



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

11 de mayo de 2021

DVM-A-DIE-DS-CBI-0131-2021

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:	Centro Corporativo 100 Calle Blancos		
Nombre o Razón Social del Propietario del Inmueble	Hedwig UND Robert Samuel Stiftung		
Cédula Física:	-	Cédula Jurídica:	3 – 006 - 143571
Folio Real o N° Finca:	1 – 673568 - 000	# Plano Catastrado:	SJ-1879207-2016
Profesional Responsable de la Obra:	Ronald M. ZUrcher Arquitectos S.A.		
Presentes durante la visita de inspección:	Arq. Laura María Jiménez Peraza Ing. María Valeria Méndez Méndez		
Teléfono (s) de contactos:	Correo electrónico contactos:		
Wilbert Pérez Solano (representante legal) Tel. 2256 6080	wilberperez@samuel.de nancylawson@samuel.de Nancy Lawson (asistente administrativa)		
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"/>	Según planos constructivos, solo existe una salida de emergencia como tal (escalera) para todos los pisos del edificio. Sin embargo, el edificio cuenta con una segunda escalera.
	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 type="checkbox"/>	No aplica. No puede revisarse este aspecto, ya que el edificio está en construcción y no han sido instaladas todas las puertas de egreso.
	El ancho del medio de egreso es el mismo a lo largo del recorrido.	Art. 30 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Las puertas de acceso a salida a habitaciones de menos de	Art. 30 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

	6,5 m ² y que no se requiera sean accesibles, tienen un ancho mínimo de hoja de 0,61 m.				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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. No puede revisarse este aspecto, ya que el edificio está en construcción y no han sido instaladas todas las puertas de egreso.
	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 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 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Puertas cuentan con herraje antipánico (más de 100 ocupantes).	Art. 31 (R.C.)	<input 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"/>	
	Para una carga menor a 50 personas, el ancho de las	Art. 33 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica.

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

	escaleras debe ser de mínimo 0,91 m.				
	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"/>	Según lo observado en visita y en planos constructivos, en algunos de los pisos lo que está instalado en ductos de escaleras, es el sistema fijo de supresión de incendios, el cual está fuera del radio de egreso.
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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica.

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. Este aspecto no pudo ser evaluado, por qué la rampa se encuentra en etapa de construcción y aún no se finaliza la instalación de los acabados.
	La longitud de cada descanso debe ser mayor o igual a 1,5 m.	Art. 38 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Los cambios de sentido se hacen únicamente en los descansos.	Art. 38 (R.C.)	<input 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 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.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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"/>	Según planos, el edificio posee 9 diferentes niveles de parqueos (entre pisos completos y medios pisos), de los cuales únicamente 4 poseen parqueos accesibles (niveles -6,7m / 3,5m/ +11,2m/ +14,2 m); 2 niveles tienen parqueos automatizados o "duplicadores" (2 vehículos superpuesto por espacio); mientras que los 3 niveles restantes parqueos, no cuentan con parqueos reservados accesibles).
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 ninguno de los 9 niveles de parqueo se contemplan servicios sanitarios regulares o

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

					de la Ley 7600. Hay un único servicio sanitario ubicado contiguo a la caseta de control del guarda de seguridad (nivel+3,5 m).
CASETAS 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Los accesos independientes para parqueos son a través de escaleras o ascensores dentro del edificio. No existe una franja libre para peatones, para acceder al primer nivel de parqueos desde la vía pública.
	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"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

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 m ² y 1 estacionamiento adicional por cada 75,0 m ² .	Art. 364 (R.C.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La suma de las áreas de los 3 niveles para oficinas alquilar, corresponde a 3692,2 m ² . Para dicha área, requeriría cómo mínimo 49 parqueos regulares y 3 parqueos reservados accesibles. El edificio cuenta con 141 parqueos totales, de los cuales 7 son parqueos reservados accesibles (no cumple) y 3 son destinados para carga de vehículos eléctricos.
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 – 3 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Adicionalmente, solo en 4 de los 9 niveles cumplen con parqueos reservados accesibles, por lo que no cumple en cantidad total ni por ubicación, ya que significa que no todos los edificios de parqueos son accesibles.
	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 aún no

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

se finaliza la
instalación de los
acabados.

**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 type="checkbox"/>	No aplica. No puede revisarse este aspecto, ya que el edificio está en construcción y no han sido instaladas todas las puertas de egreso.	
	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 type="checkbox"/>
SERVICIOS SANITARIOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD Cuenta con servicios sanitarios accesibles.	Art. 120 (R.C.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Únicamente hay servicios sanitarios accesibles en el primer nivel y en los 5 niveles de oficinas, no hay servicios sanitarios accesibles en niveles de parqueos.	
	Los baños accesibles cumplen con el diámetro libre de maniobra (1,5 m)	Art. 117 (R. Ley 7600)	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	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"/>
	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"/>

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

	Cuenta con agarraderas verticales y horizontales adecuadas	Norma INTE 03-01-11, 3.12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 y aún no se finaliza la instalación de los acabados.
	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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	No aplica. Este aspecto no pudo ser evaluado, por que la rampa se encuentra en etapa de construcción y aún no se finaliza la instalación de los acabados.
	Altura de barandas de 1,07 m mínimo	NFPA 101 82009) 7.2.2.4.5.3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Altura de pasamanos a 70 y 90 cm	Norma INTE 03 01 07	<input 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 type="checkbox"/>	
	Pasamanos permite recorrido libre de la mano	NFPA 101 (2009) 7.2.2.4.4.8, Art. 133 (R. Ley 7600)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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"/>	
	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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

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 10 pisos o niveles, dos sótanos y azotea. 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 todo el edificio, siendo el primero el correspondiente al acceso principal peatonal y vehicular, mientras que, en 5 pisos, correspondientes a los niveles N500 (piso), N600 (piso 7), N700 (piso 8), N800 (piso 9) y N900 (piso 10) serían dedicadas para oficinas administrativas, con un área total disponible de 3 692,2 m².

El sótano 1 y 2 corresponderían a zonas parqueo y servicios del edificio. Además, en el primer piso se ubican espacios previstos para comercio (u otro uso), bicicletero y un patio posterior. El edificio a su vez cuenta con un mezanine y azotea de servicios (en esta última hay paneles solares), mientras que en el sótano se ubican los servicios (uso restringido) tales como generador eléctrico, bodega general, cuarto electromecánico, bodegas, servicios sanitarios y duchas, en el sótano 2 se ubica el tanque de agua para casos de incendio y agua potable, tablero y generador eléctrico entre otros.

Con respecto a los parqueos, hay 9 diferentes niveles donde se ubican parqueos (incluyendo el sótano 2) y cuentan con la particularidad de que el sistema de apilamiento en unos casos es tipo duplicador (2 automóviles en un solo espacio/uno sobre otro), hay medios niveles de parqueo comunicados por rampas, el acceso a pisos superiores es a través de elevadores de vehículos. Además, se cuenta con 3 espacios de parqueo ubicados en pisos diferente, para carga de automóviles eléctricos. Se destaca que ninguno de los niveles donde hay estacionamientos, existe servicios sanitarios, excepto el de la caseta de control, la cual tiene circuito cerrado de televisión. El número total de parqueos, incluyendo duplicadores, es de 141; sin embargo, se resalta que no existen parqueos accesibles en todos los niveles de parqueo (solo en 4 de 9 niveles de parqueos).

Varios de los pisos de oficina cuentan con terraza, así como ventilación natural. Con respecto al uso de aire acondicionado, de acuerdo a lo indicado a la visita, la instalación y mantenimiento del mismo corre por parte del M.E.P.

El edificio cuenta con una bomba eléctrico que permite una autonomía a total capacidad durante 8 horas consecutivas (por tanque), así como cuenta con un sistema de captación de agua de lluvia. El edificio también cuenta con ductos de basura y zona de reciclaje en sótano.

Para la protección de asoleamiento, el edificio cuenta con parasoles en fachadas. Hay una escalera de emergencia, una escalera interior, tres ascensores y dos elevadores de vehículos.

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

UBICACIÓN DEL EDIFICIO CENTRO CORPORATIVO 100 CALLE BLANCOS Inmueble propuesto para alquilar para Oficinas Centrales del M.E.P.



PROPIETARIO:
HEDWIG UND ROBERT SAMUEL STIFTUNG

CÉDULA JURÍDICA:
3 - 006 - 143571

COORDENADAS GEOGRÁFICAS:
9°56'43.0"N 84°04'16.9"W

FINCA: 1 - 673568 - 000
PLANO CATASTRADO: SJ - 1879207 - 2016
ÁREA TERRENO: 1 490 m



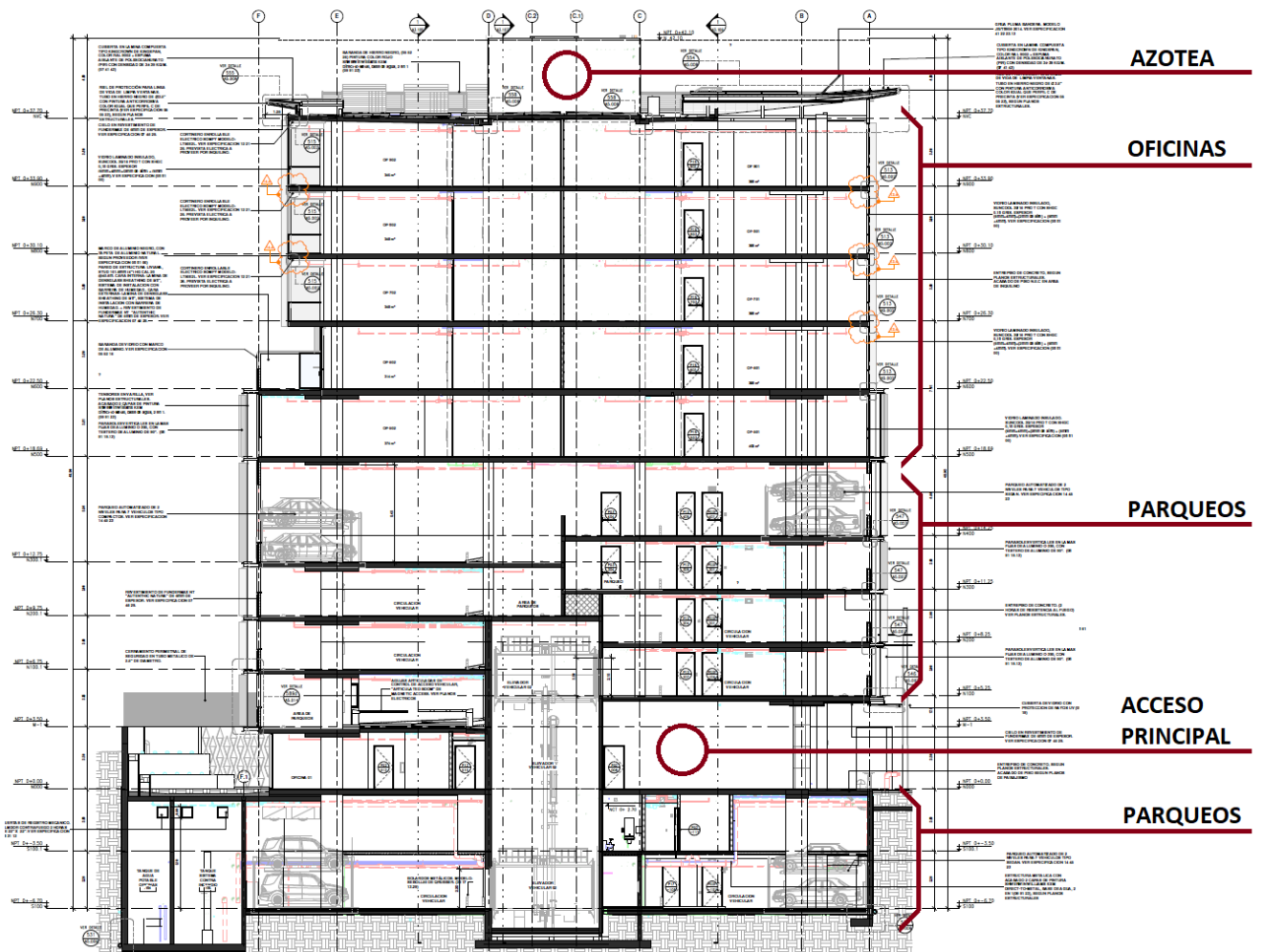
FICHA TÉCNICA

Año construcción: 2020
Diseño arquitectónico: Zürcher Arquitectos
Desarrollador: Fundación Hedwig und Robert Samuel Stiftung
Área total: 12.000 m²
Metraje arrendable: 5.417 m²
Cantidad de niveles: 10 pisos
Área rentable: 6 pisos de oficinas y área comercial
Cantidad de niveles con parqueos: 3
Cantidad de parqueos totales: 130
Año de finalización: IQ-2021
Certificaciones: LEED GOLD

FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO (RENDER DEL PROYECTO)
Tomado de <https://www.100calleblancos.com/>

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

CENTRO CORPORATIVO 100 CALLE BLANCOS SECCIÓN TRANSVERSAL DEL EDIFICIO



Fuente: Planos constructivos. Lámina A3-104

Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

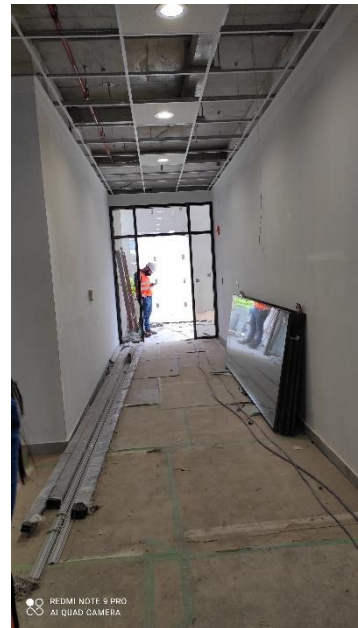
REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LA VISITA

▪ FACHADA PRINCIPAL (edificio en construcción)

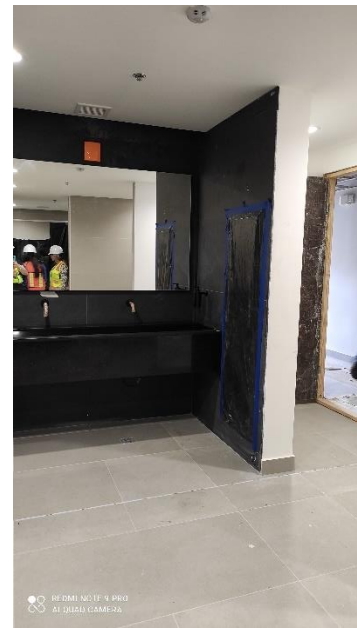
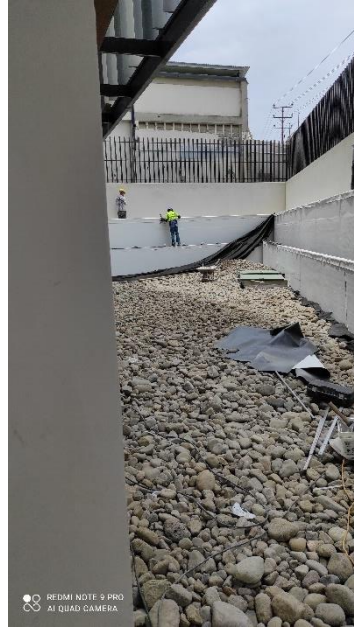


Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

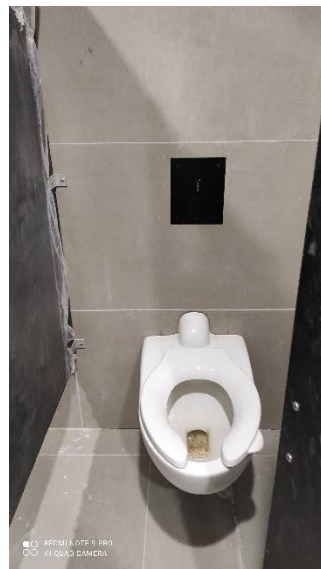
- **PRIMER NIVEL (acceso principal)**



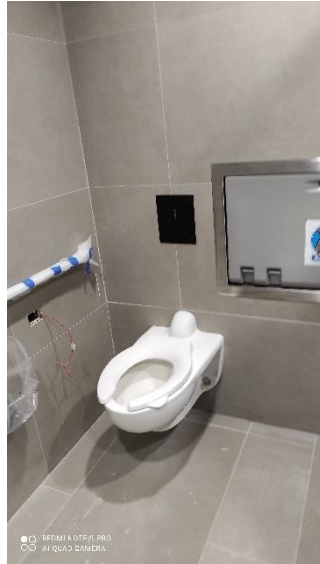
Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



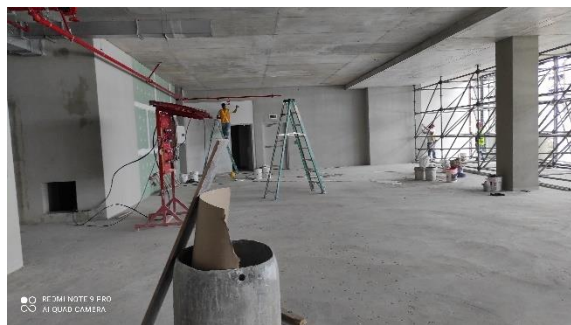
Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



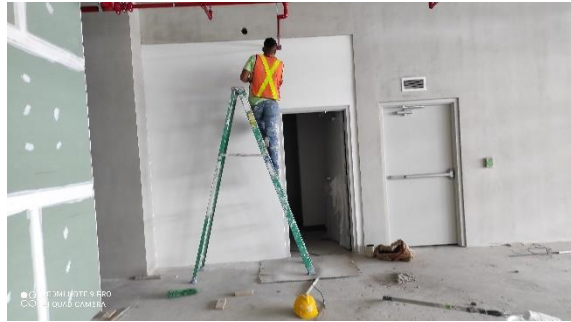
Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



- **PISOS PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS. Niveles: N500-N600-N700-N800-N900.**



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

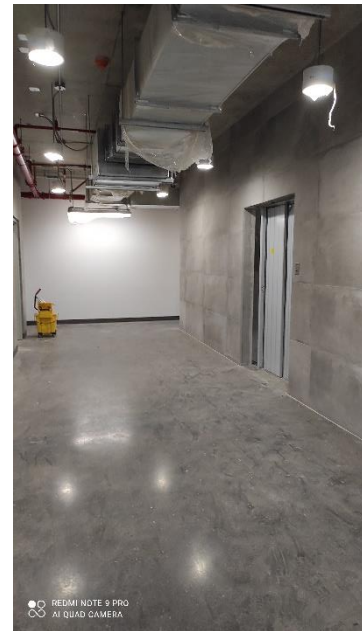
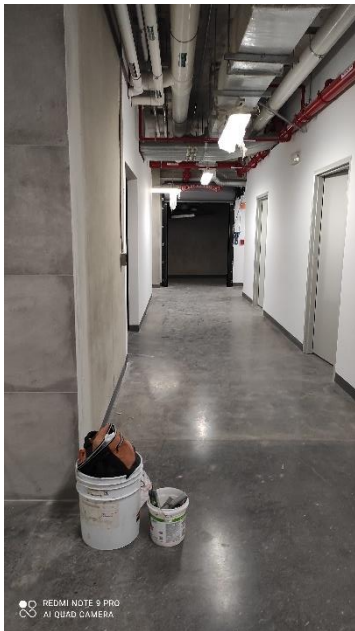
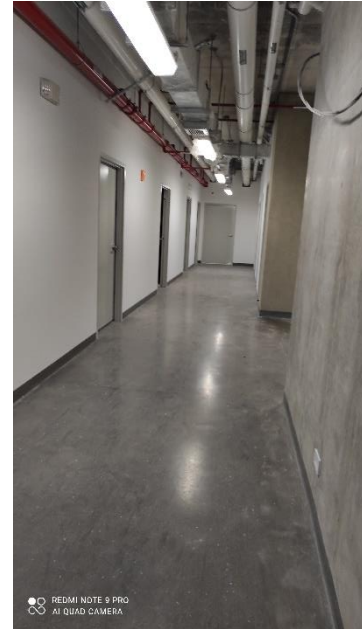
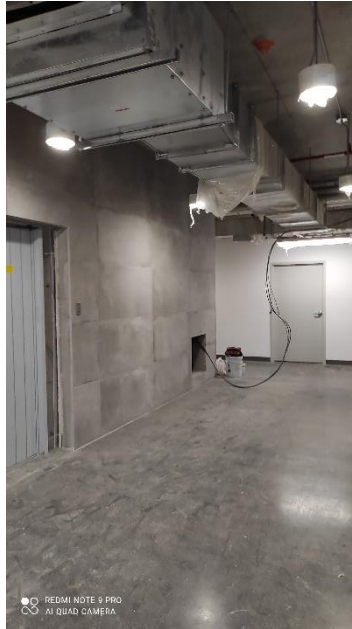
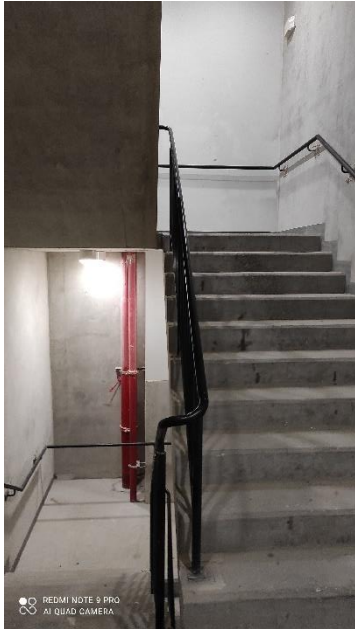


Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

- **NIVEL SÓTANO 1**

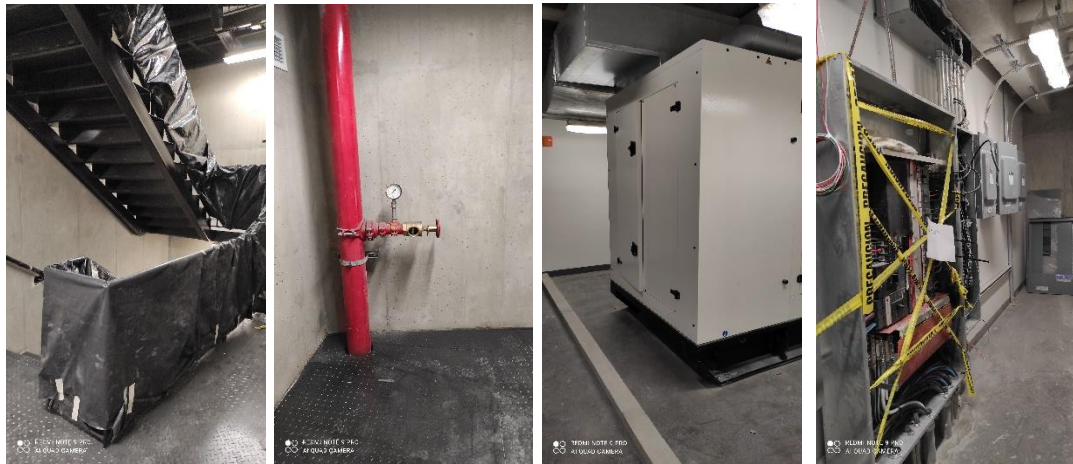


Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.

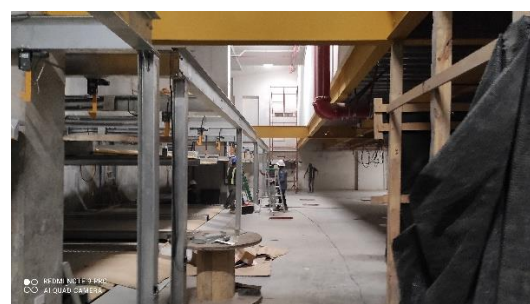
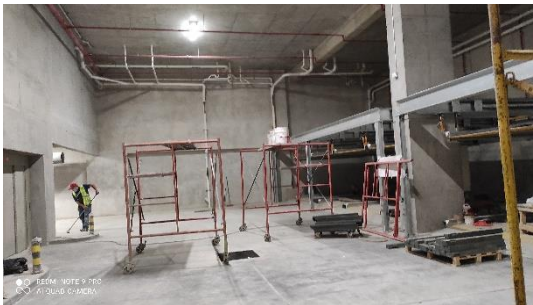
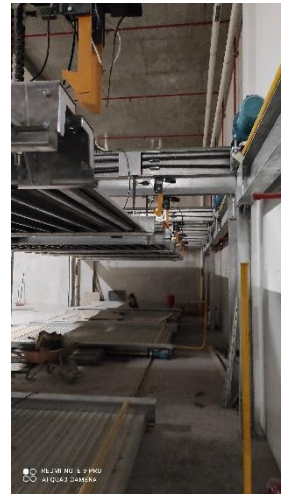
- **NIVEL SÓTANO 2**



- **NIVELES PARQUEOS**



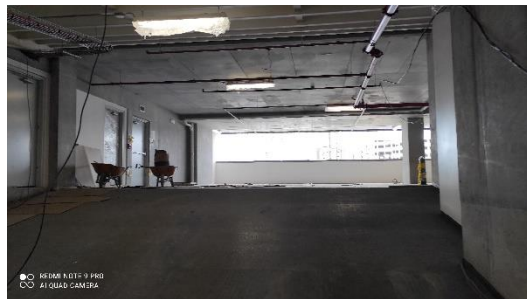
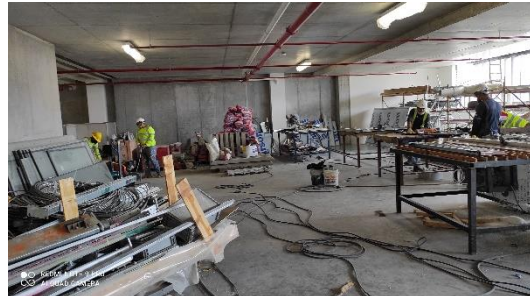
Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



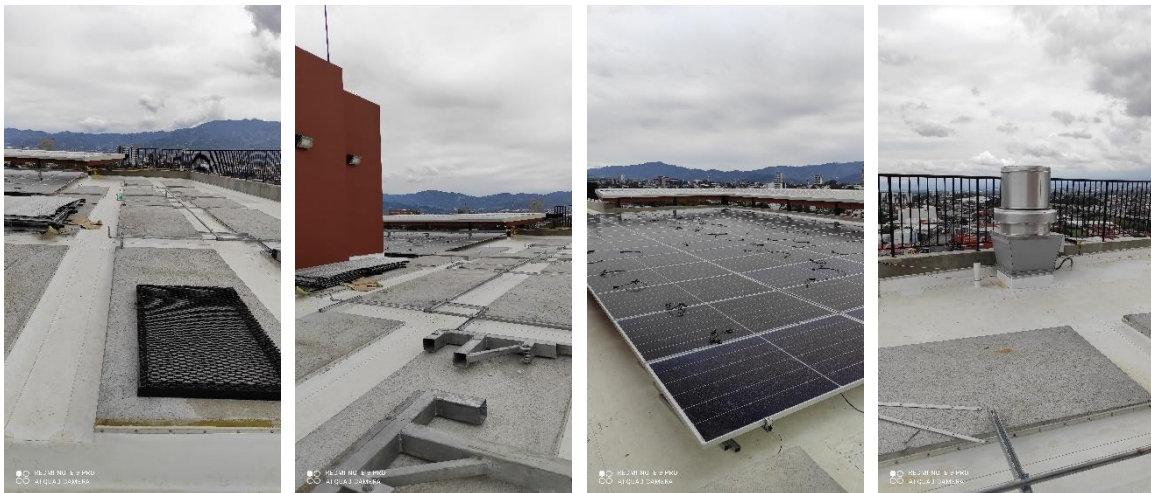
Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



Transformación curricular, una apuesta por la calidad educativa.



- **AZOTEA**





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, las cuales son mayores, en una etapa temprana y preventiva, para que el bien inmueble pueda cumplir la normativa para cualquier uso que se le de.

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 significativa. 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 de cualquier forma.

Otro de los aspectos que se deben destacar, es la falta de parqueos accesibles en 5 de los 9 niveles de parqueo, por lo cual se recomienda hacer las adaptaciones correspondientes para que al menos por nivel, haya 2 espacios dedicados a estos, tal como lo indica la normativa.

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.

El edificio ha incorporado muchos elementos de sostenibilidad en el edificio, por lo que se debe contemplar el mantenimiento del bien inmueble, de darse el arrendamiento, se realice de manera oportuna y adecuada.

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.**
- F) Dado que lo que se alquila el edificio completo, las autoridades ministeriales deben contemplar el límite en crecimiento de oficinas del edificio.**

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