década de 1940 (Fuente: Colección de Anibal Arias).

1.1. RESUMEN EJECUTIVO

El Edificio de la Antigua Cooperativa Tabacalera, construido en 1947 y reconocido como patrimonio arquitectónico de Costa Rica en 1995, ha aguardado durante décadas su utilización como un Centro Cultural destinado a enriquecer la vida cultural del cantón de Palmares y cantones vecinos. A pesar de su modesta extensión de 38 km², este cantón alberga a más de 40 mil habitantes, siendo el más densamente poblado de la provincia de Alajuela.

La espera está próxima a concluir. En 2021, el edificio fue traspasado a la Municipalidad de Palmares con la condición de ser transformado en un espacio cultural. No obstante, fue hasta febrero de 2024 que la Cooperativa de Caficultores lo entregó al Municipio en un estado que requiere mejoras. El Centro Cultural aspira a ser un espacio multidisciplinario que fomente y celebre la cultura a través de diversas expresiones artísticas como artes visuales, danza, teatro, música, literatura, artesanías, cine, cultura urbana y diseño, entre otras disciplinas.

Desde 1995, en el acta de declaratoria del edificio como patrimonio histórico, se subrayaba que *“El edificio original y su extensa zona de parqueo deben tener un uso que beneficie a todos los habitantes del cantón y promueva el rescate de la historia y cultura regional mediante las políticas culturales del gobierno local.”*

El anhelado sueño compartido por numerosos palmareños, incluyendo a aquellos que ya nos han dejado, está en vías de materializarse gracias al Centro de Patrimonio. Este proyecto nos brinda la oportunidad de restaurar el edificio y devolverle el valor que merece en el corazón de Palmares, iniciando así un nuevo capítulo en la historia de nuestra comunidad.



1.2. JUSTIFICACIÓN

El edificio conocido durante muchos años como la Cooperativa Tabacalera, Agrícola e Industrial de Palmares R.L guarda una gran importancia no solo para la población de ese cantón sino también para el país entero. En primer lugar, está declarado como de interés histórico arquitectónico; lo cual trasciende los límites cantonales al convertirse en patrimonio de todos los costarricenses. En segundo lugar, nació como un producto del movimiento cooperativo, lo que lo convierte en testimonio de lo que la organización ciudadana puede lograr, sirviendo de ejemplo viviente para las generaciones venideras. Adicionalmente, es parte inherente de la herencia cultural y la memoria histórica de los pobladores de la zona. De hecho, el Historiador Carlos Ml. Zamora Hernández (Oficina de Patrimonio Cultural, Ministerio de Cultura) en su oficio DPH-0750-995 del 9 de setiembre de 1995 señala que *“El antiguo edificio de la Cooperativa Tabacalera e Industrial de Palmares R.L. es una edificación de valor histórico testimonial.”* Esta característica se menciona nuevamente en el Decreto No. 24684-C mediante el cual se declaró el inmueble de interés histórico arquitectónico; en ese documento se lee *“Considerando 7 – Que la edificación posee un alto valor histórico testimonial para la comunidad”*.

El edificio es propiedad de la Municipalidad de Palmares, lo que implícitamente conlleva al menos dos grandes ventajas. Primero, al ser un bien público la ciudadanía puede tener fácil acceso a la manera de administrarlo y resguardarlo; y segundo, al pertenecer a un ente público la comunicación con el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural será fluida y abierta.

Es importante resaltar que el edificio debe estar destinado a un centro de cultura, pues así fue ofrecido por el Gobierno de la República a la Municipalidad en su oficio DM-1007-202 del Ministerio de la Presidencia del 7 de setiembre de 2020. En este documento se lee: *“... por este medio me permito realizar formal acto de ofrecimiento de donación del terreno anteriormente descrito a favor de la Municipalidad de Palmares, siempre y cuando dicho ente se comprometa a garantizar la correcta custodia y mantenimiento del inmueble conservando su uso como Centro Cultural para el cantón de Palmares...”*. Tal condición fue aceptada por el Concejo Municipal de Palmares el 5 de octubre de 2020 mediante su acuerdo ACM-09-23-2020 tomado en la sesión ordinaria No.23 y estipulada específicamente en el documento final de donación, en el que la naturaleza del inmueble se define como **“Centro Cultural en beneficio del Cantón de Palmares”**.

Este uso dado al inmueble está totalmente acorde con el Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local (PCDHL) 2016-2020, ya que, en el capítulo de Oportunidades para el Desarrollo Social y Cultural de ese plan de desarrollo cantonal, específicamente en la Tabla 6 (pág. 30) se señala entre las líneas prioritarias de acción la *“Creación de un Centro Cultural Palmareño”*.

Debe tomarse en cuenta que este plan de desarrollo fue definido por la misma comunidad palmareña a través de reuniones y consultas llevadas a cabo en todos los distritos del cantón. En otras palabras, expresa la voluntad y las necesidades identificadas por los propios habitantes.

No obstante todos los beneficios tangibles e intangibles que el Centro de Cultura traerá a los habitantes del cantón, este edificio municipal no cuenta con las condiciones para desarrollar ese importante proyecto, ya que como se detalla en un capítulo aparte, las malas condiciones de algunas paredes, las insuficientes instalaciones sanitarias, la prácticamente inexistente y obsoleta red eléctrica interna, el mal estado de puertas y ventanas, por mencionar algunos inconvenientes, no permiten que en las condiciones actuales el Centro Cultural Municipal pueda desarrollarse en ese edificio declarado de Interés Histórico Arquitectónico.

En otras palabras, la Municipalidad de Palmares ya cuenta con este inmueble, pero las limitantes presupuestarias le impiden atender todos estos problemas y no le dejan avanzar con su cometido. Queda claro que es imperante que el edificio sea intervenido para solucionar esta lamentable situación y para que la población pueda contar con este importante espacio de encuentro, de expresión, y de resguardo de su identidad.



1.3. OBJETIVO GENERAL:

Puesta en valor del Edificio de la Antigua Cooperativa Tabacalera, mediante la restauración del inmueble y la construcción de los espacios necesarios para su funcionamiento como Centro Cultural.

1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Evaluar el estado actual del inmueble para establecer las acciones necesarias para su restauración.

Analizar las deficiencias espaciales, programáticas y de seguridad humana actuales del edificio.

Realizar una propuesta arquitectónica de intervención del Edificio que incluya la restauración y nueva construcción para habilitar el edificio como Centro Cultural para el disfrute de la población local y visitantes.



1.5. HISTORIA DEL EDIFICIO

Para conocer los orígenes de esta propiedad es necesario echar una mirada a la historia, empezando por lo expuesto por el historiador Carlos Manuel Zamora Hernández, tanto como funcionario del Departamento de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura en su oficio DPH-0750-995 del 7 de setiembre de 1995, como en su libro “El Valle de los Palmares” (Zamora, 2020) publicado desde el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural de ese ministerio.



Señala esta fuente que en abril de 1944 un grupo de productores de tabaco de Atenas, San Ramón, Naranjo y Palmares constituyeron en la ciudad de Palmares la Cooperativa Tabacalera e Industrial de Palmares R.L. para orientarse hacia la industrialización y comercialización del tabaco y así librarse de las empresas transnacionales que hasta la fecha habían estado comprando este producto en la zona. De esta manera, los productores podrían exportar directamente el tabaco hasta su destino final. Como parte del proyecto se logró comprar un terreno de dos hectáreas en el centro de Palmares y ahí se construyó un edificio destinado a la industrialización de este producto en el año 1947.

En marzo de ese mismo año se hizo la primera exportación a Europa, específicamente a Checoslovaquia (hoy República Checa y Eslovaquia), país que pagó el producto con maquinaria. Sin embargo, la cooperativa no contaba con los recursos que la actividad demandaba para afrontar la fuerte competencia que representaban las dos mayores empresas fabricantes de cigarrillos: Tabacalera Costarricense y Republic Tobacco Company. A esto se sumó la crisis económica y política de finales de la década de 1940, lo que llevó a que en 1951 se produjera la quiebra de la cooperativa iniciándose al año siguiente el abandono paulatino de la siembra de tabaco.



Como parte de esta condición, el edificio y los terrenos de la Cooperativa Agrícola Industrial de Palmares fueron adquiridos por la empresa Republic Tobacco Company.



Según lo señala Efraín Menjívar Pérez, el 17 de octubre de 1973 la empresa Republic Tobacco Company segregó un terreno de 3377 metros cuadrados y lo vendió a la firma Fertilizantes de Centroamérica (FERTICA), dando así nacimiento a la finca 2-149408, terreno que contenía al edificio de la antigua Cooperativa Tabacalera e Industrial de Palmares y una importante área sin construir.

El historiador Carlos Manuel Zamora menciona que pocos años después, durante la administración del presidente Rodrigo Carazo Odio (1978-1982) se dio la nacionalización de FERTICA, por lo que consecuentemente la propiedad y el edificio pasaron a ser propiedad del Estado costarricense, y en este mismo período, el nuevo propietario donó el inmueble a la Municipalidad de Palmares. Sin embargo, a nivel registral, el bien siguió perteneciendo a el Estado.



En 1981, tomando en cuenta esa resolución, la Municipalidad de Palmares decidió darlo en usufructo a la Cooperativa de Caficultores de Palmares por un período de diez años para la instalación de un almacén de suministros agropecuarios y materiales de construcción. En el acta de la sesión del Concejo Municipal en la que se tomó esa decisión puede leerse que ese plazo podía prorrogarse por un período igual si tres meses antes de vencerse se llevaban a cabo las conversaciones y el análisis de los servicios prestados.



Más tarde, la administración del presidente Luis Alberto Monge (1982-1986) resolvió donar el inmueble a la Cooperativa de Caficultores de Palmares bajo los términos de la ley de presupuesto No.7040 del 6 de mayo de 1986. No obstante, en 1991 la Municipalidad alegó el vencimiento del período del usufructo de diez años y solicitó la devolución del inmueble. Adicionalmente, presentó un recurso de inconstitucionalidad contra la ley con la que se autorizó la donación a la cooperativa bajo el argumento de que las normas que componían dicha ley debían relacionarse con materia presupuestaria. Después del análisis, la Sala Constitucional declaró el recurso con lugar dándole la razón al gobierno local, pero la cooperativa continuó usufructuando el terreno y la Municipalidad no recuperó el inmueble, el cual seguía a nombre del Estado.



El 24 de octubre de 1995, durante la administración del presidente José María Figueres Olsen y siendo Arnoldo Mora Rodríguez el ministro de Cultura, se publicó en el diario oficial La Gaceta un decreto de gran importancia para el inmueble. Era el decreto No.24684-C que declaraba a esta propiedad de interés histórico arquitectónico. Entre las razones que se exponían para esta decisión se encontraban los hechos de que la edificación poseía un alto valor histórico testimonial para la comunidad dados sus orígenes y las circunstancias que habían rodeado su construcción. Con esta declaratoria se prohibía la demolición y la reparación total o parcial del inmueble sin la autorización previa del Departamento de Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura. Asimismo, la eventual restauración se haría bajo la supervisión y dirección técnica de ese ente.



El inmueble siguió con su extensión original de 3377 metros cuadrados hasta el 6 de abril de 2005. De acuerdo con la documentación presentada en el informe de Efraín Menjívar, en esta fecha el Estado costarricense, representado por el Ministerio de la Presidencia, segregó un lote de 776 metros cuadrados y lo donó a la Asociación Cruz Roja Costarricense, con lo que la finca 2-149408 pasó a tener una extensión del orden de los 2601 metros cuadrados. Este lote de la Cruz Roja Costarricense se ubica del lado norte del edificio de la antigua Cooperativa Tabacalera.



Posterior a esta fecha hubo varios movimientos para que el Estado costarricense traspasara este inmueble a la Municipalidad de Palmares. Los primeros se hicieron a nivel local entre un grupo de ciudadanos interesados en contar con un local municipal para un centro de cultura, pero pese a los esfuerzos realizados no se logró concretar ningún resultado.

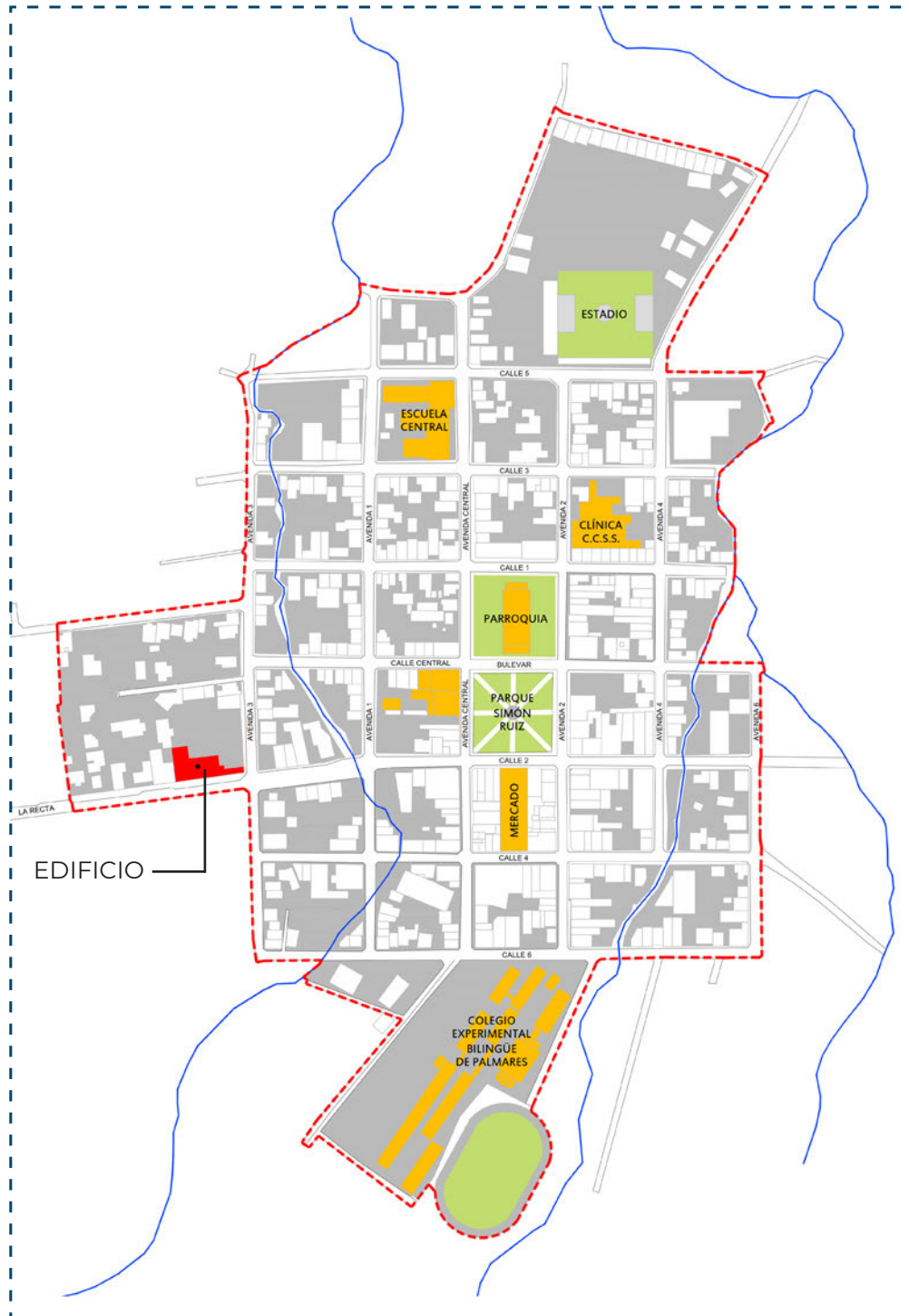
También se realizaron esfuerzos a nivel legislativo. En marzo de 2006 se presentó un proyecto de ley con ese objetivo, cuyo trámite no concluyó de la manera esperada por asuntos de procedimiento. Este intento se repitió mediante otra propuesta similar en abril de 2011, el cual tampoco alcanzó la meta propuesta también por temas de trámite.

En octubre de 2014 iniciaron una serie de movimientos desde la propia municipalidad de Palmares, trámites que culminaron con el traspaso del inmueble al gobierno local.

Es importante destacar que en el ofrecimiento que el gobierno de la República hizo a la municipalidad se indicó que el inmueble debería ser utilizado para un centro de cultura, condición que fue aceptada por la municipalidad, y en esos términos se hizo el traspaso del inmueble el 7 de mayo de 2021.

Desde que el inmueble le fue concedido en préstamo en 1981, la Cooperativa de Caficultores de Palmares usufructuó el inmueble. Ahí hicieron importantes inversiones para facilitar su actividad y lo desocupó en febrero de 2024.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



El edificio está ubicado en la recta principal de Palmares, 400m Sur del Campo Ferial o 200m Norte del Parque Central de Palmares Simón Ruiz. Este es un punto estratégico para la ubicación de un Centro Cultural, fácilmente accesible y bien posicionado en el Centro Histórico de Palmares.

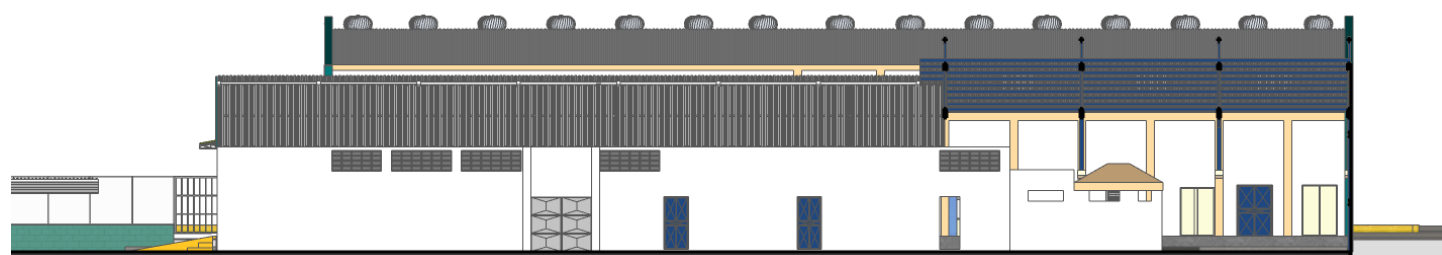
2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El Edificio de la Antigua Cooperativa Tabacalera es una estructura de concreto armado (vigas y columnas), y paredes de mampostería de ladrillo de barro revestidas con repello y pintura. La nave principal, de aproximadamente 685m², conserva su estructura original, mientras que un anexo posterior de 156m², construido en concreto, se añadió con posterioridad y debe mantenerse para no comprometer la integridad estructural del edificio.

La cubierta de la nave principal está compuesta por láminas HG onduladas, con pintura verde en el exterior y sin pintura en el interior. Posee tragaluces y perforaciones circulares para ventilación, instaladas por el antiguo inquilino, conectadas a chimeneas de ventilación.

La fachada principal (oeste) se ha conservado fielmente a su diseño original, con una puerta principal con cortina metálica, dos portones metálicos laterales y seis ventanas de dimensiones uniformes. Solo una ventana ha sido alterada, añadiéndole una puerta para acceder a aulas construidas en un segundo nivel de madera en los años 90. Todas las aberturas tienen marquesinas de concreto.

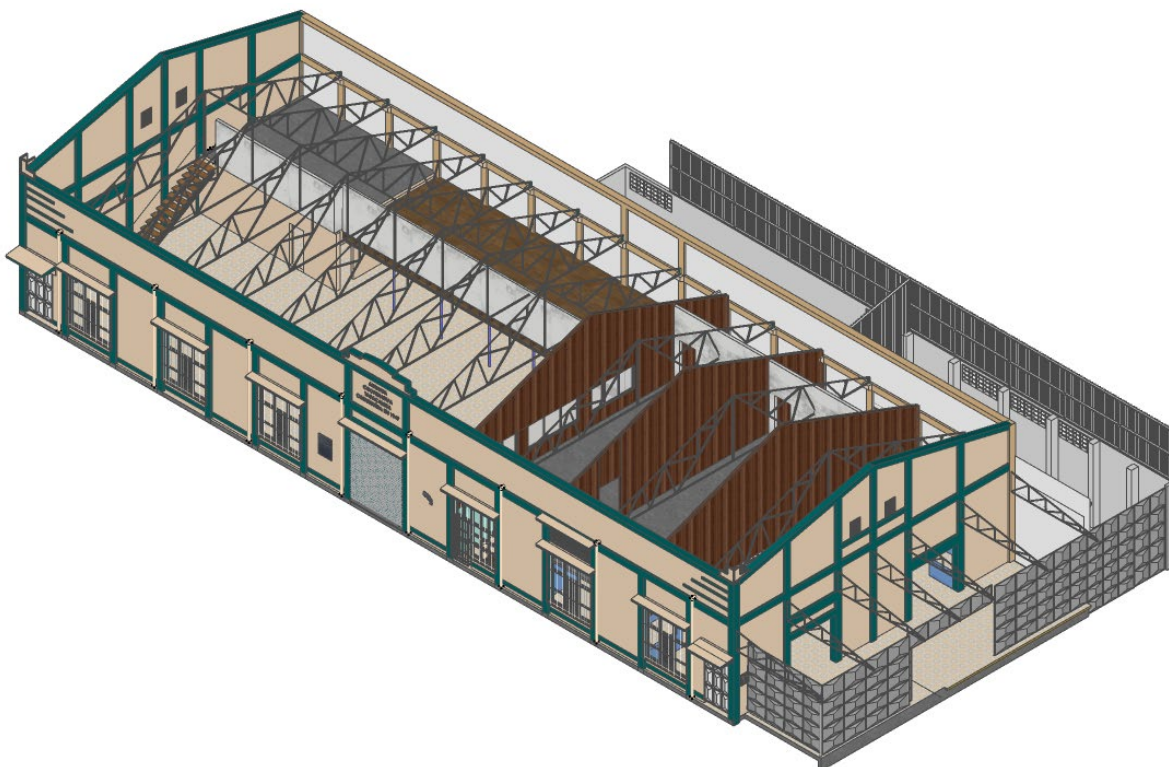
En la fachada lateral (sur), existen dos accesos sin puertas, cubiertos con láminas HG onduladas sostenidas por estructuras de cerchas metálicas. Se han añadido portones metálicos para cerrar estos accesos. Debido a un desnivel de aproximadamente 60cm con respecto al área de estacionamiento, se han instalado una rampa y escaleras. Sin embargo, estas no cumplen con las normativas de accesibilidad (norma 7600) y requieren ser modificadas.



La doble altura del edificio fue aprovechada por el antiguo inquilino para construir un mezzanine cuya fecha exacta de construcción no se pudo determinar. Este mezzanine está compuesto por una estructura de tubo metálico con cerramientos de tablilla y fibrocemento. El espacio situado debajo del mezzanine se utilizó previamente como oficina y bodega de materiales, con una construcción similar en metal y fibrocemento, complementada con panelería liviana.

Respecto a los pisos, presentan signos de desgaste y manchas. A excepción de las rampas de acceso, toda la nave principal cuenta con pisos de terrazo de diversos colores. No se han detectado fracturas, hundimientos ni deformaciones. A pesar de no ser originales del edificio, ya han pasado a ser parte de la imagen visual del inmueble, por lo que es preciso restaurarlos, limpiarlos y pulirlos para poder conservarlos.

Conforme a lo establecido en el acta de declaratoria de Patrimonio Histórico Arquitectónico del edificio, aunque ha experimentado modificaciones que podrían afectar su valor histórico, estas son reversibles. Por lo tanto, la restauración, reparación y/o intervención de cualquier elemento del edificio es completamente factible y viable.

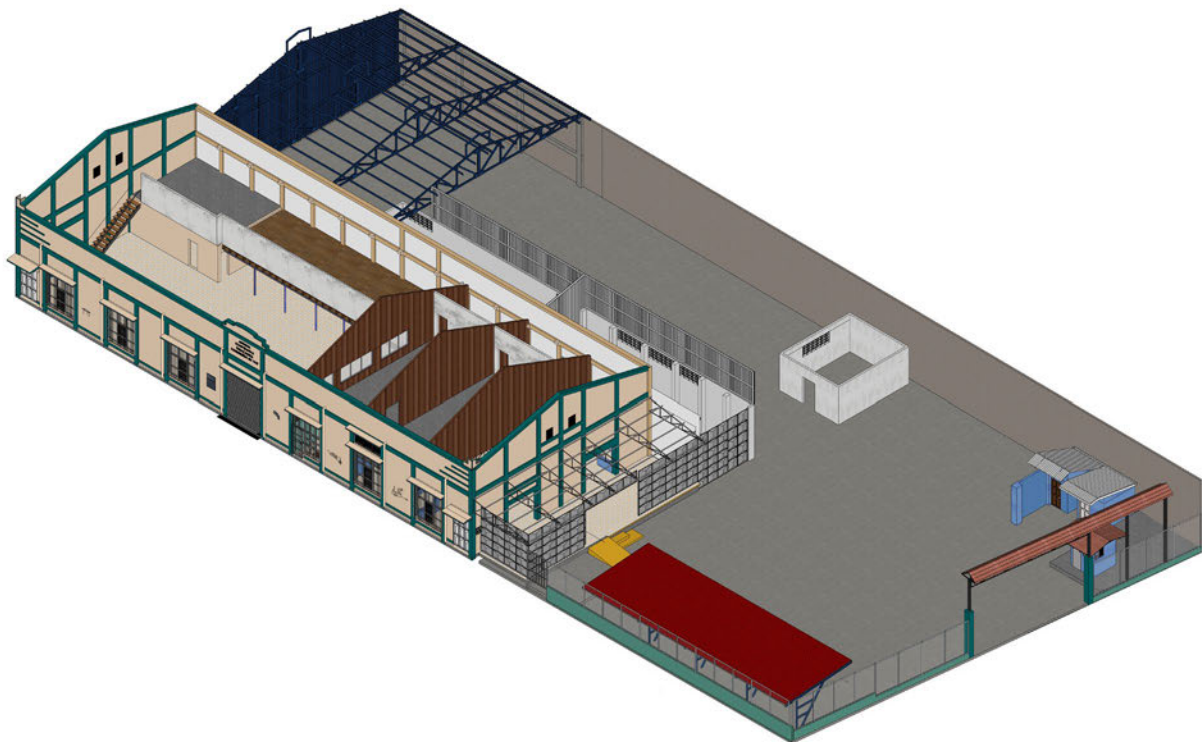


Vista isométrica del Edificio según el detallado levantamiento 3d que hemos realizado, muestra la nave principal, así como el anexo construido posteriormente por el anterior inquilino, se ven también las antiguas aulas del INA construidas en madera y el mezzanine con piso de madera que se construyó posteriormente; ambos elementos al haber sido construidos en materiales livianos y al no formar parte del Edificio original serán demolidos, sin que esto afecte la estructura primaria del inmueble. El edificio original era de un solo nivel, razón por la cual, la altura del piso del primer nivel al entrepiso del segundo nivel es de menos de 2.40m, por tanto no cumple con las alturas mínimas estipuladas en el Reglamento de construcción de Costa Rica, otro motivo de peso para demoler el segundo nivel existente.

En cuanto al estilo, el edificio comparte con otros ejemplos de arquitectura industrial modernista la característica de presentar un gesto formal limpio, ordenado y racional. Durante su época constructiva, se vivió una verdadera revolución tecnológica en términos de sistemas y métodos constructivos, lo que impulsó directamente la industria costarricense de materiales de construcción.

Una particularidad interesante es que el inmueble no cuenta con cielo raso, un detalle que se presume es heredado de su origen industrial. En su lugar, se pueden observar cerchas metálicas que sostienen una cubierta de hierro galvanizado. Esta elección de materiales refuerza el carácter industrial del edificio y permite apreciar la estructura interna, añadiendo un elemento estético y funcional al espacio.

En su exterior el lote cuenta con un amplio parqueo y una zona techada que anteriormente se utilizó como bodega de materiales, además cuenta con una caseta de seguridad y 2 baños en la zona de parqueos.



Vista isométrica del conjunto según el detallado levantamiento 3d que hemos realizado, muestra el edificio y sus zonas exteriores de parqueos, caseta de seguridad, baños exteriores, así como la bodega en la parte posterior del edificio. Además el lote cuenta con cerramientos perimetrales que dan seguridad al espacio.

2.2. USO ACTUAL DEL EDIFICIO

Como se mencionó con anterioridad, el edificio sirvió por más de cuatro décadas a la Cooperativa de Caficultores de Palmares (CoopePalmares) como almacén de insumos agrícolas y ferretería. En el año 2021, tras años de esfuerzos del sector cultural local, el edificio pasó a manos de la Municipalidad de Palmares con la condición de ser transformado en un Centro Cultural. No obstante, fue el 29 de febrero de 2024 cuando finalmente se desocupó y se entregaron las llaves al municipio.

Desde entonces, el edificio permanece desocupado. Aunque la Asociación de Desarrollo Específico para las Culturas Palmareñas (ADE Culturas Palmareñas) lo utilizó una vez para su asamblea general y un acto simbólico de toma de posesión como Centro Cultural (ver imagen), lo cierto es que la Municipalidad de Palmares aún no ha obtenido los permisos necesarios de bomberos y el Ministerio de Salud para su funcionamiento. Esta situación resalta la necesidad urgente de intervención para mejorar la seguridad, protección contra incendios y las instalaciones sanitarias, condiciones esenciales para habilitar el edificio y abrirlo al público.

CENTRO CULTURAL ANTIGUA TABACALERA



2.3. FOTOGRAFÍAS ACTUALES DEL EDIFICIO



Fotografía de la fachada principal: se observan las 6 ventanas y 3 puertas, además de los elementos decorativos en el tapichal de concreto, elementos que algunos califican de inspirarse en el estilo Art- Decó, aunque en realidad el edificio es de estilo industrial.



Fotografía de la fachada principal: se observan las marquesinas sobre las ventanas y puertas, además de la altura del edificio, cuando vemos la escala humana al fondo. Las verjas en las ventanas no son originales del edificio, pero deben conservarse por seguridad.



Fotografía de la fachada posterior: Se observa el anexo, construido posteriormente por CoopePlamares con paredes de concreto y tapicheles en lámina HG rectangular. Esta fachada cuenta con un portón corredizo principal y 3 puertas, así como una serie de ventanas pequeñas y unos louver de ventilación en concreto prefabricado.



Fotografía de la fachada lateral: Sobresale el volumen de la nave principal y original del edificio, con unos pequeños louvers de ventilación. Se observa el portón metálico instalado por el anterior inquilino, así como el anexo con tapicheles de lámina estructural color verde. También se observa la rampa y escalera constuidos para acceder desde el parqueo, las cuales no cumplen con la ley 7600 por lo que será preciso reformarlas.



Fotografía de la bodega ubicada en la parte posterior. La bodega fue construida por el anterior inquilino con cerchas metálicas y paredes con lámina estructural, la “bodega azul” como se le conocía da sombra y protege de los elementos a los antiguos hornos de tabaco.



Fotografía de los antiguos hornos. Ubicados en la parte posterior del edificio, los hornos usados para el procesamiento de tabaco, fueron convertidos en baños por el anterior inquilino, hecho que se planea revertir para restaurarlos y conservarlos en su estado original.



Fotografía interior de la nave principal. Se observan los pisos de terrazo, las cerchas metálicas originales del edificio y las paredes que han sido pintadas varias veces a través de los años por el anterior inquilino.



Fotografía interior de la nave principal. Se observan las cerchas de angulares metálicos originales del edificio, y la cubierta de HG ondulado sin pintar, así como las aberturas para la salida de aire por las chimeneas de ventilación instaladas en la parte exterior de las cubiertas.



Fotografía del interior de la nave principal, se observa a la derecha el mezaninne construido por el anterior inquilino, hecho de materiales livianos con entepiso de madera, fibrocemento y columnas metálicas, al fondo la escalera metálica usada para subir a este espacio.



Fotografía del interior de la nave principal, se observa al fondo las antiguas aulas del INA construidas por el anterior inquilino, las cuales dejaron de funcionar hace varios años. Hechas con madera sobre estructura metálica, la altura del piso del primer nivel al entepiso de las aulas es muy bajo, menos de 2,40m

2.4. CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

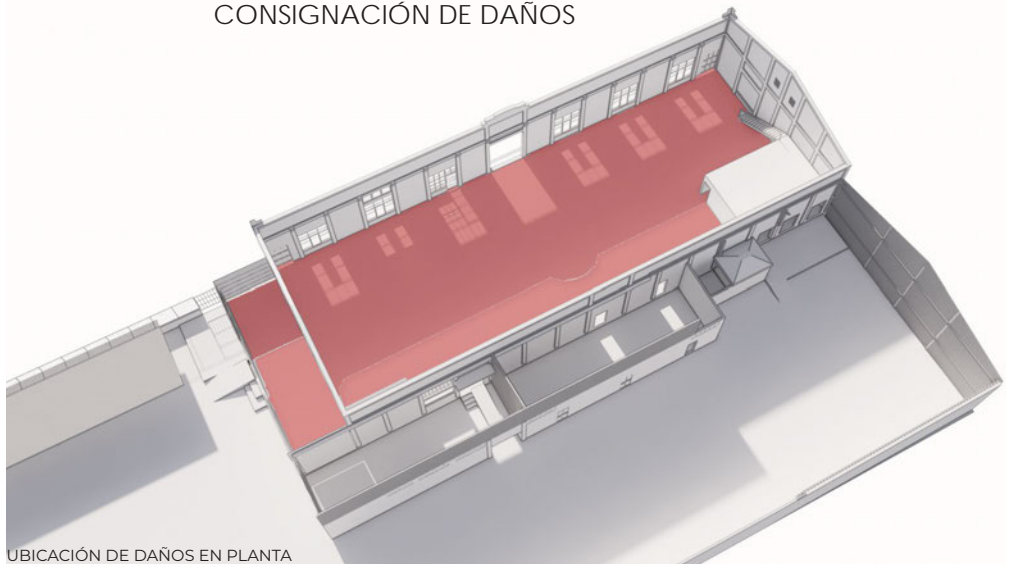
EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA

Levantamiento fotográfico de problemas o daños en la estructura actual del Edificio de la Antigua Cooperativa Tabacalera. En el capítulo de la propuesta de intervención, se detallan las soluciones y el mantenimiento a los problemas mencionados en esta sección.



F-01

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS



UBICACIÓN DE DAÑOS EN PLANTA

**CATEGORÍA**

Pisos

UBICACIÓN

Interior nave principal

MATERIAL

Terrazo

ESTADO

Malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

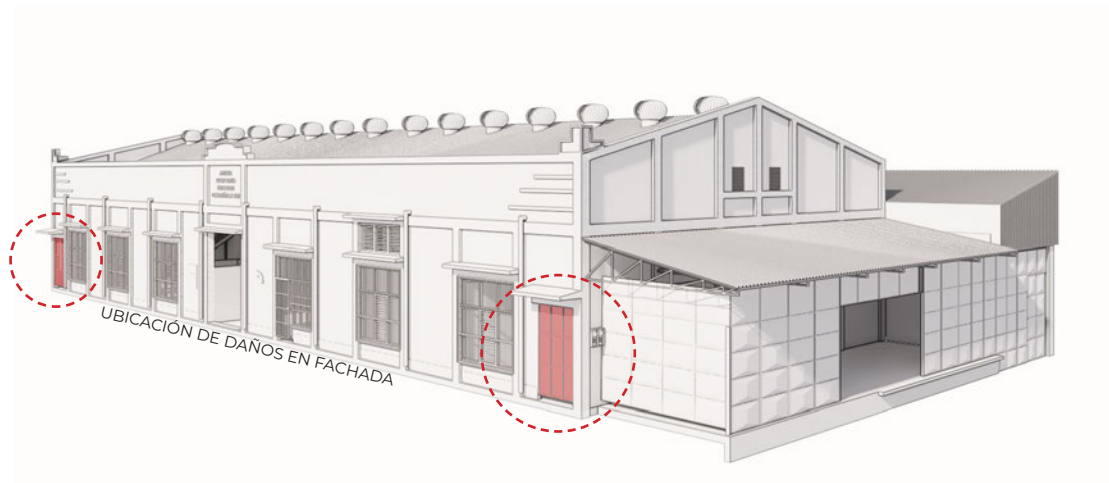
Sucio, con manchas,.

CAUSA DEL DETERIORO

El tránsito constante de personas y el antiguo uso del edificio como ferretería ha manchado y ensuciado el piso a lo largo de los años.

F-02

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

**CATEGORÍA**

Portones

UBICACIÓN

Exterior fachada principal

MATERIAL

Metal

ESTADO

Muy Malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

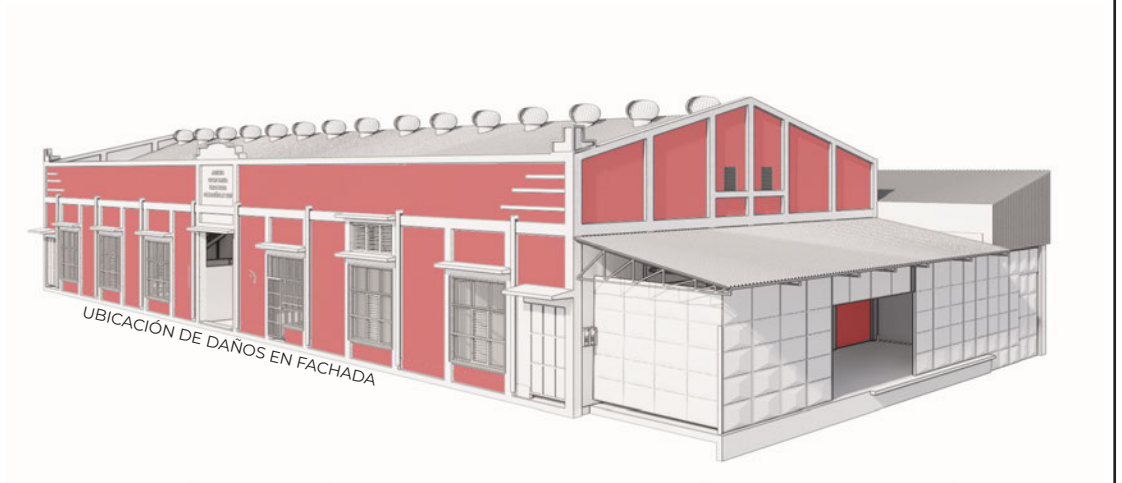
Roto, con corrosión, desgastado, con candados externos
No puede abrirse desde el interior..

CAUSA DEL DETERIORO

La falta de uso y mantenimiento a lo largo de los años, y el soleamiento directo han dañado el metal.

F-03

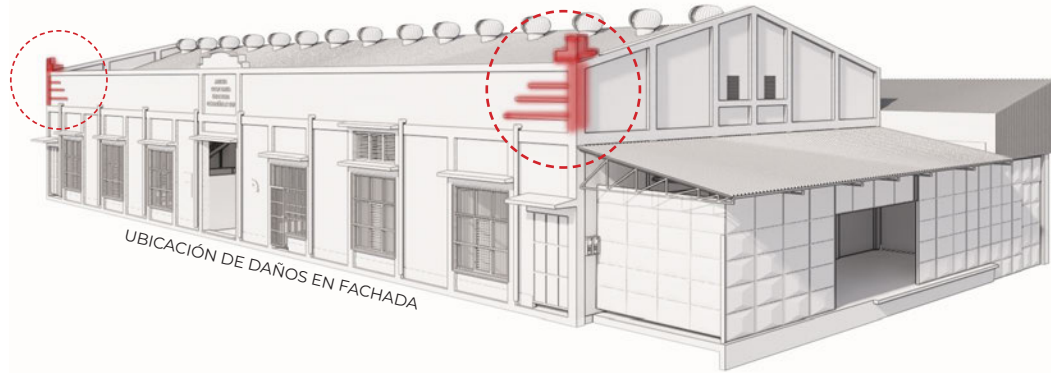
CONSIGNACIÓN DE DAÑOS



CATEGORÍA	Paredes
UBICACIÓN	Exterior nave principal
MATERIAL	Ladrillo de barro con repello y pintura
ESTADO	Malo
ORIGINAL DEL EDIFICIO	Si
DESCRIPCIÓN DEL DAÑO	Resquebrajadas, manchadas, sucias y rayadas
CAUSA DEL DETERIORO	La falta de mantenimiento por años y la exposición a los elementos ha hecho que se vaya desprendiendo el repello y la pintura.

F-04

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

**CATEGORÍA**

Tapichel

UBICACIÓN

Exterior fachada principal

MATERIAL

Concreto

ESTADO

Muy Malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

Si

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

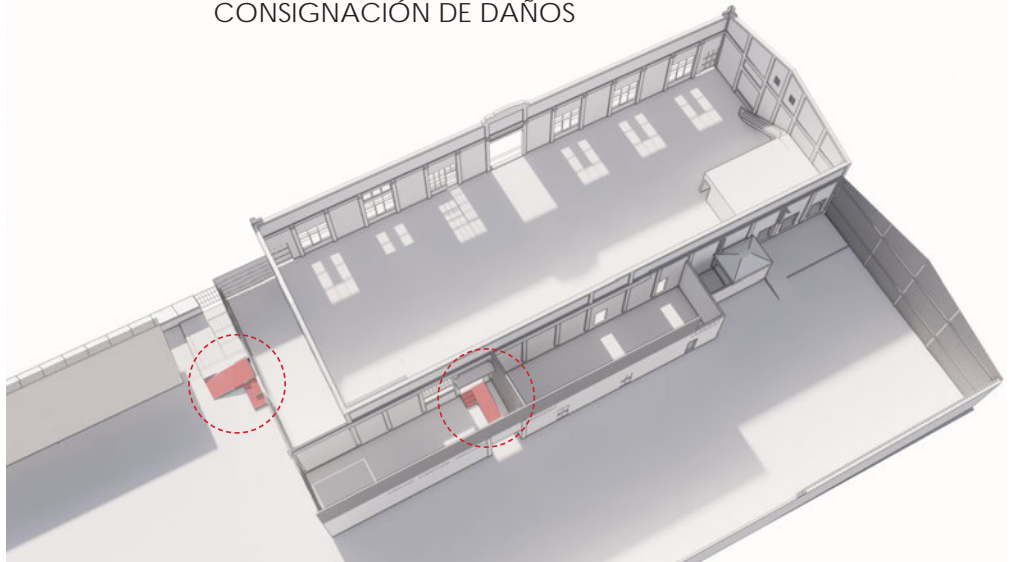
Roto, sucio, se ha desprendido parte del concreto.

CAUSA DEL DETERIORO

La exposición constante al Sol, lluvia y humo de los carros han ocasionado el desprendimiento del concreto y las manchas en las esquinas.

F-05

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS



UBICACIÓN DE DAÑOS EN PLANTA

**CATEGORÍA**

Rampas y escaleras

UBICACIÓN

Acceso lateral y posterior

MATERIAL

Concreto y metal

ESTADO

Malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

En mal estado, no cumplen normas 7600.

CAUSA DEL DETERIORO

El uso constante ha desgastado la pintura antideslizante, y los pasamanos se han ido doblando y desgastando con los años. Ambas rampas tienen mas de 12% de pendiente.

F-06

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS



UBICACIÓN DE DAÑOS EN PLANTA

**CATEGORÍA**

Paredes internas

UBICACIÓN

Interior nave principal

MATERIAL

Ladrillo de barro, con repello y pintura

ESTADO

Malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

Si

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

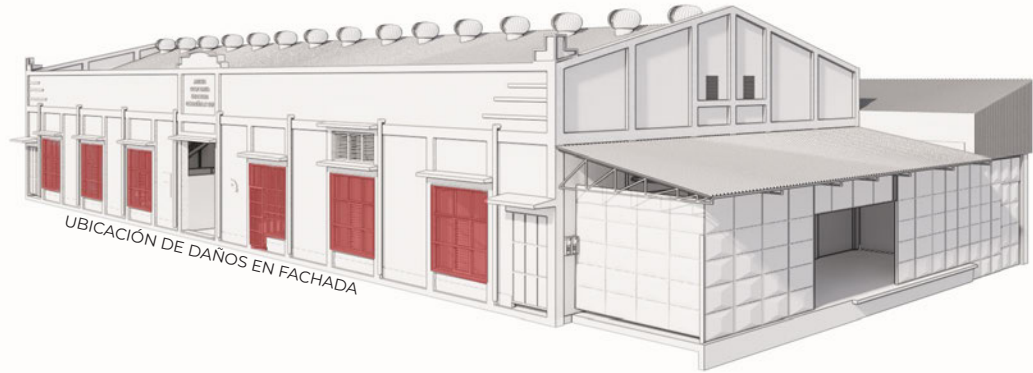
Resquebrajadas, manchadas, sucias y desgastadas.

CAUSA DEL DETERIORO

La falta de mantenimiento a lo largo de los años, y los cambios de color han hecho que se vean poco uniformes, sucias y desgastadas.

F-07

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

**CATEGORÍA**

Ventanas

UBICACIÓN

Exterior nave principal

MATERIAL

Aluminio / madera / vidrio

ESTADO

Malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

Quebrados, manchados, celosías faltantes.

CAUSA DEL DETERIORO

La falta de mantenimiento por años y el descuido ha provocado que casi todos los vidrios de la fachada estén rotos, o con celosías faltantes.

F-08

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

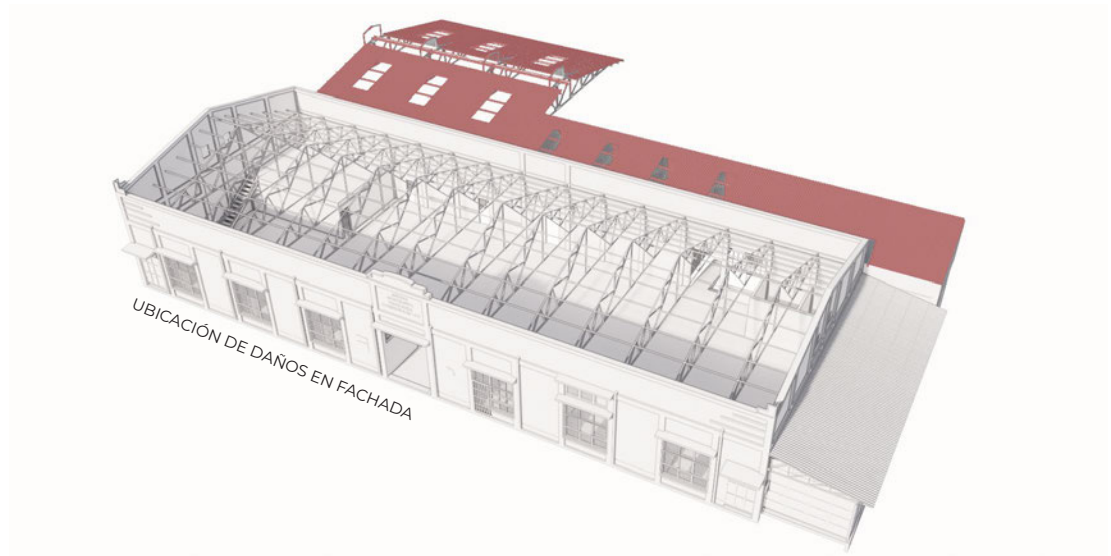


CENTRO CULTURAL ANTIGUA TABACALERA

CATEGORÍA	Marquesinas
UBICACIÓN	Exterior fachada principal
MATERIAL	Concreto
ESTADO	Malo
ORIGINAL DEL EDIFICIO	Si
DESCRIPCIÓN DEL DAÑO	Desgastadas, con manchas, algunas presentan leve desprendimiento del concreto.
CAUSA DEL DETERIORO	La exposición constante a los elementos y al humo de los carros han provocado que se manchen y desgasten.

F-09

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

**CATEGORÍA**

Estructura metálica

UBICACIÓN

Exterior nave principal

MATERIAL

Metal

ESTADO

Malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

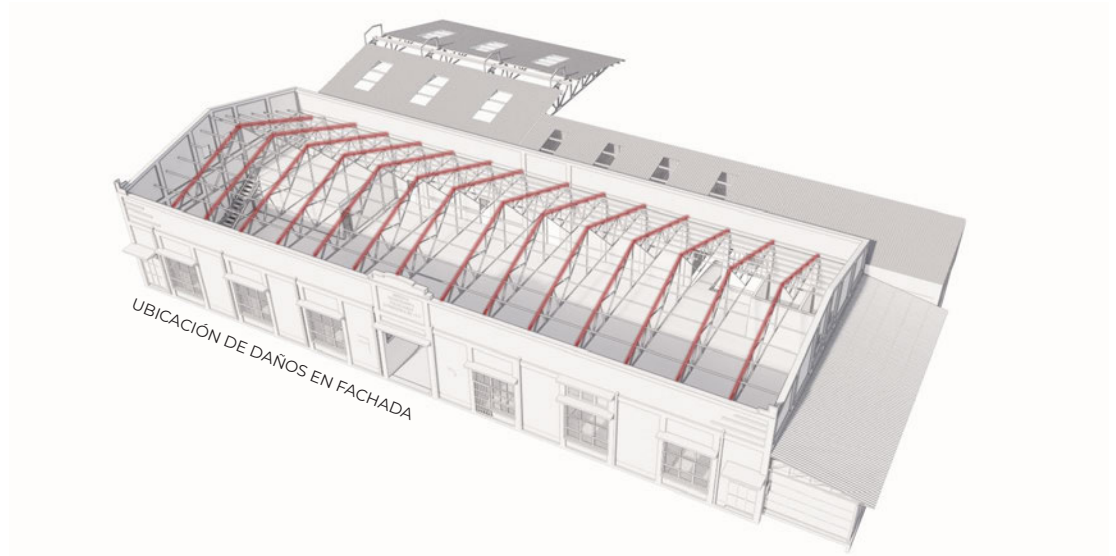
Con corrosión y pintura desgastada.

CAUSA DEL DETERIORO

Luego de varios años sin mantenimiento la pintura se ha ido desgastando y las piezas metálicas han empezado el proceso de corrosión, sin llegar al grado de romperse.

F-10

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

**CATEGORÍA**

Cerchas metálicas

UBICACIÓN

Interior fachada principal

MATERIAL

Metal

ESTADO

Regular

ORIGINAL DEL EDIFICIO

Si

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

Algunas cerchas presentan corrosión y desgaste de pintura.

CAUSA DEL DETERIORO

La falta de cuidado con los años ha provocado la corrosión de algunas partes de las cerchas, pero en general se encuentran en buen estado a pesar de los años.

F-11

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

**CATEGORÍA**

Bajantes y canoas

UBICACIÓN

Exterior fachada principal y posterior

MATERIAL

Pvc

ESTADO

Muy Malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

Si

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

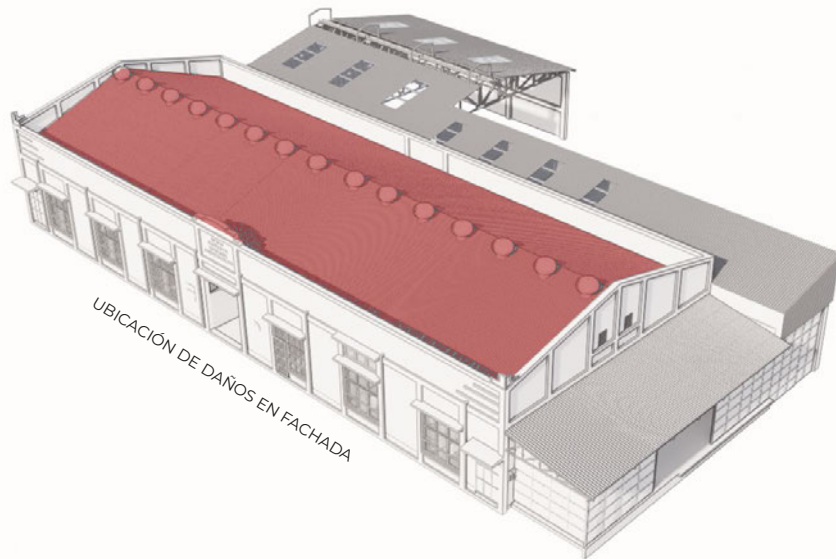
Rotos, desgastados, manchados

CAUSA DEL DETERIORO

La falta de mantenimiento y la exposición a los elementos ha deteriorado el pvc al punto de romperse.

F-12

CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

**CATEGORÍA**

Cubierta

UBICACIÓN

Nave principal

MATERIAL

Lámina ondulada HG

ESTADO

Regular

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEL DAÑO

Sin pintar en el interior, sucias, con manchas, con tapagotas, corrosión.

CAUSA DEL DETERIORO

La falta de mantenimiento ha provocado la corrosión de algunas láminas del techo, y las constantes reparaciones de goteras hacen que se vea sucio y manchado.

2.5. CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS

EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA

Levantamiento fotográfico de algunas deficiencias encontradas en el edificio actual para poder utilizar el edificio como Centro Cultural.



Fotografía del antiguo horno para el procesamiento del tabaco, utilizado actualmente como baño, espacio que se propone restaurar, eliminando los baños y haciendo una sala de exposición del proceso de fabricación del tabaco y la importancia del mismo para la economía y desarrollo de los cantones de la Región de Occidente.

D-01

CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS

**CATEGORÍA**

Baños públicos

UBICACIÓN

Exterior e interior nave principal

MATERIAL

Ladrillo de barro con repello y pintura / gypsum

ESTADO

Deficiente

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEFICIENCIA

En el interior del edificio, los antiguos hornos de tabaco fueron convertidos en baños, los cuales no cumplen con la ley 7600. En el exterior se construyeron 2 baños y un orinal, que cumplen con la ley 7600 pero presentan problemas de funcionamiento.

CAUSA DE LA DEFICIENCIA

Los antiguos hornos fueron convertidos en baños por los anteriores ocupantes del edificio, baños que no cumplen las normas 7600

D-02

CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS

**CATEGORÍA**

Puerta principal y salidas de emergencia.

UBICACIÓN

Exterior e interior nave principal

MATERIAL

Metal

ESTADO

Deficiente

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEFICIENCIA

La puerta principal es inexistente, solo existe una cortina metálica que permanece abierta en horario de ocupación, dejando entrar polvo, ruido y humo de los carros. Las puertas laterales por su parte son metálicas y no poseen barras antipánico por lo que no funcionan para emergencias.

CAUSA DE LA DEFICIENCIA

Cuando se construyó el edificio no existían los actuales sistemas de protección humana y durante los años de ocupación no se preocuparon por actualizar las salidas de emergencia o instalar una puerta principal apropiada.

D-03

CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS

**CATEGORÍA**

Instalación eléctrica

UBICACIÓN

Todo el edificio

MATERIAL

--

ESTADO

Muy malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEFICIENCIA

Cables muy antiguos que no cumplen con código eléctrico vigente actualmente. Sistema sobrecargado y existencia de 2 medidores, uno para la nave principal y otro para anexos que se hicieron posteriormente.

CAUSA DE LA DEFICIENCIA

A lo largo de los años se fueron haciendo instalaciones eléctricas hechas a mano, sin un diseño adecuado y se han ido deteriorando y sobrecargando.

D-04

CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS

**CATEGORÍA**

Instalación mecánica

UBICACIÓN

Todo el edificio

MATERIAL

Metal y pvc

ESTADO

Muy Malo

ORIGINAL DEL EDIFICIO

No

DESCRIPCIÓN DEFICIENCIA

Tuberías rotas, con corrosión, desgastadas, dobladas, sucias y tapadas, lo que provocan un mal sistema de evacuación de agua de lluvia hacia el desagüe existente.

CAUSA DE LA DEFICIENCIA

Tuberías muy antiguas que se han deteriorado por el constante uso, sumado a malas instalaciones han dañado el material considerablemente.

EL ANTEPROYECTO

CENTRO CULTURAL ANTIGUA TABACALERA



3.1. RESUMEN EJECUTIVO

La restauración del edificio de la Antigua Cooperativa Tabacalera tiene como objetivo principal resaltar su valor patrimonial mediante su transformación en un Centro Cultural dinámico y funcional. La intervención abarca una serie de mejoras estructurales y adaptaciones necesarias para obtener los permisos correspondientes que permitan su uso como espacio público.

En cuanto a la seguridad y accesibilidad, se llevarán a cabo mejoras significativas, tales como la optimización de las salidas de emergencia y la implementación de sistemas contra incendios. Adicionalmente, se construirá una moderna batería de baños, en conformidad con las normativas del Ministerio de Salud, para garantizar las condiciones sanitarias adecuadas.

Para cumplir con la Ley 7600 de accesibilidad, se diseñarán y construirán rampas accesibles que faciliten el desplazamiento de personas con discapacidad o movilidad reducida. Asimismo, se habilitará una oficina destinada al administrador del Centro Cultural.

Una parte mayoritaria del presupuesto se invertirá en la restauración del edificio, eliminando intervenciones previas que no sean congruentes con su diseño original. Esta acción permitirá recuperar la planta libre del edificio, optimizando así su versatilidad y adaptabilidad para albergar una amplia gama de eventos y actividades culturales.

Con esta intervención, se busca que el Centro Cultural se convierta en un espacio polivalente y abierto, apto para la realización de ferias de artesanía, ferias de empleo, expo-construcción, conciertos, presentaciones de danza, teatro, música, bailes, graduaciones y exposiciones artísticas. La flexibilidad del diseño permitirá adecuar el espacio según las necesidades específicas de cada evento, manteniendo siempre su esencia y valor histórico.

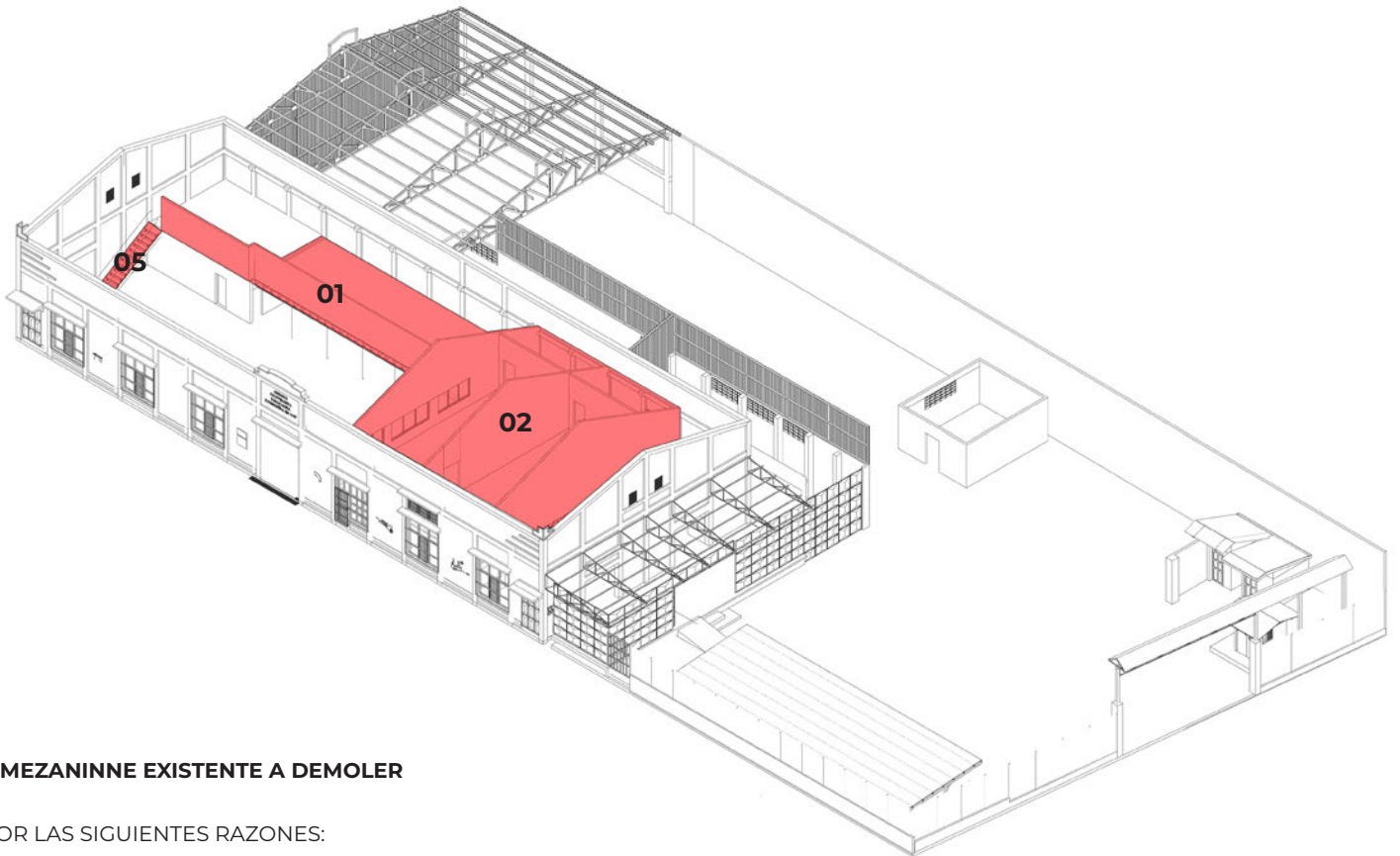
En resumen, el proyecto aspira a revitalizar el edificio de la Antigua Cooperativa Tabacalera, rescatando su historia y arquitectura original, mientras se adapta a las demandas contemporáneas de un Centro Cultural moderno y accesible.

3.2. DEMOLICIONES

EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA

A continuación se diagrama en rojo los espacios a demoler.
Esta demolición la asumirá CoopePalmares, el anterior inquilino del edificio, por lo que no representará un gasto para la Municipalidad.
Todos los espacios a demoler no formaban parte del Edificio original y fueron construidos con materiales livianos: madera, metal, fibrocemento, etc.

CENTRO CULTURAL ANTIGUA TABACALERA



1. MEZANINNE EXISTENTE A DEMOLER

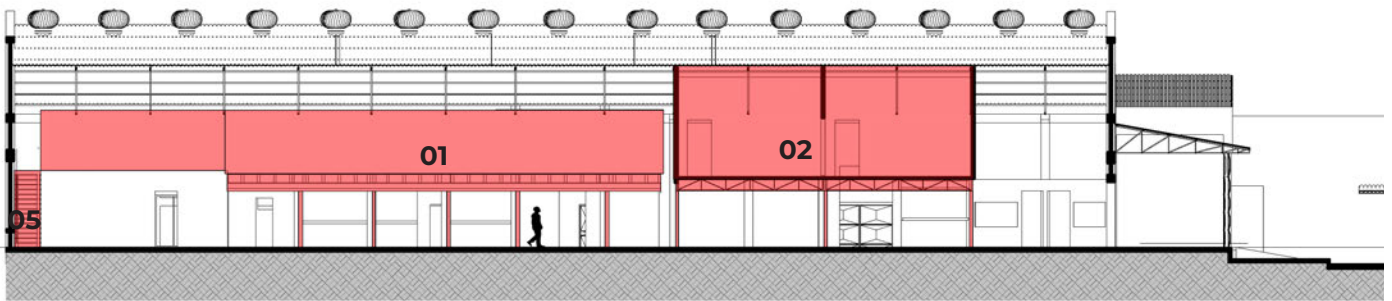
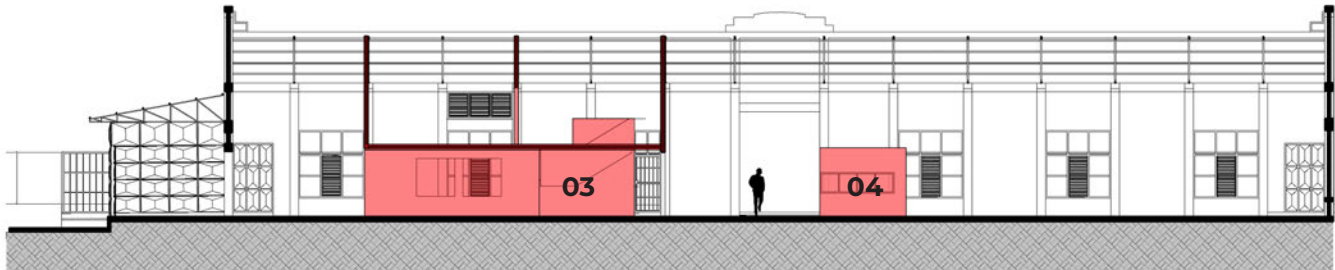
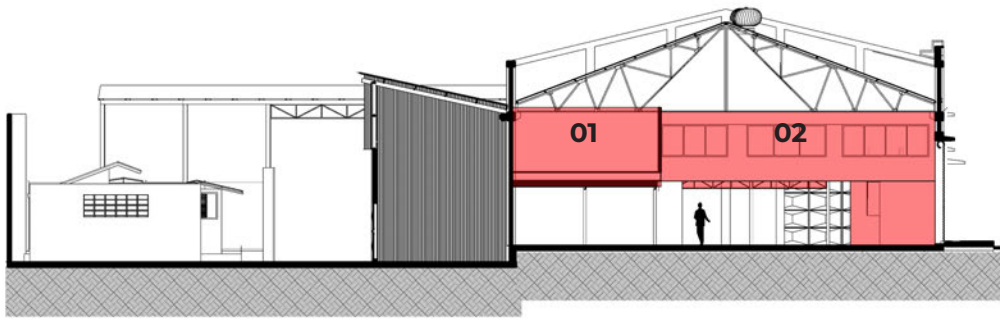
POR LAS SIGUIENTES RAZONES:

1. NO FORMABA PARTE DEL EDIFICIO ORIGINAL, FUE CONSTRUÍDO COMO UN AREA DE ALMACENAJE.
2. NO CUMPLE CON LEY 7600, NO TIENE ELEVADOR NI RAMPAS PARA ACCEDER DESDE EL 1ER NIVEL.
3. SUS MATERIALES NO CUMPLEN CON RETARDO AL FUEGO DE 1 HORA ESTIPULADO POR BOMBEROS PARA EDIFICIOS DE REUNIÓN PÚBLICA
4. NO CUMPLE CON LA ALTURA MÍNIMA DE PISO A CIELO QUE SE INDICAN EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN
5. EL ENTREPISO ESTÁ MUY DETERIORADO, AL SER DE MADERA Y UTILIZARSE DURANTE AÑOS PARA ALMACENAJE DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN HA SUFRIDO SERIOS DAÑOS.

2. AULAS EXISTENTES A DEMOLER

POR LAS SIGUIENTES RAZONES:

1. NO FORMABA PARTE DEL EDIFICIO ORIGINAL, FUE CONSTRUÍDO EN LA DÉCADA DE 1990 COMO AULAS DEL INA.
2. NO CUMPLE CON LEY 7600, NO TIENE ELEVADOR NI RAMPAS PARA ACCEDER DESDE EL 1ER NIVEL Y EL BAÑO DEL SEGUNDO NIVEL NO ES 7600.
3. SUS MATERIALES NO CUMPLEN CON RETARDO AL FUEGO DE 1 HORA ESTIPULADO POR BOMBEROS PARA EDIFICIOS DE REUNIÓN PÚBLICA
4. NO CUMPLE CON LA ALTURA MÍNIMA DE PISO A CIELO QUE SE INDICAN EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.



3. ESCALERA HACIA AULAS EXISTENTE A DEMOLER

POR LAS SIGUIENTES RAZONES:

1. NO SE NECESITARÁN AL DEMOLER LAS AULAS.
2. NO CUMPLEN CON NORMAS DE BOMBEROS EN CUANTO A MATERIALIDAD NI SEGURIDAD.

4. OFICINA EXISTENTE A DEMOLER

POR LAS SIGUIENTES RAZONES:

1. NO SERÁ NECESARIA SEGÚN LA NUEVA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DEL CENTRO CULTURAL QUE PROMUEVE LA PLANTA LIBRE ORIGINAL DEL EDIFICIO.
2. ESTÁ MAL POSICIONADA EN EL INMUEBLE PUESTO QUE ESTÁ MUY CERCA DEL ACCESO PRINCIPAL Y NO ESTÁ ALINEADA CON LA COLUMNA POR LO QUE SOBRESALE EN UNA DE LAS VENTANAS.

5. ESCALERA HACIA MEZANINNE EXISTENTE A DEMOLER

POR LAS SIGUIENTES RAZONES:

1. NO SERÁN NECESARIAS AL DEMOLER EL MEZANINNE.
2. NO CUMPLEN CON NORMAS DE BOMBEROS EN CUANTO A MATERIALIDAD NI SEGURIDAD.

3.3. LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

ELEVACIONES

REMODELACIÓN EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA



ELEVACIÓN PRINCIPAL - FRONTAL



ELEVACIÓN POSTERIOR

ELEVACIÓN PRINCIPAL - FRONTAL

ELEMENTOS A RESTAURAR O MEJORAR:

1. SE REMOVERÁ CUIDADOSAMENTE LA PINTURA Y SE REPELLARÁ Y PINTARÁ NUEVAMENTE SEGÚN LAS INDICACIONES MOSTRADAS EN EL PUNTO F-03 DEL CUADRO DE SOLUCIONES DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS.
2. SE CAMBIARÁN LAS VENTANAS EXISTENTES, EN SU MAYORÍA ROTAS Y CON CELOSÍAS FALTANTES, LAS CUALES NO FORMABAN PARTE DEL EDIFICIO ORIGINAL Y SE INSTALARÁN UNAS NUEVAS CON UN DISEÑO SIMILAR AL ORIGINAL, SEGÚN SE ESTABLECE EN EL PUNTO F-07 DEL CUADRO DE SOLUCIONES DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS.
3. SE CAMBIARÁN LOS PORTONES LATERALES POR PUERTAS DE EMERGENCIA, COMO SEGÚN INDICACIONES DEL PUNTO F-02 DEL CUADRO DE SOLUCIONES DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS.
4. SE CAMBIARÁN BAJANTES ROTOS Y DAÑADOS, SEGÚN PUNTO F-1.
5. SE CORREGIRAN FISURAS, MANCHAS Y DESPRENDIMIENTO DE CONCRETO DE LAS MARQUESINAS Y LOS TAPICHELES DE CONCRETO SEGÚN CUADRO DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS F-04 Y F-08.
6. SE INSTALARÁ PUERTA DE VIDRIO EN LA PUERTA PRINCIPAL COMO PROTECCIÓN CONTRA VIENTO, HUMO DE LOS CARROS Y RUIDO. SEGÚN CUADRO DE CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS D-02.

ELEVACIÓN POSTERIOR

ELEMENTOS A RESTAURAR O MEJORAR:

1. SE PINTARÁN LAS PAREDES DE CONCRETO, LAS CUALES ESTÁN EN BUEN ESTADO Y SE PINTARÁN LOS TAPICHELES DE LÁMINA HG RECTANGULAR.
2. SE CAMBIARÁN ALGUNOS VIDRIOS ROTOS EN LAS VENTANAS.
3. SE INSTALARÁ PUERTA DE VIDRIO EN LA PUERTA POSTERIOR COMO PROTECCIÓN CONTRA VIENTO, HUMO DE LOS CARROS Y RUIDO.
4. SE PINTARÁN LAS PUERTAS METÁLICAS Y LAS CERCHAS METÁLICAS DE LA BODEGA POSTERIOR, CON PINTURA ANTICORROSIVA.
4. SE INSTALARÁ UNA PRECINTA Y BOTAGUA EN LÁMINA HG ESMALTADA PARA PROTEGER EL ALERO.

ELEVACIONES

REMODELACIÓN EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA



ELEVACIÓN LATERAL DERECHA

ELEVACIÓN LATERAL DERECHA

ELEMENTOS A RESTAURAR O MEJORAR:

1. SE REMOVERÁ CUIDADOSAMENTE LA PINTURA DE LA NAVE PRINCIPAL Y SE REPELLARÁ Y PINTARÁ NUEVAMENTE SEGÚN LAS INDICACIONES MOSTRADAS EN EL PUNTO F-03 DEL CUADRO DE SOLUCIONES DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS.
2. SE DEMOLERÁ LA RAMPA EXISTENTE Y SE CONSTRUIRÁ UNA NUEVA QUE CUMPLA CON LAS NORMAS DE LA LEY 7600, COMO SE INDICA EN EL CUADRO DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS F-05.
3. SE PINTARÁN LOS PORTONES METÁLICOS Y CUBIERTA.
4. SE CAMBIARÁN BAJANTES ROTOS Y DAÑADOS, SEGÚN PUNTO F-1.
5. SE CORREGIRAN FISURAS, MANCHAS Y DESPRENDIMIENTO DE CONCRETO DE LAS MARQUESINAS, VIGAS Y COLUMNAS QUE PRESENTEN ALGÚN DESPERFECTO.
6. SE PINTARÁN LAS LÁMINAS DE HG RECTANGULAR DE LA BODEGA POSTERIOR, ASÍ COMO LAS CERCHAS Y COLUMNAS METÁLICAS, CORRIENDO PROBLEMAS DE CORROSIÓN, COMO SE INDICA EN EL CUADRO DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS F-09.



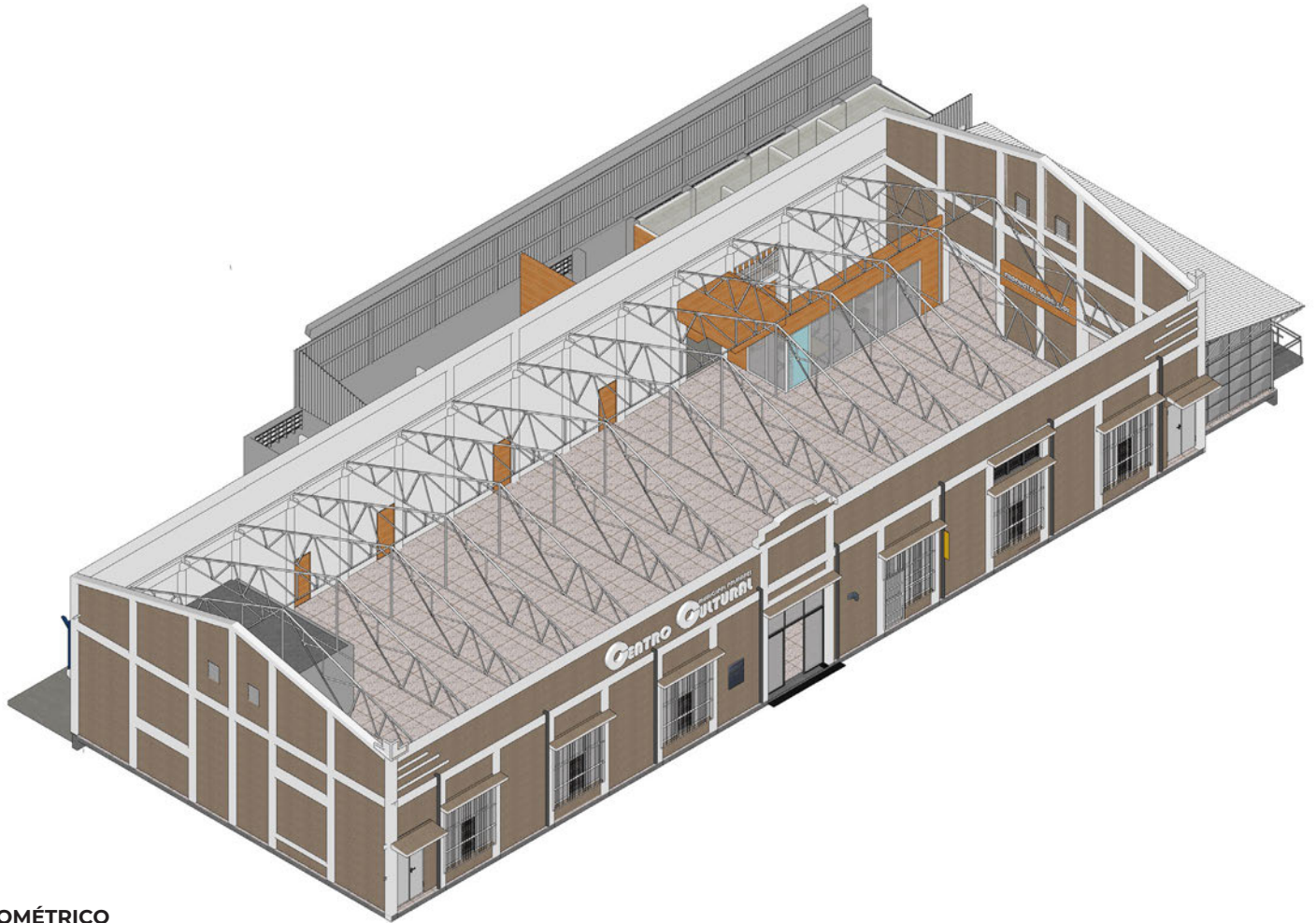
ELEVACIÓN PRINCIPAL FRONTAL EXISTENTE

SE AÑADE UNA IMAGEN DE LA FACHADA FRONTAL EXISTENTE PARA APRECIAR LA TRANSFORMACIÓN CROMÁTICA. ORIGINALMENTE, EL EDIFICIO PRESENTABA LA ESTRUCTURA PRIMARIA DE CONCRETO ARMADO (VIGAS Y COLUMNAS) DE COLOR BLANCO, MIENTRAS QUE EL COLOR ORIGINAL DE LAS PAREDES DE MAMPOSTERÍA NO HA SIDO PRECISAMENTE DETERMINADO. EN LA ACTUALIDAD, COMO SE VE EN LA IMAGEN, LAS VIGAS Y COLUMNAS ESTÁN PINTADAS DE VERDE, Y LAS PAREDES DE UN TONO AMARILLO. SE CONTEMPLA REALIZAR UNA MODIFICACIÓN EN LA PALETA DE COLORES, PROPONRIENDO PINTAR DE BLANCO LA ESTRUCTURA PRIMARIA Y OPTAR POR UN TONO NEUTRO COMO EL BEIGE PARA LAS PAREDES. ESTA ELECCIÓN BUSCA CREAR UN CONTRASTE ARMONIOSO CON EL BLANCO, SIN COMPETIR CON ÉL, Y ASÍ DESTACAR LA ELEGANCIA Y LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO, (VER IMAGEN DE ELEVACIÓN FRONTAL PRINCIPAL CON COLORES PROPUESTOS EN LA PAGINA ANTERIOR)

ISOMÉTRICO

REMODELACIÓN EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA

CENTRO CULTURAL ANTIGUA TABACALERA



ISOMÉTRICO

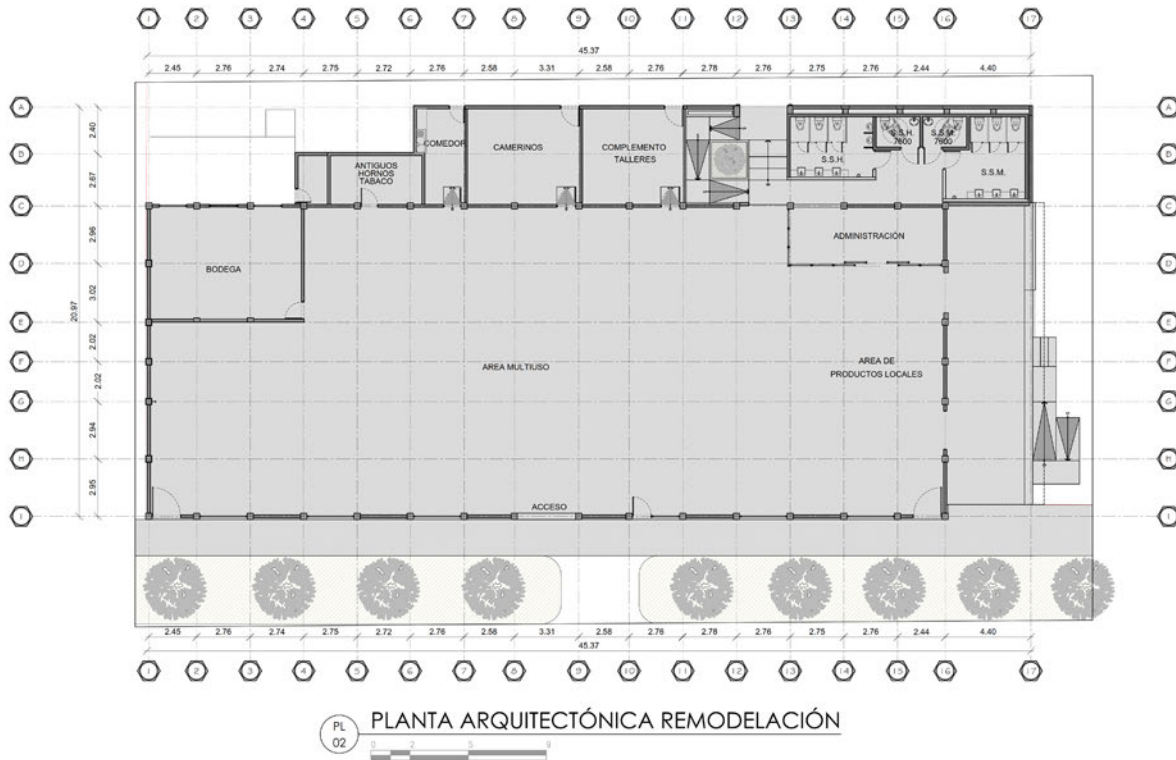
ELEMENTOS A RESTAURAR O MEJORAR:

1. SE REMOVERÁ CUIDADOSAMENTE LA PINTURA Y SE REPELLARÁ Y PINTARÁ NUEVAMENTE SEGÚN LAS INDICACIONES MOSTRADAS EN EL PUNTO F-03 Y F-06 DEL CUADRO DE SOLUCIONES DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS.
2. SE CAMBIARÁN LAS VENTANAS EXISTENTES, EN SU MAYORÍA ROTAS Y CON CELOSÍAS FALTANTES, LAS CUALES NO FORMABAN PARTE DEL EDIFICIO ORIGINAL Y SE INSTALARÁN UNAS NUEVAS CON UN DISEÑO SIMILAR AL ORIGINAL, SEGÚN SE ESTABLECE EN EL PUNTO F-07 DEL CUADRO DE SOLUCIONES DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS.
3. SE CAMBIARÁN LOS PORTONES LATERALES POR PUERTAS DE EMERGENCIA, COMO SEGÚN INDICACIONES DEL PUNTO F-02 DEL CUADRO DE SOLUCIONES DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS.
4. SE CAMBIARÁN BAJANTES ROTOS Y DAÑADOS, SEGÚN PUNTO F-1.
5. SE CORREGIRAN FISURAS, MANCHAS Y DESPRENDIMIENTO DE CONCRETO DE LAS MARQUESINAS Y LOS TAPICHELES DE CONCRETO SEGÚN CUADRO DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS F-04 Y F-08.
6. SE INSTALARÁ PUERTA DE VIDRIO EN LA PUERTA PRINCIPAL COMO PROTECCIÓN CONTRA VIENTO, HUMO DE LOS CARROS Y RUIDO. SEGÚN CUADRO DE CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS D-02.
7. SE RESTAURARÁN LAS CERCHAS METÁLICAS ORIGINALES DE LA NAVE PRINCIPAL, SEGÚN INDICACIONES DEL PUNTO F-10 DEL CUADRO DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS.
8. SE PULIRÁ EL PISO DE TERRAZO DE LA NAVE PRINCIPAL SEGÚN INDICACIONES ESTIPULADAS EN EL PUNTO F-01 DLE CUADRO DE CONSIGNACIÓN DE DAÑOS.

PLANTAS ARQUITECTÓNICAS

REMODELACIÓN EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA

CENTRO CULTURAL ANTIGUA TABACALERA



FACHADA PRINCIPAL



La nueva paleta de colores realza las vigas y las columnas de concreto armado, aportando profundidad al diseño. Se restauró la ventana a la derecha del acceso principal alineándola con el diseño original, eliminando la puerta y ventana añadidas por el inquilino anterior en el tapichel. Esta restauración devuelve la simetría y la armonía al edificio.



Las ventanas se renovaron con un diseño similar al original, omitiendo las celosías centrales que impedían su apertura completa debido a las rejas instaladas posteriormente. Además, se instaló una nueva puerta principal de vidrio que protege contra el viento, polvo, humo de vehículos y ruido, adaptándose al nuevo uso del edificio para actividades musicales, conferencias y diversos eventos.





FACHADA LATERAL

La nueva pintura aplicada resalta la fachada original del edificio, realzando sus detalles arquitectónicos y conservando su carácter histórico. El blanco elegido para los buques de las puertas de acceso proporciona un contraste elegante y funcional, facilitando la identificación y acceso a las entradas principales.



Se remodeló por completo la rampa y escalera, asegurando que cumplan con las normas de accesibilidad establecidas en la ley 7600 garantizando que el edificio sea accesible para todas las personas.

Los portones y la estructura metálica del edificio se pintarán con colores neutros, predominando el blanco y el gris. Esta elección de colores se hizo cuidadosamente para no competir con la fachada original del edificio, manteniendo así la cohesión estética.



FACHADA POSTERIOR

La fachada posterior del edificio será restaurada con una nueva capa de pintura para mejorar su apariencia. Además, se llevarán a cabo mejoras en los tapicheles de hg rectangular para asegurar su durabilidad y estabilidad. Como parte de esta renovación, se incorporará una nueva puerta de vidrio que añadirá un toque contemporáneo y funcional al diseño.

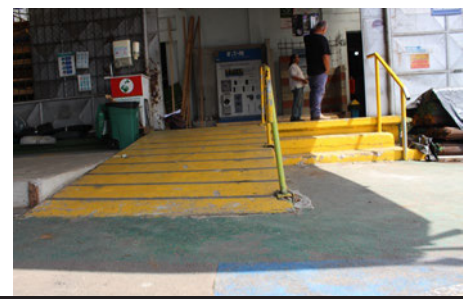
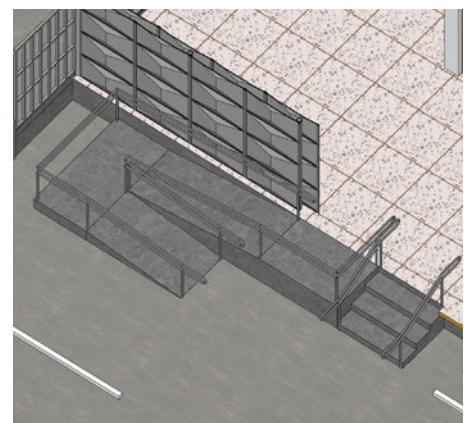
En cuanto al uso de la pared posterior, se propone convertirla en un espacio multifuncional. Esta podrá ser utilizada para proyectar películas, realizar mapping o exhibir gigantografías artísticas o fotográficas que representen al cantón o a la zona de Occidente. Como se ejemplifica en el render, estas intervenciones serán temporales y estarán diseñadas para ser fácilmente reemplazables o actualizables. Es importante destacar que esta pared no es original del edificio, sino que fue añadida como un anexo por el inquilino anterior. Por lo tanto, estas intervenciones respetarán la naturaleza temporal de esta estructura y evitarán comprometer la fachada original del edificio.





LAS RAMPAS DE ACCESO

Las dos rampas de acceso actuales que se muestran en las fotografías no cumplen con la Ley 7600, que garantiza la accesibilidad universal. Por ello, se demolerán y se construirán nuevas rampas que cumplan con los requisitos de la ley. Las nuevas rampas tendrán una pendiente máxima del 12%, en tramos menores a 3m, además de superficie antideslizante y pasamanos adecuados. El diseño será inclusivo, asegurando un acceso seguro y cómodo para todos los usuarios.





INTERIOR NAVE PRINCIPAL

En el interior del edificio, se ha enfocado en reforzar el estilo industrial característico. Las cerchas metálicas, pintadas de blanco, se destacan como elementos clave del diseño. La instalación eléctrica se ha realizado con tubería expuesta, en línea con la estética industrial y ofreciendo facilidad para futuras modificaciones.

Adicionalmente, al retirar las estructuras secundarias instaladas por el inquilino anterior, el espacio ha recuperado su amplitud y planta libre original. Esta restauración no solo realza la arquitectura del edificio, sino que también optimiza su funcionalidad, permitiendo adaptabilidad para diferentes actividades y usos.





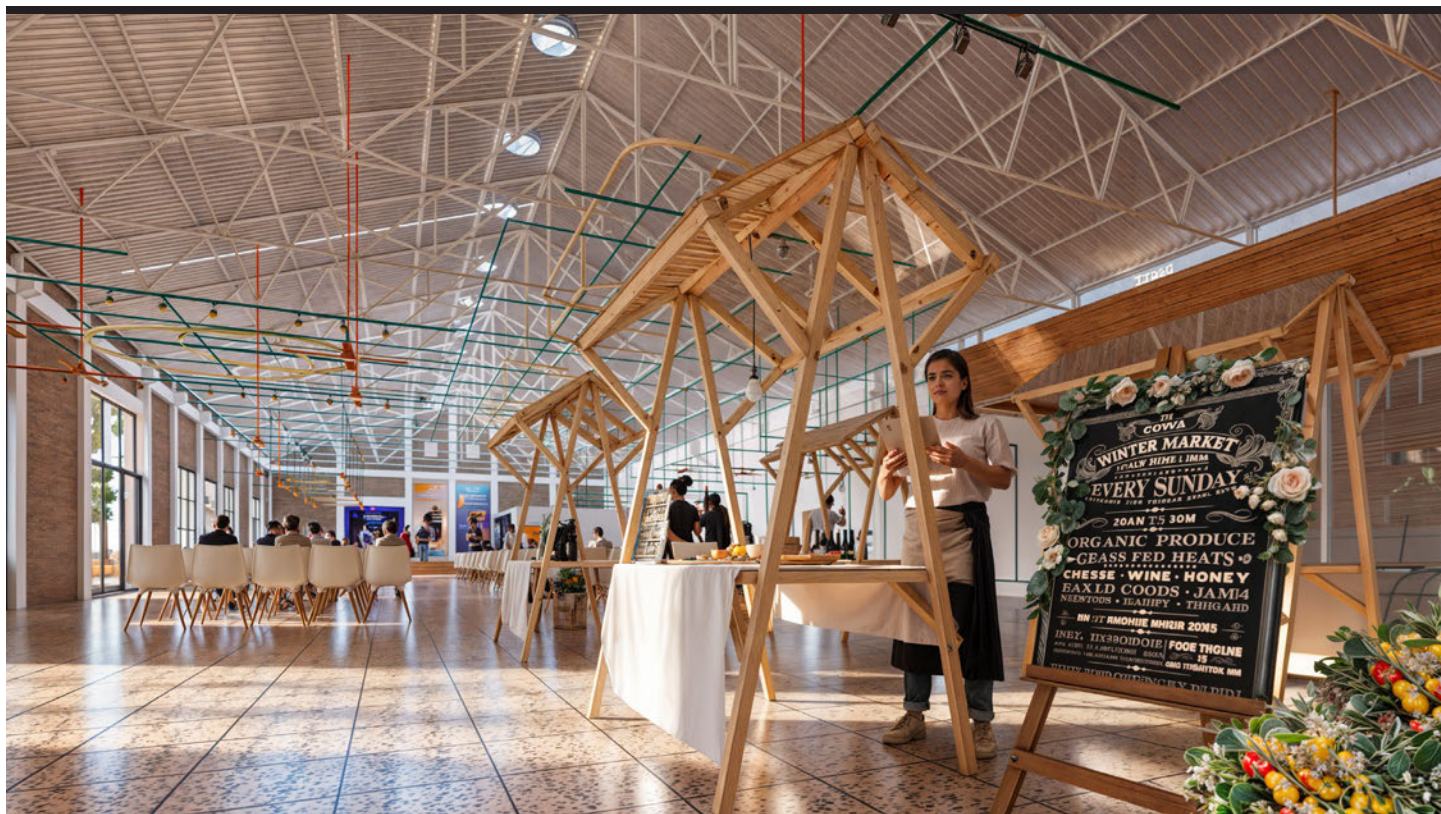
En la nave principal, se pintó la cubierta y cerchas de color blanco para mejorar la iluminación natural y resaltar el diseño de estilo industrial. Esta elección cromática también contribuye al aislamiento térmico, ayudando a mantener una temperatura agradable en el interior en días calurosos. Al eliminar los mezanines construidos por el inquilino anterior, se restauró la planta libre original, ofreciendo un espacio amplio y versátil para diversas actividades culturales.





Las imágenes ilustran la versatilidad del diseño de planta libre, mostrando cómo el espacio puede adaptarse para una variedad de usos, incluyendo exhibiciones de arte, conciertos, presentaciones de danza, teatro, clases de yoga, ferias de artesanía y ferias de empleo. Esta flexibilidad permite aprovechar al máximo el inmueble, ofreciendo un entorno adecuado para diferentes actividades culturales, artísticas y comunitarias.





Dentro de los espacios propuestos, se ha destacado una zona destinada a la venta de productos locales. Esta área ha sido estratégicamente ubicada cerca del acceso lateral, que es el más utilizado, para funcionar como un punto de recepción para el público durante eventos como conciertos, ferias o actividades masivas. Esta ubicación estratégica facilita el acceso y promueve la interacción con los productos locales, enriqueciendo la experiencia del visitante y apoyando a los productores palmareños y de la zona de Occidente.

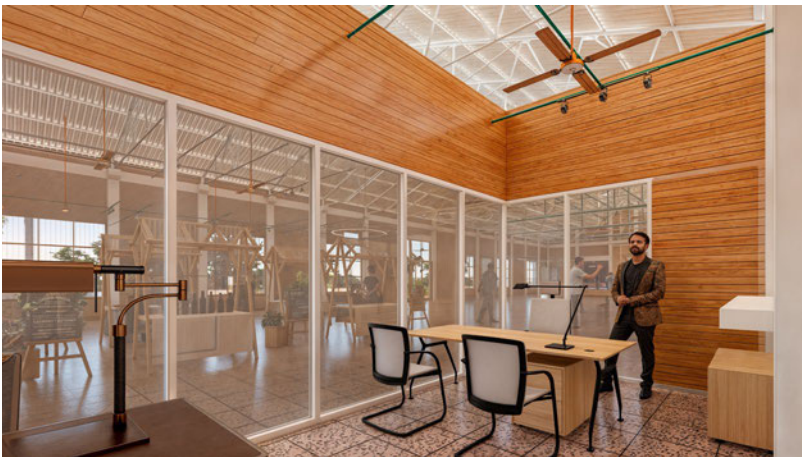
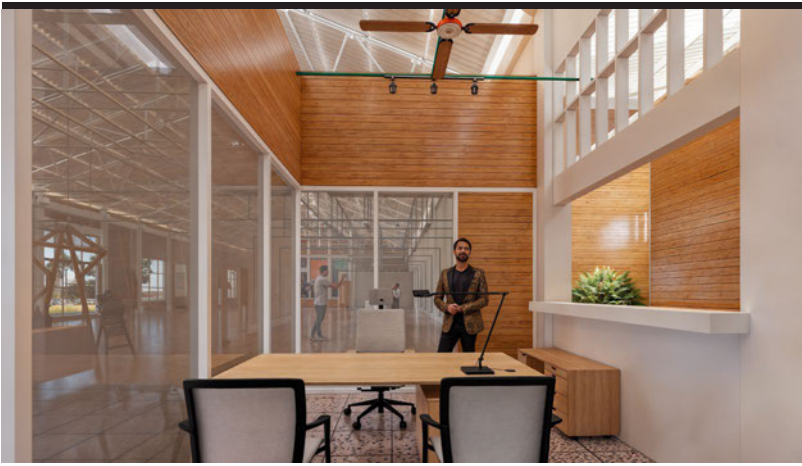


BAÑOS Y ADMINISTRACIÓN

Se ha previsto una oficina especialmente diseñada para el administrador del Centro Cultural. Esta oficina se encuentra estratégicamente situada entre los dos accesos principales que se utilizarán con mayor frecuencia: el acceso de la fachada lateral y el acceso de la fachada posterior. Esta ubicación estratégica permite que la oficina no sólo funcione como un espacio administrativo sino también como una recepción para recibir a los invitados y visitantes del Centro Cultural.

Además, se ha desarrollado un nuevo diseño para una batería de baños que cumpla con todas las especificaciones y normativas del ministerio de salud para sitios de reunión pública. Esta nueva batería de baños incluirá dos baños accesibles, cumpliendo con el estándar 7600, garantizando así la comodidad y accesibilidad para todos los usuarios del Centro Cultural.

Es importante mencionar que tanto la oficina del administrador como la nueva batería de baños forman parte del área destinada a la construcción de nuevas infraestructuras. El resto del presupuesto se destinará a la restauración arquitectónica del edificio existente, tal como se detalló en secciones anteriores de este documento. Esta restauración no solo busca conservar y realzar el valor patrimonial del edificio, sino también adaptarlo a las necesidades contemporáneas, asegurando su funcionalidad y durabilidad a lo largo del tiempo.



3.4. CUADRO DE SOLUCIONES A LA CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA

A continuación se detallan las soluciones y el mantenimiento necesario para subsanar los problemas señalados en las fichas de consignación de daños en la sección 2.4 de este documento

CUADRO DE SOLUCIONES A LA CONSIGNACIÓN DE DAÑOS			
FICHA	MATERIAL	SOLUCIÓN	MANTENIMIENTO
F-01	PISOS	El piso tiene acabado de terrazo de diferentes colores. Se fraguaran las zizas que se encuentran en mal estado. Se nivelarán las piezas que lo requieran Se pulirá la totalidad del área para unificar el nivel y restaurar su brillo y eliminar manchas. El proceso de pulido incluye limpieza profunda, suavizado con discos abrasivos y aplicación de selladores y abrillantadores específicos. Esto no solo mejora su apariencia, sino que también prolonga su durabilidad y facilita el mantenimiento, haciendo que el piso sea resistente al desgaste y las manchas.	Realizar una limpieza regular con barrido o aspirado diario y usar una mopa húmeda con limpiador de pH neutro para manchas. Aplicar limpiadores periódicamente para proteger contra manchas y desgaste, ajustando la frecuencia según el tráfico del área. Evitar productos químicos agresivos como blanqueadores o limpiadores ácidos y optar por limpiadores suaves y de pH neutro.
F-02	PUERTA PRINCIPAL Y SALIDAS DE EMERGENCIA	"Es imprescindible sustituir los portones laterales actuales por portones de emergencia equipados con barras antipánico. Esto es necesario para cumplir con las salidas de emergencia requeridas por el reglamento de Bomberos de Costa Rica, que se basa en las normas NFPA 101. Estos portones garantizarán una evacuación segura y eficiente en caso de emergencia. En el acceso principal se colocará una estructura en vidrio y perfiles de aluminio, con dos puertas corredizas para el ingreso y egreso del público. Además se propone colocar una cortina metálica para la seguridad del inmueble."	El mantenimiento incluye inspecciones visuales periódicas, verificación regular de cerraduras y barras antipánico, lubricación de bisagras y mecanismos móviles, revisión de sellos y juntas para un cierre hermético, testeo frecuente de alarmas y señalización, capacitación al personal sobre su uso y medidas de evacuación

CUADRO DE SOLUCIONES A LA CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

FICHA	MATERIAL	SOLUCIÓN	MANTENIMIENTO
F-03	PAREDES EXTERNAS	Para restaurar una pared de mampostería de ladrillo de barro con repello y pintura desgastada, primero se realiza una inspección inicial para identificar daños. Luego, se retiran las capas de pintura vieja, se reparan los daños en la mampostería y se limpia la superficie a fondo. Posteriormente, se aplica un nuevo repello, se da una capa de fondo y se pinta la pared. Finalmente, se aplica un sellador transparente para proteger la pintura y asegurar su durabilidad.	Para mantener una pared restaurada y pintada en buen estado, es importante limpiarla regularmente con agua jabonosa y un paño suave, evitar golpes y roces, controlar la humedad, reparar desperfectos rápidamente, protegerla del sol con selladores UV, y aplicar un sellador periódicamente para prolongar la vida útil de la pintura y mantener su apariencia fresca.
F-04	TAPICHELES DE CONCRETO FACHADA PRINCIPAL	Al igual que las paredes, en los tapicheles se retiran las capas de pintura vieja, se reparan los daños en la mampostería y se limpia la superficie a fondo. Se reparan los elementos decorativos que se encuentran deteriorados. Posteriormente, se aplica un nuevo repello, se da una capa de fondo y se pinta la pared. Finalmente, se aplica un sellador transparente para proteger la pintura y asegurar su durabilidad.	Para mantener los tapicheles restaurados y pintados en buen estado, es importante limpiar regularmente con agua jabonosa y un paño suave, controlar la humedad, reparar desperfectos rápidamente, protegerlos del sol con selladores UV, y aplicar un sellador periódicamente para prolongar la vida útil de la pintura y mantener su apariencia fresca.
F-05	RAMPAS Y ESCALERAS	Con la finalidad de cumplir a cabalidad con las disposiciones contempladas en la Ley 7600 y su Reglamento se construirán, en las entradas, rampas y escaleras para permitir el acceso seguro a la edificación. Las dimensiones, materiales, texturas y acabados se apegarán en todos sus alcances a la norma descrita.	La superficie antiderrapante de las rampas y de las gradas deben mantenerse en perfecto estado para que no sea una causa de accidentes. Los pasamanos deben pintarse regularmente ya que el uso recurrente, usualmente, deterioran esas superficies metálicas.
F-06	PAREDES INTERNAS	Restaurar las paredes internas. Retirar la pintura deteriorada, reparar los daños en la mampostería. Limpieza profunda de toda la superficie. Repello y sellado de las zonas afectadas. Aplicación de sellador y pintura	Limpieza regularmente la superficie de las paredes internas para prolongar el estado de la pintura. Identificar manchas por moho para su reparación. Aplicación de pintura en toda la superficie de las paredes cada 5 años como máximo.

CUADRO DE SOLUCIONES A LA CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

FICHA	MATERIAL	SOLUCIÓN	MANTENIMIENTO
F-07	VENTANAS FACHADA PRINCIPAL	El herraje de las ventanas existentes se encuentran en mal estado, vidrios quebrados y celosías en muy mal estado. Se requiere realizar el cambio total con un diseño seguro y que permita la ventilación adecuada. Sellar herméticamente las zizas para garantizar que no existan filtraciones hacia el interior de la edificación	Limpiar y lubricar las ventanas regularmente en el momento que la influencia de las condiciones climáticas así lo demanden. Reparar cualquier problema o daño antes de que empeore la condición de la ventana. Aplicar aceite lubricante en las pistas, bisagras y cierres para asegurar un movimiento suave.
F-08	MARQUESINAS SOBRE BUQUES DE FACHADA PRINCIPAL	Revisión de juntas y grietas en la marquesina. Relleno de fisuras con masilla de silicona o sellador de concreto. Asegurarse que el agua fluya correctamente y no se acumule en ningún punto. Comprobar la estabilidad de los soportes y anclajes Aplicar sellador impermeabilizante para proteger el concreto de la lluvia y la humedad. Retirar las capas de pintura vieja y colocar pintura para exteriores.	Lavar las marquesinas con agua y jabón neutro. Evitar el uso de productos químicos. Limpiar cualquier acumulación de polvo, hojas o escombros. Verificar la efectividad del sellador impermeabilizante. Pintar regularmente.
F-09	ESTRUCTURA METÁLICA EXTERNA (ANEXO)	Reparar áreas corroídas o soldaduras defectuosas (Limpiar la superficie de la estructura metálica de suciedad, polvo y residuos) Reforzar las soldaduras, suplantar elementos deteriorados y afectados estructuralmente. Reemplazar partes dañadas. Sellar aberturas que puedan causar filtraciones. Aplicar pintura anticorrosiva para proteger contra la corrosión. Realizar mejoras en la cubierta metálica (reemplazo de láminas defectuosas, preparación de superficie y pintura) , de canoas, botaguas, cumbrera y bajantes. Reparación de áreas defectuosas en el piso. Restaurar paredes laterales y del tapichel.	Realizar inspecciones regulares (al menos tres veces al año) de todas las estructuras para identificar áreas corroídas, soldaduras defectuosas o daños físicos. Reparaciones menores para evitar daños mayores. No exponer las superficies a la exposición de productos químicos. Revisión detallada de la cubierta metálica. Mantener todas las superficies pintadas y limpias para favorecer su durabilidad.

CUADRO DE SOLUCIONES A LA CONSIGNACIÓN DE DAÑOS

FICHA	MATERIAL	SOLUCIÓN	MANTENIMIENTO
F-10	CERCHAS Y CLAVADORES DE NAVE PRINCIPAL	Inspección detallada de toda la superficie de las cerchas y los clavadores para identificar corrosiones, soldaduras defectuosas, daños físicos o elementos fracturados. Realizar las reparaciones correspondientes. Limpieza de las superficies, lijar para eliminar la pintura defectuosa, aplicar recubrimientos anticorrosivos	Establecer un programa de mantenimiento regular para reparar zonas con pintura defectuosa, filtraciones, áreas corroídas o soldaduras defectuosas. También se debe prestar atención en el anclaje y soporte de elementos que sean soportados por las cerchas (Sistema eléctrico, ventilación, decoración, etc)
F-11	BAJANTES Y CANOAS	Reemplazo de canoas y bajantes de la edificación, de tal forma que se garantice la eliminación de filtraciones y asegurar el flujo adecuado del agua pluvial. Se debe sellar cualquier abertura o fisura que pueda causar filtraciones. Reparación de cajas de registro y canalización hasta el desfogue final.	Buscar obstrucciones, daños o corrosión en las canoas. Limpieza periódica para eliminar hojas, suciedad y otros residuos. Verificar que las conexiones estén seguras y sin fugas
F-12	CUBIERTA METÁLICA NAVE PRINCIPAL	Colocación de láminas en la cubierta del techo, incluyendo las láminas de policarbonato o similares para los tragaluces, cumbreiras y botaguas. Sellar adecuadamente estos elementos para evitar las filtraciones. Aislar el contacto entre las láminas y los clavadores.	Barrido y lavado profundo del techo de la nave principal. Identificación de perforaciones o áreas corroídas. Repintar las áreas que muestren manchas de humedad o moho. Aplicación de pintura en todo el techo cada cinco años como mínimo. Con pintura de alta calidad con propiedades impermeables y resistentes a rayos UV.

3.5. CUADRO DE SOLUCIONES A LA CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS

EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA

A continuación se detallan las soluciones y el mantenimiento necesario para subsanar los problemas señalados en las fichas de consignación de deficiencias en la sección 2.5 de este documento

CUADRO DE SOLUCIONES A LA CONSIGNACIÓN DE DEFICIENCIAS			
FICHA	MATERIAL	SOLUCIÓN	MANTENIMIENTO
D-01	BAÑOS PUBLICOS	Construcción del módulo de servicios sanitarios para cumplir con los requerimientos exigidos en la legislación y buena práctica constructiva. Se realizarán los rellenos correspondientes para que se tenga acceso al mismo nivel que la nave principal. Se respetarán las disposiciones de la Ley 7600 y su reglamento. Materiales nuevos. Losa sanitaria nueva. Construcción de sistema para el tratamiento de las aguas servidas.	Revisión del estado de las paredes y puertas. Verificar el buen funcionamiento del equipamiento incluyendo la identificación y reparación de fugas. Revisión del sistema mecánico (cajas de registro, trampas de grasa, etc.). Identificar y repintar superficies con manchas. Corroborar el buen funcionamiento del sistema eléctrico.
D-03	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Diseñar y construir todo el sistema eléctrico que se requiere para el buen funcionamiento de la obra. Todos los materiales, equipos y accesorios son nuevos. Este rubro será asumido por la Municipalidad de Palmares.	Asignar personal capacitado para esta labor. Apagar la corriente eléctrica antes de cualquier intervención. Limpiar y corroborar el buen funcionamiento de las conexiones. Inspeccionar los cables en busca de daños o desgaste. Reemplazar cables deteriorados. Verificar el funcionamiento de los interruptores. Reemplazar dispositivos quemados.
D-04	INSTALACIÓN MECÁNICA	Además de la instalación mecánica requerida para el buen funcionamiento del módulo sanitario se debe reparar o sustituir todo el sistema de cañería de agua potable existente, para evitar fugas, así como todo el sistema de aguas pluviales (cajas de registro, tuberías, etc). Para realizar tal labor se necesita intervenir algunas aceras y zonas del parqueo que luego hay que reparar.	Revisión del buen funcionamiento de las cajas de registro y tuberías de conexión. Eliminar obstrucciones. Corroborar que no existan fugas en la tubería de agua potable o en sus accesorios.

3.6. EL PRESUPUESTO

EDIFICIO ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA

A continuación se detalla el presupuesto de la obra, se indica un subtotal 01 para la obra de remodelación y un subtotal 02 para la obra nueva, también se detallan los gastos indirectos para un total final de la obra que se indica al final de las tablas.

*Nota: los rubros que dicen que lo asume la Municipalidad o Coopepalmares corresponden a acuerdos ya tomados y pactados por las partes, esto no debe tomarse como una segunda etapa, mas bien las obras de demolición, instalación de nuevo sistema eléctrico y el equipamiento del sistema contra incendios va a estar instalado antes de iniciar las obras a inicios del 2025, en caso de resultar ganadores del concurso.

	DESCRIPCIÓN	CANTI- DAD	UNI- DAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
(RESTAURACIÓN)					
ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA					
01	DEMOLICIÓN				\$ 800.000,00
	Retiro de estructura de madera. Retiro de entrepiso liviano. Retiro de columnas que soportan estas estructuras. Retiro de elementos que no forman parte de la edificación patrimonial. Retiro de losa sanitaria y acabados colocados en los antiguos hornos.	1	Global	* Lo asumen la Municipalidad de Palmares y CoopePalmares.	-----
	Desinstalación de Sistema Eléctrico	1	Global	\$ 350.000,00	\$ 350.000,00
	Retiro de tuberías y registros de instalación mecánica.	1	Global	\$ 450.000,00	\$ 450.000,00

02	NAVE PRINCIPAL				\$ 4.447.900,00
	REPARACIÓN DE MARQUESINAS: Repellos. Tratamiento superficial. Pintura.	397	M2	\$ 3.050,00	\$ 1.210.850,00
	Desinstalación de Sistema Eléctrico	34	M2	\$ 5.750,00	\$ 195.500,00
	CERRAMIENTO DE PUERTA Y VENTANA EN FACHADA PRINCIPAL. (Apegados al diseño original)	2,95	M2	\$ 89.000,00	\$ 262.550,00
	MODIFICACIÓN DE ESCALERAS Y RAMPAS (Cumplir con la Ley 7600)	25	M2	\$ 46.990,00	\$ 1.174.750,00
	RESTAURACIÓN DE ANTIGUOS HORNOS	17,25	M2	\$ 93.000,00	\$ 1.604.250,00

	DESCRIPCIÓN	CANTI- DAD	UNI- DAD	PRECIO UNITA- RIO	PRECIO TOTAL
03	ACABADOS				₺ 19.327.600,00
PISOS	Pulido de piso de terrazo	730	M2	₺ 7.200,00	₺ 5.256.000,00
	Mejoras en aceras	285	M2	₺ 2.250,00	₺ 641.250,00
	Mejoras en parqueo.	750	M2	₺ 1.540,00	₺ 1.155.000,00
PAREDES	RESTAURACIÓN DE PAREDES (Internas y externas): Eliminación de pintura y acabados agregados al diseño original. Repellos. Tratamiento superficial. Pintura.	965	M2	₺ 2.950,00	₺ 2.846.750,00
TECHO	CAMBIO DE CUBIERTA METÁLICA	675	M2	₺ 8.300,00	₺ 5.602.500,00
	REPARACIÓN DE CANOAS, BAJANTES Y CANALIZACIÓN	1	GLO- BAL	₺ 1.640.000,00	₺ 1.640.000,00
	MEJORAS EN CHIMENEAS DE VENTILACIÓN	15	U	₺ 52.500,00	₺ 787.500,00
	MEJORAS EN CERCHAS METÁLICAS Y CLAVADORES	14	U	₺ 51.500,00	₺ 721.000,00
	ANTICORROCIOS Y PINTURA EN CERCHAS	14	U	₺ 48.400,00	₺ 677.600,00

04	PUERTAS				₺ 5.915.000,00
	SALIDAS DE EMERGENCIA	2	UN	₺ 1.815.000,00	₺ 3.630.000,00
	CORTINA METÁLICA (fachada principal)	1	UN	₺ 875.000,00	₺ 875.000,00
	PUERTA EN FACHADA PRINCIPAL: Herrajerías de aluminio, ventanería y puerta corrediza. (3m x 3.75m)	1	UN	₺ 715.000,00	₺ 715.000,00
	PUERTA FACHADA POSTERIOR: Herrajería de aluminio, puerta doble hoja (2.45m x 2.20 de altura)	1	UN	₺ 695.000,00	₺ 695.000,00

05	VENTANAS				₺ 3.195.000,00
	VENTANAS EN FACHADA PRINCIPAL	6	U	₺ 475.000,00	₺ 2.850.000,00
	VENTANA EN FACHADA POSTERIOR	1	U	₺ 345.000,00	₺ 345.000,00

06	SISTEMA ELÉCTRICO			* Lo asume la Municipalidad de Palmares	
	Acometida. Cableado. Cajas de distribución.				
	Iluminación y tomacorrientes				

	DESCRIPCIÓN	CANTI- DAD	UNI- DAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
(RESTAURACIÓN)					
ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA					
07	EQUIPAMIENTO DE SISTEMA CONTRA INCENDIOS: Extintores. Panel de detección de incendios. Estaciones manuales de incendio. Sensores de humo, etc.			* Lo asume la Municipalidad de Palmares	

08	MEJORAS EN TECHO ANEXO: Reforzamiento de estructura. Mejoras en cubierta metálica. Pintura. Mejoras en acabado del piso.	330	M2	₡ 12.500,00	₡ 4.125.000,00
----	--	-----	----	-------------	----------------

09	MANO DE OBRA RESTAURACIÓN				₡ 20.359.500,00
	General				

				SUBTOTAL 01	₡ 58.170.000,00
--	--	--	--	--------------------	------------------------

	DESCRIPCIÓN	CANTI- DAD	UNI- DAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
(REMODELACIÓN - OBRA NUEVA)					
ANTIGUA COOPERATIVA TABACALERA					
010	BATERIA SANITARIA: Cimentación. Relleno. Contrapiso. Paredes livianas. Cielo raso. Sistema electromecánico. Tanque séptico y drenajes. Loza sanitaria. Puertas. Ventilación. Acabados.	60	M2	₡ 240.000,00	₡ 14.400.000,00

011	OFICINAS ADMINISTRATIVAS: Paredes y puertas de vidrio. Cielo raso	25	M2	₡ 72.180,00	₡ 1.804.500,00
-----	---	----	----	-------------	----------------

012	MANO DE OBRA REMODELACIÓN. General				₡ 8.725.500,00
-----	------------------------------------	--	--	--	----------------

				SUBTOTAL 02	₡ 24.930.000,00
--	--	--	--	--------------------	------------------------

	TOTAL COSTOS DIRECTOS (SUB01+SUB02)	₡ 83.100.000,00
--	--	------------------------

COSTOS INDIRECTOS DE MANO DE OBRA		₡ 11.599.098,00
CCSS PATRONO	26,33%	₡ 7.658.080,50
CCSS TRABAJADOR	9,84%	₡ 2.861.964,00
Poliza INS	3,71%	₡ 1.079.053,50

COSTOS INDIRECTOS DE MATERIALES		₡ 1.350.375,00
TRANSPORTE	1%	₡ 540.150,00
ALQUILER DE EQUIPO	1,50%	₡ 810.225,00

TOTAL COSTOS INDIRECTOS	₡ 12.949.473,00
COSTOS DIRECTOS + COSTOS INDIRECTOS	₡ 96.049.473,00
IMPREVISTOS (5%)	₡ 4.802.473,65
UTILIDAD (10%)	₡ 9.604.947,30
SUBTOTAL	₡ 110.456.893,95
IVA (13%)	₡ 14.359.396,21

VALOR TOTAL DEL PROYECTO	₡124.816.290,16
---------------------------------	------------------------

3.7. BIBLIOGRAFÍA

Abarca Vásquez, Carlos. (1999). Siglo y medio de identidades palmareñas. San José, C.R.

Archivo de la Unidad de Información Documental “Luis Ferrero Acosta” del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Juventud.

Informe Finca 2-149408. Departamento de Registro Inmobiliario del Registro Nacional. Junio de 2019.

Ministerio de Cultura y juventud. (2012). Reglamento a la Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica N° 7555 y sus reformas. San José, C.R.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile. (2017). La Dimensión Humana en el Espacio Público, Recomendaciones para el Análisis y Diseño. Santiago, Chile.

Morera Castillo, Ana Rita. (1994). Un recuerdo para mis nietos: de la autobiografía de Gilberto Morera Vargas. Palmares, Alajuela, Costa Rica. San José, C.R.

Morera Castillo, Carlos Luis. (2000). 175 años de historia de Palmares 1834-2009. San José, C.R.

Municipalidad de Palmares. (2014). Políticas Culturales Municipales. Alajuela, C.R.

Oficio DPH-0750-995 del 7 de setiembre de 1995 de Carlos Zamora Hernández

