

TransMiCable

Local 2.
Estación Juan Pablo II
2018

TransMiCable | ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Tabla de contenido

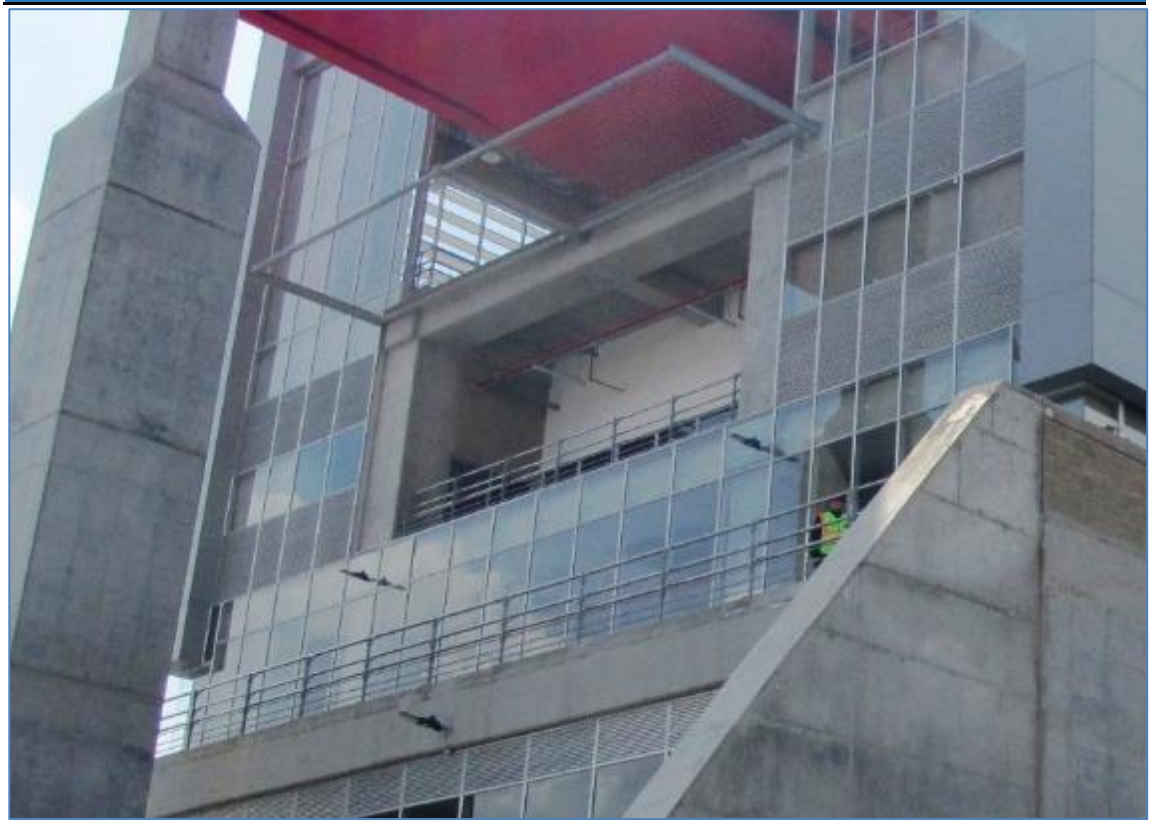
1. ARQUITECTURA 3
1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD **3**
1.2 LINDEROS **8**
1.3 SERVICIOS PÚBLICOS **9**
1.4 ÁREAS **9**
1.5 ZONIFICACIÓN DEL LOCAL **9**
1.5.1 ZONIFICACIÓN 9
1.5.2 USOS 10
1.6 ZONIFICACIÓN DE LOS PARQUEADEROS **12**
1.7 CUBIERTA **12**
1.8 MATERIALES DE ACABADOS **13**
1.8.1 PISOS 13
1.8.2 MUROS 13
1.8.3 CIELORRASOS 14
1.8.4 CARPINTERIA MADERA 15
1.8.5 CARPINTERIA METÁLICA 15
1.8.6 ILUMINACIÓN 16
1.9 CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD. OBSERVACIONES **16**
1.10 DOCUMENTOS DE SOPORTE: **17**
1.11 PLAN DE INVERSIÓN **17**
2. TÉCNICO 18
2.1 SISTEMA ELÉCTRICO **18**
2.2 SISTEMA CONTRAINCENDIOS **19**
2.3 SISTEMA HIDRÁULICO **20**

1. ARQUITECTURA

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

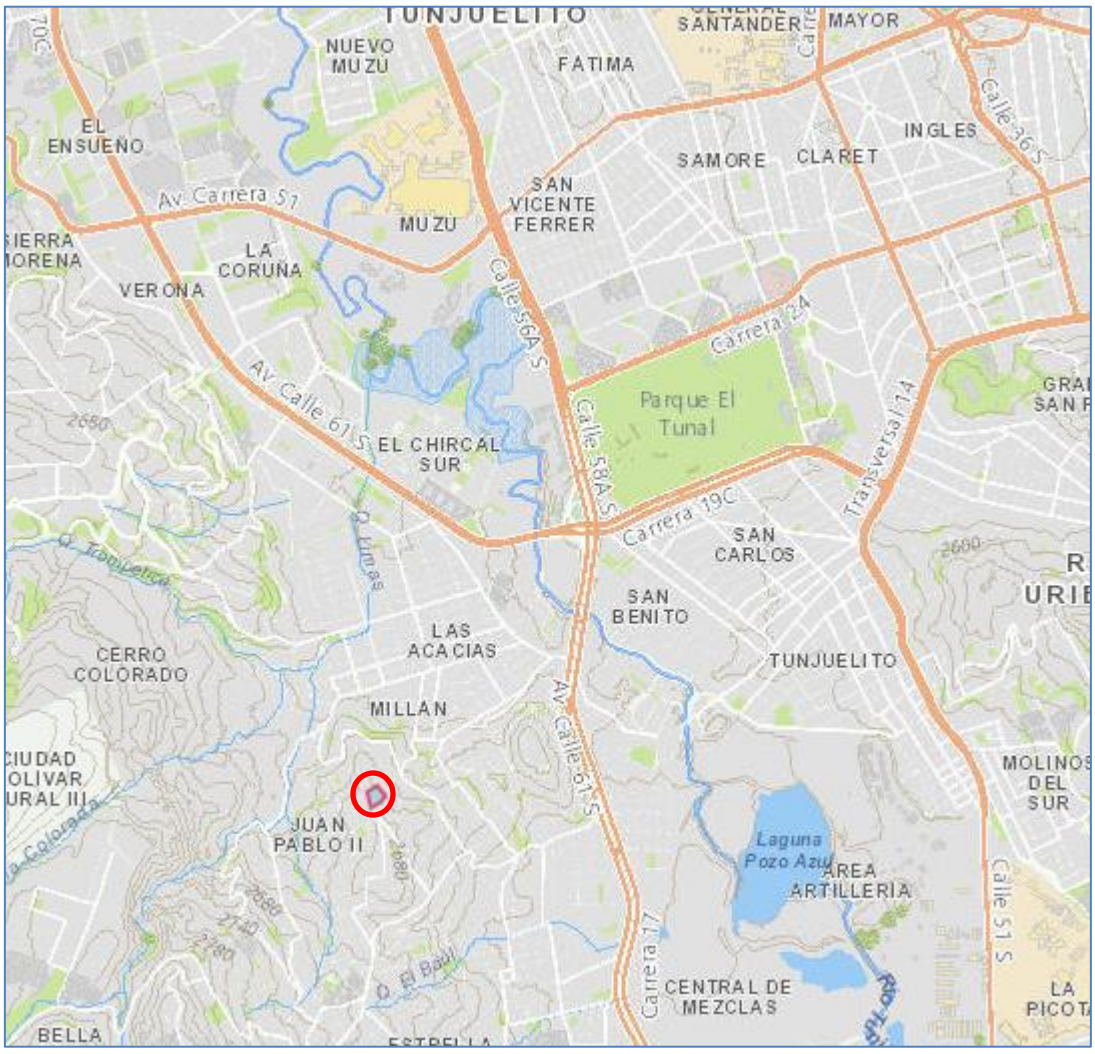
LOCALIZACIÓN			
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	**CIUDAD**	Bogotá
LOCALIDAD	Ciudad Bolívar	**BARRIO**	Sumapaz
DIRECCIÓN	CL 67C SUR ENTRE KR 18Q BIS B Y KR 18T BIS LOCAL 2		
USO			
LOCAL DE USO COMERCIAL			
CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA LOCAL	588 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS	0 m2		
ÁREA TOTAL LOCAL+ PARQUEADEROS	588 m2		

FOTOGRAFÍA



Fotografía de fachada principal del local comercial. Fuente: Colliers International Colombia.

La propiedad comercial ubicada en el costado norte de la Calle 67 A Sur entre la Carrera 18 Q Bis B y la Carrera 18 T Bis, bajo el nivel de acceso a la Estación Juan Pablo II de TransMiCable, construcción terminada en el año 2018, está en un sector que hace parte del Sur de Bogotá, el cual se caracteriza por presentar usos mixtos de vivienda y comercio, en edificaciones hechas por autoconstrucción en casas de hasta cinco (5) niveles, cercanía a vías de acceso principales y transporte público.



Plano de localización. Fuente: Mapas Bogotá.



Plano de localización. Fuente: Mapas Bogotá.

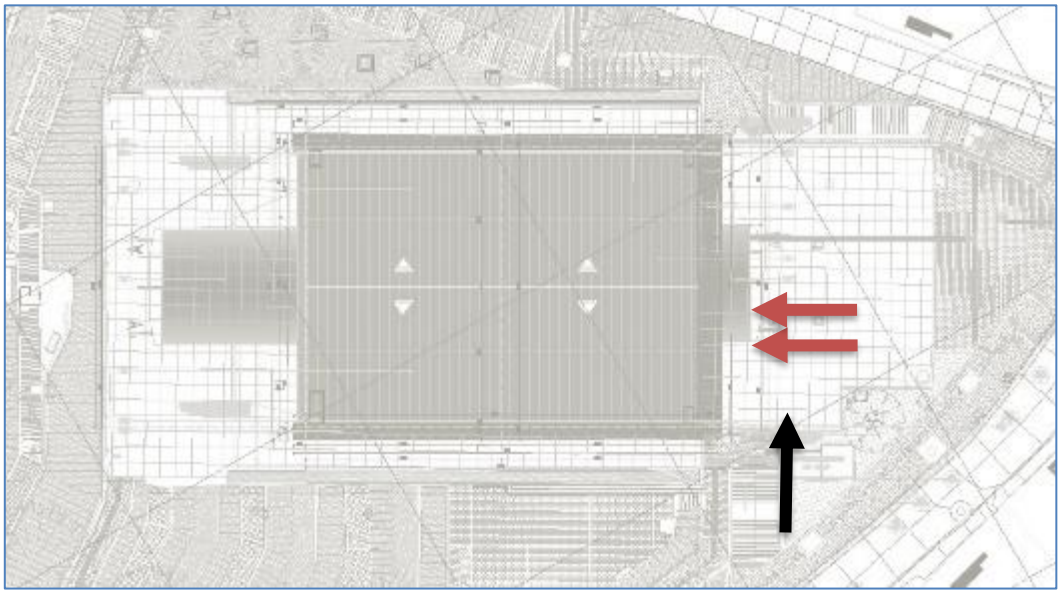


Imagen aérea. Fuente: Mapas Bogotá.



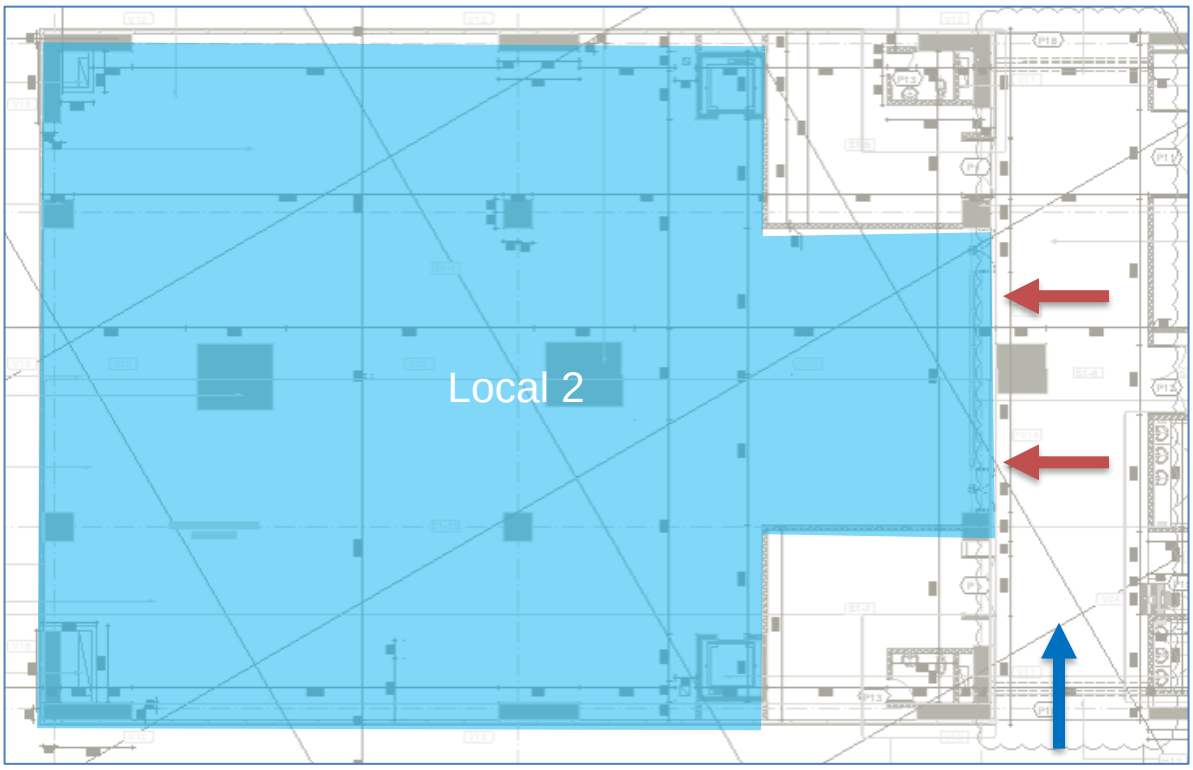
Fotografía Render Estación Manitas Fuente: TransMiCable.

El ingreso al local comercial se realiza por la entrada peatonal bajo nivel localizada en el hall de circulación que da acceso a los servicios complementarios del sistema TransMiCable (costado norte), la vitrina del local se ubica sobre la fachada de la estación (costado norte).



Plano de localización de locales. Fuente: TransMiCable.

Acceso peatonal estación
Acceso bajo nivel locales.



Plano de localización de locales. Fuente: TransMiCable

Acceso Local.
Acceso bajo nivel locales.

El local comercial que presenta un sistema constructivo aporticado con vigas y columnas y pantallas estructurales en concreto, se encuentra exento en tres de sus cuatro costados, colindando en el costado sur con el área de servicios de otra unidad y mampostería contra la zona de circulación interna de la estación. Sus otras tres caras hacen parte de la fachada en ventanales de vidrio.

Bajo la placa de piso del local se encuentra localizado un local comercial, y sobre la placa superior se encuentran áreas de maniobra del Sistema de trasporte.

La distribución arquitectónica interior se caracteriza por un local comercial en un solo nivel, donde la mayor porción del área corresponde a un espacio abierto destinado para atención al público.

1.2 LINDEROS

Local de uso comercial, colinda en el costado norte con hall de circulación o espacio público de la estación, en el costado sur con área interna comercial de otra unidad y zona de circulación de acceso al área de servicios de la estación, en el costado oriental y occidental con hall de circulación o espacio público de la estación.

LINDERO NORTE: Hall de circulación, espacio público.	 
LINDERO SUR: Circulación interna	
LINDERO ORIENTAL: Hall de circulación, espacio público.	
LINDERO OCCIDENTAL: Hall de circulación, espacio público.	 

1.3 SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Público	Existe	Empresa
Acueducto:	SI	E.A.A.B E.S.P
Alcantarillado:	SI	
Energía Eléctrica:	SI	CODENSA
Gas:	NO	NO

1.4 ÁREAS

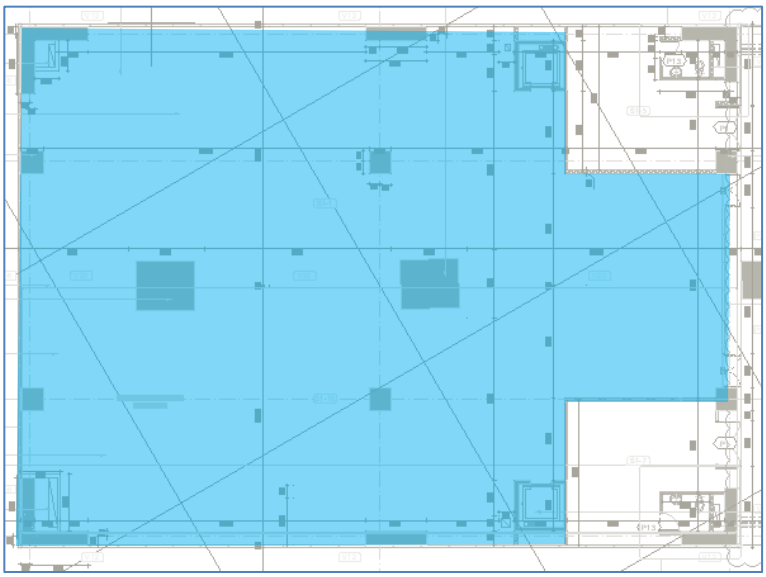
A continuación, se presentan las áreas de acuerdo a los documentos suministrados

ÁREA	
Área total construida del Local	588 m2
Área total construida de parqueaderos	0
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	**588 m2**

1.5 ZONIFICACIÓN DEL LOCAL

A nivel funcional, el local presenta espacio abierto para acondicionar, también se encuentran dos ascensores los cuales se encuentran inhabilitados.

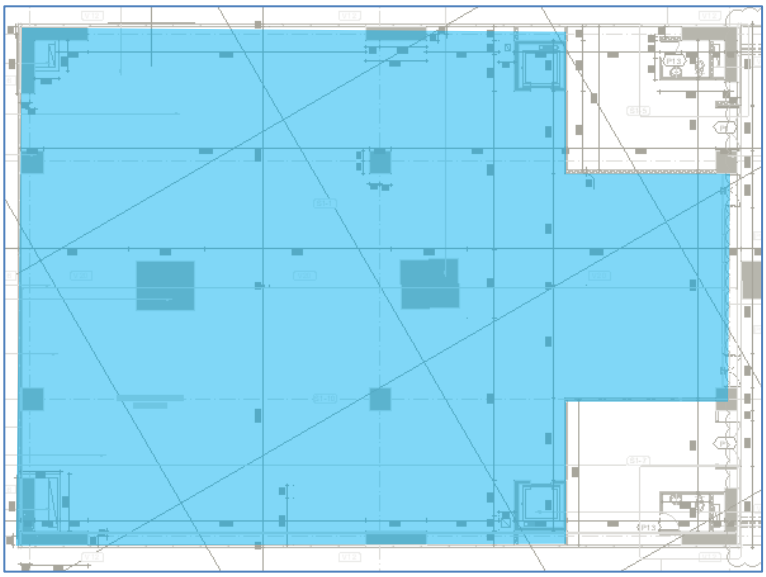
1.5.1 ZONIFICACIÓN



Planta de distribución general interior local. Fuente: TransMiCable.

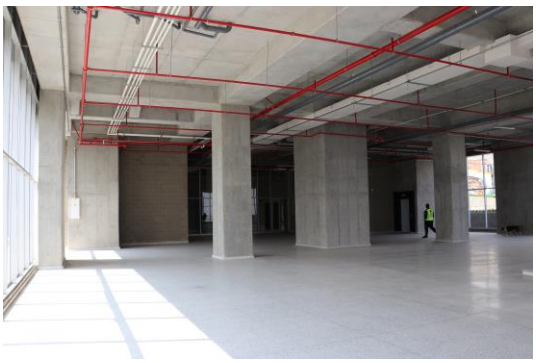
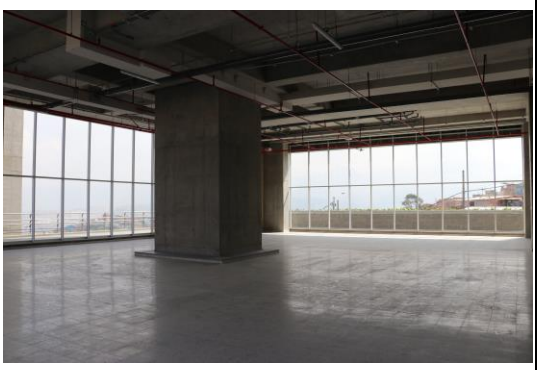
1.5.2 USOS

El local presenta espacio abierto por acondicionar.



Planta de distribución general interior local. Fuente: TransMiCable.

	
Acceso local	**Vista interna local**
	
Vista interna local	**Vista interna local**
	
Vista interna local	**Vista interna local**

	
Vista interna local	**Vista interna local**

1.6 ZONIFICACIÓN DE LOS PARQUEADEROS

A nivel funcional, el local no presenta cupos de parqueo privados o de uso exclusivo.

1.7 CUBIERTA

La placa de cubierta está compuesta por una placa aligerada en concreto con torta superior.

En el área inspeccionada no se observan fisuras, filtraciones, porosidades.

1.8 MATERIALES DE ACABADOS

1.8.1 PISOS

Las zonas exteriores peatonales se encuentran elaboradas adoquín de concreto. La hilada que remata contra los muros de fachada está dispuesta en sardinel.

Al interior del local comercial y la zona de circulación de acceso al mismo presentan acabado en tableta común de cemento para tráfico pesado.





1.8.2 MUROS

Los muros perimetrales de la construcción se encuentran construidos en mampostería y pórticos de concreto a la vista en su cara interior y exterior.

Al interior del espacio existen columnas y pantallas estructurales sin acabados.

	
Muros internos	**Muros internos**
	
Fachada perimetral	**Pantallas y columnas**

1.8.3 CIELORRASOS

El cielorraso interior se encuentra a una altura libre de 5.20 m, entre el nivel de cielorraso y las vigas de la placa superior hay una altura de 80 cm que permite conducir la infraestructura eléctrica, de datos, de extinción y detección de incendios, CCTV, y ductos de aire acondicionado y extracción. La placa superior es aligerada con vigas en concreto y torta superior.

Los acabados de cielorraso del local comercial se encuentran con placa a la vista en la totalidad del espacio comercial.

	
Placa a la vista	**Placa a la vista**

1.8.4 CARPINTERIA MADERA

El local no presenta carpintería en madera.

1.8.5 CARPINTERIA METÁLICA

La carpintería metálica está presente en la perfilería de vidrios de fachada, perfilería de puerta de acceso.

La perfilería de la ventanería está fabricada en aluminio color natural.

	
Ventaneria	**Puerta de acceso**

1.8.6 ILUMINACIÓN

La especificación de luminarias esa dispuesta de acuerdo a las necesidades espaciales con luminaria colgante para tubo fluorescente.

En cuanto a la iluminación de emergencia se cuenta con lámparas de sobreponer a muro direccionables tipo Mickey Mouse.





1.9 CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD. OBSERVACIONES

Este apartado ofrece un resumen de los principales defectos encontrados en las diferentes partes del inmueble.

A nivel general, el inmueble se encuentra en buenas condiciones de conservación sin desgaste correspondiente a los años, ya que se trata de una construcción nueva, sin problemas de asentamientos o de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista. Sin embargo, en algunos puntos de la fachada o ventanería se presentan filtraciones de agua.





Por lo anteriormente mencionado se recomienda hacer la respectiva impermeabilización o sellamiento en la perfilería donde se presentan estas filtraciones.

1.10 DOCUMENTOS DE SOPORTE:

- PLANO ARQUITECTÓNICO DE PLANTA EQUIPAMIENTO I
- CORTES Y FACHADAS DE LA ESTACIÓN
- REGISTRO FOTOGRÁFICO REALIZADO POR COLLIERS INTERNATIONAL

1.11 PLAN DE INVERSIÓN

PRESUPUESTO DE INVERSIÓN				
	ITEM	**UNIDAD**	**VALOR TOTAL**	**PRIORIDAD**
1	**REPARACIONES NECESARIAS (Propietario)**			
1.1	Carpinteria Metal y Vidrio			
	Goteras ventanas parte inferior, se realizará desbaste de excedente de granito lavado a raz de la base de la ventana, dejando nuevamene con granito lavable y siliconando el borde de ventanas. Materiales y mano de obra incluida.	Global	$ 3.800.000	Alta
	INVERSIÓN TOTAL		**$ 3.800.000**	

2. TÉCNICO

2.1 SISTEMA ELÉCTRICO

GENERALIDADES

La red de tensión del proveedor CODENSA de Bogotá, es direccionada por cable subterráneo hasta el cuarto de equipos dentro de la edificación y en tubería metálica galvanizada en buenas condiciones al interior del local.

El local presenta canaletas, sistema de energía regulada y no regulada, toma de corriente externa regulada. Carga instalada de 31.78 KVA – 208V

INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES

Tableros y red interna de distribución de tensión:

Los equipos inspeccionados se aprecian en buenas condiciones. Todo el cableado se encuentra dentro de tubería metálica galvanizada (EMT) en muros, cielo raso, pisos. Cumple con la normatividad vigente RETIE.





RECOMENDACIONES

Mantener el plan de mantenimiento preventivo periódico actual.
Sistema en condiciones optimas de funcionamiento

PLAN DE INVERSION

Ninguno Aplicable

2.2 SISTEMA CONTRAINCENDIOS

GENERALIDADES

La estación Juan Pablo II cuenta en su red con:

- 4 gabinetes tipo III (2 ½" y 1 ½")
- 96 rociadores automáticos K 5.6
- 1 estaciones de control, prueba y drenaje de las redes de rociadores instaladas (una en piso 2 y otra en piso 3)
- 1 siamesa en fachada para conexión de bomberos
- Tuberías, accesorios, soportes y otros aditamentos listados y aprobados UL/FM para protección contra incendios.





INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES

Cuenta con recursos apropiados para la atención de incendios.

RECOMENDACIONES

Hacer las aperturas y revisiones periódicas a los gabinetes contraincendios.

PLAN DE INVERSIÓN

Ninguno aplicable

2.3 SISTEMA HIDRÁULICO

GENERALIDADES

La estación Juan Pablo II cuenta en su red de agua potable con**:**

- Sistema de presión de agua, marca IHM, con una capacidad de presión de 30 PSI hasta 45 PSI y una capacidad de 56 GPM (3,53 L/S).
- Dos motobombas, marca IHM de 3 HP.
- Tanque de alta presión marca IHM, de 100 litros de volumen.
- Tablero de control y mando eléctrico.

Y en su red de agua tratada con:

- Sistema de presión de agua, marca IHM, con una capacidad de presión de 40 PSI hasta 55 PSI y una capacidad de 95 GPM (5.99 L/S).
- Dos motobombas, marca IHM de 5 HP.
- Tanque de alta presión marca IHM, de 200 litros de volumen.
- Tablero de control y mando eléctrico.

INSPECCIÓN Y OBSERVACIONES

El sistema se encuentra en buenas condiciones de funcionamiento sin daños aparentes u observables.

RECOMENDACIONES

Verificación del estado de las bombas y revisiones periódicas.

PLAN DE INVERSIÓN

Ninguno aplicable.