

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 **PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL PAS – BODEGA A46-47 en la ciudad de Santa Marta**, 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 12.9Km desde el Aeropuerto Internacional Simón Bolívar de la ciudad de Santa Marta, con un trayecto estimado de 20 minutos.

La bodega se encuentra ubicada dentro del **PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL PAS**, cuenta con acceso controlado de vehículos de carga y visitantes, al igual que se encuentran vías de transito adecuadas para transporte de carga pesada.

1b. CONSTRUCCIÓN DE LA BODEGA

Bodega en construcción tradicional de ladrillo hueco con refuerzo en acero interno, a una altura de 240m de muro en ladrillo vibro pensado en acabado rústico a la vista que funciona de anclaje y estructura para el cerramiento en perímetro construido en lámina, en construcción sencilla y liviana que funciona perfectamente para almacenamiento de mercancía o productos en su interior, conservando las propiedades físicas y técnicas de la mercancía ante afectaciones del entorno climático.

Cubierta modular con ángulo en pendiente que evita estancamientos de agua y facilita el desagüe de lluvia, evitando así que el acero de la estructura de la cubierta presente afectaciones a corto plazo. El estado de la cubierta y todo el cerramiento del espacio se encuentra en perfecto estado, no requiere de mantenimiento ni recambio de piezas.

La cubierta cuenta con tejado que permite el paso de luz natural, en complemento al sistema de iluminación instalado en la bodega, compuesto de

La bodega cuenta con la altura de la cubierta a 8.2mt aproximadamente en su parte mas alta, teniendo en cuenta la estructura de soporte de la cubierta en acero que atraviesa de extremo a extremo el espacio.

Es importante destacar que los muros en construcción ligera, cuenta con estructura interna modular a la vista, tipo cuadrícula, que brinda estabilidad y mantiene las laminas en su posición.

La superficie del piso se encuentra nivelada, uniforme, en acabado del concreto a la vista. No presenta imperfecciones o fisuras que deban ser restauradas, o que impliquen procesos de cargue de concreto o modificaciones a sus propiedades.

La superficie esta preparada para realizar la delimitación 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.

En la zona de ingreso a la bodega, se encuentra un mezanine de recepción de mercancía, con Counter de atención, ventanales para mantener control visual del transito de este punto en la bodega.

Cuenta con sistema eléctrico funcional en el área total de la bodega, esquema de iluminación interna y externa, ya que el parque industrial cuenta con vías acordes para transito de vehículos de carga pesada, así como su señalización e iluminación de espacios.

La bodega cuenta con su almacenamiento 100% interno, el área de almacenamiento esta determinado en 1.000 m² aproximadamente.

1c. INGRESO DE MERCANCIA

La bodega cuenta con dos puntos de muelle de carga, que permite tener el manejo y control para el ingreso y salida de mercancía de los 1.000m² de bodega de almacenamiento, en áreas separadas, como lo muestra el anexo fotográfico.

Importante: Cada portón cuenta con su respectivo mecanismo de apertura eléctrico, en el punto de acceso y descargue de mercancía de los muelles

Al interior de la bodega pueden realizarse las adecuaciones de áreas con intervenciones civiles como la construcción liviana de muros que permita independizar cada una de las áreas descritas en el Anexo 01, teniendo en cuenta que la infraestructura de la bodega se encuentra en perfecto estado y cumple con su función principal de almacenamiento y conservación en perfectas condiciones de las propiedades de la mercancía acopiada.

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

1d. ÁREA CERRADA – ÁREA OFICINAS

Cuenta con un mezanine de un nivel al interior de la bodega, perfectamente terminado, cuenta con piso en concreto brillado y quemado, muros pintados sin averías o perforaciones, ventanearía desde la altura de Counter a techo de mezanine que funciona como aislamiento de estas áreas, permite el paso de luz directa a este espacio y beneficia el control visual del ingreso y salida de material en la bodega.

Cuenta con puntos eléctricos regulados y no regulados cableados y ponchados para conexión de equipos, al igual que cableado para red de datos.

- 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 completo de Iluminación tanto en el área de almacenamiento y en el área de Mezanine para puntos operativos.

La bodega en la composición de su cubierta cuenta con franjas de tejado que permiten el paso de luz natural al interior de la misma, que sumado al esquema de iluminación, permiten un funcionamiento y visualización total de los elementos allí ubicados.

1f. SISTEMA PROTECCION CONTRA INCENDIOS

El parque industrial cuenta con Red contra incendios compuesta por hidrantes en la parte exterior de las bodegas, conectado a un tanque de reserva general del mismo, que suministra la presión necesaria en caso de un evento.

Al interior de la bodega es posible realizar la adecuación en relación a la red contra incendios, teniendo en cuenta el tipo de mercancía que se almacenara, layout final y procesos internos que se realizan durante la actividad de recibo, revisión, almacenaje y salida de material.

Se entiende que la bodega para funcionamiento de sistemas hidrosanitarios, cuenta con tanque y equipo de bombeo, que permite el perfecto funcionamiento de este sistema.

Es necesario realizar el diseño de la Red Contra Incendios, en relación a lo descrito anterior, y lograr hacer los cálculos de tanque y presión necesaria, así como determinar si es necesario realizar todo un tejido de red contra incendios aéreo anclado a cubierta por medio de mecanismos de mandril a la cubierta, o puede darse atención a este capítulo con implementación de gabinetes..

1g. 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 atmosfera) al igual que enchape completo en piso. Los balos 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.

1h. ALMACENAMIENTO – ESTANTERIA

Cuenta con un área aproximada de 950m/2 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 dispongan para el espacio, teniendo en cuenta las demarcaciones y divisiones que se necesiten en su parte interna para el funcionamiento del proceso de acopio de 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

- La valoración física y técnica de la bodega ubicada dentro del **PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL PAS, bodegas A46-47** muestra que la bodega en su infraestructura no cuenta con refacciones pendientes y no necesita mantenimiento en los elementos que componen su cerramiento físico. (cubierta, piso y cerramiento) a demás de cuenta con servicios ofrecidos por el Parque Industrial como son: planta eléctrica para áreas comunes, circuito cerrado de cámaras de seguridad, control de ingreso y salida de personal y de vehículos de carga, parqueaderos disponibles en el exterior de la bodega, vías con resistencia técnica para el transito de vehículos de carga al interior del parque.
- Es una bodega con los elementos esenciales en su infraestructura para proporcionar el almacenamiento de mercancía sobre estantería pesada anclada a

placa y a nivel de piso, bajo condiciones adecuadas, sin afectaciones de humedad por averías de cubierta, inestabilidad de placa, u otras causas externas que puedan afectar la permanencia de los elementos internos.

- Las adecuaciones internas que haya lugar para establecer las zonas descritas en el Anexo 01, son de proceso rápido en ejecución, siempre y cuando se tenga la información completa y aprobada del funcionamiento y transito de mercancía al interior de la bodega.
- La bodega cumple con sistemas eléctricos, sanitarios, de iluminación en todas las áreas, se encuentran en perfecto estado.

SIRVASE DETERMINAR SI LAS RAZONES QUE LA DIAN ENTREGÓ PARA EL RECHAZO LAS BODEGAS OFRECIDAS SE AJUSTABAN A LAS CONDICIONES DEL ANEXO 01 DEL PLIEGO DE CONDICIONES

- Las razones de rechazo de esta bodega por parte de la DIAN, no se encuentran en el informe de visita adjunto, los comentarios técnicos no se evidencian en el documento soporte de la acción de rechazo, los espacios se encuentran en blanco. El formato utilizado contiene los parámetros de medición de bodegas de otras ciudades y los elementos evaluados no son propios o exclusivos de la bodega en asunto de este documento.
- Aclaremos nuevamente que las adecuaciones al interior de la bodega, se componen de intervenciones sencillas de construcción liviana que pueden ser realizadas en un tiempo estimado de 15-25 días calendario y no comprometen la infraestructura externa de la bodega, las características técnicas citadas en el Anexo 01, pueden ser ejecutadas en el espacio analizado.

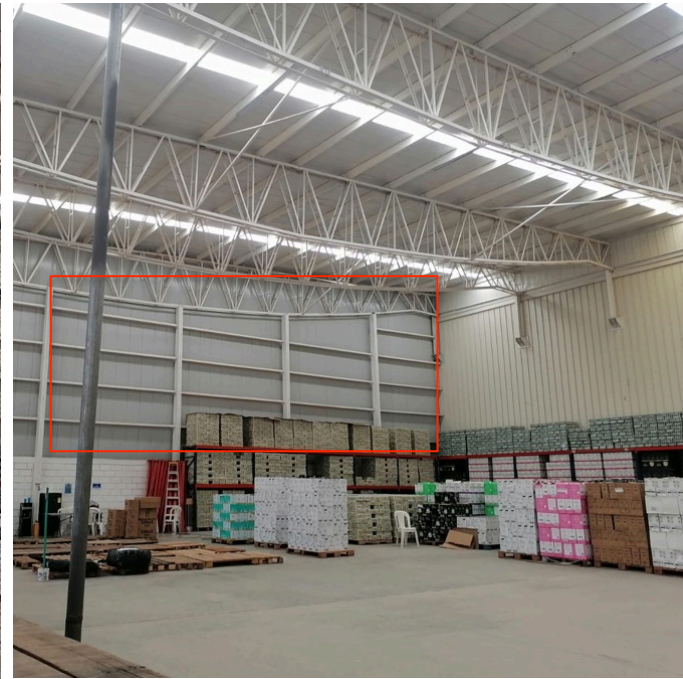


ARQ. MARIA DE LA PAZ NIÑO HERRERA
MATROCUA A1552019-1018490150



Imagen tomada de la pagina <https://parquelogisticopas.com>

Entrada
PARQUE LOGISTICO INDUSTRIAL PAS – BODEGA A46-47



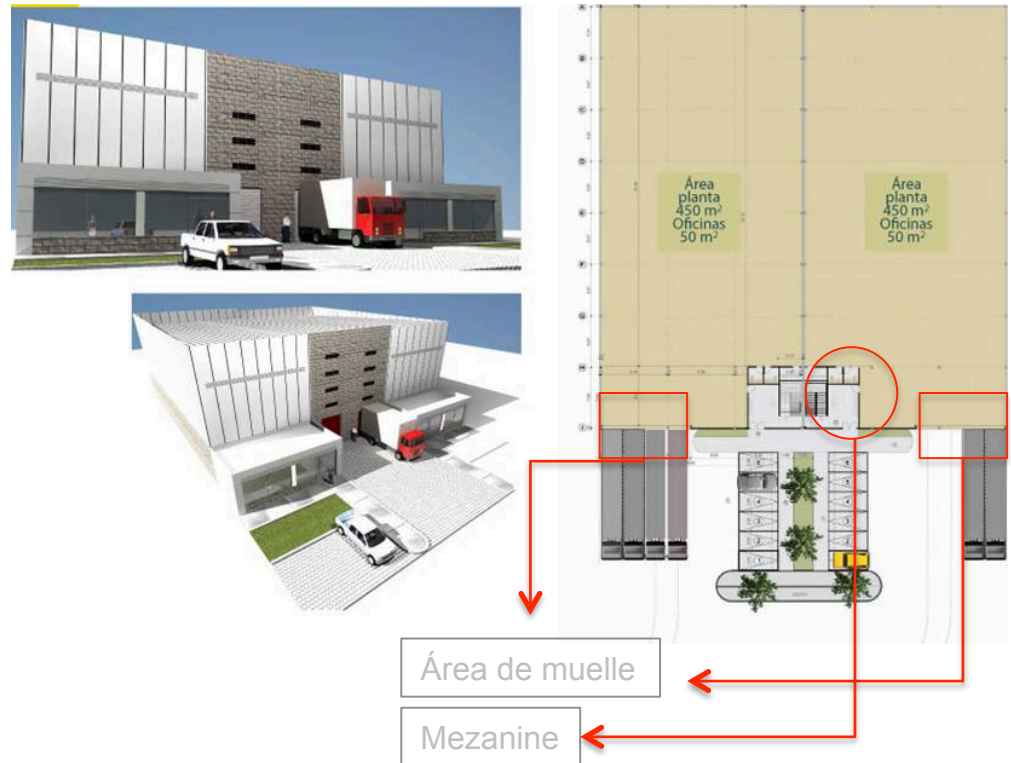
Construcción de Bodega
Cubierta modular con ángulo en pendiente
Piso acabado concreto, sellado.
Cerramiento en láminas, tipo standing calibre 24 cuentan con estructura interna modular a la vista

Anexo CAP. 1b



Área Mezanine para área administrativa
Área de muelle para cargue y descargue

Anexo CAP. 1d



ACTA DE VERIFICACIÓN DE CONDICIONES LOCATIVAS Y REQUISITOS DE ALMACENAMIENTO
CONTRATO 00-159-2022

Dirección Seccional: SANTA MARTA

Fecha de evaluación: 02/12/2022

Contratista: Unión Temporal Nueva Logística

No.	Requerimiento	Verificación		Observaciones
		Cumple	NO Cumple	
V. ETAPA DE TRANSICIÓN				
	Desde la suscripción del acta de inicio, el nuevo Contratista deberá contar con bodegas como mínimo en las siguientes ciudades: Bogotá, Cúcuta, Cali, Medellín, Cartagena, Santa Marta, Barranquilla, Pereira, Ipiales.	X		
4. ALMACENAMIENTO.				
4.1	e. Los recintos deberán contar con accesos seguros e independientes para personas y mercancías, zonas de cargue y de descargue apropiadas y demarcadas, que faciliten la realización de labores simultaneas de entrega, recibo, salida de mercancías y bienes, individualización material de las mismas, para su adecuado ingreso y egreso, estas áreas deben contar con una zona de verificación que permita realizar el inventario físico de las mercancías objeto de la oferta.		X	
4.1	f. Se deberá disponer de un espacio de trabajo en los recintos de almacenamiento, para que los funcionarios de la DIAN o supervisores ejerzan sus funciones. Esta área debe tener mínimo 9 M2, la cual debe ampliarse de acuerdo con el número de funcionarios que laborarán en dicho lugar; así mismo, deberá contar con tomas eléctricas, conexión a internet y las condiciones adecuadas de iluminación, temperatura y demás reglamentadas en el sistema de higiene y seguridad en el trabajo.	X		
4.1	g. Las áreas deberán estar señalizadas y demarcadas de manera clara y visible, áreas de pasillos, la zona de cargue, descargue, inspección física, verificación de inventarios, almacenamiento, salidas de emergencia, rutas de evacuación, ubicación de extintores y demás señalizaciones que garanticen la seguridad de las personas y de las mercancías.		X	
4.1	h. Los recintos deberán estar en buen estado de construcción, incluyendo su estructura, cubierta, contar con pisos resistentes, ventilación, cerramientos y puertas, así como la iluminación natural y artificial en los recintos de almacenamiento, debe existir un cerramiento perimetral del lote.	X		
4.1	i. El Contratista deberá presentar el LAYOUT, con la capacidad disponible de almacenamiento (en recintos con cubierta y en zonas descubiertas conforme al área propuesta) y la distribución de la bodega con el acta de inicio del contrato. El LAYOUT debe ser retroalimentado y explicado en el momento que la DIAN así lo solicite.		X	
4.1	j. El Contratista deberá mantener siempre a disposición en forma permanente y en correctas condiciones de funcionamiento, los montacargas, elevadores, herramientas, básculas para pesar vehículos y contenedores, como basculas o balanzas que permitan pesar gramos y maquinaria que en forma normal u ordinaria que se requiera para operar y manipular las mercancías, bienes, elementos e instrumentos decomisados, de acuerdo con su naturaleza y característica		X	
4.1	k. El Contratista deberá contar con zonas adicionales para la verificación de mercancías que podrían ser devueltas a los importadores y que se denominan “Zona de inspección”. Estas áreas deberán estar debidamente definidas, señalizadas y separadas de los lugares de almacenamiento en donde es almacenada la mercancía objeto del presente Anexo Técnico, de tal manera que los funcionarios que intervienen en el proceso de verificación de las mercancías solo tengan acceso a estas. Estas áreas no son exclusivas para la DIAN, por tanto, el operador logístico podrá disponer de estas, pero garantizará su disponibilidad cuando la DIAN así lo requiera. (Barranquilla, Cartagena, Cali, Cúcuta, Medellín, Armenia, Bogotá, Buenaventura, Ipiales, Pereira, Riohacha)		X	
4.1	m. El recinto de almacenamiento deberá contar con un área de verificación e inventario, para el recibo de todas aquellas mercancías que no cuenten con acta de aprehensión y para su recibo deberá contar con un acta de hechos entregada por la unidad aprehensora. En todo caso, para el ingreso definitivo de la mercancía, esta deberá contar con el acta de aprehensión.		X	
4.1	o. El Contratista deberá contar en cada una de las sedes donde se preste el servicio de almacenamiento, con las condiciones mínimas de seguridad y salud ocupacional establecidas en la ley, tales como determinación de los equipos de trabajo, responsabilidad legal y compromiso gerencial, identificación de peligros, valoración de riesgos y determinación de controles, planeación estratégica, programa de gestión S&SO y evaluación.		X	
4.1	p. Cada recinto de almacenamiento deberá contar con su protocolo de seguridad física, manejo ambiental, y manipulación de mercancías con sus respectivos procedimientos., situación que será exigible por la DIAN al momento de la suscripción del contrato, y monitoreado en cualquier momento durante su ejecución.		X	
5. ASPECTOS FÍSICOS Y EQUIPAMIENTO DE LOS RECINTOS DE ALMACENAMIENTO				

ACTA DE VERIFICACIÓN DE CONDICIONES LOCATIVAS Y REQUISITOS DE ALMACENAMIENTO
CONTRATO 00-159-2022

Dirección Seccional: SANTA MARTA

Fecha de evaluación: 02/12/2022

Contratista: Unión Temporal Nueva Logística

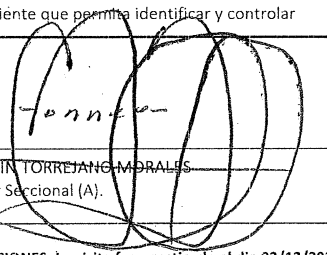
No.	Requerimiento	Verificación		Observaciones
		Cumple	NO Cumple	
5	a. Las instalaciones deberán contar con básculas apropiadas para realizar el pesaje de las mercancías, al ingreso y salida de la carga de la zona de inspección y de los recintos de almacenamiento; estas básculas deberán permitir el pesaje de unidades de carga que contengan contenedores hasta de 45 pies. En el evento en que algunos recintos de almacenamiento no cuenten con báscula camionera, es necesario que el operador logístico justifique y presente una alternativa de solución para aprobación del Director Seccional del contrato. Estas básculas deberán emitir, como evidencia del pesaje, un ticket con el respectivo registro.	x		
5	b. Deberán contar con un sistema de protección contra incendios y garantizar que los extintores y equipos contra incendios estén disponibles y vigentes, planamente señalizados de tal forma que siempre estén aptos para su adecuada utilización.	x		
5	c. Los recintos de almacenamiento en los que se preste el servicio deberán tener circuito cerrado de televisión durante las 24 horas del día, incluyendo cámaras que permitan la verificación permanente dentro del área donde se almacenen mercancías de la DIAN. Deberán contar con cámaras para las zonas de recibo, cargue, descargue, inspección y los accesos interno y externo de los recintos de almacenamiento, que garanticen grabaciones permanentes de las actividades de almacenamiento de mercancías de la DIAN (...)	x		
5	d. Deberá contar en todos los recintos de almacenamiento con sistemas mecánicos y manuales para el manejo y almacenamiento de materiales como: estanterías y empaques rígidos suficientes que guarden relación directa con el peso y naturaleza de las mercancías. Para estantería, la capacidad mínima de los marcos instalados debe ser de diez (10) toneladas y por cada nivel de estantería entre cada viga, se soporte dos (2) toneladas; también se debe contar con equipos, herramientas, materiales, estibas, vinipel, zunchos, cintas, cajas y recursos necesarios para el normal desarrollo de la labor de ingreso, almacenamiento y despacho de las mercancías de la DIAN, montacargas eléctricos que impidan contaminación y riesgos dentro de los recintos.	x		
	e. (...) Los montacargas deberán tener una capacidad entre tres (3) y cinco (5) toneladas.	x		
	f. Los almacenamientos en áreas descubiertas deberán contar con cerramientos perimetrales que impidan visualizar las mercancías almacenadas. Estas áreas deben contar con canales o formas que eviten el apostamiento de aguas lluvias. Los cerramientos perimetrales corresponden a las debidas separaciones de las mercancías de la DIAN, frente a las de los demás clientes y frente al cerramiento exterior de los recintos de almacenamiento; a aquella infraestructura que el Contratista considere dentro de su operación, necesaria para la prestación de los servicios de manera adecuada.	x		
7. CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS ADICIONALES EN LOS RECINTOS DE ALMACENAMIENTO				
7	Los recintos de almacenamiento destinados a la ejecución del contrato deberán ser administrados directamente por el Contratista, pudiendo ser los mismos propios o arrendados. En casos excepcionales y una vez analizado y autorizado por la DIAN, solo aceptará que la gestión y administración de las mercancías se realice en instalaciones o recintos de un tercero.	x		
8. OTROS ASPECTOS IMPORTANTES				
8	a. El Contratista deberá contar con servicio permanente de vigilancia y/o seguridad privada, prestado por una compañía legalmente autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, con licencia de funcionamiento vigente y debe contar con un protocolo de seguridad física, manejo ambiental, y manual para manipulación de mercancías con sus respectivos procedimientos para el manejo de las mercancías, bienes, elementos e instrumentos decomisados.	x		
8	b. Para zonas de inspección, el servicio permanente de vigilancia y/o seguridad privada a la mercancía y al medio de transporte debe ser prestado por una compañía legalmente autorizada por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, con licencia de funcionamiento vigente, quedando cubierta de riesgos con los seguros del Cotizante.	x		
8	c. El Contratista deberá entregar certificación, con la suscripción del acta de inicio, al supervisor del contrato, suscrita por su representante legal, en la que conste que los recintos de almacenamiento a través de los que presta el servicio objeto del presente documento cumplen con las normas ambientales y de seguridad industrial vigentes aplicables a depósitos y recintos de almacenamiento, para cada ciudad donde se preste el servicio. Esta certificación deberá ser presentada por el Contratista para cada uno de los pagos.	x		

ACTA DE VERIFICACIÓN DE CONDICIONES LOCATIVAS Y REQUISITOS DE ALMACENAMIENTO
CONTRATO 00-159-2022

Dirección Seccional: SANTA MARTA

Fecha de evaluación: 02/12/2022

Contratista: Unión Temporal Nueva Logística

No.	Requerimiento	Verificación		Observaciones
		Cumple	NO Cumple	
8	d. El Contratista deberá contar con un sistema de gestión ambiental que permita optimizar el proceso de almacenamiento, encaminado a reducir su impacto en el medio ambiente, en cada una de las ciudades donde se presta el servicio. El Contratista debe dar cumplimiento a las normas de gestión ambiental y requisitos legales aplicables propios del almacenamiento de mercancías, de acuerdo con el sistema HSEQ que este haya implementado. Para la suscripción del acta de inicio, el Contratista deberá acreditar mediante certificación suscrita por el representante legal esta condición de cumplimiento, para todos los recintos de almacenamiento.	x		
8	e. El Contratista deberá contar en cada una de las sedes donde se preste el servicio de almacenamiento, con las condiciones mínimas de seguridad y salud ocupacional establecidas en la ley, tales como determinación de los equipos de trabajo, responsabilidad legal y compromiso gerencial, identificación de peligros, valoración de riesgos y determinación de controles, planeación estratégica, programa de gestión S&SO, estableciendo formatos correspondientes para su evaluación.	x		
9. ASPECTOS TECNOLÓGICOS				
9	El Contratista deberá contar en todas los recintos y lugares de depósito, con un sistema logístico para identificar, inventariar y controlar la ubicación física de las mercancías aprehendidas, decomisadas o abandonadas a favor de la Nación; de los bienes muebles entregados a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales en pago de obligaciones fiscales, y de aquellos que por disposición legal le corresponda administrar a la DIAN, permitiendo la entrega de información y reportes a la DIAN en la manera y oportunidad que se requiera.	x		
9.2	Se debe contar con una conexión a Internet la cual, en caso de ser dedicada y sin reuso, debe contar con un ancho de banda de al menos 4 Mbps.; también es posible cumplir el requerimiento a través de una conexión de banda ancha o LTE. La capacidad del enlace debe ajustarse dependiendo del consumo que se observe sobre él.	x		
9.3	SOFTWARE EN ZONAS DE INSPECCIÓN. Para el caso de los servicios de zonas de inspección se requiere como soporte tecnológico, que el Contratista, cuente con un sistema informático independiente que permita identificar y controlar	x		
Por la DIAN  Nombre: MARTIN TORREJANO MORALES Cargo : Director Seccional (A).		Por el CONTRATISTA Nombre: ADOLFO ANTONIO TEJADA DIAZ Cargo : Representante Unión Temporal Nueva Logística		

OBSERVACIONES: La visita fue practicada el día 02/12/2022 y hoy 05/12/2022 se esta firmando el presente documento

