



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

11 de mayo de 2021

DVM-A-DIE-DS-CBI-0130-2021

ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE EDIFICIOS DE ALQUILER PARA OFICINAS Y/O USO MÚLTIPLE

DATOS			
Fecha Visita:	28/04/2021	Fecha Informe:	11/05/2021
Nombre de la Dependencia solicitante:	Departamento de Administración de Edificios, Oficinas Centrales M.E.P.		
	Fecha Solicitud:	22/05/2021	
Nombre del Edificio:	San Pedro Business Center		
Nombre o Razón Social del Propietario del Inmueble	San Pedro Business Center S.A.		
Cédula Física:	-	Cédula Jurídica:	3 – 101 - 771122
Folio Real o N° Finca:	1 – 45136 - 000	# Plano Catastrado:	SJ-1221547-2008
Profesional Responsable de la Obra:	Arq. Javier Chavés Jiménez, A-16606		
Presentes durante la visita de inspección:	Daniel Solano Álvarez, Gerente Ruddy Martínez Ulloa, Ingeniero de Obra Wagner Moya Núñez, Asesor		
Teléfono (s) de contactos:	Correo electrónico contactos:		
Daniel Solano A. Cel. 8833-4315 Wagner Moya Cel. 8836-3929	daniel.solano@urban.co.cr wmoya@moya.co.cr Donal Formal Arias (representante legal) d.formal@urban.co.cr		
Uso Actual del Inmueble:	Edificio en construcción.		
Uso Propuesto del Inmueble:	Edificio propuesto para trasladar (arrendamiento) Oficinas Centrales del M.E.P.		

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

VALORACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE INFRAESTRUCTURA. DISPOSICIONES SOBRE SEGURIDAD HUMANA Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS					
Requisito	Fundamento Legal (Artículos)	Cumple		Acciones Correctivas (Aplica solo si No Cumple)/ Observaciones	
		SI	NO		
DISPOSICIONES GENERALES DE LOS MEDIOS DE EGRESO	Los medios de egreso son accesibles en todo momento o tienen al menos 2 salidas de emergencia con recorridos separados.	Art. 26 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	No existen extremos de corredores sin salida.	Art. 26 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	No existen salas intermedias en el camino a las salidas de emergencia.	Art. 26 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los medios de egreso resistentes al fuego, así como las salidas y cerramientos están separados de la edificación.	Art. 28 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los acabados en los cerramientos de salida son de materiales incombustibles.	Art. 28 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Las superficies de tránsito de los medios de egreso son de material antideslizante con resistencia al fuego.	Art. 29 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si existiera un cambio de nivel mayor a 50 cm en el medio de egreso, el mismo es salvado por una rampa o escalera.	Art. 29 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica.
PUERTAS DE LOS MEDIOS DE EGRESO	El ancho de la puerta de los medios de egreso es mayor o igual a 90 cm.	Art. 30 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Algunas de las puertas de egreso son dobles y miden 74 cm de ancho cada una. Se debe sustituir por puertas de 90 cm de ancho libre, preferiblemente con apertura en ambos sentidos.
	El ancho del medio de egreso es el mismo a lo largo del recorrido.	Art. 30 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

	Las puertas de acceso a salida a habitaciones de menos de 6,5 m ² y que no se requiera sean accesibles, tienen un ancho mínimo de hoja de 0,61 m.	Art. 30 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. No puede revisarse este aspecto, ya que el edificio está en construcción y las divisiones de oficinas están pendientes de realizar, según el uso que se le dé al espacio.
	Las puertas de los medios de egreso son de bisagras laterales o batiente con pivote.	Art. 31 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Abren en la dirección del recorrido de egreso a una habitación o cuando la carga de ocupantes es de 50 personas o más.	Art. 31 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	La puerta se deja sin obstrucción por lo menos la mitad del ancho requerido de un pasillo.	Art. 31 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Las puertas están dispuestas para que se abran fácilmente desde el lado de la salida.	Art. 31 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si las puertas cuentan con cerraduras, no se requiere el accionar de esto para utilizarlas.	Art. 31 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Puertas cuentan con herraje antipánico (más de 100 ocupantes).	Art. 31 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ESCALERAS DE LOS MEDIOS DE EGRESO	Escalera de construcción fija permanente.	Art. 32 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Escalera, plataforma y descanso son de material no combustible.	Art. 32 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los escalones y descansos deben ser sólidos, sin perforaciones, libres de proyecciones y bordes.	Art. 32 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Las escaleras y descansos mantienen su ancho a lo largo del recorrido.	Art. 32 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los descansos tienen un ancho no menor al ancho de la escalera.	Art. 32 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

	Para una carga menor a 50 personas, el ancho de las escaleras debe ser de mínimo 0,91 m.	Art. 33 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica.
	Para una carga mayor a 50 personas y menor a 2000, el ancho de las escaleras debe ser de mínimo 1,12 m.	Art. 33 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Para una carga mayor a 2000 personas, el ancho de las escaleras debe ser mínimo 1,42 m.	Art. 33 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica.
DISPOSICIONES PARA MEDIOS DE EGRESO DE ESCALERAS INTERIORES	Cumple con la prohibición de uso de espacios vacíos como ductos electromecánicos, almacenaje, áreas de limpieza y otros.	Art. 34 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
DISPOSICIONES PARA MEDIOS DE EGRESO DE ESCALERAS EXTERIORES	Las escaleras exteriores de más de 11,0 m de altura cuentan con obstrucción visual opaca de no menos de 1,22 m de altura.	Art. 35 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica.
	Se encuentran separadas del interior de la edificación por construcciones con la clasificación de resistencia al fuego.	Art. 35 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Cuenta con puertas auto-cerrantes.	Art. 35 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	No acumulan agua en la superficie o es mínima.	Art. 35 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Están abiertas sobre un lado en al menos 50%.	Art. 35 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Están dispuestas para restringir la acumulación de humo.	Art. 35 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
BARANDAS EN MEDIOS DE EGRESO	Los cambios de nivel en medios de egreso con caídas mayores a 0,75 m debe contar con barandas.	Art. 36 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
RAMPAS EN LOS MEDIOS DE EGRESO	Cuentan con descansos en el extremo superior, inferior y en las puertas que abren hacia la rampa.	Art. 38 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

	La longitud de cada descanso debe ser mayor o igual a 1,5 m.	Art. 38 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los cambios de sentido se hacen únicamente en los descansos.	Art. 38 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	El diseño de la rampa y descanso, minimiza la acumulación de agua en su superficie.	Art. 38 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
CANTIDAD DE MEDIOS DE EGRESO	Cuenta con 2 medios de egreso desde cualquier balcón, entrepiso, piso o sección de piso.	Art. 41 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3 medios de egreso para carga de ocupantes mayores a 500 personas y menores a 1000 personas.	Art. 41 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica.
	4 medios de egreso para carga de ocupantes mayores a 1000 personas.	Art. 41 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica.
DESCARGA DE LAS SALIDAS EN MEDIOS DE EGRESO	Todas las salidas terminan directamente en vía pública o en una descarga de salida exterior.	Art. 44 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

VALORACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE INFRAESTRUCTURA. DISPOSICIONES PARA EDIFICACIONES

	Requisito	Fundamento Legal (Artículos)	Cumple		Acciones Correctivas (Aplica solo si No Cumple)/ Observaciones
			SI	NO	
DISPOSICIONES DE ESPACIOS Y DIMENSIONES	Las dimensiones, disposiciones, instalaciones y equipamiento de la edificación, se ajusta al uso y destino de la obra.	Art. 103 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. No puede revisarse este aspecto, ya que el edificio está en construcción y las divisiones de oficinas están pendientes de realizar, según el uso que se le dé al espacio.
ALTURA DE PISO A CIELO	La altura mínima de piso a cielo es de 2,4 m.	Art. 104 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ILUMINACIÓN	La edificación cuenta con un diseño adecuado de iluminación natural y artificial,	Art. 106 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

	de acuerdo al uso y destino de la obra.				
VENTILACIÓN	Cuenta con ventilación que asegura la renovación del aire respirable como la salubridad del mismo, en cuanto a control de humedad y concentraciones de gases o partículas en suspensión.	Art. 108 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. El edificio está en construcción. Según el uso se le dé al bien inmueble, así sería la disposición que se le tenga a dar a la instalación de aires acondicionados.
VESTÍBULOS Y ÁREAS DE DISPERSIÓN	Cuenta con la dimensión mínima de 2,4 m de ancho por 3,0 m de longitud.	Art. 130 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los vestíbulos secundarios o pasillos de circulación con puertas tienen una longitud mínima de 1,7 m y un ancho igual a la puerta más 0,5 m.	Art. 130 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. No puede revisarse este aspecto, ya que el edificio está en construcción y las divisiones de oficinas están pendientes de realizar, según el uso que se le dé al espacio.
ASCENSORES	Cuenta con al menos un ascensor, en edificaciones mayores o iguales a 4 pisos, o con piezas habitables a una altura de 12,0 m y todos los pisos cuentan con acceso al menos a 1 de estos.	Art. 131 133 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ascensor con un ancho de puerta de 0,9 m.	Art. 133 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ascensor con un ancho libre de 1,1 m.	Art. 133 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ascensor con una profundidad libre 1,4 m.	Art. 133 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ascensor con una altura de controles de servicio 0,9 m.	Art. 133 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
DUCTOS DE BASURA	Para edificaciones mayores a 3 pisos: cuenta con ductos exclusivos para evacuar y clasificar los residuos de todos los pisos.	Art. 134 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los accesos a los ductos no obstaculizan el libre tránsito de los usuarios en la edificación.	Art. 134 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

VALORACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE INFRAESTRUCTURA.					
ESTACIONAMIENTOS					
Requisito	Fundamento Legal (Artículos)	Cumple		Acciones Correctivas (Aplica solo si No Cumple)/ Observaciones	
		SI	NO		
ACCESIBILIDAD Y AUTONOMÍA	El edificio en el área de parqueo brinda igual de oportunidades, accesibilidad y autonomía, que les permita a las personas con discapacidad y adultos mayores, tener acceso al espacio físico.	Art. 340 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Algunas de las puertas de egreso son dobles y miden 74 cm de ancho cada una. Se debe sustituir por puertas de 90 cm de ancho libre, con apertura en ambos sentidos.
DIMENSIONES	Los espacios están marcados con espacios mínimos de 2,6 m x 5,5 m.	Art. 341 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los espacios están delimitados por topes colocados a 1,25 m de los paños de muros o fachadas (se exceptúa para torres mecanizadas de estacionamientos o duplicadores).	Art. 341 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SERVICIOS SANITARIOS	Cuenta con servicios sanitarios en el área de parqueos.	Art. 343 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Según planos, en el sótano 1, sótano 2 y nivel 3 no hay servicios sanitarios. En el nivel 1 hay baterías de servicio sanitario, pero en el lobby, por lo que hay que salir del parqueo. En el nivel 1.5 hay servicios sanitarios pero el accesible no cumple con las medidas. En el nivel 2.5 hay 2 baterías sanitarias pero solo accesibles a los

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

					empleados del edificio.
CASSETAS DE CONTROL	Cuenta con 1 caseta de control con un área no menor de 6,0 m ² .	Art. 344 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ALTURA MÍNIMA	La altura libre es mayor o igual a 2,25 m (se exceptúa para torres mecanizadas de estacionamientos).	Art. 349 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ENTRADAS Y SALIDAS	Cuenta con carriles separados para entrada y salida de vehículos.	Art. 350 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Ancho mínimo de carril de 3,0 m para un carril y 6,0 m para doble carril.	Art. 350 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	En caso de no haber acceso independiente para peatones, cuenta con una franja libre para peatones de 1,2 m de ancho y 3,0 m de longitud máxima.	Art. 350 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	En superficies mayores a 2500 m ² , el estacionamiento cuenta con al menos una entrada y una salida para vehículos, y otra para personas.	Art. 350 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ÁREAS PARA SALIDA Y ENTRADA DE PERSONAS A VEHÍCULOS	Cuenta con entrada de personas a los vehículos de 6,0 m (mínimo) de longitud y 1,2 m de ancho (mínimo).	Art. 351 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
RAMPAS PARA VEHÍCULOS	Si la pendiente de la rampa es recta tiene una pendiente máxima de 15% o 6,5% si es curva.	Art. 352 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	Cuenta con ventilación naturales por medio de vanos abiertos con una superficie mínima del 10% del área de planta.	Art. 355 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
PARQUEOS SUFICIENTES	Dispone de 1 espacio para estacionamiento para un área igual o mayor a 150,0	Art. 364 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La suma de las áreas de los 3 niveles para oficinas alquilar,

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

	m ² y 1 estacionamiento adicional por cada 75,0 m ² .				corresponde a 5268 m ² . Para dicha área, requeriría cómo mínimo 69 parqueos regulares y 4 parqueos reservados accesibles. El edificio cuenta con 400 parqueos totales (24 son parqueos reservados accesibles) ubicados en 6 niveles. De los 115 parqueos destinados para el alquiler, debe contemplarse que 6 de estos deben ser de parqueos reservados accesibles.
PARQUEOS RESERVADOS ACCESIBLES	Cuenta con parqueos reservados accesibles suficientes, de acuerdo a la siguiente cantidad de espacios de estacionamiento: De 1 a 40 – 2 espacios De 41 a 60 – 63 espacios De 61 a 80 – 4 espacios De 81 a 100 – 5 espacios De 101 a 120 – 6 espacios De 121 a 140 – 7 espacios De 141 a 160 - 8 espacios De 181 a 200 – 10 espacios Más de 200 – 5% de los estacionamientos totales.	Art. 154 (R. Ley 7600)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los estacionamientos están ubicados en las entradas principales del local.	Art. 154 (R. Ley 7600)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica.
	Los estacionamientos cuentan con la debida señalización vertical y a nivel de piso.	Art. 154 (R. Ley 7600)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. No puede valorarse este aspecto de la norma, porque los parqueos están etapa constructiva y no se han incluido los acabados, tales como la señalización correspondiente.

**VALORACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE INFRAESTRUCTURA.
ASPECTOS DE ACCESIBILIDAD**

	Requisito	Fundamento Legal (Artículos)	Cumple		Acciones Correctivas (Aplica solo si No Cumple)/ Observaciones
			SI	NO	
PUERTAS	Puertas de 90 cm de ancho libre que abren en ambos sentidos.	NFPA 101 (2009) A.7.2.1.2.2.; Art. 140 (R. Ley 7600)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Algunas de las puertas de egreso son dobles y miden 74 cm de ancho cada una. Se debe sustituir por puertas de

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

					90 cm de ancho libre, preferiblemente con apertura en ambos sentidos. Las puertas de acceso a servicios sanitarios son difíciles de abrir por una persona con una discapacidad física. A las existentes, se recomienda poner un tope tipo imán o en su defecto, colocar una puerta de apertura en ambos sentidos.
	Apertura de las puertas no generan conflictos en los pasillos principales (no obstruye el libre paso)	NFPA 101 (2009) A.7.2.1.4.1.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En los pasillos principales no se generan conflictos, pero algunas de las puertas de servicios sanitarios para la Ley 7600 en baterías sanitarias de hombres y mujeres, sí. Se requiere reubicar dichas puertas ya que las mismas generan un obstáculo con la puerta de acceso a la batería sanitaria.
SERVICIOS SANITARIOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	Cuenta con servicios sanitarios accesibles.	Art. 120 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los baños accesibles cumplen con el diámetro libre de maniobra (1,5 m)	Art. 117 (R. Ley 7600)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se debe revisar las dimensiones del servicio sanitario accesible en parqueos del nivel 1.5 ya que, al tener ducha, las dimensiones aumentan.
	En el servicio sanitario por lo menos un cubículo de cada clase cuenta con una puerta de 0,9 m de ancho con apertura hacia afuera.	Art. 143 (R. Ley 7600)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Cerraduras de puertas y ventanas instaladas a una altura máxima de 0,9 m y se usan con una mano.	Art. 147 (R. Ley 7600)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

	La altura del lavatorio instalado a una altura máxima de 0,85 m. Se recomienda grifos tipo palanca.	Art. 119 (R. Ley 7600)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Cuenta con agarraderas verticales y horizontales adecuadas	Norma INTE 03-01-11, 3.12	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	No se observan agarraderas verticales en ninguno de los servicios sanitarios accesibles. Revisar ilustraciones de la Guía de Accesibilidad para todos, de la C.C.S.S. y en la Guía Integrada para la verificación de accesibilidad al espacio físico del C.F.I.A.
RAMPAS	Adecuada señalización de la rampa en los pasamanos	Norma INTE 03-01-05, 4.2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. Este aspecto no pudo ser evaluado, por que la rampa se encuentra en etapa de construcción.
	Adecuada señalización de rampa en el piso	Norma INTE 03-01-05, 4.3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Pasamanos a ambos lados de la rampa	NFPA 101 (2009) 7.2.2.4.1.1; Norma INTE 03-01-04, 3.6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
BARANDALES, PASAMANOS Y BORDILLOS	Hay barandas en ambos lados de rampas y escaleras	NFPA 101 82009) 7.2.2.4.1.1;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Altura de barandas de 1,07 m mínimo	NFPA 101 82009) 7.2.2.4.5.3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Altura de pasamanos a 70 y 90 cm	Norma INTE 03 01 07	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los pasamanos continúan 45 cm al inicio y final de la escalera o rampa. En los extremos se voltean a la pared o piso.	NFPA 101 (2009) 7.2.2.4.4.9, Art. 133 (R. Ley 7600)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En el caso de los pasamanos de la rampa, no voltean al piso, por lo que debe revisarse su diseño y hacer la adaptación correspondiente.
	Pasamanos permite recorrido libre de la mano	NFPA 101 (2009) 7.2.2.4.4.8, Art. 133 (R. Ley 7600)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

Pasamanos cuenta con señalización en braille en sus extremos, que indique el número de piso	NFPA 101 (2009) 7.2.2.4.4.8, Art. 133 (R. Ley 7600)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. No puede revisarse este aspecto porque el edificio está en construcción y no han sido colocadas todas las señalizaciones.
Pasamanos están separados al menos 5,7 cm de la pared a la que están sujetos	NFPA 101 (2009) 7.2.2.4.4.5;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Los barandales cuentan con elementos de seguridad que impiden que el usuario pueda atravesarlos y caer (pueden ser barras verticales).	Norma INTE 03-01-22 Art. 4.3.1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

VALORACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO DE INFRAESTRUCTURA .					
OTROS ASPECTOS					
Requisito	Fundamento Legal (Artículos)	Cumple		Acciones Correctivas (Aplica solo si No Cumple)/ Observaciones	
		SI	NO		
SEGURIDAD DE LOS MATERIALES	Cumple con la Norma NFPA 101 al no contar en la edificación con ningún material termoplástico sólido (como cielos rasos con tablilla plástica)	NFPA 10.2.4.9.1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
OTROS	Sistema Eléctrico se encuentra adecuadamente entubado	352 y 358 (N.E.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ARTÍCULOS DEL FUNDAMENTO LEGAL

Reglamento de Construcciones del I.N.V.U. (R.C.)
Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades (R. Ley 7600)
Código de Seguridad Humana vigente (N.F.P.A.)

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD Y OBSERVACIONES:

El bien inmueble corresponde a un edificio que se encuentra en construcción, el cual cuenta con 11 niveles sobre el nivel de acera y dos sótanos de parqueos. El edificio está propuesto para ser alquilado por el Ministerio de Educación para trasladar sus oficinas centrales, actualmente ubicadas en el edificio Raventós.

De acuerdo a lo indicado en la visita, el alquiler correspondería a 3 pisos para oficinas administrativas (nivel 4-5 y 6 del edificio con un área total de 5 267,84 m²), acceso principal (lobby) y 115 espacios de parqueos, estos últimos distribuidos en los 6 diferentes de pisos donde hay parqueo (sin espacio fijo). A su vez, de ser insuficiente el área destinada a vestíbulo para visitantes, la cual sería compartida con otros visitantes del edificio (ajenos al M.E.P.), se podrían alquilar, 1, 2 o varias oficinas ubicadas en el nivel 2 para utilizar como área vestibular/recepción exclusiva para el M.E.P. y así independizar su acceso de otros usuarios del edificio.

Sobre los accesos, para el ingreso de los empleados del M.E.P. en el edificio, sería a través de ascensores independientes a los de visitas (acceso diferenciado), ya que su ingreso sería mediante una aplicación que se instala en su teléfono celular. Esta disponible, con reserva, varias amenidades compartidas con otros inquilinos del edificio, tales como salas de reuniones en primer nivel, sala de eventos, entre otros. Los parqueos de los automóviles no tendrían número asignado, ya que ocuparían el espacio que este desocupado (debido al sistema de ingreso del edificio); los parqueos para vehículos institucionales pueden ser fijos.

El edificio cuenta con 2 escaleras de emergencia (internas), 6 ascensores para ingreso de empleados/inquilinos (más 1 redundante en caso de fallo) y 2 ascensores para público general. La sala IT principal del edificio se encuentra en el primer nivel, para todos los arrendantes, por lo cual se contará con espacio propio en la misma. Para acceder al primer nivel desde la acera, el edificio cuenta con escalera y rampa. Para acceder a parqueos, iniciaría a través del sótano 1, hacia los diferentes niveles.

El vidrio de las fachadas del edificio es insulado y laminado de 24 mm de grosor, lo que permite la disminución del ruido exterior y reducción de la entrada del calor. Cuenta con ventilación natural a través de unos balcones esquineros que hay en esquinas de los pisos de oficinas, sin embargo, la mayor parte del aire será acondicionado, cuyo adecuado mantenimiento lo brindaría la administración del edificio (debería incluirse dentro de los términos contractuales del arrendamiento). Cuenta con ductos de basura en cada piso, así como sistema de emergencia adecuado. El acabado final de los pisos sería en "*crystal concrete*" (piso de concreto afinado).

Con respecto a las divisiones de las oficinas, queda pendiente la definición de las mismas, ya que depende de los espacios requeridos para las oficinas del M.E.P. y la definición de necesidades sería establecido por este último.

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

UBICACIÓN DEL EDIFICIO SAN PEDRO BUSINESS CENTER Inmueble propuesto para alquilar (parcialmente) para Oficinas Centrales del M.E.P.



PROPIETARIO:
SAN PEDRO BUSINESS CENTER S.A.

CÉDULA JURÍDICA:
3 -101 - 771122

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:
9°55'57.5"N 84°03'13.7"W

FINCA: 1 - 45136 - 000
PLANO CATASTRADO: SJ - 1221547 - 2008
ÁREA TERRENO: 3 442,63 m

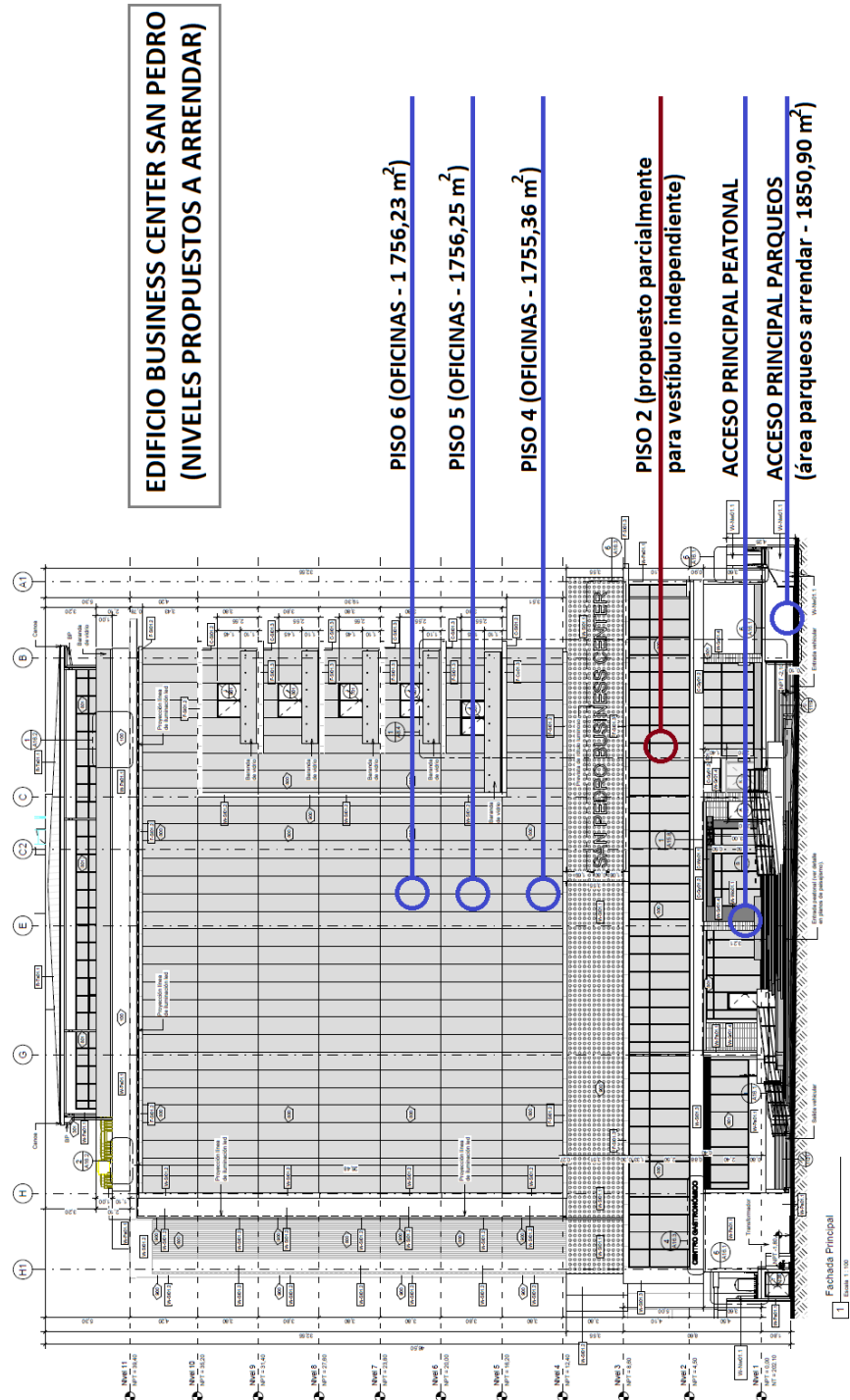
**ESPACIOS PROPUESTOS
PARA ARRENDAR:** Vestíbulo y Acceso Principal
(compartido) *
115 parqueos
Pisos 4, 5 y 6 del edificio

(*) Opción de alquilar parte del Piso 2 como Vestíbulo.



FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO (RENDER DEL PROYECTO)

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



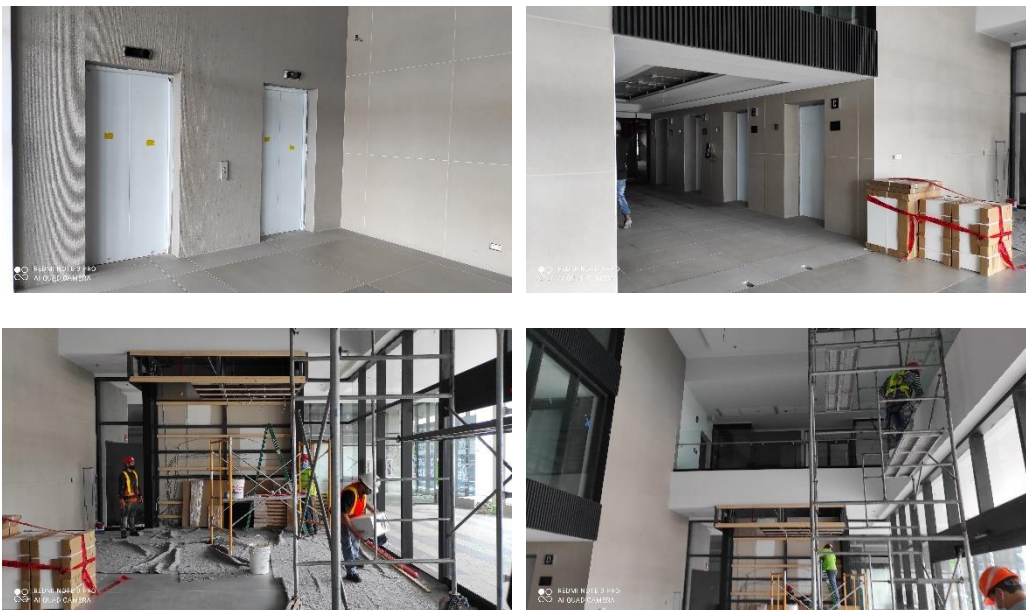
Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LA VISITA

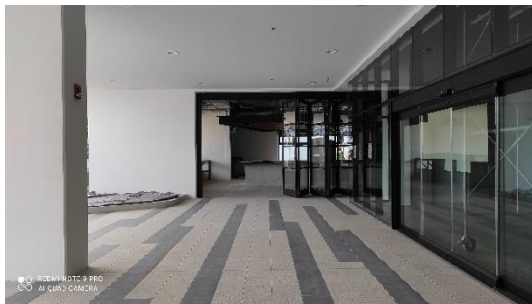
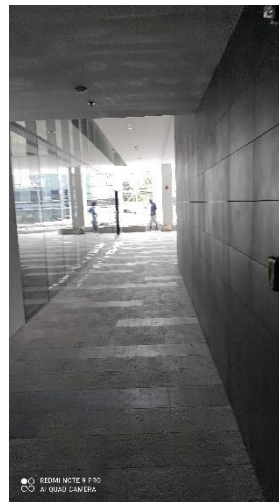
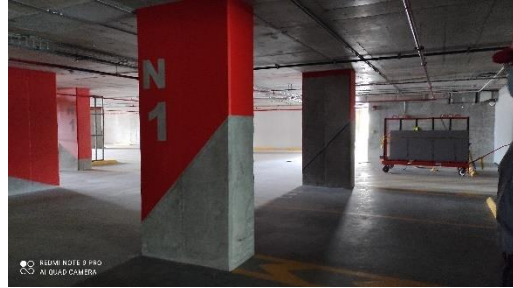
▪ FACHADA PRINCIPAL (edificio en construcción)



▪ NIVEL 1 (ACCESO PRINCIPAL PEATONAL)



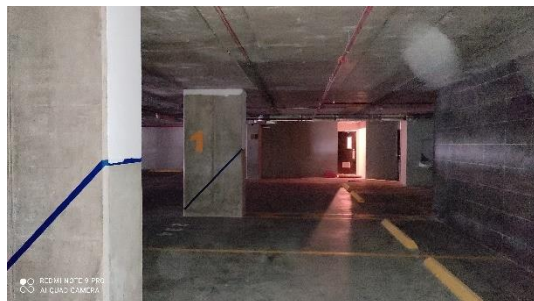
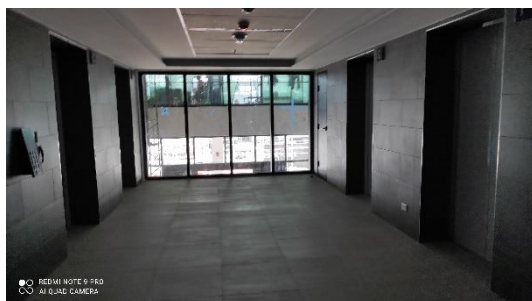
Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



▪ **NIVEL 2 (PROPUESTO COMO VESTÍBULO INDEPENDIENTE)**



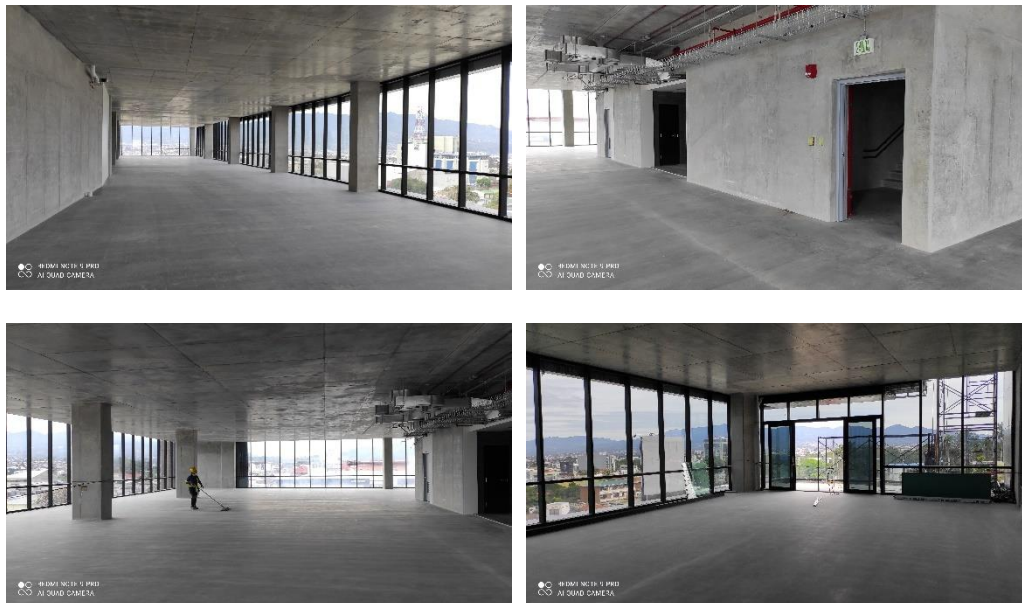
Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



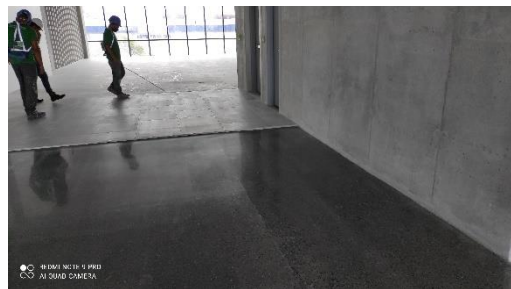
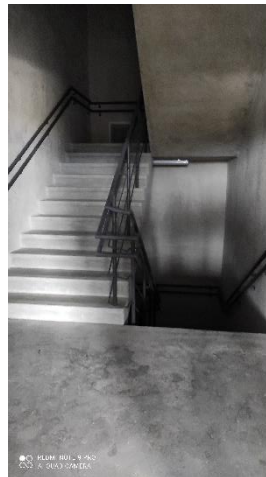
Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



▪ **PLANTA TIPO (NIVEL 4- NIVEL 5-NIVEL 6)**

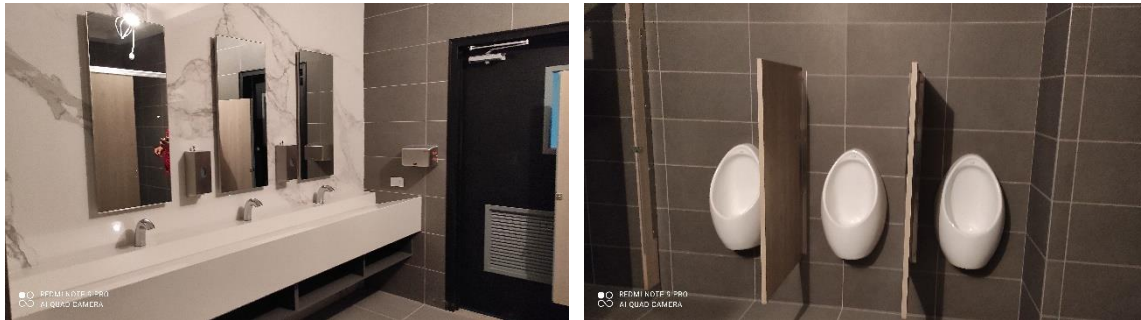


Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

▪ **BATERÍAS SANITARIAS PARA PISOS 4-5-6**



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



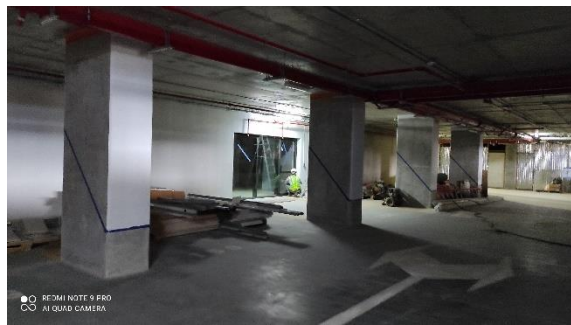
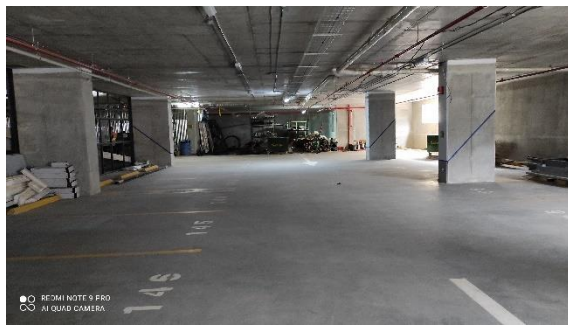
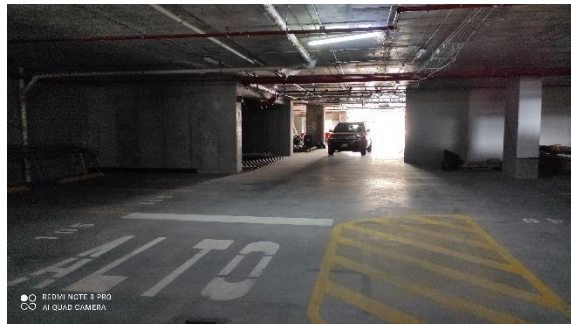
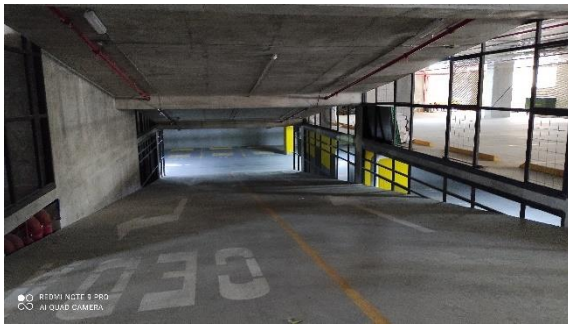
▪ **SERVICIOS DEL EDIFICIO**



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



▪ **SÓTANO 1 (ACCESO PRINCIPAL VEHICULAR)**



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

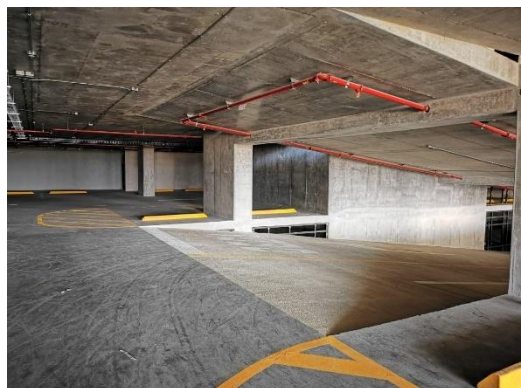
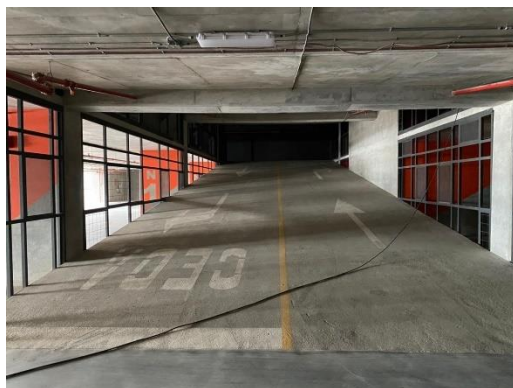


▪ **NIVEL 3 PARQUEOS (DISTRIBUCIÓN GENERAL)**



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

- **PARQUEOS (CALLES Y RAMPAS)**



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

RECOMENDACIONES GENERALES:

El edificio al estar aún en etapa constructiva, tiene la facilidad de poder hacer las adaptaciones de las normas que incumple, que son pocas, en etapa temprana y preventiva.

Las modificaciones más importantes por realizar están relacionadas con los servicios sanitarios en los pisos de parqueos, los cuales representan el cambio más importante e inversión más importante. Se destaca que dicha normativa que actualmente no se cumple, aplica para cualquier edificio que tenga pisos de parqueos, por lo que es algo que debería de ejecutarse para cualquier uso que se le de al edificio.

Varias de las adaptaciones observadas durante la visita, tales como dimensiones de puertas y las baterías sanitarias, se están corrigiendo por parte del desarrollador (se adjunta con este informe el correo electrónico enviado de parte de este), por lo que ya se están realizando acciones correctivas.

Con respecto a la valoración de los espacios, los mismos dependerán de como sea distribuido el edificio una vez el M.E.P. proporcione la lista de necesidades o espacios requeridos al arrendante, para que este diseñe los espacios correspondientes y basado en esto, se pase a valoración del monto de alquiler propuesto para el bien inmueble. Basado en esto, se destaca que los pisos dedicados a oficinas serian entregados "llave en mano" lo que significa que estos estrenarían sus instalaciones.

Se destaca que el sistema de ingreso es moderno, por lo que, de arrendar dicho edificio, se debería contemplar una capacitación a los empleados para el uso de la "aplicación celular" que se utiliza para el ingreso peatonal al edificio. Además, el ingreso vehicular es con una tarjeta tipo "quick pass".

CONCLUSIONES:

- A) El edificio cumple la mayor parte de la normativa.**
- B) Se recomienda que el propietario ejecute las recomendaciones brindadas, ya que forman parte de la normativa general que debe cumplir cualquier edificio de su escala.**
- C) Se recomienda que los encargados del M.E.P. pronto determinen las necesidades espaciales de las oficinas centrales, para determinan si los pisos propuestos son suficientes o no, para que se pasen los funcionarios, mobiliario (si corresponde) y archivos al edificio, y para que se calcule el costo de arrendamiento correspondiente.**
- D) Se destaca que el M.E.P. debe contemplar que, de tener mobiliario especializado de archivo, lo mejor es distribuirlo en varias zonas, para no concentrar las cargas solo en una parte.**
- E) Además, el M.E.P. debe definir si requiere un comedor por piso o un solo comedor.**

ARQ. ROCÍO SALAZAR SALAZAR
Departamento de Procesos y Soporte
Unidad de Bienes Inmuebles
Dirección de Infraestructura Educativa

Elaborado por: Arq. Rocío Salazar Salazar

CC: / Archivo/consecutivo/

Arq. Catalina Salas Hernández, Directora de la D.I.E.

Arq. Yoryana Zúñiga Centeno, Coordinadora de Bienes Inmuebles

Lic. Christian Umaña Calderón, Administrador del Edificio Raventós