

INFORME TECNICO PERICIAL

MARIA DE LA PAZ NIÑO HERRERA, arquitecta, Matricula profesional **N. A1552019-1018490150** expedida por el **CONSEJO NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONALES AUXILIARES**, con fecha de expedición del 27 de Febrero del 2019, con domicilio real en Km 4 Vía Puerto López Condominio Barú Casa C47 Villavicencio, Meta, designada como perito oficial para Establecer el estado técnico actual de los Inmuebles presentados dentro del **Contrato 159-2022**

OBJETIVO

Conforme a lo establecido dentro del anexo 01- se ha procedido a la inspección de la bodega ubicada en la **AUTOPISTA BUCARAMANGA – GIRÓN N. 15F-60, COSTADO NORTE**, en **Bucaramanga, Santander** para establecer su estado actual y las condiciones físicas de la misma.

1.PUNTOS DE PERICIA PROPUESTOS:

1a. UBICACIÓN

La bodega en asunto se encuentra ubicada a 51Km desde el Aeropuerto Internacional Palogrande de la ciudad de Bucaramanga, con un trayecto estimado de 1hr y 15 minutos.

1b. CONSTRUCCIÓN DE LA BODEGA

La bodega en asunto, cuenta con muros contruidos en ladrillo perforado hueco con cimentación y refuerzo con vigas de acero interno, construcción tradicional antigua, cuenta con espacios delimitados para diferentes actividades en el acopio de mercancía.

En la parte de parqueadero al aire libre cuenta con un área al aire libre, con capa asfáltica en buenas condiciones, lista para demarcar nuevamente y donde pueden realizarse adecuaciones para establecer los puntos independientes de recibo y salida de mercancía. Cuenta con una cubierta de estructura en acero tipo cercha, con leve inclinación para beneficiar el recorrido del agua y evitar empozamientos y deterioros posteriores en esta estructura. La cubierta se encuentra en perfecto estado, no requiere de cambio de piezas ni mantenimiento urgente.

Para el área de almacenamiento se encuentran dispuestas áreas con altura de 3.20m de altura, con estantería pesada anclada a la placa, con estibas dobles por cuerpo.

La bodega cuenta con sus condiciones técnicas de planta física, 100% funcionales, listas y con condiciones técnicas para ser intervenidas, realizando las modificaciones necesarias para cumplir con los requerimientos expresados en el Anexo 01, donde es necesario establecer el recorrido y almacenamiento de la mercancía al interior de la

bodega, con el fin de beneficiar el procedimiento de control clasificación y demás actividades que conlleva el acopio de mercancía.

La bodega no cuenta con refacciones de carácter urgente a sus instalaciones que deban realizarse de inmediato. Al igual cabe aclarar que la construcción de muros divisorios entre espacios, al realizarse se podría contar con un tiempo no mayor a 15 días calendario, ya que la altura en la intervención no es mayor a 4mt, el trabajo puede ser mas eficiente en términos de instalación y tiempo de terminado.

La bodega cuenta con baterías de baño dotadas, independientes para hombres y mujeres, enchapadas en piso y muro, señalizados.

No cuenta con Cubierta metálica construida a Dos Aguas ni estructura ligera sobre el espacio de almacenamiento, cuenta con espacios cerrados, que garantizan las propiedades de la mercancía en acopio, el techo esta construido en perfilera y estructura liviana, se encuentra en perfecto estado.

La superficie del piso en el área de almacenamiento, se encuentra uniforme, con mínimas fisuras superficiales que pueden ser solucionadas sin cargue de concreto tipo mortero. El acabado del piso de este espacio es pintura trafico sobre placa de concreto, es pintura resistente al trafico, su mantenimiento es sencillo en caso de perdida de capa de color.

Importante: La demarcación del piso actual esta desgastada, lo que permite realizar este proceso de marcación de espacios con una distribución o LAYOUT requerido para las actividades a realizar al interior de este inmueble.

- Los procesos de demarcación, son actividades que no supera un tiempo de duración de 24 a 48hr.

1c. INGRESO DE MERCANCIA

Cuenta con entrada principal al área de cargue y descargue de mercancía, con puerta de acceso en perfectas condiciones, de apertura mecánica.

1d. ÁREA CERRADA – ÁREA OFICINAS

Cuenta con un mezanine de dos (2) niveles al interior del predio, perfectamente terminado, con pisos enchapados, nivelados y en buen estado, muros pintados sin averías o perforaciones, ventanería de cierre y aislamiento de estas áreas, que permite el paso de luz directa a este espacio y beneficia la privacidad del mismo.

Cuenta con puntos eléctricos cableados y ponchados para conexión de equipos, al igual que cableado para red de datos por medio de canaleta perimetral.

- La conexión a internet se solicita directamente a los operadores de Servicio de Internet que funcionan en el país, ellos se encargan de la puesta a punto de la señal de internet según los requerimientos que se tengan, uniéndose a la Red del operador que ya se encuentre instalada dentro del parque (Claro, Tigo, ETB, etc)
- La bodega cuenta con un sistema completo de red eléctrica en perfecto estado.
- No se evidencia ninguna conexión sub-normal o conexión no aprobada por operadores eléctricos.

1e. ILUMINACIÓN

La bodega cuenta con un esquema sencillo de iluminación Led. Es importante determinar que todas las lámparas estén funcionando, el tiempo para recambio de este tipo de elementos no es mayor a 2hr por espacio a intervenir.

El esquema de iluminación se encuentra funcional tanto en el área de almacenamiento, áreas de Mezanine para puntos operativos y área exterior.

En la zona de Almacenamiento cuenta con lámparas Led herméticas, iluminación adecuada y apta para este tipo de áreas, el espectro de iluminación es mucho mayor a cualquier otro tipo de lámparas del mercado.

En zonas de oficina cuenta con paneles incrustados LED de 60x60cm. Todos los paneles se encuentran funcionando. Este tipo de iluminación cuentan con propiedades de duración y bajo coeficiente de mantenimiento, en relación a iluminación incandescente, de tecnología anterior.

1f. SISTEMA PROTECCION CONTRA INCENDIOS

La bodega cuenta con tanques y bombas para el sistema sanitario, independientes al tanque de reserva para suministro y abastecimiento del sistema de protección contra incendios. Es importante validar con el propietario de la bodega, la existencia de un tanque de almacenamiento de agua, que pueda abastecer un sistema de mitigación de incendio por medio de gabinetes **Tipo 1**, que podrán ser ubicados de ser necesario en el perímetro de la bodega con distancia máxima de 30m entre uno y otro.

Estos gabinetes categorizados como **Tipo 1** – con manguera y válvula de cuadrante de 1½”, para ser manipulados por el personal interno de bodegas ya que el sistema es un sistema MANUAL de protección contra incendios, no automático.

1g. BATERIAS DE BAÑOS E INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

La bodega cuenta con dos espacios separados para usos sanitarios. Las baterías de baño se encuentran separadas por divisiones con el espacio libre mínimo de 0.20 m en la parte inferior de las puertas, para facilitar ventilación y limpieza.

Los baños cuentan con sanitarios y lavamanos con acometidas de ½", de bajo consumo de agua que trabajan a una presión aproximada de 15psi (1 atmosfera) al igual que enchape completo en piso y muros que benefician actividades de aseo y limpieza de estos espacios.

Para el funcionamiento de estos baños, se entiende la existencia de un tanque de reserva de agua para servicio sanitario y equipo de bombeo para abastecimiento de los mismos.

VALORACIONES TÉCNICAS

SIRVASE DETERMINAR SI LA BODEGA OFRECIDA POR EL CONTRATISTA UNION TEMPORAL NUEVA LOGISTICA PARA EL CONTRATO N. 159-2022 SUSCRITO POR LA DIAN, EN CALIDAD DE CONTRATISTA CUMPLEN CON LAS CONDICIONES DEL ANEXO 01

Al revisar el concepto otorgado por el supervisor en la visita realizada el 27 de Noviembre del año en curso, confirma la viabilidad de la bodega para cumplir con todos los requerimientos técnicos presentados en el Anexo 01.

Por lo cual, podemos concluir que la bodega ubicada en la **AUTOPISTA BUCARAMANGA – GIRÓN N. 15F-60, COSTADO NORTE** es un espacio listo para entrar en operación, demanda trabajos de mejora mínimos, que no requieren de largos periodos de tiempo, cuenta con aspectos técnicos que no se encuentran fácilmente en otras bodegas, como lo es el espacio de almacenamiento sin refacciones pendientes, un área de cargue y descargue con altura y espacio de fácil adecuación en relación a lo que expresa el Anexo 01, que las actividades de ingreso y salida de mercancía deben realizarse de forma simultanea sin interferir la una con la otra.

Las características físicas de la bodega, permiten realizar las adecuaciones con construcción liviana dentro de los espacios, para organizar la operación interna como se describe en el Anexo 01.

La bodega cuenta con un perímetro completo en mampostería lo evita el ingreso de personal ajeno a la bodega, beneficia la seguridad de los espacios, y teniendo en cuenta que en el Anexo 01 se solicita a la Unión Temporal Nueva Logística un contrato con una Empresa de seguridad que se encargue de mantener el control sobre la seguridad del espacio completo, es un espacio seguro y apto para el almacenamiento total de mercancía por parte de la DIAN.

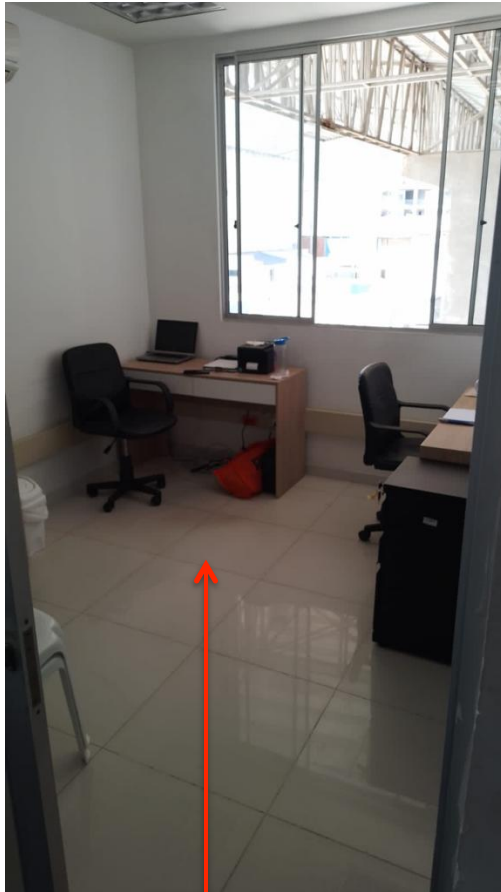


ARQ. MARIA DE LA PAZ NIÑO HERRERA
MATROCUA A1552019-1018490150



Área para cargue y descargue
Espacio de Mezanine para oficinas
Espacio para almacenamiento interno





Espacio para actividades operativas
Batería de baños con espacio completamente enchapado
Conectividad para área de oficinas. Cuenta con tomas reguladas y no reguladas para conectividad de equipos, al igual que puntos de red.
Esquema básico de iluminación