

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 **CARRERA 7 N. 30-130 IPIALES**, 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 22.7 Km del Aeropuerto San Luis Aldana en IpiALES, Nariño, con un trayecto estimado de 29 minutos.

La bodega se encuentra ubicada en la dirección **CARRERA 7 N. 30-130 IPIALES**, no hace parte de Parque Industrial. Cuenta con 2.500mt cuadrados en el área interna de la bodega y 900mt cuadrados en área al aire libre.

1b. CONSTRUCCIÓN DE LA BODEGA

La bodega se encuentra construida en tipo de construcción tradicional en ladrillo macizo de 20x10, acabado rustico a la vista, pintado.

La bodega cuenta con sus muros completos en ancho y alto, sin perforaciones ni averías de los mismos, con columnas centrales al interior de la bodega y columnas de sustentación del perímetro ubicadas cada 4.20m y vigas de carga cada 2.40m de altura.

La bodega cuenta con una Cubierta metálica construida a Dos Aguas con caballete central como unión, que beneficia el transito rápido del agua hacia las canales que previene la retención de agua y posteriores afectaciones como empozamientos, rupturas, desgastes de la cubierta, etc. El tejado se encuentra en condiciones óptimas para mantener el espacio libre de filtraciones, actualmente no necesita mantenimiento ni recambio de piezas.

La superficie del piso se encuentra nivelada con acabado del concreto a la vista, dilataciones cada 2.20m entre ellas en beneficio de la estabilidad del terreno y evitar afectaciones profundas con el trafico de mercancía y de maquinaria en el espacio.

La placa actualmente presenta fisuras superficiales que pueden ser refaccionadas con una intervención civil mínima, de aplicación de mezcla ligera de mastico y concreto para rellenarlas. Esta actividad no implica procesos de cargue de concreto tipo mortero, que aumenten la capa existente de placa.

- Los proceso de refacción de placa, tienen un tiempo de ejecución de 11-12 días calendario

Luego del procedimiento anterior, es importante resaltar que la superficie esta preparada para realizar la demarcación de áreas, según la distribución final de un Layout aprobado según los procesos de almacenamiento que requiera en el interior del inmueble

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

La bodega, cuenta con esquema de iluminación interna en el área de almacenamiento, con lámparas de luz tipo Led hermética. Es necesaria la verificación del funcionamiento de estas, y hacer el reemplazo de la luminaria que presente daño

- El reemplazo de luminarias, toma un tiempo de 2hr por cuadrantes de 20m/2

El predio donde se ubica la bodega, cuenta con un área al aire libre, área donde puede acondicionarse espacios para acopio y bodegaje de mercancía que tenga propiedades de alta resistencia a la intemperie, como lo es maquinaria pesada para construcción, vehículos de alto cilindraje que no cumpla con las características de almacenamiento en zonas bajo techo, según Anexo 01.

La bodega esta circundada por dos muros perimetrales en mampostería, que limitan el acceso a personas ajenas al predio, garantizando la seguridad de las mercancías almacenadas.

La capa asfáltica del ingreso principal a la bodega se encuentra en condiciones aptas para recibir y resistir alto trafico de maquinaria y vehículos de carga pesada.

1c. INGRESO DE MERCANCIA

La bodega ubicada en la **CARRERA 7 N. 30-130** cuenta con un acceso principal para la entrada y un acceso secundario que puede ser habilitado para la salida de mercancía, garantizando la continuidad del proceso, en forma simultanea, lo cual permite la independencia de dichas actividades.

Importante: Cada portón de la bodega es de apertura mecánica.

1d. ÁREA CERRADA – ÁREA OFICINAS

Al interior de la bodega pueden realizarse las adecuaciones de áreas con intervenciones civiles como la construcción liviana de muros que permita independizar las áreas necesarias para llevar a cabo la operación administrativa dentro de la bodega.

- Los procesos de construcción y cerramientos internos con este tipo de construcción, tomarán entre 14-15 días calendario.

La bodega cuenta con salidas eléctricas y un esquema básico de iluminación general en el área de almacenamiento, que pueden acondicionarse para el área de trabajo operativo dentro de la bodega. Es importante determinar previo a las adecuaciones, el número de puntos de datos a cablear, para dejar las salidas necesarias para este fin.

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 en la zona (Claro, Tigo, ETB, etc)

No se evidencia ninguna conexión sub-normal o conexión no aprobada por operadores eléctricos.

1f. BATERIAS DE BAÑOS E INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

La bodega cuenta con sanitarios y lavamanos con acometidas de ½", de bajo consumo de agua que trabajan a una presión aproximada de 15psi (1 atmósfera) al igual que enchape completo en piso. Los baños están dispuestos en dos baterías separadas para hombres y mujeres, con inodoro, orinal, y lavamanos.

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 para la bodega en asunto.

1g. ALMACENAMIENTO – ESTANTERIA

Cuenta con un área aproximada de 2.500 m² para instalación de estantería pesada con estibas. El coeficiente de almacenamiento se podrá determinar por áreas, según Layout final de los procesos de almacenamiento de esta sede que se requieran para el espacio, teniendo en cuenta las demarcaciones y procesos internos de acopio de la mercancía.

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

- Luego de las observaciones técnicas, se concluye que la bodega cumple con los requerimientos y lineamientos del ANEXO 01, ya que las adecuaciones internas a realizarse, son intervenciones civiles de fácil ejecución, que permitirán hacer las delimitaciones internas del espacio en pro de los procesos y actividades que conlleva el acopio de mercancías.
- La bodega no cuenta actualmente con una Red contra incendios, pero se puede soportar con la implementación 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 en el perímetro de la bodega con distancia máxima de 30m entre uno y otro, en caso de que no exista.
- La bodega cumple con las características básicas para almacenamiento, ya que cuenta con el área necesaria para la ubicación de mercancía en estantería pesada anclada a placa, almacenamiento a nivel del suelo, al igual el uso del patio exterior que cuenta con 900m/2 de área útil. La bodega cuenta con una placa estable, perímetro en mampostería completa y funcional, con una cubierta que no requiere mantenimiento ni cambio de piezas en estos momentos
- La Red eléctrica de la bodega puede reorganizarse en pro de las actividades internas que se realizan durante el proceso de recepción de mercancía, acopio y entrega de la misma, cuenta con acometida básica al igual que el esquema de iluminación.



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



Área de tránsito de mercancía y almacenamiento al
aire libre.

Fachada Bodega
Carrera 7 N. 30-130 Ipiales, Nariño
Colombia

Cubierta modular a dos aguas



Piso acabado concreto, sellado.
Dilataciones

Cerramiento perimetral del área
de almacenamiento en mampostería.



Fisuras superficiales para refacción