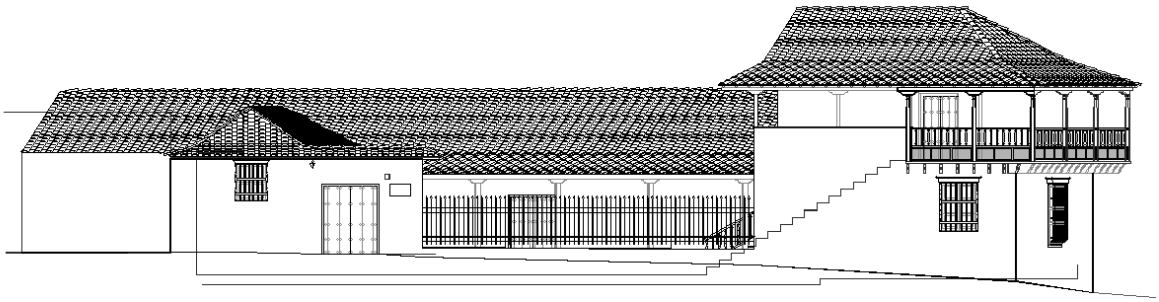
MUSEO ANTÓN GARCÍA DE BONILLA

OCAÑA, NORTE DE SANTANDER



Informe de:

Memoria Descriptiva

INGEDEUR SAS – Ingeniería y Desarrollo Urbanístico SAS

Consultoría para el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes

Contrato 4402 de 2023

Elaboró	Revisó
 **Arq. Edna Lucia Álvarez** **Directora de Consultoría** **CONSULTORÍA INGEDEUR SAS**	 **Arq. Edna Lucia Álvarez** **Directora de Consultoría** **CONSULTORÍA INGEDEUR SAS**
Aprobó	**Revisó**
 **Arq. Jorge Omar Taborda** **Director de Interventoría** **INTERVENTORÍA IA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA DE COLOMBIA**	 **Arq. Jorge Omar Taborda** **Director de Interventoría** **INTERVENTORÍA IA INGENIERÍA Y ARQUITECTURA DE COLOMBIA**

Consultoría 4402-2023

"Grupo 2 Realizar los estudios y diseños necesarios para la protección de losinmuebles Casa Museo Guillermo León Valencia, Museo Nacional Guillermo León Valencia, Museo Antón García Bonilla, Casa de la Cultura Ovejas"

MEMORIA DESCRIPTIVA
Museo Antón García

de BonillaOcaña

Norte de Santander

Historial de Revisiones

REVISIÓN	FECHA	DETALLES	REVISADO	CARGO
A	Abril 18 2024	Revisión Interventoría	Arq. Jorge Taborda	Director Interventoría

Contenido

1. Descripción del edificio 5

1.1. Análisis de contexto 5

2. Síntesis del estado actual 7

2.1. Descripción volumétrica 7

2.2. Descripción por usos 7

3. Conclusiones del estudio histórico y tipológico 9

4. Criterios de intervención 10

5. Criterios de diseño 11

5.1. Análisis de resultado de patologías 11

5.2. Humedades ascendentes: 12

5.3. Subdimensionamiento y afectaciones en elementos estructurales de cubierta: 13

6. Memoria arquitectónica de diseño 15

6.1. Programa arquitectónico por áreas 15

7. Descripción de las obras planteadas 16

7.1. Proyecto de instalaciones hidrosanitarias 21

7.2. Proyecto de instalaciones eléctricas 22

7.3. Cuadro de Actividades 24

8. Conclusiones 28

MEMORIA DESCRIPTIVA DE INTERVENCIÓN

Museo Antón García de Bonilla. Ocaña, Norte de Santander

1. Descripción del edificio

1.1. Análisis de contexto



Ilustración 1: Localización Museo Antón García de Bonilla. Tomado de Google Earth

El edificio sede del museo Antón García de Bonilla es una estructura de adobe y tapia pisada, ubicada en un barrio desarrollado en los siglos XVII y XVIII. Según nuestra investigación histórica fue residencia del encomendero en el siglo XVII. Es una edificación de una planta en la mayor parte del área, organizada longitudinalmente en un lote estrecho conformado por la confluencia de las calles 10 A y 11, donde se unen y conforman la Plazoleta San Agustín, presidida por la iglesia del mismo nombre construida en la misma época en la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

El carácter fragmentario de la morfología del predio hace evidente que la delimitación actual de la casa corresponde a una subdivisión de uno de mayores dimensiones, que fue objeto de desenglobes y posteriores desarrollos. Aún se conserva la edificación en el predio inmediatamente adyacente, que por su materialidad y disposición se puede asumir que hizo parte integral de la casa objeto de este estudio.

Hacia el encuentro de las dos calles mencionadas, dando frente a la plazoleta de San Agustín, en la fachada más angosta, con dos esquinas, la casa se manifiesta en un volumen de dos pisos con un balcón corrido en madera, con estructura de poste y dintel, balcón realizado en una intervención efectuada en época indeterminada después de los años setenta del s. XX.

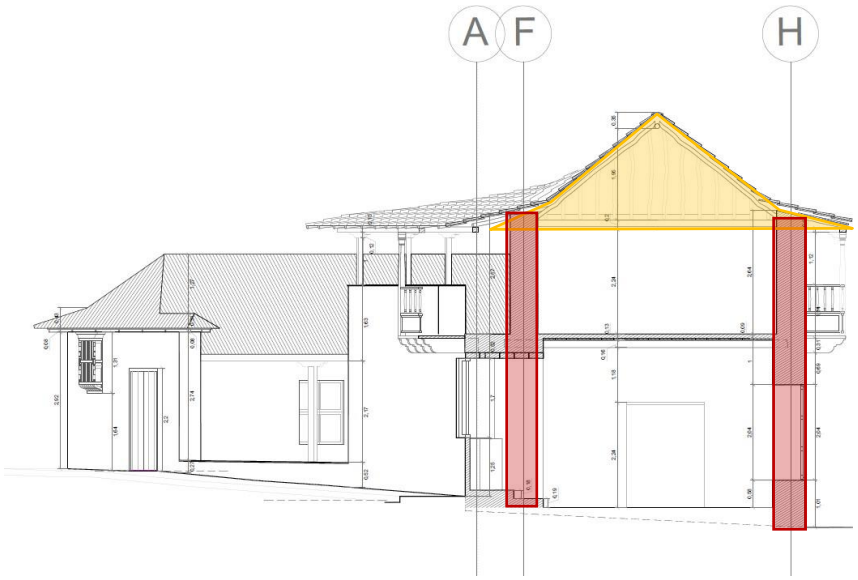


Ilustración 2: Cubierta de par y nudillo sobre muros de carga. Elaboración propia

La estructura de muros portantes soporta una cubierta de par y nudillo de ejecución reciente, está ejecutada en madera rolliza siguiendo la tipología tradicional. Dicha cubierta está en proceso de revisión en tanto su condición estructural ya que de la inspección visual se vislumbra la posibilidad de que esté subdimensionada y presente algún tipo de riesgo.

2. Síntesis del estado actual

2.1. Descripción volumétrica

Como se mencionó anteriormente, la conformación volumétrica del edificio corresponde al desenglobe de los predios que lo conforman, esto se representó en la articulación de 3 volúmenes: el primer volumen corresponde al volumen que configura la fachada más angosta y que recibe la esquina, es un volumen de dos pisos. Éste está adyacente a un volumen de un piso que se articula con el tercer volumen, también de un piso, pero escalonado por la pendiente. Dicha articulación se produce por medio de patios como se mostrará posteriormente.

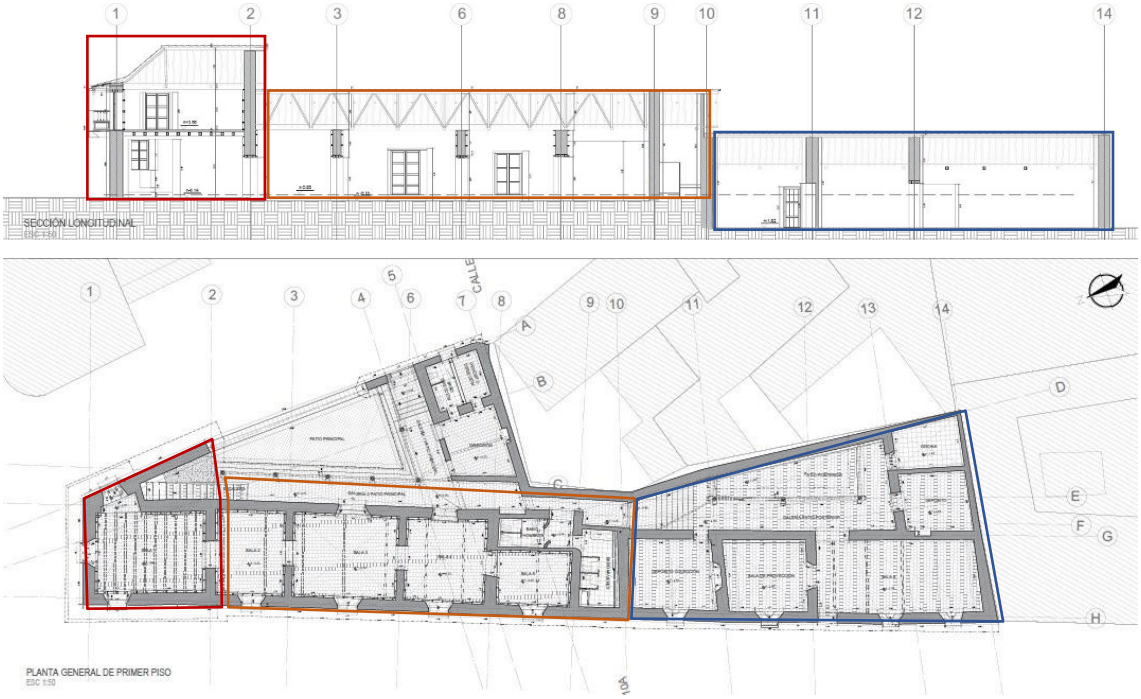


Ilustración 3: Articulación volumétrica en planta y en corte

2.2. Descripción por usos

El museo se organiza longitudinalmente mediante una galería de poste y dintel que articula dos patios de forma triangular; el principal, de acceso, con tratamiento ajardinado visible desde la calle 11 a través de una reja de hierro sobre antepecho en mampostería y pañete.

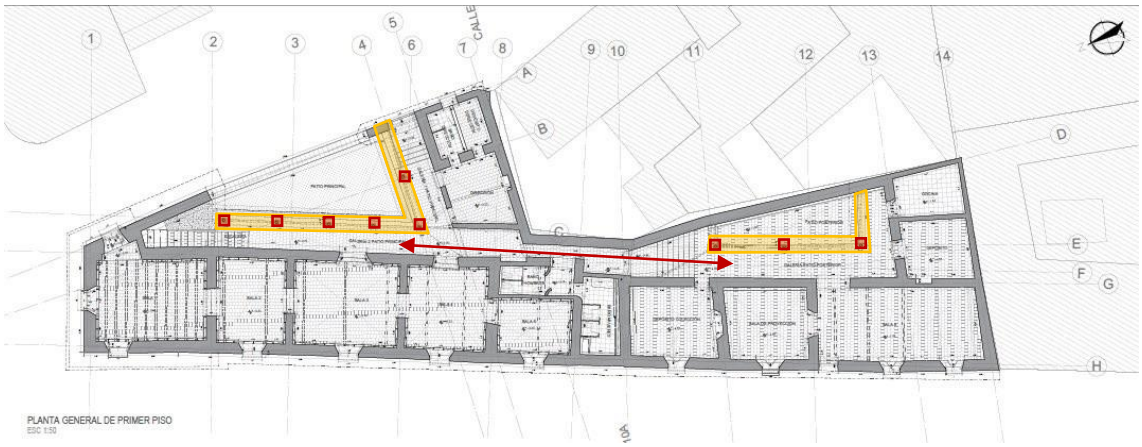


Ilustración 4: Articulación de patios. Elaboración propia

Este primer patio organiza longitudinalmente, de norte a sur los recintos donde se disponen convenientemente salas de exposición, las cuales cuentan con buenas condiciones para el uso museográfico, incluyendo una relativamente conveniente iluminación; rematando hacia el norte esta sucesión de espacios, se encuentra la escalera de un tramo en el extremo de la galería, la cual comunica con un único recinto en segundo piso rodeado de balcón perimetral en madera, como se dijo, ejecutado en época reciente. En el estudio histórico se aprecian fotografías de los años 50 y 70 del s. XX, y dicho balcón aparece mucho más corto en extensión, y claramente con otra materialidad.



Ilustración 5: Distribución de usos en primer nivel

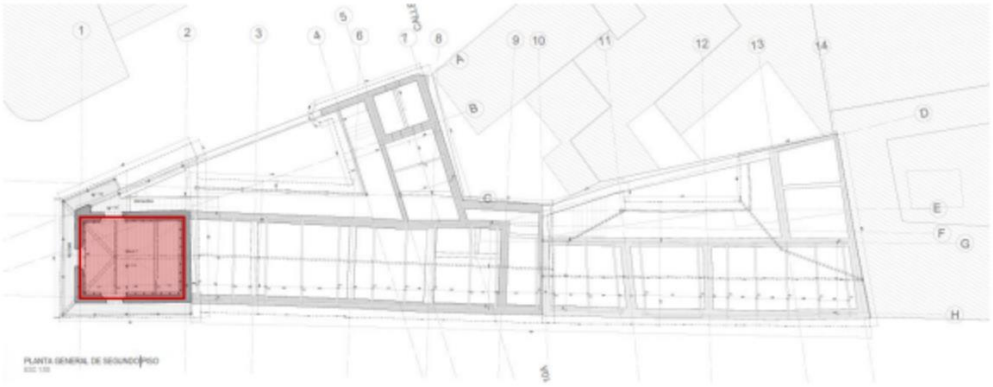


Ilustración 6: Distribución de usos en segundo nivel

El segundo patio cuya galería de poste y dintel se articula con el primero a través de una circulación longitudinal estrecha que conforma una especie de “embudo” entre los dos patios, organiza longitudinalmente los recintos de la parte sur.

Allí se organizan salas de exposiciones, la sala de reserva, o depósito de material museográfico, y hacia el extremo sur se ubican dependencias de servicios, como depósito y cafetería o cocina. Los baños se ubican en la zona intermedia señalada como de carácter de “embudo”.

Todos los recintos de exposición se encuentran alineados de norte a sur y presentan fachada hacia la calle 10 A, hacia donde dirigen una ventana cada recinto, en madera de dos hojas, realizada en tiempo reciente según la tipología tradicional con reja con bolillos hacia el exterior.

3. Conclusiones del estudio histórico y tipológico

El inmueble objeto de estudio se ubica en el barrio San Agustín, en la intersección de la calle 10 (Calle de la Amargura) y la calle 11 (Calle Real) en Ocaña, formando parte del eje San Francisco-San Agustín, un referente urbano importante en el sector histórico. Su localización lo convierte en un punto clave visual y de conexión con la parte central del municipio.

La Iglesia de San Agustín, construida en 1596 como Ermita de San Sebastián y renombrada en 1632 tras la llegada de los Agustinos, da nombre al barrio. El desarrollo urbano en esta zona, durante los siglos XVII y XVIII, se expandió de manera orgánica adaptándose a la topografía irregular, donde las edificaciones responden a las condiciones del terreno, como en el caso de la manzana 106, que se estructura alrededor de vías clave como el camino hacia el Puerto Nacional.

Con el tiempo, las edificaciones han cambiado en altura y estilo. En 1888 se observa que la mayoría eran de una sola planta, mientras que hoy predominan las construcciones de dos o más niveles, especialmente hacia la carrera 14. Las aerofotografías (1976-2006) indican pocos cambios significativos en las cubiertas, pero es evidente una transformación en las fachadas entre las construcciones antiguas y las más recientes, sobre todo de finales del siglo XX.

4. Criterios de intervención

Los criterios de intervención para este proyecto se enfocan en el concepto de reparaciones locativas teniendo en cuenta la evaluación y diagnóstico del inmueble. El concepto de reparaciones locativas en un proyecto arquitectónico se refiere a las intervenciones que se realizan en un inmueble para mantener su funcionalidad, estética y seguridad, sin alterar su estructura original o diseño base de manera significativa. Los criterios de intervención para este tipo de proyecto deben estar sustentados en un análisis profundo del estado actual del edificio, lo que involucra una evaluación técnica y un diagnóstico exhaustivo.

- Evaluación del estado físico del inmueble: El primer paso en la intervención es un levantamiento detallado de las condiciones actuales del inmueble. Esto implica inspecciones para identificar posibles deterioros o daños en acabados, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, cubiertas, fachadas, pisos y otros componentes que, aunque no comprometan la estructura principal, pueden afectar la habitabilidad o funcionalidad del espacio.

- Conservación del valor patrimonial y estético: Las reparaciones locativas no deben alterar el carácter original del inmueble

5. Criterios de diseño

Los criterios de diseño para el Museo Antón García de Bonilla, están fundamentados a partir del análisis de resultados de patologías de la siguiente manera:

5.1. Análisis de resultado de patologías

Si bien este capítulo está desarrollado en el documento de diagnóstico junto con las fichas y los planos de patología, en esta memoria necesariamente se hace referencia a este tema en la medida en que, según el mismo, se estructura el proyecto de intervención.

En general el edificio está en buenas condiciones y presenta estabilidad estructural y además un funcionamiento adecuado para los usos que se dan en el inmueble; por tal razón, la intervención se circunscribe a las patologías encontradas, como se explicará suficientemente en el documento de diagnóstico que acompañará el presente.

Las patologías encontradas, las cuales serán objeto de intervención, son las siguientes:

- Humedades ascendentes
- Humedades por infiltración en área de ventanas clausuradas con muro seco
- Subdimensionamiento de elementos estructurales de cubierta y ausencia de elementos de amarre
- Servidumbre área de baños con sala de exposición

5.2. Humedades ascendentes:

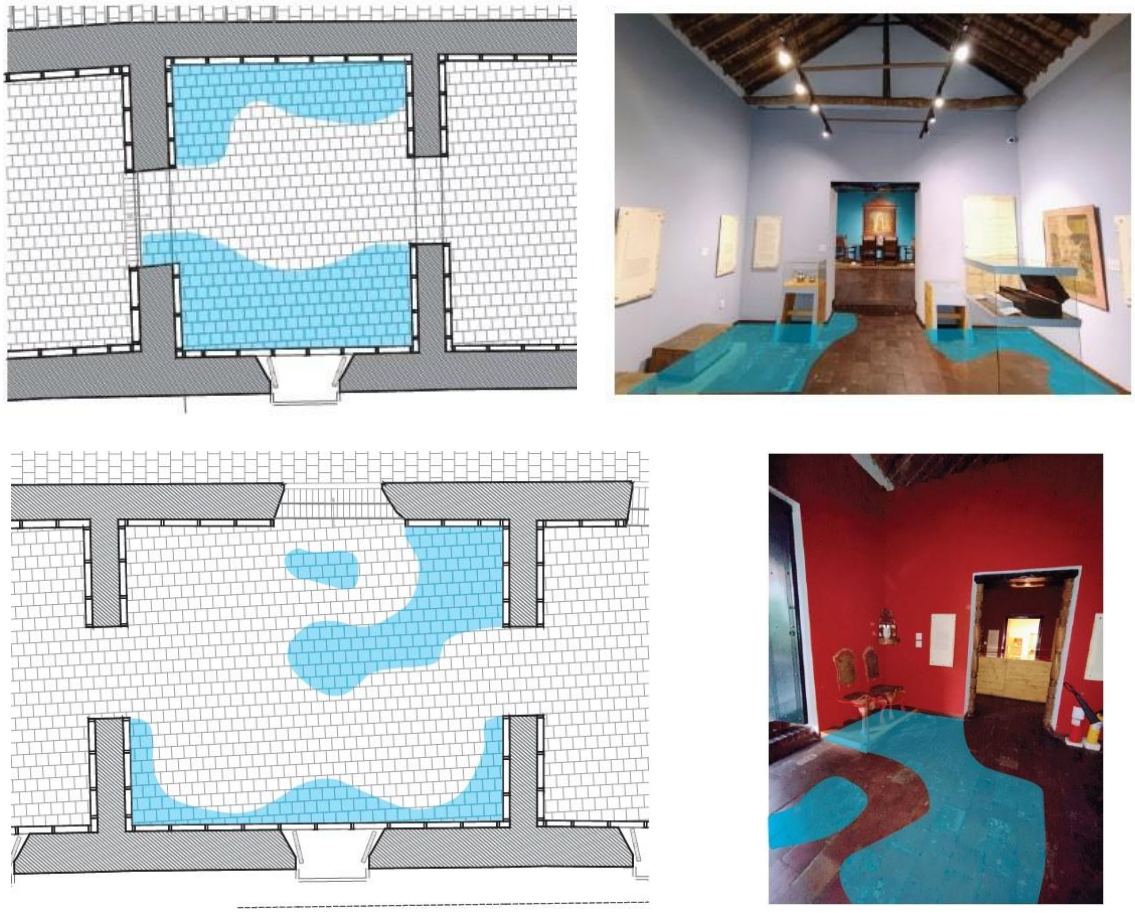


Ilustración 5: Humedades ascendentes del patio de acceso en el piso de la sala de exposiciones 2 y 3. Elaboración propia

Principalmente en los recintos aledaños al patio de acceso se presentan eflorescencias en el acabado de piso que es ladrillo tablón.

Dichas eflorescencias se presentan porque estos recintos están a un nivel inferior al nivel de acabado de piso del patio de acceso, el cual no cuenta con un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias, las cuales terminan infiltrándose al terreno incrementando el nivel freático y afectando las salas mencionadas en sus pisos y probablemente de muros, que están ocultos tras enchapes de fibrocemento y/o panel de yeso cartón.

La acción correctiva correspondiente será diseñar una red de evacuación de aguas lluvias que incluya además un sistema de filtros.

5.3. Subdimensionamiento y afectaciones en elementos estructurales de cubierta:

La cubierta es totalmente visible desde el piso habitable en la totalidad del área ya que no existe cielorraso en ningún recinto.

Así se puede apreciar una estructura conformada según la tipología tradicional de par y nudillo, donde los pares son en madera rolliza de la dimensión denominada varas, es decir 7cm de diámetro aproximado y una longitud de poco más de 3m (3.1) para vencer una luz de 5.15m en promedio de ancho de testera; los tirantes son rollizos de 12-15 cm de diámetro espaciados cada 2,50m en promedio.

Por otra parte, en el pabellón principal del edificio, la estructura de la cubierta presenta unos elementos verticales a modo de pendolón de madera rolliza de 10 cm de diámetro, que se apoyan en los tirantes inferiores y conectan con la viga cumbrera en la parte superior; adicionalmente, se puede evidenciar en este mismo pabellón, que la estructura de la cubierta fue rigidizada con diagonales en madera rolliza de 7cm de diámetro, que van desde los tirantes inferiores hasta la viga cumbrera.

Sobre los pares se apoya directamente la cama de varas de chusque sobre la que se instala una cama de mortero, seguramente de cemento y arena, que recibe el tendido de teja de barro, lo que representa un peso considerable por metro cuadrado, y parece no haber una superficie impermeabilizante más allá del tendido de teja de barro; sin embargo, el problema de filtraciones por este tendido se circunscribe a unos pocos puntos específicos.

El tendido de pares parece estar empotrado en una solera de madera sobre el muro de tapia y adobe. Este tema es objeto de un cálculo de capacidad portante de dicha

cubierta por parte del especialista, ingeniero civil calculista, para determinar el tipo de refuerzo que debe recibir teniendo especial cuidado de no desvirtuar el valor arquitectónico que aporta la cubierta en par y nudillo.

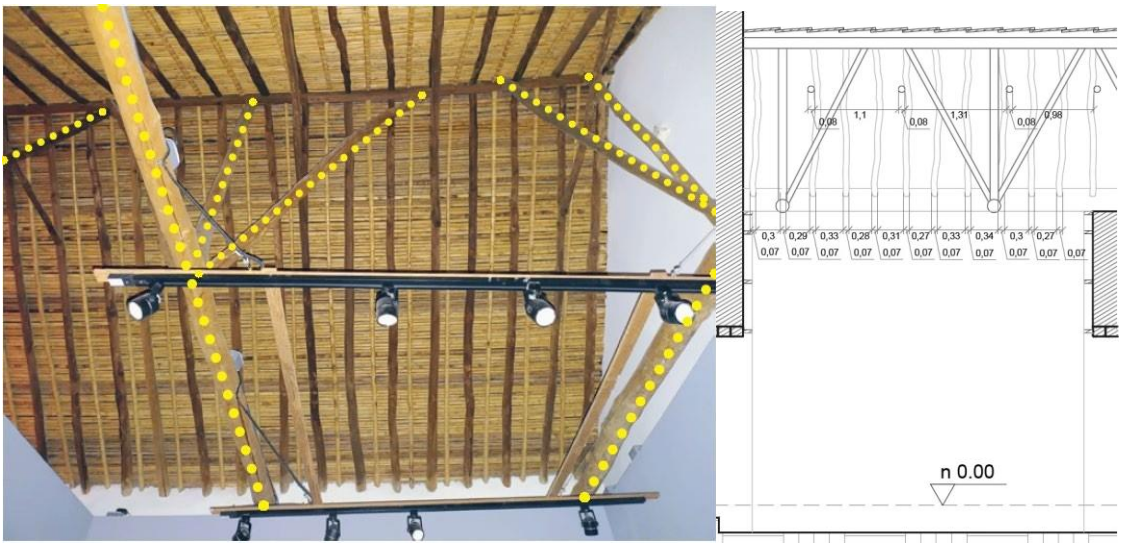


Ilustración 6: Subdimensionamiento de estructura de cubierta en sala de exposiciones. Elaboración propia



Ilustración 7: Afectaciones en tirantes inferiores en sala de exposiciones. Elaboración propia



Ilustración 8: Subdimensionamiento de estructura de cubierta en sala de exposiciones. Elaboración propia

Los nudillos se aprecian demasiado esbeltos y con uniones precarias con puntilla y sin que garanticen mayor empotramiento. Los elementos verticales a modo de pendolón y las diagonales se aprecian demasiado esbeltos y con uniones precarias con puntilla y sin que garanticen mayor empotramiento. Además, se evidencia afectaciones en algunos de los tirantes inferiores por rajaduras, torción y ataque por xilófagos.

También se estudia la posibilidad de implementar elementos de amarre horizontal, a modo de tirantes, entre los sistemas de poste y dintel y la estructura muraria, ya que dichos elementos no están amarrados más que por el tendido de pares que se apoya en uno y otro.

6. Memoria arquitectónica de diseño

6.1. Programa arquitectónico por áreas

En una intervención por reparaciones locativas en el Museo Antón García de Bonilla, no se justifica modificar el programa arquitectónico actual debido a que este ha sido diseñado específicamente para satisfacer las necesidades funcionales y expositivas del museo, respetando su valor patrimonial y adaptándose a la configuración espacial del inmueble. Las reparaciones deben enfocarse en la preservación de la

estructura y en garantizar su adecuado mantenimiento sin alterar el uso y distribución de los espacios, ya que cualquier cambio en el programa arquitectónico podría afectar la integridad histórica del edificio y su relación con el entorno urbano. Además, el museo ya ha sufrido adaptaciones en el pasado para cumplir con las demandas contemporáneas, por lo que nuevas alteraciones podrían comprometer su autenticidad y el equilibrio alcanzado entre conservación y funcionalidad.



Ilustración 7: Distribución de usos en primer nivel

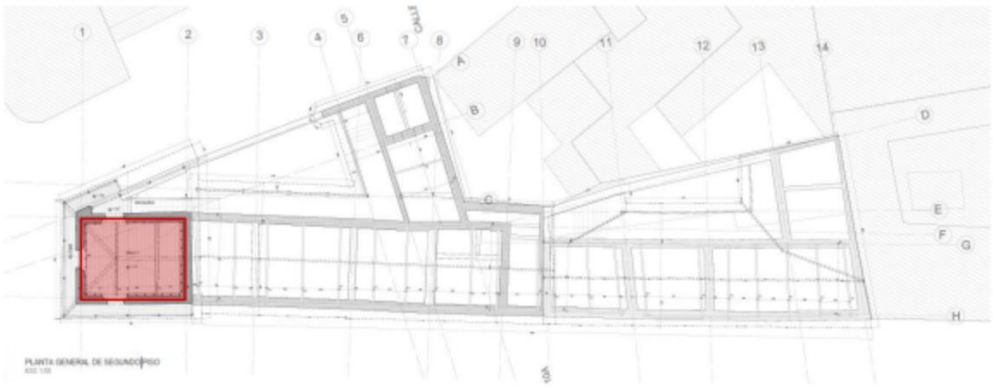


Ilustración 8: Distribución de usos en segundo nivel

7. Descripción de las obras planteadas

Como se mencionó en el análisis del resultado de las patologías, el edificio presenta en términos generales un buen estado, con algunos detalles puntuales que ameritan intervenciones circunscritas a generar las medidas correctivas que den solución a las problemáticas planteadas en el estudio de patologías. Lo anterior implica que el nivel de intervención básicamente será de reparaciones locativas.

En primer lugar, para dar solución a los problemas generados en el piso de los recintos del pabellón principal, y que son causados por las infiltraciones que se generan desde el patio principal por la diferencia de nivel que existe entre ambos espacios, se propone la instalación de una membrana geotextil en toda el área del patio a una profundidad de 50cm, la instalación de un filtro a lo largo del borde de las dos galerías adyacentes y la adecuación del sistema de evacuación de aguas lluvias.

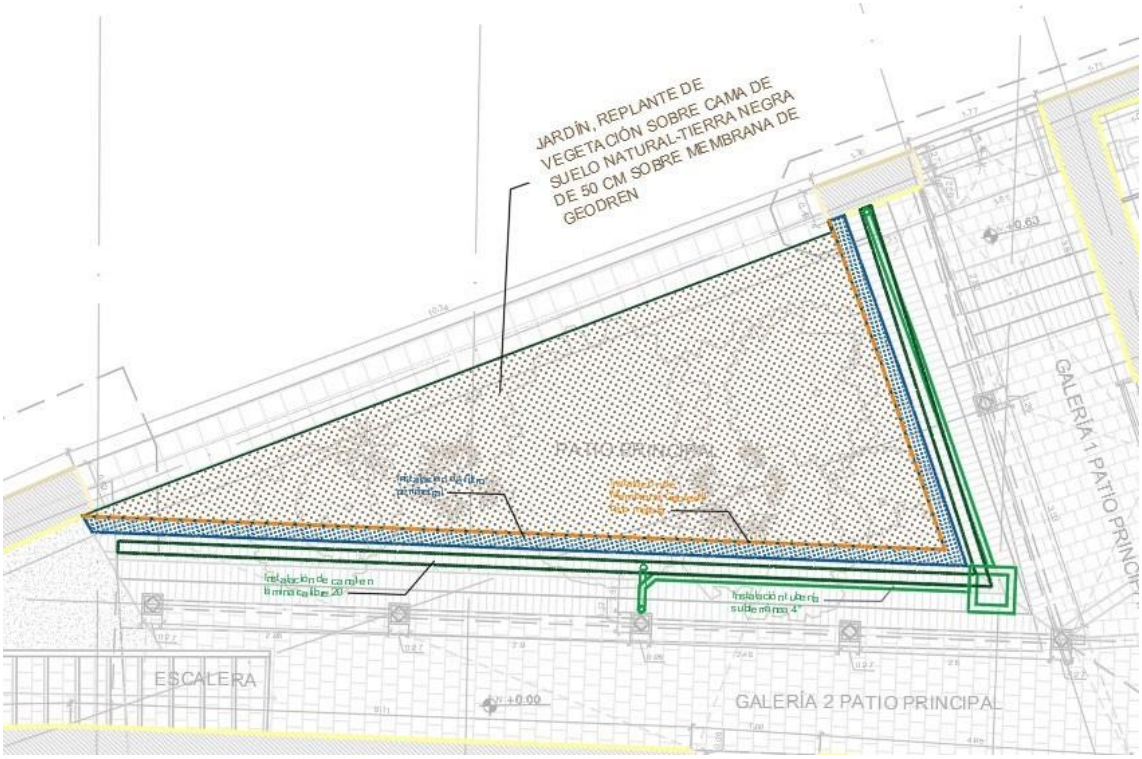


Ilustración 9: Proyecto de Intervención en Patio Principal. Elaboración propia

Las obras que se ejecutarán en el patio principal se realizarán con el objetivo de conservar la mayor proporción de la vegetación que sea posible. Por su parte, el sistema de evacuación de aguas lluvias que se implementará consiste en el reemplazo de las canales y bajantes, y en el reemplazo del canal en el piso existente por una cañuela en concreto con tapa en rejilla prefabricada.

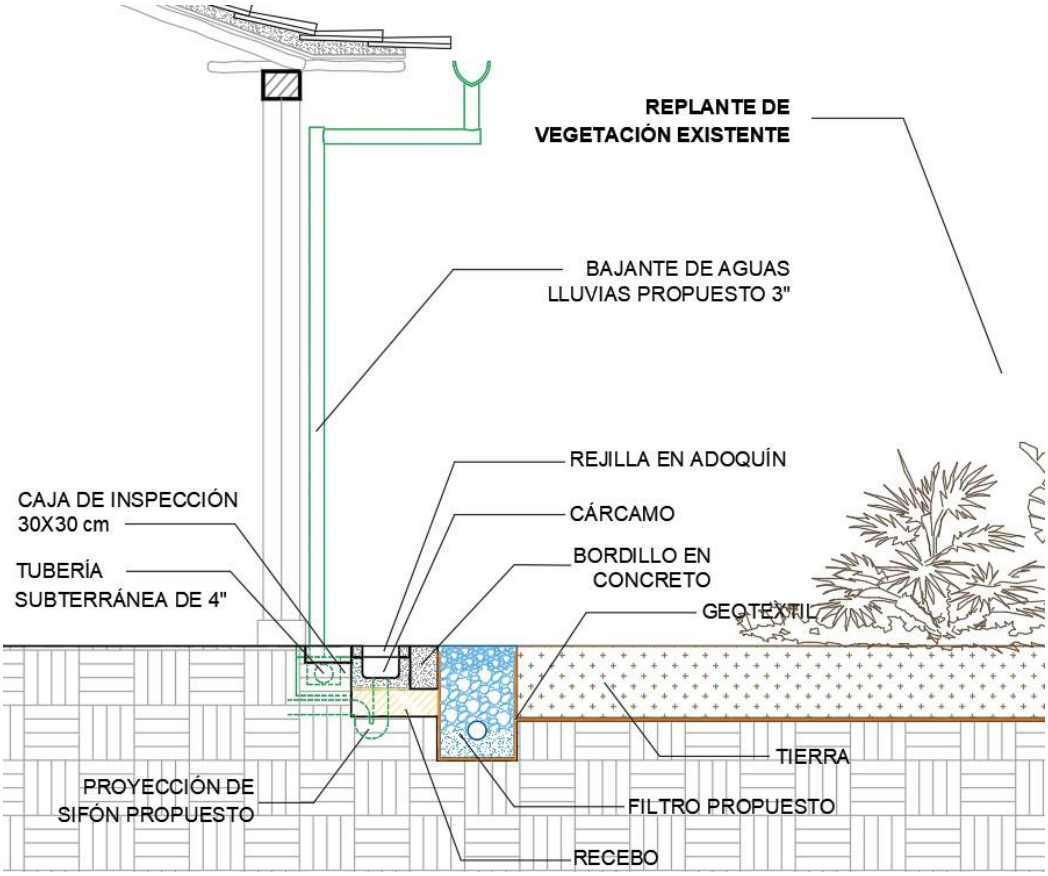


Ilustración 10: Detalle Intervenciones en Patio Principal. Elaboración propia

En segundo lugar, para dar solución a los problemas relacionados con las humedades causadas por infiltración en el área de las ventanas obturadas por los muros en lámina de fibrocemento y/o yeso cartón en las salas de exposiciones del pabellón principal, se propone liberar los vanos, manteniendo las secciones del muro seco que enchapa los muros originales del edificio, y dando un tratamiento al acabado del filo resultante con masilla y cinta malla.

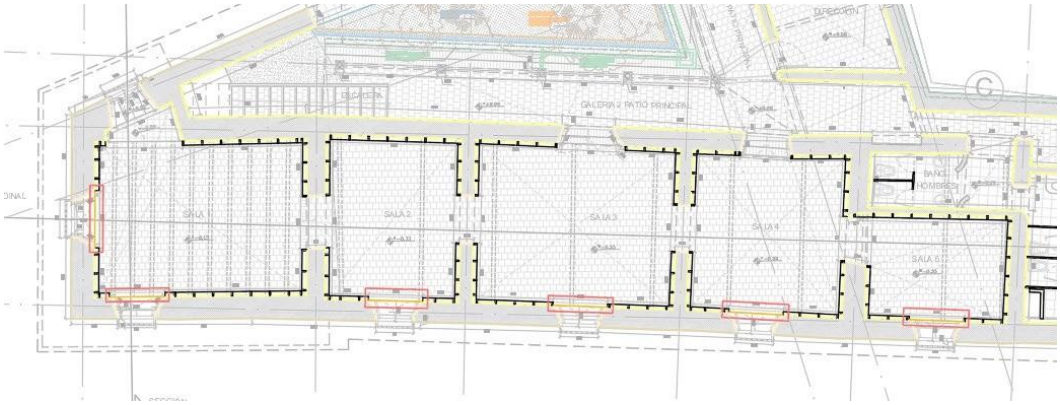


Ilustración 11: Liberación de vanos obturados en pabellón principal. Elaboración propia

En tercer lugar, para dar solución a la servidumbre de cubiertas que se genera en el lindero con el predio vecino, se instalará una canal sobre la corona del muro que conecte las aguas lluvias al sistema de evacuación en el patio posterior.



Ilustración 12: Canal sobre corona de muro en lindero. Elaboración propia

Ahora bien, para dar solución a los problemas de subdimensionamiento de los

elementos estructurales de la cubierta, se reemplazarán los elementos verticales a modo de pendolones y las diagonales existentes en el pabellón principal por elementos nuevos en madera rolliza de 12 cm de diámetro. Paralelamente, como respuesta a la ausencia de elementos de amarre en el pabellón posterior, se hará la instalación de los elementos verticales a modo de pendolones y diagonales faltantes en los recintos de ese pabellón.

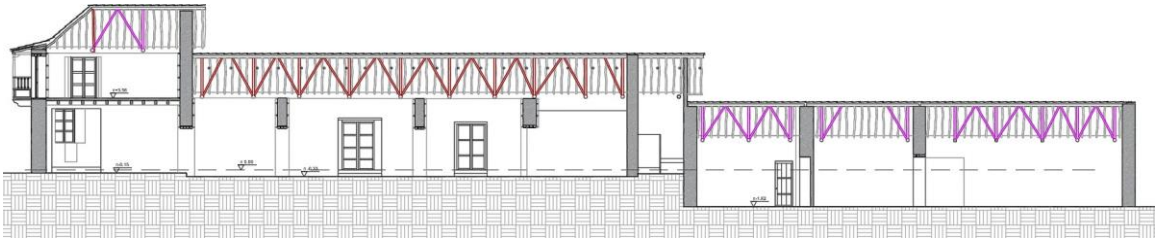


Ilustración 13: Reemplazo e instalación de pendolones y diagonales. Elaboración propia

Por otro lado, se llevará a cabo el reemplazo de los tirantes inferiores que presentan afectaciones por rajaduras, grietas, torceduras y ataque de xilófagos. Además, se realizará el refuerzo de las uniones entre los elementos estructurales de la cubierta que, dentro del análisis de las patologías, se identificaron como ejecuciones antitécnicas.

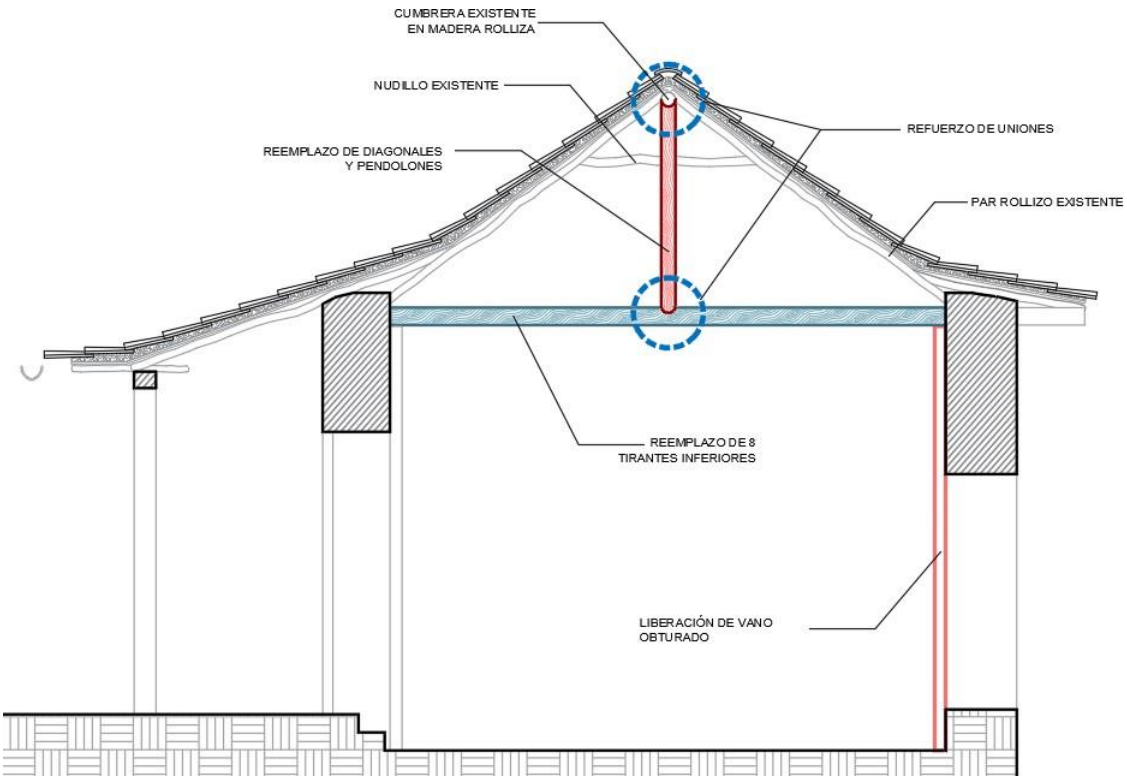


Ilustración 14: Detalle en Sección de Intervenciones en cubierta. Elaboración propia

Además, se llevará a cabo la impermeabilización de las zonas de la cubierta que actualmente presentan infiltraciones a partir de la instalación de una lámina de fibrocemento de 4mm, protegida con impermeabilizante acrílico. Como última actividad, la totalidad de la cubierta, tanto los elementos lineales como la cama de varas de chusque, será inmunizada para la prevención de afectaciones en el futuro.

Finalmente, para dar solución a las afectaciones que fueron identificadas en el estudio de patologías sobre las carpinterías del inmueble, en la ventanería, dinteles y antepechos, se realizará restauración y reemplazo de las piezas deterioradas por humedades y por el ataque de xilófagos.

7.1. Proyecto de instalaciones hidrosanitarias

Se propone la instalación de un sistema de filtro en el patio principal del Museo Antón García de Bonilla para interceptar las aguas entre el patio y el pasillo, evitando

humedades en las salas de exposición. Junto a este, se instalarán tuberías para canalizar las aguas lluvias hacia el sistema de drenaje, utilizando tuberías PVC-S enterradas que facilitan su instalación y mantenimiento, garantizando además las pendientes de diseño necesarias para mantener la capacidad de conducción. Se conservarán las bajantes actuales, pero se empalmarán con estos nuevos tramos enterrados.

Se recomienda inspeccionar y dar mantenimiento a los colectores que conectan los patios centrales con el sistema de drenaje para optimizar su funcionamiento. El sistema de filtro y el enductado de bajantes con colectores enterrados tienen como objetivo reducir la infiltración y acumulación de agua en el patio principal. Adicionalmente, se sugiere intervenir el patio secundario en coordinación con el propietario vecino para identificar y corregir las causas del afloramiento de agua en el muro, lo que ha ocasionado desprendimientos de acabados y humedades persistentes.

7.2. Proyecto de instalaciones eléctricas

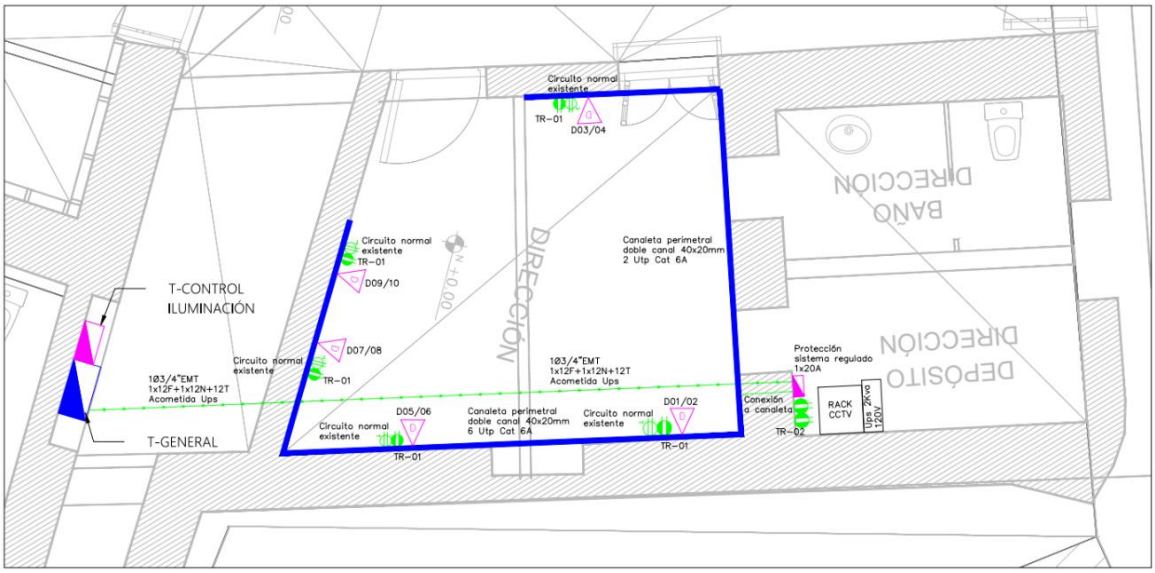


Ilustración 9: Salidas eléctricas y comunicaciones oficina dirección

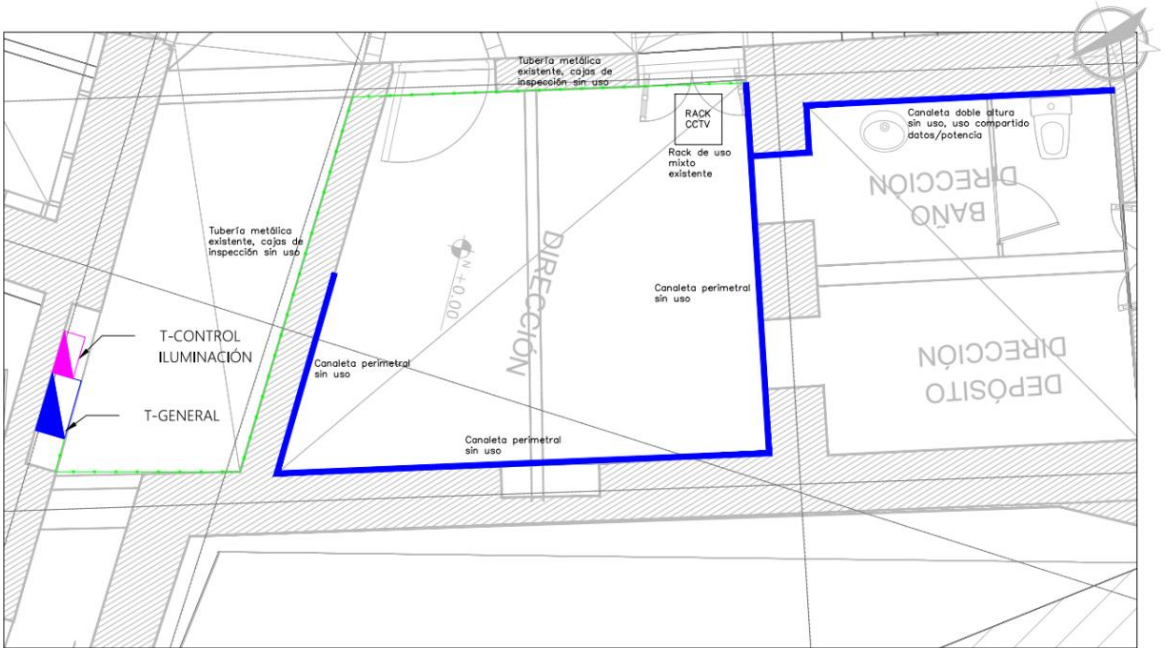


Ilustración 10: Salidas eléctricas existentes oficina dirección



Ilustración 11: Salidas iluminación de emergencia

Los materiales empleados en instalaciones eléctricas, de comunicaciones y afines deben ser nuevos y de igual o mejor calidad que los recomendados. Cualquier cambio en especificaciones debe ser aprobado por la dirección del proyecto, la interventoría y el certificador Leed. Los materiales deben cumplir con normas como RETIE y ser homologados. El contratista debe garantizar la operación satisfactoria y seguir las recomendaciones del fabricante para instalación.

Para tuberías, se utilizarán PVC para instalaciones no visibles y metálicas EMT para instalaciones visibles, siguiendo los diámetros y especificaciones de los planos. Los conductores deberán ser de cobre con aislamiento termoplástico, cumpliendo normas de baja emisión de halógenos y no propagación de llama.

Las cajas para salidas y derivación serán galvanizadas, de acuerdo con su aplicación. Las luminarias y tomacorrientes deberán cumplir las especificaciones técnicas indicadas, y los interruptores automáticos tendrán mecanismos de disparo termo-magnético para sobrecargas y cortocircuitos.

En cuanto a ductos eléctricos, estos deberán ser impermeables, incombustibles y no conductores. Los tableros de distribución tendrán características específicas según el número de circuitos y su capacidad de corriente. Se usarán interruptores automáticos industriales según la capacidad indicada en los planos.

7.3. Cuadro de Actividades

PROPUESTA ECONOMICA

Realizar los diagnósticos, estudios técnicos, ajustes y diseños necesarios para la protección de cuatro inmuebles con valores culturales a cargo del Ministerio de Cultura

Museo Antonio García de Bonilla en Ocaña Norte de Santander

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**		
1,1	Bloqueo y traslado de plantas de jardín	m2	26,42
1,2	Descapote y retiro de capa de suelo común hasta una altura de 50 cm. Incluye peinado de superficie. Herramienta manual.	m2	26,42
1,3	Suministro e instalación de membrana geotextil en área de jardín	m2	45,42
1,4	Replante de jardín existente. Incluye suministro de 40 % de plántulas. Incluye re instalación de tierra negra.	m2	26,42
1,5	Desmonte de canal en ladrillo a nivel de piso en patio de acceso	ml	16,95
1,6	Desmonte de bajantes de latón en patio principal	ml	6,50
1,7	Desmonte de canales de latón en patio principal	ml	16,44
1,8	Desmonte de lámina de fibrocemento y/o yeso cartón que obtura ventanas en las salas de exposición. Incluye corte de lámina y reconfiguración de estructura de soporte en parales y omegas para muro seco, conservando el área de muro seco que enchapa los muros perimetrales de las salas. Incluye resane de filos con masilla, cinta malla y esquineros.	unidad	7,00
1.9	Retiro de ductería y cableado existente sin uso, cable coaxial, cable Utp, canaletas plásticas perimetrales, cajas de paso, tapas ciegas, cable dúplex y/o cualquier elemento existente que no este realizando ningún tipo de energización o datos.	global	1,00
2	**INSTALACIONES DE EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIAS Y MANEJO DE HUMEDAD ASCENDENTE**		
2,1	Suministro e instalación de canal en lámina cal.20 forma igual a la existente con cuelgues en varilla. Ubicadas en los dos patios. Incluye aplicación de wash primer y acabado en esmalte color igual al existente.	ml	16,44
2,2	Suministro e instalación de canal en lámina cal.20 en corona de muro de lindero. Desarrollo de 1,20 incluyendo solapa bajo teja de barro. Incluye retiro y reinstalación de .60m2 de teja de barro por cada metro lineal de canal.	ml	14,37
2,3	Suministro e instalación de bajantes de A.L.3" en lámina cal.20, adosadas a columnas de madera en la misma ubicación de las existentes. Incluye aplicación de wash primer y acabado en esmalte color igual al existente.	ml	6,50
2,4	Caja de inspección de 30x30 para conexión de bajantes A.L. en lámina con red subterránea de evacuación. Conectar con caja de inspección existente en el mismo patio	unidad	2,00
2,5	Suministro e instalación de red horizontal de A.L. en PVC 4" subterránea en piso blando. Suelo común	ml	9,53
2,6	Suministro e instalación de tubería tipo RIB DRAIN - D.4" con perforaciones, embebida en zanja con material granular y geotextil de aislamiento, incluye excavación de suelo hasta capa con material permeable. Incluye reposición de suelo a estado original. (FILTRO)	ml	16,06

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
2,7	CARCAMO Cañuela en concreto con tapa rejilla prefabricada en concreto dimensiones 20 x 30 cm sobre recebo compactado, con sifón conectado a red existente.	ml	16,95
2,8	Suministro e instalacion de Valvula STUDOR o MiniVent en lavamanos baterías sanitarias baños públicos	unidad	5,00
2,9	Caja de inspección de 60x60 para conexión de bajantes A.L. en lámina con red subterránea de evacuación. Conectar con caja de inspección existente en el mismo patio	unidad	1,00
3	**CUBIERTAS**		
3,1	Reemplazo de elementos verticales a modo de pendolón en madera rolliza y diagonales en madera rolliza que unen la base del pendolón en el tirante, con la cumbrera. El reemplazo se efectúa por esbeltez, rajaduras, o ataque de xilófagos. Sección elemento nuevo 12 cm diámetro, LONGITUD PROMEDIO DE 2,10M	unidad	27,00
3,2	Suministro e instalación de elementos FALTANTES así, elementos verticales a modo de pendolón en madera rolliza y diagonales en madera rolliza que unen la base del pendolón en el tirante, con la cumbrera. Sección elemento nuevo 12 cm diámetro, LONGITUD PROMEDIO DE 2,10M	unidad	20,00
3,3	Reemplazo de tirantes en mal estado por (rajaduras, esbeltez, torceduras). El tirante de reemplazo debe conservar el mismo anclaje a muro y solera. Este proceso se realiza sin efectuar desmonte de cubierta. El reemplazo de tirantes debe efectuarse antes de la instalación de cerchas nuevas.	unidad	8,40
3,4	**Impermeabilización en áreas de cubierta donde se presenta infiltración.** Se debe retirar teja de barro del área afectada desde la cumbrera hasta la canal, efectuar limpieza, instalar lámina de fibrocemento de 4mm, la cual debe ser protegida con impermeabilizante de acrílico tipo Sikafill, Broncoelástico o similar (NO INSTALAR MANTOS DE APLICACIÓN AL CALOR POR RIESGO DE INCENDIO). Incluye reinstalación de teja de barro y suministro de la misma por rotura. Se debe instalar teja de barro proveniente de demolición para garantizar la misma apariencia de la existente. La cantidad señalada incluye el área a la que es necesario efectuar el tratamiento desde cumbrera hastael alero o canal independientemente de que el área afectada por infiltraciones sea menor.	m2	29,52
3,5	Inmunización elementos lineales de sección 12x18 cm. Incluye cuatro caras.	ml	275,67
3,6	Inmunización faldones de cubierta	m2	767,15
4	**CARPINTERIA DE MADERA**		
4,1	Restauración de ventanería afectada parcialmente por ataque de xilófagos o pudriciones por humedad. Incluye desmonte de las hojas o del marco, reemplazo de chambranas afectadas, retiro de capas de esmaltes y lacas mediante raspado, lijado y aplicación de removedor. Incluye aplicación de tapaporos, esmalte de color igual al existente y laca. Se debe utilizar madera tipo estructural en las piezas de reemplazo. Se debe considerar un reemplazo del 5% al 10% de los elementos constitutivos de la ventana. Dimensión promedio de ventana, 2,10 m x 1,10 m	unidad	5
4,2	Restauración de antepechos afectados por ataque de xilófagos . Incluye reemplazo de chambranas, o pasamanos, o bolillos torneados afectados, retiro de capas de esmaltes y lacas mediante raspado, lijado y aplicación de removedor. Incluye aplicación de tapaporos, esmalte de color igual al existente y laca. Se debe utilizar madera tipo estructural en las piezas de reemplazo. Se debe considerar un reemplazo del 5% al 10% de los elementos constitutivos de la baranda. Dimensión promedio de baranda, 2,15 m x 1 m	unidad	3
4,3	Reemplazo de dinteles en madera afectados por ataque de xilófagos. Cada dintel se compone de cuatro maderos de sección cuadrada aproximada de 18 cm. Longitud aproximada de 1,20 ml.	unidad	3

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
5	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**		
5,01	Instalación de tablero de control de iluminación piso 1, 208V-120V, 12 contactores existentes, barraje neutro y tierra, incluye accesorios de puesta a tierra y anclajes	unidad	1
5,2	Caja de protección tablero regulado 1x20A	unidad	1
5,3	Suministro e instalación de UPS construcción (Modular/Monolítica) 2kVA para TR-TOMAS REGULADS con 15 mínutos de autonomía FP 1.0, 120V,1Ø, incluye todos los accesorios, garantías y demás características, incluye instalación, pruebas, arranque de los sistemas UPS y mantenimiento preventivo.	unidad	1
5,4	Tubería EMT Ø3/4". Incluye soportes, cajas de paso 2400, material menor, accesorios y demas elementos para un completo montaje. Luminaria corredor entre patios	ml	35
5,5	Canaleta doble canal de 40x20mm Potencia datos. Incluye conductor de puesta a tierra, prensas de cobre cada 1m, soportes y accesorios para su correcta instalación	ml	17
5,6	1x12F+1x12N+12T, CU, LSHF, luminaria corredor entre patios	ml	28
5,7	Salida tomacorriente GFCI para vivienda, oficinas y de servicio, monofásico doble 2P+T, 15A-125V, cable LSHF.	unidad	1
5,8	Salida tomacorriente Normal para vivienda, oficinas y de servicio, monofásico doble 2P+T, 15A-125V, cable LSHF.	unidad	4
5,9	Salida tomacorriente regulada para vivienda, oficinas y de servicio, monofásico doble 2P+T, 15A-125V, cable LSHF.	unidad	7
5,10	Normalización salida de iluminación, incluye caja de paso, salida encauchetada, material menor, montaje y conexionado. Luminarias corredor principal.	unidad	6
5,11	Suministro e instalación de de avisos tipo reflectivos según norma de riesgo eléctrico en cada puerta de cuartos técnicos a 1.5 m de altura en lámina galvanizada o cualquier equipo electrico.	global	1
5,12	Suministro de instalación de salida para luminaria salida de emergencia 6W chip on board.	unidad	3
	EQUIPOS PASIVOS SISTEMA DE COMUNICACIONES(Incluye Suministro completo, montaje, conexionado, pruebas y puesta en marcha)/Equipos Cuarto Rack		
5,13	Suministro e Instalación Faceplate 2 Bocas para Jack RJ45 Cat 6A	unidad	5
5,14	Suministro e Instalación Jack categoría 6A para faceplate Azul	unidad	10
5,15	Suministro e Instalación Patchcord Cat 6A UTP 7 Pies Azul	unidad	10
5,16	Suministro e Instalación Patch Panel de 24 puertos Cat 6A	unidad	1
5,17	Rotulación y Certificación Puntos Datos en Cobre	unidad	5
5,18	Suministro, tendido, peinado Cableado U/UTP Categoría 6A	ml	132

8. Conclusiones

- **Contexto histórico y patrimonial:** El inmueble tiene un valor histórico significativo, ubicado en el barrio San Agustín, un área de desarrollo urbano que data de los siglos XVII y XVIII. Fue originalmente una residencia de encomendero en el siglo XVII, y su ubicación en la plazoleta San Agustín, junto a la iglesia del mismo nombre, lo convierte en un referente visual y de conexión urbana en el municipio. Esta relevancia histórica exige intervenciones que respeten su carácter patrimonial.
- **Transformaciones y subdivisiones del predio**: La morfología actual del edificio resulta de subdivisiones de un terreno más grande, lo que se evidencia en la fragmentación de los volúmenes del inmueble. Además, se han realizado modificaciones en diferentes épocas, como la construcción de un balcón de madera en el siglo XX. Estas intervenciones recientes deben tenerse en cuenta al considerar futuras restauraciones, para no alterar el equilibrio entre lo nuevo y lo antiguo.
- **Patologías estructurales y problemas de humedad:** Entre los problemas más notables están las humedades ascendentes y las infiltraciones debido a la falta de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias. Estos problemas afectan tanto los pisos como los muros, especialmente en áreas cercanas a patios y ventanas clausuradas. El subdimensionamiento de la estructura de la cubierta, con elementos que presentan rajaduras y ataques por xilófagos, también representa un riesgo estructural que debe abordarse con refuerzos sin desvirtuar el valor arquitectónico.
- **Intervenciones necesarias:** Las obras planteadas se enfocan en reparaciones locativas para mantener la funcionalidad y estética del inmueble sin

alterar significativamente su estructura original. Se proponen intervenciones en las cubiertas para solucionar las infiltraciones y el subdimensionamiento, la implementación de un sistema de drenaje para controlar las humedades, y la restauración de carpinterías deterioradas. Estas intervenciones están orientadas a garantizar la estabilidad y durabilidad del edificio, sin comprometer su valor patrimonial.

- **Conservación del valor arquitectónico:** El proyecto se orienta a preservar el carácter histórico y estético del museo, manteniendo su configuración espacial y funcionalidad actual. Las intervenciones, aunque necesarias, deben ejecutarse con cuidado para no alterar la autenticidad del edificio, especialmente en elementos estructurales visibles como la cubierta de par y nudillo y el sistema de patios.

En resumen, el diagnóstico señala un edificio en buen estado general, pero con patologías puntuales que requieren intervención cuidadosa. Las propuestas se centran en mantener el valor histórico, corregir problemas de humedad y estabilidad estructural, y preservar la funcionalidad del museo, respetando su carácter patrimonial.