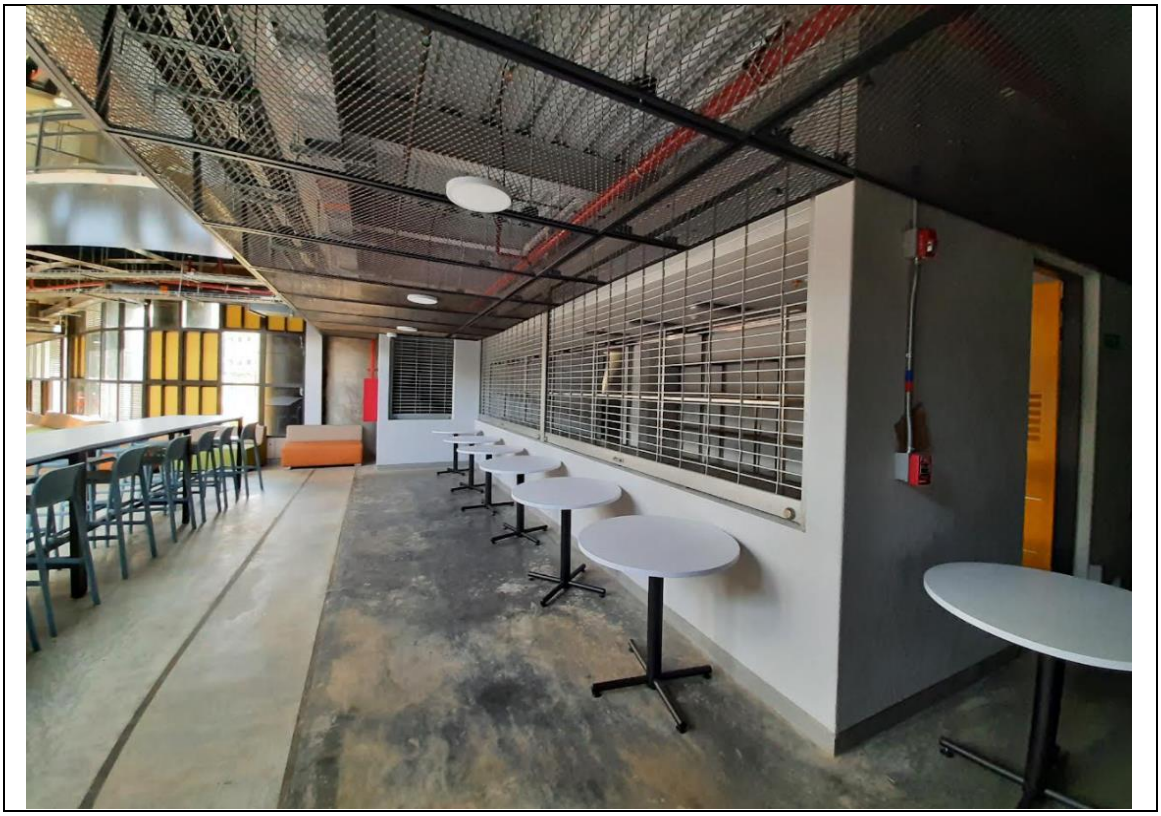
INFORME DE PREDIACIÓN
(RESTAURENTE BLOQUE 7 CIUDADELA UNIVERSITARIA DE OCCIDENTE)



REGIONAL	ANTIOQUIA

Medellín, 27 de Enero de 2022.

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

1. Descripción del inmueble:

Identificación del bien inmueble			
Nombre del predio: Ciudadela universitaria de occidente		**Matrícula:** 138159	
Departamento **Antioquia**	**Municipio** Medellín	**Comuna** 12	**Barrio** 1208-Campo Alegre
CBML 12080020093	**Dirección** Carrera 95 entre calles 38 y 42C		**Código del activo** No cargado en el inventario
Información jurídica			
Escritura 1704 del 03 de diciembre de 2019	**Notaria** 27 de Medellín	**Propietario** **Municipio de Medellín**	
Destinación Educación	**Uso** Institución universitaria	**Área del lote** 44.239.92 m2	
Observación: • **El área catastral es de 45.043.48 m2. Se descuentan 803.67m2 ocupados por la capilla.**			

- **Las áreas de lote corresponden a los documentos suministrados y verificados en campo.**

2. Descripción de áreas y linderos a entregar en arriendo

Matricula	Área a entregar en arrendamiento.
1381159	111.77 m2

Se trata del espacio destinado para el restaurante en el primer nivel del bloque 7 de la ciudadela universitaria de occidente, el cual se encuentra conformado y diseñado para el uso anteriormente mencionado, el cual no cuenta con matricula inmobiliaria independiente. Los linderos del predio denominado restaurante nivel 1 bloque 7 que se encuentra al interior de la ciudadela universitaria de occidente se conforma por los siguientes espacios.

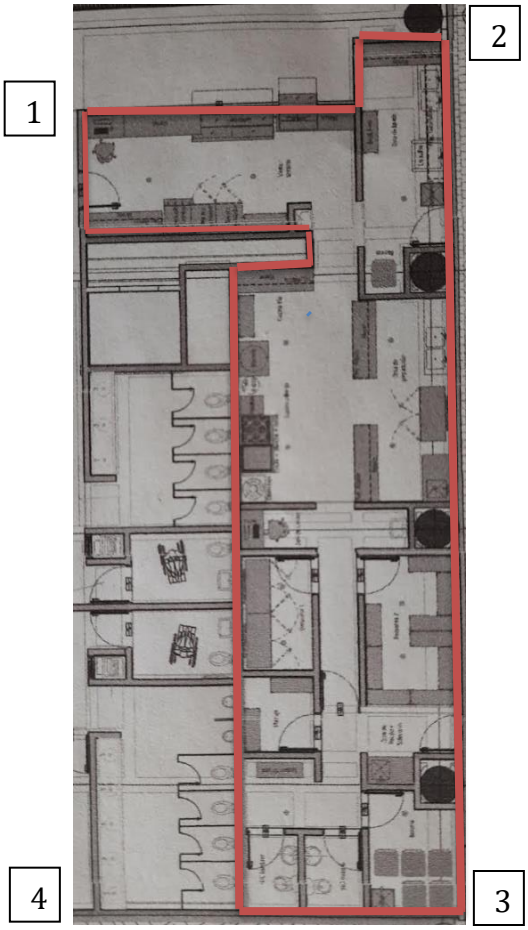
NORTE: Desde el punto 1 en dirección Sureste en línea quebrada con una longitud de 9.5 metros hasta el punto 2. Colinda con área libre cubierta, sobre la cual se encuentra el mobiliario de mesas y sillas para el publico.

ESTE: Desde el punto 2 en dirección Suroeste una distancia de 22.4 metros hasta el punto 3.Colinda con anden peatonal y muro de fachada del bloque 7. Espacio sobre el cual se accede externamente a la zona de canchas y placas polideportivas.

SUR: Desde el punto 3 en dirección Noroeste una distancia de 5.5 metros hasta el punto 4. Colindando con el muro de fachada del bloque 7, anden y placa polideportiva.

OESTE: Desde el punto 4 en dirección Noroeste una distancia de 26.2 metros en línea quebrada hasta el punto 1 de inicio de partida. Colinda con el baño público institucional de hombres, baño público institucional de mujeres, baños discapacitados, el buitrón de redes eléctrico e hidrosanitario del bloque 7 y con la zona de circulación cubierta de acceso a los baños.

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia



Áreas construidas:

Matricula	Descripción	Área de construcción
1381159	Área construida ciudadela universitaria de occidente	22.407 m2

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

PLANTA NIVEL - 1		
Espacio	Numero de espacios	Área (m²)
Áreas libres cubiertas	1	81
Baños (2 unidades sanitarias)	1	22
Escaleras	1	46
Gimnasio	1	151
Total (m²)	300	

PLANTA NIVEL 1		
Espacio	Numero de espacios	Área (m²)
Administrativas y áreas técnicas	18	1015
Área de divulgación	3	803
Áreas libres cubiertas	9	278
Aula multipropósito	2	436
Baños	2	40
Circulación	11	888
Cuarto de basuras	1	29
Escaleras	4	184
Parqueadero	1	3513
Portería	1	65
Total (m²)	7251	

PLANTA NIVEL 2		
Espacio	Numero de espacios	Área (m²)
Administrativas y áreas técnicas	1	18
Áreas libres cubiertas	1	39
Aula multipropósito	5	1009
Baños	7	227
Baños empleados	1	8
Circulación	8	1022
Comedor	4	706
Cocina	4	84
Enfermería	1	17
Escaleras	4	179
Cuarto de basuras	1	11
Despensa	2	26
Vestidor	1	6
Total (m²)	3352	

PLANTA NIVEL 3		
Espacio	Numero de espacios	Área (m²)
Administrativas y áreas técnicas	3	51
Aula multipropósito	4	885
Aulas convencionales	6	477
Baños	5	114
Circulación	9	1268
Escaleras	6	260
Áreas libres cubiertas	5	176
Biblioteca	2	541
Total (m²)	3772	

PLANTA NIVEL 4		
Espacio	Numero de espacios	Área (m²)
Administrativas y áreas técnicas	3	51
Aula multipropósito	4	885
Aulas convencionales	6	478
Baños	5	112
Circulación	9	1261
Escaleras	6	266
Biblioteca	1	352
Centro de computo	1	221
Total (m²)	3626	

PLANTA NIVEL 5		
Espacio	Numero de espacios	Área (m²)
Administrativas y áreas técnicas	3	50
Aula multipropósito	1	221
Aulas convencionales	6	474
Baños	4	89
Circulación	8	1151
Escaleras	2	89
Centro de computo	2	551
Terrazas cubiertas	3	606
Total (m²)	3231	

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

PLANTA NIVEL 6		
Espacio	**Numero de espacios**	**Área (m²)**
Terrazas cubiertas	2	261
Administrativas y áreas técnicas	1	11
Área de divulgación	1	221
Área de estudio	1	332
Baños (3 unidades sanitarias)	1	24
Escaleras	1	26
Total (m²)	**875**	

CANTIDADES DE PARQUEADEROS	
Tipo	Cantidad
Bici	46
Carro	64
Moto	247
Vehículo de emergencia	2
TOTAL	**359**

- Información de áreas abstraída del informe de prediación del 29 de septiembre de 2021 realizado por el técnico prediador Omar David Mesa de la unidad de administración de bienes inmuebles.

Áreas construidas a entregar:

Matrícula	Descripción	Área de construcción para arrendamiento
1381159	Restaurante N1 Bloque 7 Ciudadela universitaria de occidente	111.77 m2

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

3. Descripción general y estado del inmueble

El local destinado para restaurante se encuentra dentro de una estructura aporticada en concreto, conformado por muros de cerramiento en mampostería, los cuales se encuentran enchapados en cerámica blanca a una altura de aproximada de 2,40 m. El piso se encuentra enchapado en cerámica blanca, cuenta con una media caña en granito perimetral entre los muros de cerramiento y el piso. Espacialmente se distribuye de la siguiente manera: un área de acceso desde la zona de comedor, en la cual se establece la zona de venta y servicio al público con el público (22,4m2). Un cuarto de lavado (11, 6m2). Un espacio de cocina y preparación de alimentos con campana extractora y varios puntos de abasto de agua potable disponible (31,2m2) Un ambiente contiguo a la cocina que dispone de red para voz y datos y disponibilidad de un punto de abasto de agua potable (4 m2), un cuarto de despensa (5.2 m2) un cuarto de despensa en frio (12.1m2) un cuarto útil o despensa adicional (3.4m2) zona interna de circulación y pasillos (10.2 m2), cuarto de basuras (6.21 m2) y dos baños independientes completamente dotados de batería sanitaria y lavamanos que suman un área de (5.46m2).
El local cuenta con red de gas tipo industrial, instalaciones eléctricas, Red contra incendio y redes hidrosanitarias. Cuenta además con 3 accesos de tarjeta electrónica. Cuenta con cielo falso en construcción liviana en toda su superficie
La construcción mencionada tiene las siguientes características:

Unidad de construcción 1	
Local Restaurante N1 Bloque 7 Ciudadela universitaria de occidente	
Descripción	Restaurante
Armazón	Estructura aporticada
Muros	Mampostería enchapada en cerámica a una altura de 2,40 mt
Piso	Cerámica
Cocina	Mobiliario y campana extractora en acero inoxidable. No cuenta con cubiertas o fogones.
Baños	2 unidades independientes dotadas de sanitario, lavamanos, porta papel, Jabonera y puertas nuevas con cerradura funcional.
Conservación	Bueno
Área	111,77 m2 de área útil
Vetustez	0 (construcción nueva)

Observación: Construcción nueva, el área relacionada obedece al área útil.

4. Observaciones Generales:

Información de áreas abstraída del informe de prediación del 29 de septiembre de 2021 realizado por el técnico prediador Omar David Mesa de la unidad de administración de bienes inmuebles.

Para el caso puntual del local objeto de la presente prediación se deja constancia que no se encuentra sometido a un reglamento de propiedad horizontal, por lo que la matricula inmobiliaria que se relaciona obedece a la de todo el predio Ciudadela universitaria de occidente.

5. Observaciones para Georreferenciación:

Se encuentra georreferenciado el lote de mayor extensión, una vez se incorpore el loteo al inventario y se asignen los códigos de activos fijos, proceder con la georreferenciación.

6. Observaciones para Avalúos:

Tener en cuenta el área útil que se relaciona en la presente prediación, toda vez que es dicha área la que se debe liquidar en el avaluó comercial.

7. Observaciones para contabilidad:

Actualmente se encuentra cargado el lote de mayor extensión con la matricula inmobiliaria 718170, pero esta fue loteada según la escritura 1704 del 03 de diciembre de 2019 notaria 27 de Medellín. De los cuales se establecen los siguientes lotes:

LOTE A: 45.043.60 m2 folio de matrícula 1381159 – Ciudadela universitaria nuevo occidente

LOTE B: 10.743.60 m2 folio de matrícula 138160 – Equipamiento.

Activo fijo	Matricula	Descripción	Área
SA 44 02 CD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA-CONST CASA PELLETIER	2.681.94 M2
SA 44 08 CD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA-PABELLON PENITENCI	3.456.73 M2
SA 44 10 CD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA-GUARDERIA PENITENCI	280.35 M2
EQR 0228 CD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA-CAMPO DTIVO PENITENCI	132.74 M2

SA 44 09 CD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA-PSIQUIATRICO PENITENCI	341.70 M2
SA 44 11 CD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA-CONST RESTANTE PENI	12.841.41 M2
SA 44 LCD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA LOTE A Y B	45.063.99 M2
SA 44 03 CD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA-CAPILLA	661 M2
SA 44 07 CD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA-ESCUELA PENITENCIAR	924 M2
SA 44 01 CD	718170	AGENCIA EDUCACIÓN SAPIENCIA-CONST SAN JUAN EUDES	3286.63 M2
SZ 44 LCD	718170	CAMPUS UNIVERS SISTEMA DE EDUCAC. PUBLICA-LOTE-EDU	10.723.21 M2
SZ 44 06 CD	718170	CAMPUS UNIVERS SISTEMA DE EDUCAC. PUBLICA-MAUSOLEO-EDU	51 M2
SZ 44 05 CD	718170	CAMPUS UNIVERS SISTEMA DE EDUCAC. PUBLICA-SAN EUFRASIA-EDU	2.684.72 M2
SZ 44 04 CD	718170	CAMPUS U.SIS.PCA-HMNAS CONTEMPLATIVAS-EDU	954.38 M2

Se recomienda cargar en el sistema contable de la siguiente manera

Activo fijo	Matricula	Descripción	Área
POR ASIGNAR	138159	CIUDADELA UNIVERSITARIA NUEVO OCCIDENTE	45.043.60 M2
POR ASIGNAR	138159	LOCAL RESTAURANTE N1 BLOQUE 7 CIUDADELA UNIVERSITARIA NUEVO OCCIDENTE	111.77 M2

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

POR ASIGNAR	138159	LOTE CAPILLA	803.67 M2 LOTE
POR ASIGNAR	138159	CONSTRUCCIÓN CAPILLA	558.32 M2
POR ASIGNAR	138160	LOTE SANTA EUFRASIA	10.743.60 M2 LOTE
POR ASIGNAR	138160	CONSTRUCCIÓN SANTA EUFRASIA	3.439.07 M2

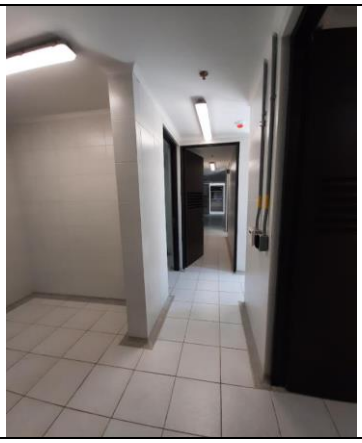
Sobre la matrícula 138159 quedaría pendiente incorporar las áreas construidas resultantes del proyecto y sus respectivos valores una vez se tenga el acta de entrega de la obra.

8. **Registro fotográfico:**

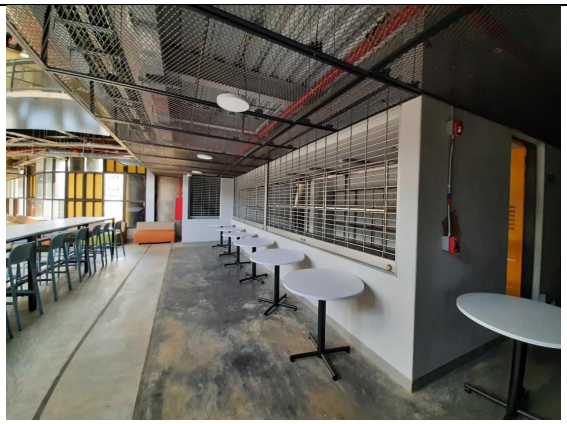
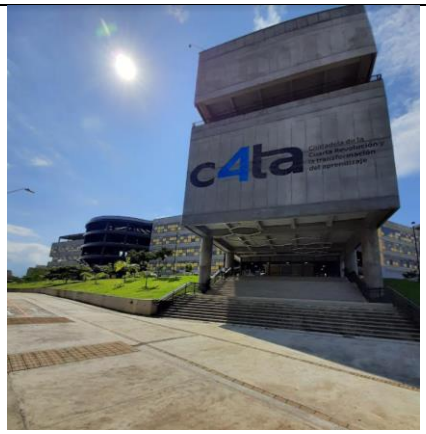
Fecha de visita de reconocimiento día 27 de enero del 2022.

Registro Fotográfico	
	
REGISTRO Cuarto de basura	REGISTRO Unidad baño 1

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

	
REGISTRO Unidad baño 2	REGISTRO Área de voz y datos
	
REGISTRO Despensa 1 para enfriamiento	REGISTRO Despensa 2
	
REGISTRO Despensa 3	REGISTRO Pasillo Circulación

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

	
REGISTRO zona de Lavado	REGISTRO Área de Cocina
	
REGISTRO Área de cocina	REGISTRO Zona de venta y servicio al publico
	
REGISTRO Zona externa de servicio al publico	REGISTRO Fachada Ciudadela universitaria de occ.

Si requiere alguna aclaración o información adicional, con gusto le atenderá el/la Prediador Alejandro Diaz Castro, de lunes a viernes de 7:30 am a 5:30 pm., en la Calle 44 No. 52 – 165 piso 7 oficina 701 - Centro Administrativo La Alpujarra oficina de la unidad Administración de Bienes Inmuebles, o en el teléfono 385 55 41. Ext. 4892. E-mail: alejandro.diaz@medellin.gov.co

Elaboró	Revisó y Aprobó
 Alejandro Diaz Castro Arquitecto constructor Contratista UABI	 Alejandro Diaz Castro Arquitecto constructor Contratista UABI