

TransMiCable

Local 2.
Estación Manitas
2018

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

Tabla de contenido

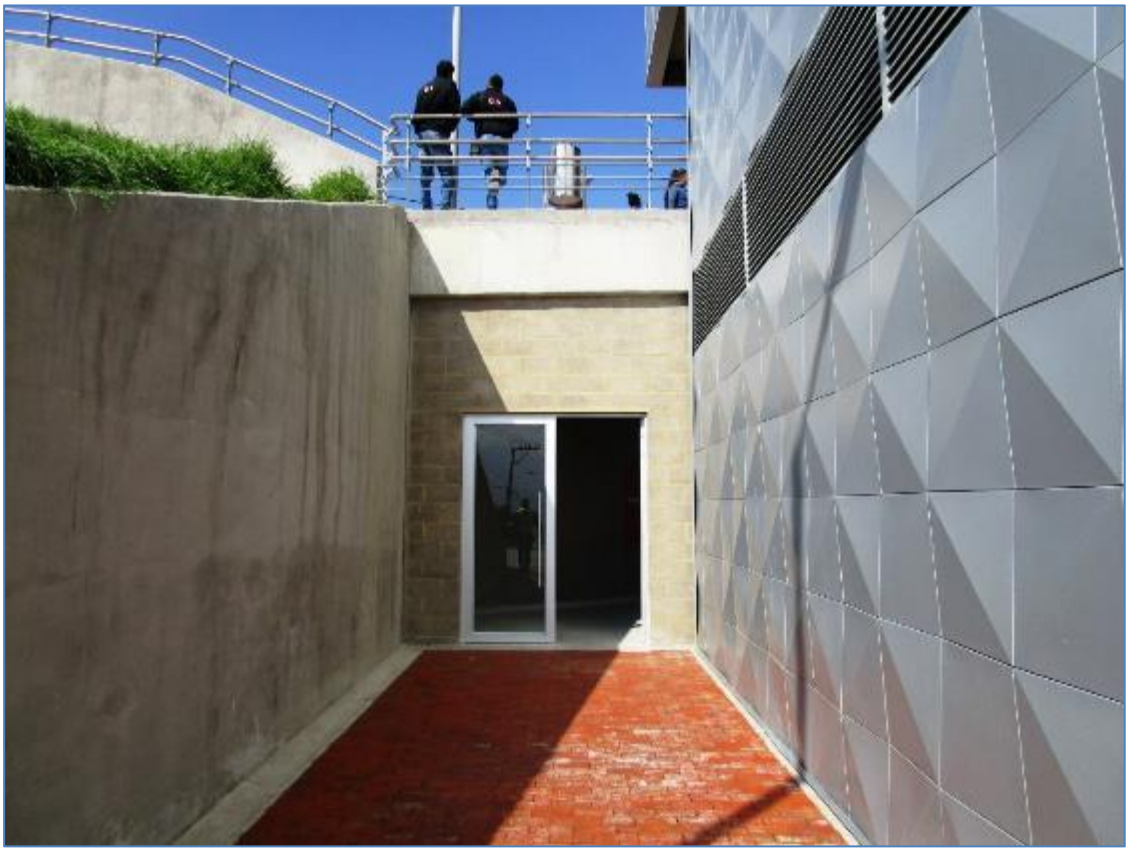
1. ARQUITECTURA 3
1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD **3**
1.2 LINDEROS **8**
1.3 SERVICIOS PÚBLICOS **9**
1.4 ÁREAS **9**
1.5 ZONIFICACIÓN DEL LOCAL **9**
1.5.1 ZONIFICACIÓN 9
1.5.2 USOS 10
1.6 ZONIFICACIÓN DE LOS PARQUEADEROS **12**
1.7 CUBIERTA **12**
1.8 MATERIALES DE ACABADOS **13**
1.8.1 PISOS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

1. ARQUITECTURA

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

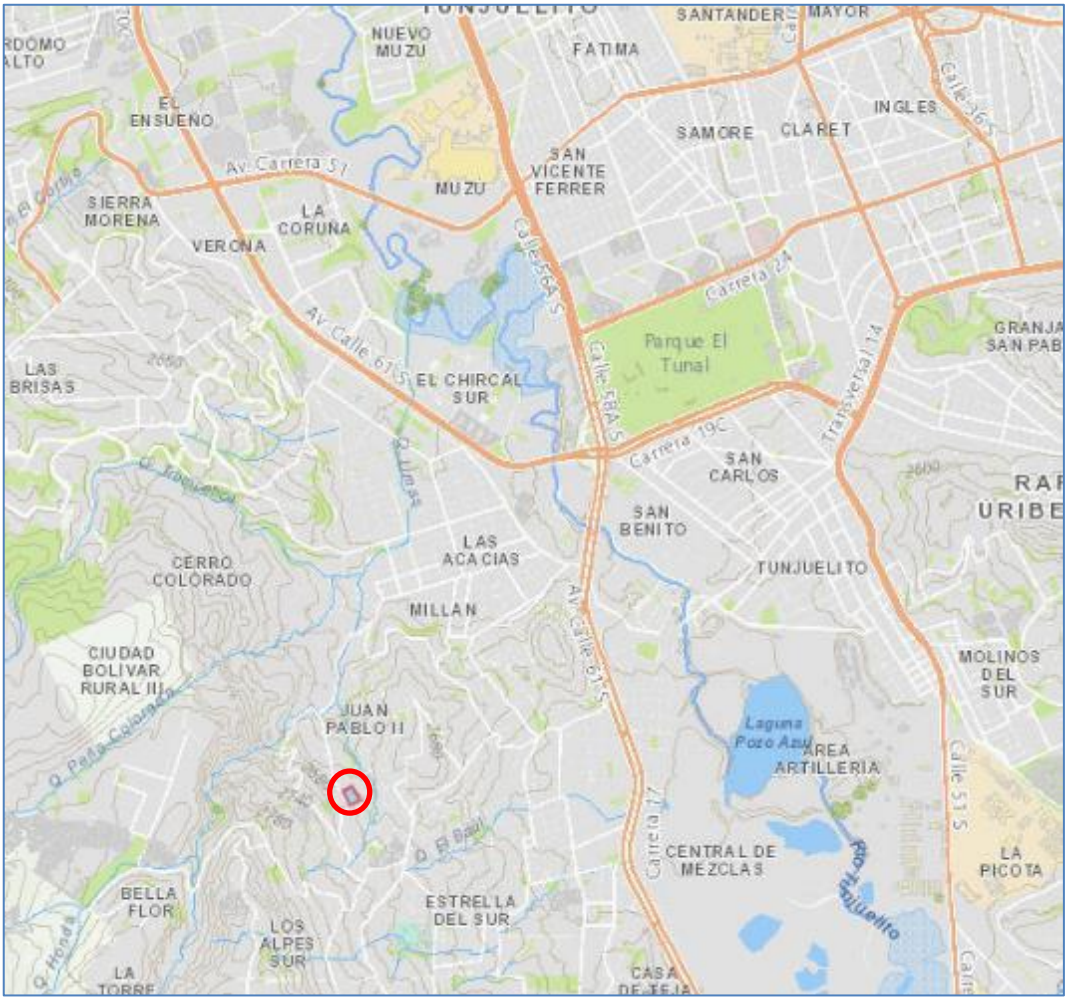
LOCALIZACIÓN			
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	**CIUDAD**	Bogotá
LOCALIDAD	Ciudad Bolívar	**BARRIO**	Villa Gloria / Juan Pablo II
DIRECCIÓN	KR 18L ENTRE CL 70G SUR Y CL 70B SUR LOCAL 2		
USO			
LOCAL DE USO COMERCIAL			
CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA LOCAL	476 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS	0 m2		
ÁREA TOTAL LOCAL+ PARQUEADEROS	476 m2		

FOTOGRAFIA

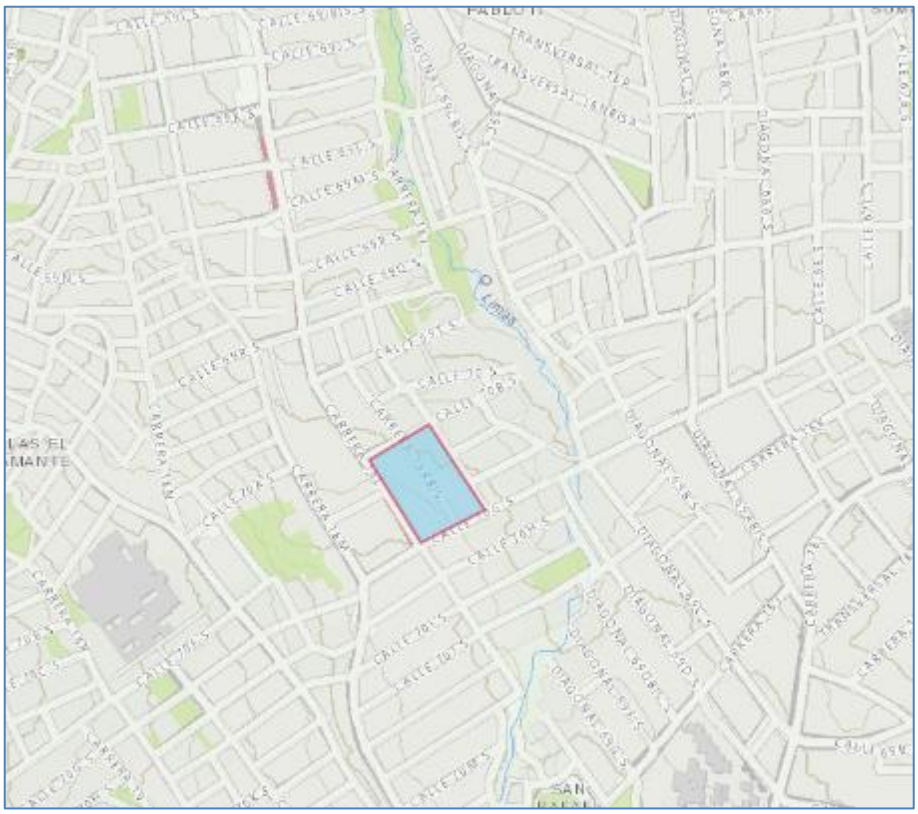


Fotografía de fachada principal del local comercial. Fuente: Colliers International Colombia

La propiedad comercial ubicada en el costado oriental de la carrera 18L entre la Calle 70G Sur y la Calle 70B Sur, nivel de acceso a la Estación Manitas 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.

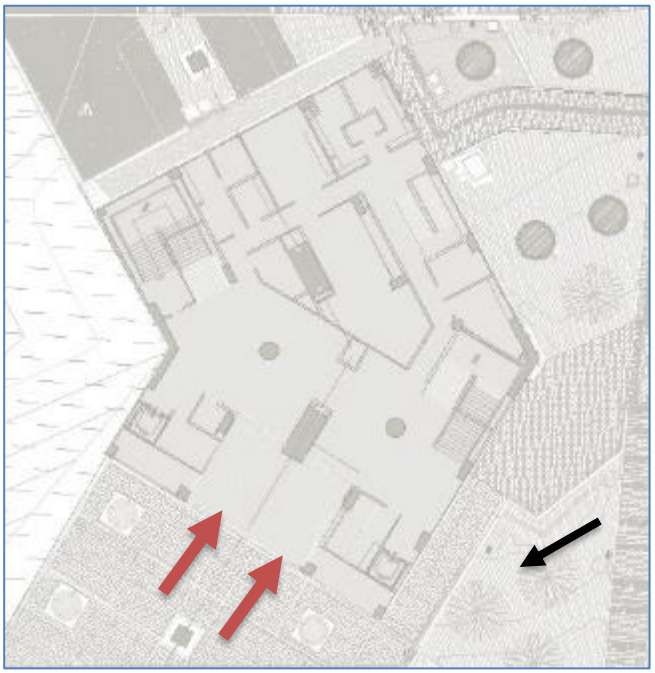


Imagen aérea. Fuente: Mapas Bogotá.



Fotografía Render Estación Manitas Fuente: TransMiCable.

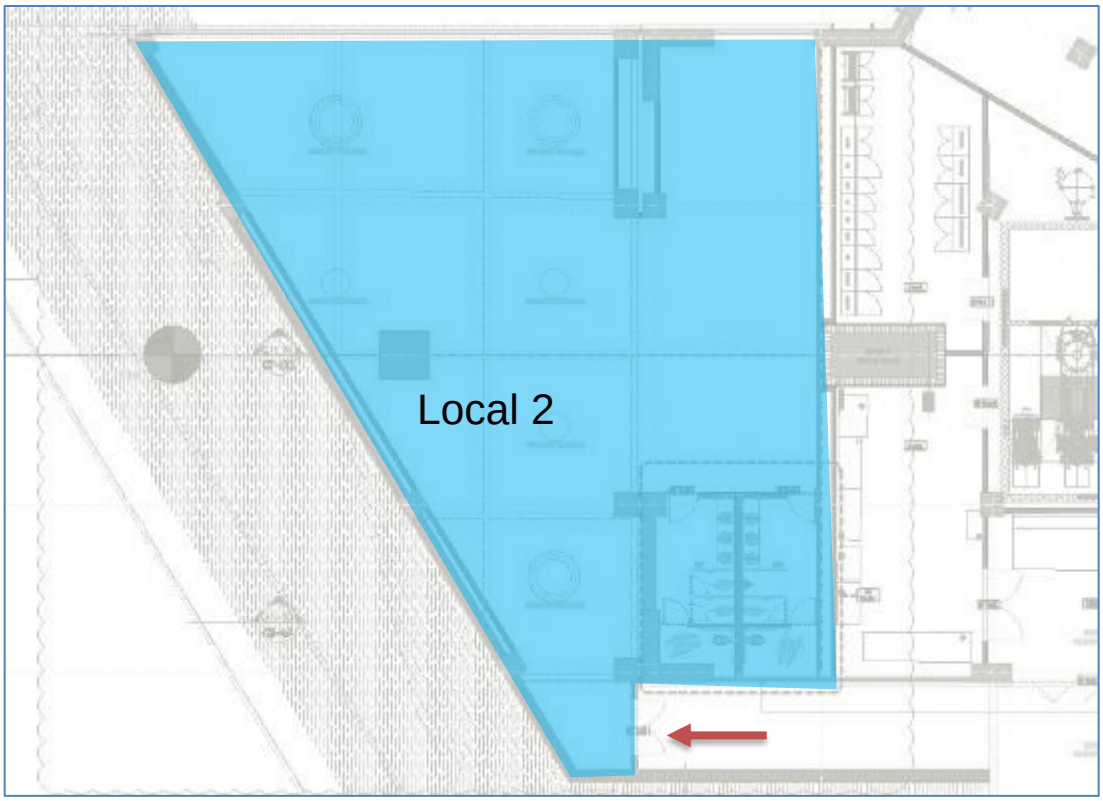
El ingreso al local comercial se realiza por el costado sur de la estación Manitas por vía peatonal, sobre la alameda que rodea a la misma, la vitrina del local es el mismo acceso.



Plano de localización de locales. Fuente: TransMiCable.

Acceso peatonal estación

Acceso local.



Plano de localización de locales. Fuente: TransMicable

Acceso Local.

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 únicamente en el costado oriental con área de servicio de la Estación. Sus otras tres caras hacen parte de la mampostería y de la zona de acceso al local.

Bajo la placa de piso del local se encuentra localizada la cimentación de la Estación, 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 localizada al centro del espacio es una planta abierta destinada para atención al público, el área de las baterías de baños se encuentra en el costado sur.

1.2 LINDEROS

Local de uso comercial, colinda en el costado norte con zona de espacio público, en el costado sur zona de circulación de acceso al local, en el costado oriental con zona de servicios de la estación y en el occidente con muro perimetral.

LINDERO NORTE: Espacio publico	 
LINDERO SUR: Acceso local	 
LINDERO ORIENTAL: Zona de servicios estación	 
LINDERO OCCIDENTAL: Muro perimetral.	 

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

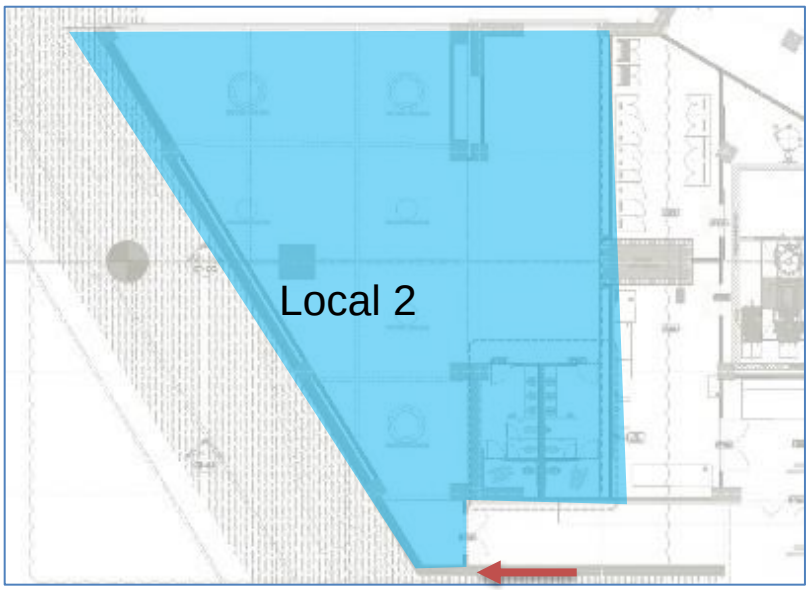
A continuación, se presentan las áreas de acuerdo a los documentos suministrados

ÁREA	
Área total construida del Local	476 m2
Área total construida de parqueaderos	0
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	**476 m2**

1.5 ZONIFICACIÓN DEL LOCAL

A nivel funcional, el local presenta espacio abierto y dos baterías de baños.

1.5.1 ZONIFICACIÓN



Plano de localización de locales. Fuente: TransMiCable

1.5.2 USOS

El local presenta espacio abierto por acondicionar y dos baterías de baños.



Plano de localización de locales. Fuente: TransMiCable

Área para acondicionar.

Baños

	
Fachada	**Vista interna**
	
Vista interna	**Vista interna**
	
Vista interna	**Vista interna**

	
Bateria baños	**Bateria baños**

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 en adoquín de ladrillo y concreto con aparejo en soga dispuesto en petaca. La hilada que remata contra los muros de fachada está dispuesta en sardinel.

El interior del local comercial presenta acabado en tableta común de cemento para tráfico pesado.

	
Pisos externos	**Pisos internos**
	
Pisos internos	**Pisos internos**

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. Los muros en los baños se encuentran enchapados en cerámica.

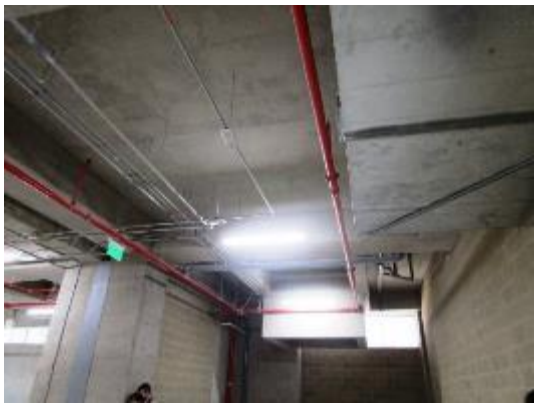
Al interior de espacio existen columnas y pantallas estructurales sin acabados.

	
Muros internos	**Muros internos**
	
Muros baños	**Muros internos**

1.8.3 CIELORRASOS

El cielorraso interior se encuentra a una altura libre de 4 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.

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

1.8.4 CARPINTERÍA MADERA

El local no presenta carpintería en madera.

1.8.5 CARPINTERIA METÁLICA

La carpintería metálica está presente en la perfilería de puerta de acceso al local, puerta de acceso y divisiones de los baños en lamina doblada.

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

	
Puerta acceso local	**Puerta de acceso y divisiones baño**

1.8.6 ILUMINACIÓN

La especificación de luminarias esa dispuesta de acuerdo a las necesidades espaciales con luminarias colgantes diseñada para tubos fluorescentes.

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 corresponde a los años, ya que corresponde a una construcción nueva, sin problemas de asentamientos ni problemas de estabilidad que se aprecien a simple vista.

Por lo anteriormente mencionado no se requiere ningún tipo de intervención.

1.10 DOCUMENTOS DE SOPORTE:

- PLANO ARQUITECTÓNICO PLANTA DE ACCESO DE SEGUNDO PISO
- CORTES Y FACHADAS DE LA ESTACIÓN LOCAL COMERCIAL
- REGISTRO FOTOGRÁFICO REALIZADO POR COLLIERS INTERNATIONAL

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, en tubería metálica galvanizada en buenas condiciones.

El local presenta tablero eléctrico con caja y sistema de energía regulada y no regulada, toma de corriente externa regulada. Carga instalada de 50 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 Manitas cuenta en su red con:

- 7 gabinetes tipo III (2 ½" y 1 ½")
- 82 rociadores automáticos K 5.6
- 2 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 HIDROSANITARIO

GENERALIDADES

La estación Manitas cuenta en su red de agua potable con**:**

- Sistema de presión de agua, marca IHM, con una capacidad de presión de 35 PSI hasta 50 PSI y una capacidad de 56 GPM (3,5 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 45 PSI hasta 60 PSI y una capacidad de 56 GPM (3,5 L/S).
- Dos motobombas, marca IHM de 3 HP.
- Tanque de alta presión marca IHM, de 200 litros de volumen.
- Tablero de control y mando eléctrico.

Los sistemas alimentan las baterías de baños y presenta en su interior su respectivo registro.





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.