

TransMiCable

Local 3.
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 CIELORASOS 15
1.8.4 CARPINTERIA MADERA 16
1.8.5 CARPINTERIA METÁLICA 16
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

1. ARQUITECTURA

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

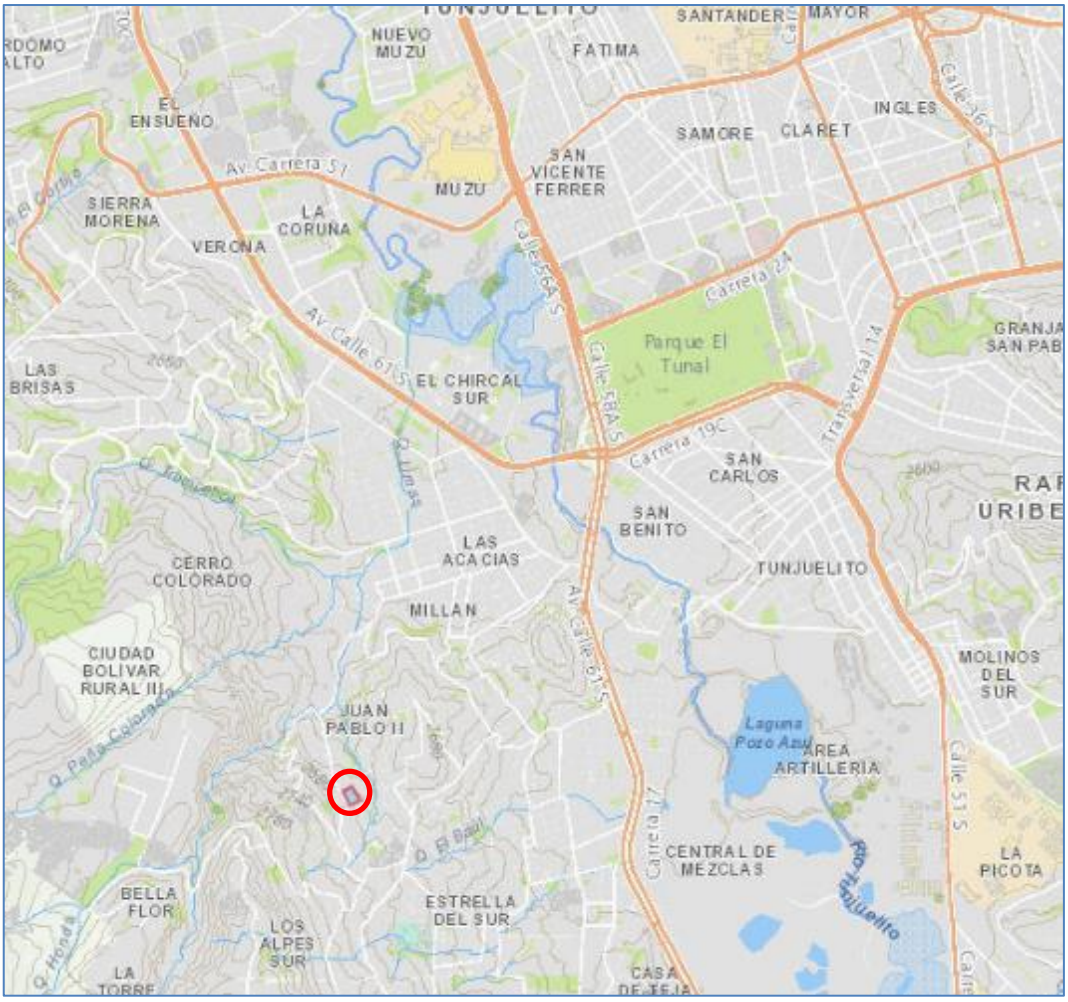
LOCALIZACIÓN			
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	**CIUDAD**	Bogotá
LOCALIDAD	Ciudad Bolívar	**BARRIO**	Villa Gloria / Juan Pablo II
DIRECCIÓN	KR 18L ENTRE CL 70G SUR Y CL 70B SUR LOCAL 3		
USO			
LOCAL DE USO COMERCIAL			
CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA LOCAL	273,80 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS	0 m2		
ÁREA TOTAL LOCAL+ PARQUEADEROS	273,80 m2		

FOTOGRAFÍA

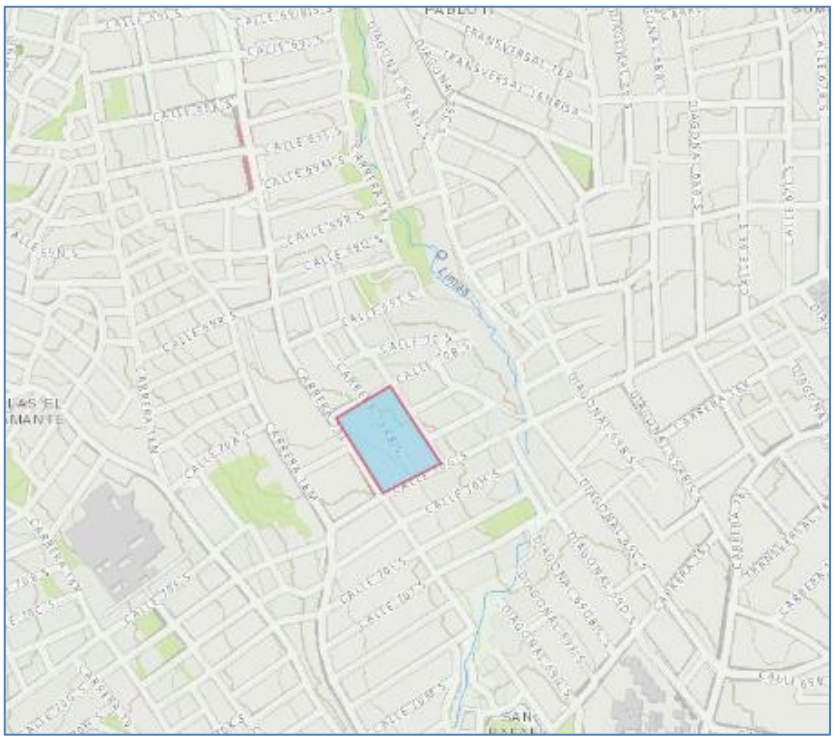


Fotografía de fachada principal del local comercial. Fuente: Colliers International Colombia

La propiedad comercial ubicada en el costado oriental de la carrera 18L entre la Calle 70G Sur y la Calle 70B Sur, bajo el 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.

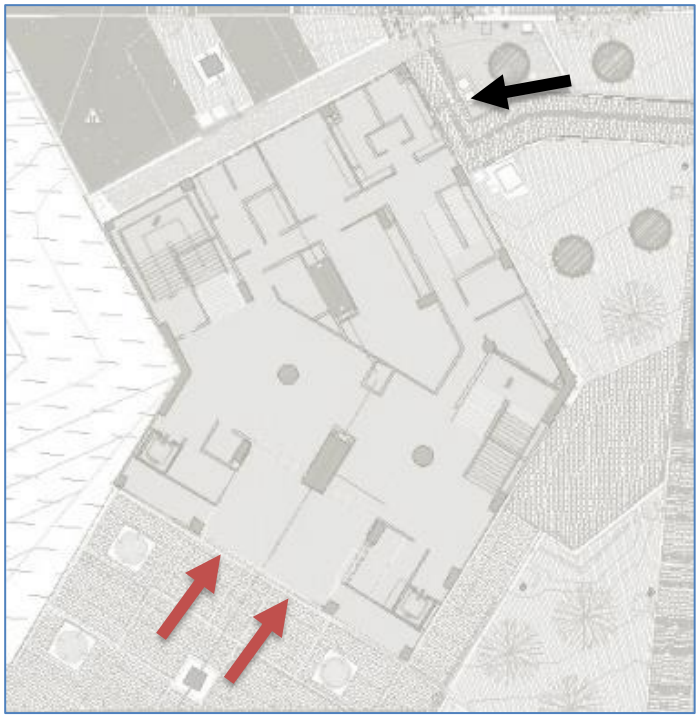


Imagen aérea. Fuente: Mapas Bogotá.



Fotografía Render Estación Manitas Fuente: TransMiCable.

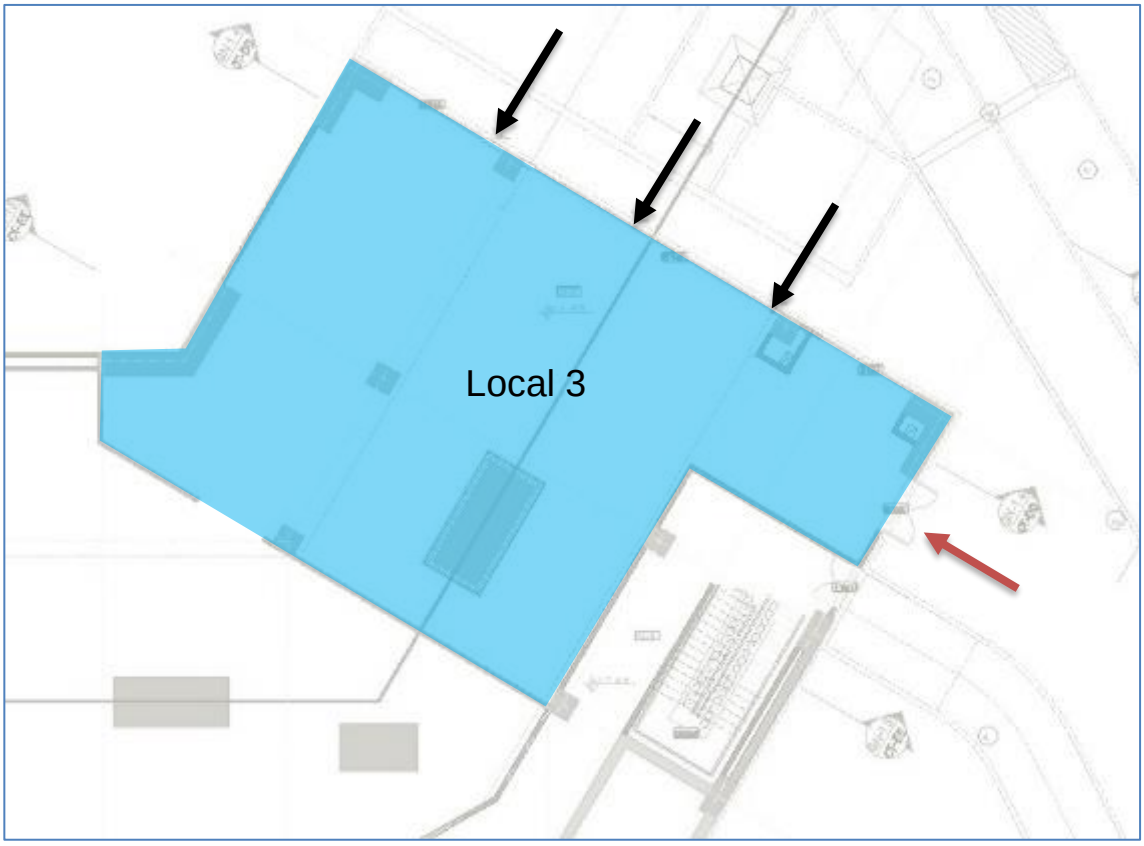
El ingreso al local comercial se realiza por el costado sur de la estación Manitas por vía peatonal, sobre la alameda que rodea a la misma, la vitrina del local es el mismo acceso.



Plano de localización de locales. Fuente: TransMicable.

Acceso peatonal estación

Acceso local.



Acceso Local.
Vitrina Local.

El local comercial que presenta un sistema constructivo aporticado con vigas y columnas y pantallas estructurales en concreto, se encuentra exento en dos de sus cuatro costados, colindando en el costado sur y costado occidental con área de servicio de la Estación. Sus otras dos caras hacen parte de la mampostería y fachada de la estación.

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.

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: Zona de servicio y espacio público.	 
LINDERO ORIENTAL: Fachada, espacio público.	
LINDERO OCCIDENTAL: Muro perimetral, zona de servicios.	 

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

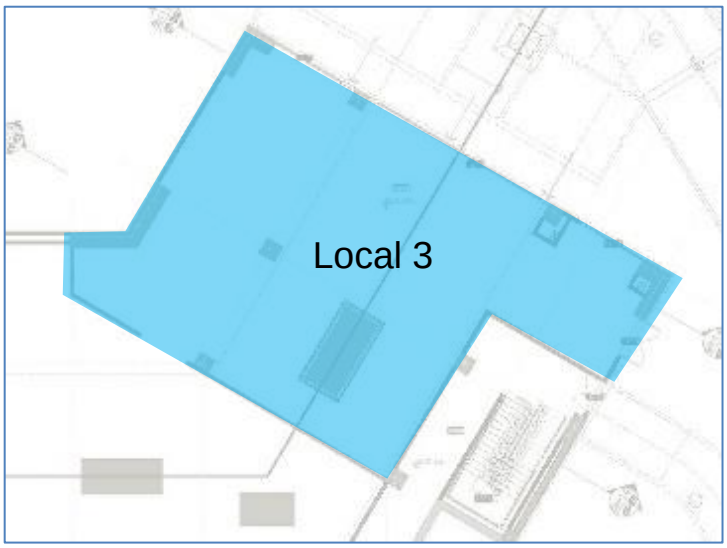
A continuación, se presentan las áreas de acuerdo a los documentos suministrados.

ÁREA	
Área total construida del Local	273,80 m2
Área total construida de parqueaderos	0
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	**273,80 m2**

1.5 ZONIFICACIÓN DEL LOCAL

A nivel funcional, el local presenta un espacio abierto.

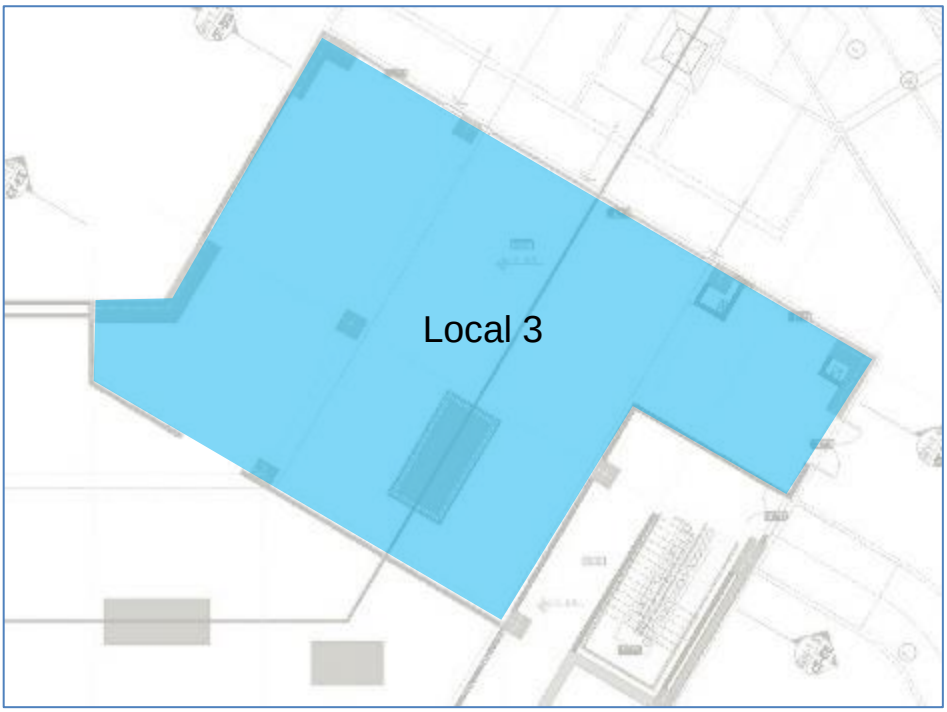
1.5.1 ZONIFICACIÓN



Planta de distribución general interior local. Fuente: TransMiCable.

1.5.2 USOS

El local presenta un espacio abierto.



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 en adoquín de concreto. La hilada que remata contra los muros de fachada está dispuesta en sardinel.

El interior del local comercial no presenta acabado, se encuentra en concreto afinado 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 de espacio existen columnas y pantallas estructurales sin acabados.

	
Muros internos	**Muros internos**

	
Muros internos	**Muros internos**

1.8.3 CIELORRASOS

El cielorraso interior se encuentra a una altura libre de 4.20 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 en Drywall en la totalidad del espacio.

	
Cielorraso	**Cielorraso**

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 puerta de acceso al local y de la ventaneria.

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

	
Puerta acceso local	**Ventaneria**

1.8.6 ILUMINACIÓN

El inmueble no presenta luminarias instaladas.

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 ni problemas de estabilidad de suelos 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, no presenta tomas de corriente a la vista. Carga instalada de 10.9368 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, pisos. Cumple con la normatividad vigente RETIE.





RECOMENDACIONES

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

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.