

## DESCRIPCION Y FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO CASABERA (BOLEITA NORTE- CARACAS)

### 1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

Se encuentra en una situación estratégica privilegiada, en una importante intersección que cuenta con fáciles accesos, en Boleíta Norte, parroquia Leoncio Martínez, Municipio Sucre, Estado Miranda, Caracas, entre la intercesión de la Av. Principal de Boleíta Norte y de la calle Tiuna (Ver anexo).

### 2. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO:

Existe la facilidad de transporte público ya que cuenta con paradas de metro bus y líneas de camionetas en la esquina del edificio, Servicio de taxis a 100 m en el Centro Comercial Boleíta Center.

### 3. ANÁLISIS URBANÍSTICO:

#### 3.1. Descripción de la zona:

Boleíta Norte, es una zona que presenta en su mayoría, el desarrollo de actividades comerciales e industriales. En ella se encuentran empresas y/o industrias de diversos ramos, de las más importantes de Caracas, En la zona comercial se encuentran edificios de oficinas, numerosas agencias bancarias e importantes centros comerciales. Adicionalmente se encuentran los establecimientos de varias estaciones televisivas de alcance nacional y sedes de diarios de circulación nacional.

#### 3.2 Área de influencia:

El área de influencia está conformada por las Urbanizaciones Los Ruices, Los Cortijos, Los Dos Caminos, Los Chorros, El Marqués y Sebucán.

Las principales vías de acceso son: La Avenida Boyacá (Eje Norte), Avenida Rómulo Gallegos (Eje Centro-Norte), Avenida Francisco de Miranda (Eje Centro-Sur) y Autopista Francisco Fajardo (Eje Sur).

#### 3.3 Descripción del área:

La actividad comercial en la zona, se encuentra conformada básicamente por los Centros Comerciales Boleíta Center, el Tijerazo, General Import, Centro Empresarial Ciudad Center, Millenium Mall y Líder.

Pág. 2.

#### 3.4 Vialidad:

Totalmente desarrollada, con conexiones inmediatas hacia las vías de comunicación más importantes de la ciudad.

Internamente la vialidad de Boleíta se considera en buen estado, y cuenta con una Av. Principal que conecta con calles o transversales desde la zona sur hasta la zona norte de la urbanización.

#### 3.5 Servicios:

La zona cuenta con toda clase de servicios tanto públicos como privados tales como: Calles y aceras pavimentadas, acueducto, aguas servidas, electricidad, telefonía, vigilancia policial, aseo urbano, transporte, bancos, comercios, escuelas, estaciones de servicio, institutos médico- asistenciales, institutos educacionales, etc.

### 3.6 **Conteo vehicular y peatonal:**

Por encontrarse en las cercanías del Centro Comercial Boleíta Center y otros comercios de renombre de la calle Tiuna hay un flujo importante de público que convierte al edificio en paso obligatorio de personas y vehículos por su frente.

## 4. **DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:**

### 4.1 **Uso:**

Por su configuración puede ser utilizado para locales comerciales, oficinas y depósitos. Hoy en día existen banca, peluquería, litografía, venta de fotocopiadoras, estudio fotográfico, artículos de iluminación, materiales eléctricos, etc.

Por otro lado 10 locales forman parte de un centro temático denominado ESPACIO CASADEKOR especializado en la comercialización de muebles para el hogar y la oficina.

### 4.2 **Características Generales de las áreas comunes:**

Cuenta con una serie de servicios y acabados que generan un ambiente profesional y moderno para el desarrollo de las empresas.

- Niveles: 8 (Sótano 1, Sótano 2, planta baja, piso 1, piso 2, piso 3, piso 4 y sala de máquinas).
- Como el nivel planta baja tiene una estructura por su altura de medio sótano, permite que el nivel piso 1 funcione como una planta baja ya que tiene un cómodo acceso directo desde la intercesión de la Av. Principal de Boleíta Norte y de la calle Tiuna.
- Accesos: Una entrada peatonal a través de la recepción, una entrada peatonal a las áreas comerciales y una entrada de vehículos al estacionamiento.
- Ascensor: Para pasajeros con acceso a todos los niveles y capacidad máxima de hasta 1000 kg.\*
- Montacargas: Para mercancías y materiales con acceso a todos los niveles y capacidad máxima de hasta 1000 kg. operado por montacarguista.\*
- Salas de baño: Para Damas y Caballeros por separado en Sótano 1, Pisos 1, 2 y 3. Como existen las necesarias conexiones, el cliente que lo desee puede construir baños internos en su local.
- Pantry: En los pisos 1, 2 y 3.

Pag.3.

- Cuarto de lavamopas: En los pisos 1, 2 y 3.
- Muelle: Para carga y descarga de mercancía para contenedores de hasta 20 pies.
- Electricidad: Cuarto eléctrico en cada planta. Tableros principales y secundarios, instalaciones embutidas, tuberías Conduit, corriente trifásica de 360V, transformadores independientes para 110 y 220 V, un medidor para todo el edificio.\*
- Teléfonos: Central telefónica con 45 pares.
- Aguas: Tanque de aguas blancas con capacidad de 90.000 ltr y 2 bombas de agua de 7,5 HP cada una y una bomba contra incendios de 30HP.\*

#### **4.3 Acabados de las áreas comunes:**

- Estructura: Fue desarrollada para actividades industriales por lo que brinda solidez en su construcción.
- Pisos: El acabado en pasillos de los piso 1 y 2 es de porcelanato y el los pisos 3 y 4 de cemento requemado liso, en los baños, pantry y cuarto de lavamopas, revestidos con baldosas de cerámica.
- Paredes: Las tabiquerías internas de pasillos están revestidas con mortero de arena cemento, acabado liso y pintadas con caucho color blanco, en las áreas de servicio y baños, las paredes están parcial o totalmente revestidas con baldosas de cerámica.
- Techos: Los pisos 1 y 2 cuentan en las áreas comunes con un cielo raso de suspensión invisible tipo Drywall y los pisos 3 y 4 son de concreto.
- Puertas: Metálicas, de madera o de vidrio.
- Iluminación: Instalados en el plafón luminarias embutidas, equipadas con bombillos ahorradores de luz blanca, con una distribución que garantiza una suficiente iluminación con respecto a los estándares dispuestos para el tipo de edificación y uso.\*

#### **4.4 Características generales de los locales:**

Cuenta con 41 locales comerciales con áreas de 6 m<sup>2</sup> hasta 900 m<sup>2</sup>.

Tienen:

- La mitad tienen amplios ventanales con vista al Ávila.
- Doble altura.
- Ventanales panorámicos en las fachadas norte con vista al Ávila.
- Ventanales con rejas en la fachada sur.
- Fachada interna de vidrio (pisos 1 y 2 y piso 3 y 4 fachadas internas acabado de friso esponjeado sin pintura.
- Puertas de doble hoja de vidrio o de lámina estriada.
- Acometida eléctrica hasta la entrada de los locales.
- Puntos de conexión para instalaciones contra incendio.
- Puntos de conexión para acometida telefónica.
- Pisos de cemento requemado.
- Techos de concreto.
- Aire acondicionado (pisos 1 y 2).

Pag.4.

#### **4.5 Características generales del estacionamiento:**

- El estacionamiento del edificio se encuentra en el sótano 1 y se accesa por la calle Tiuna. Tiene una capacidad total de 93 puestos. Los puestos disponibles no tienen asignación fija.

#### **4.6 Otras características:**

- No tiene construcciones colindantes.

- Su estructura interna permite disponer de una planta completa o locales individuales acordes a las necesidades de los interesados.
- Edad: 40 años aproximadamente.
- El edificio está compuesto por arrendatarios y copropietarios.

#### **4.7 Seguridad:**

- Circuito cerrado de televisión (CCTV). \*
- Sistema de extinción de incendios en las áreas comunes con tuberías presurizadas equipadas con rociadores, gabinetes con mangueras y extintores.\*
- Sistema de detección de incendios, con central digital ubicada en la oficina de seguridad de planta baja, además de detectores iónicos y calóricos, iluminación de emergencia, estaciones de accionamiento manual y dispositivos de alarma distribuidos en puntos específicos.\*
- Salidas de emergencia en cada nivel, con salida al exterior por los niveles sótano 1, planta baja y piso 1.
- Vasta señalización de emergencia y seguridad.
- Vigilancia privada, con oficiales de seguridad en 4 puntos.
- Servicio de conserjería.

### **5. FUNCIONAMIENTO:**

#### **5.1 Mantenimiento:**

- En el sótano 1 se encuentra el taller de un contratista que en caso de emergencia puede actuar con rapidez. Este contratista se hace cargo del mantenimiento y de las remodelaciones desde hace más de 15 años lo que le permite conocer el edificio en todos sus aspectos constructivos, técnicos, etc.
- Servicio de limpieza.

#### **5.2 Reglamentación:**

Para asegurar el buen funcionamiento el edificio está reglamentado por un documento de condominio, un reglamento general y un manual de remodelaciones y procedimientos que deben ser observados en todo momento.

Pág. 5.

#### **5.3 Pólizas de seguro:**

Todos los copropietarios y arrendatarios mantienen permanentemente vigentes pólizas contra incendio que cubren su (s) local (es) y puesto (s) de estacionamiento.

#### **5.4 Permisología:**

Esta al día.

### **5.5 Servicios:**

Para todo el edificio existe un medidor de electricidad y un medidor de agua. Los consumos de ambos servicios se facturan mensualmente según la alícuota correspondiente a cada local.

### **5.6 Administración:**

En el edificio laboran un responsable, un ayudante y servicios externos como vigilancia y limpieza

Nota:\* Se trata de todas las instalaciones y equipos técnicos.

Esta información no es limitativa y puede variar según las circunstancias del edificio.

Diciembre 2019.