Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO PREVIO Nº 35012

OBJETO: Arrendar el inmueble ubicado en la CR 76A Nº 103C - 43, para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

Se requiere un inmueble en la Comuna 6 Doce de Octubre, Barrio Doce de Octubre N°2, que cuente con las condiciones específicas de ubicación y que a su vez la edificación cumpla con los Ambientes Pedagógicos Básicos requeridos para la prestación del servicio educativo con calidad, para una población aproximada de Mil Trescientos Diez (1.310) estudiantes, de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC.

Dentro de los requerimientos mínimos, debe cumplir con los siguientes espacios:

Dieciséis (16)	Aulas
Tres (3)	Aulas de Tecnología
Un (1)	Laboratorio
	Biblioteca
	Auditorio o Patio Salón
	Comedor y Tienda Escolar
	Sala para Docentes y Área administrativa
	Unidades Sanitarias
	Áreas complementarias
	Área libre recreativa

ANÁLISIS DE LA OFERTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN:

Debido a la especificidad y características del inmueble, no se cuenta con una oferta del mercado en el sector del Barrio Doce de Octubre N°2, que incluya este tipo de edificaciones para el uso que se requiere. Adicionalmente, trasladar a los estudiantes a otros barrios, implica unos costos altísimos en transporte para la Secretaría de Educación.

Teniendo en cuenta los requerimientos para la prestación del servicio educativo y el funcionamiento de la INSTITUCION EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC, y ante la imposibilidad de encontrar en el mismo sector, inmuebles disponibles con características similares para atender dicha necesidad, es preciso tomar en Arrendamiento el inmueble ocupado actualmente con el fin de garantizar la continuidad en la prestación del servicio a los niños, niñas y jóvenes de este sector, manteniendo su ubicación actual, tal como se ha venido haciendo en vigencias anteriores.

No obstante, a continuación, se presentan datos del valor por metro cuadrado, basados en el Avalúo realizado por la UABI Unidad Administración de Bienes Inmuebles, para la vigencia 2021. (*El siguiente recorte es tomado de dicho Avalúo*).

AVALÚO CANON DE RENTA 2021 INSTITUCIÓN SANTA JUANA DE LESTONNAC			
DESCRIPCIÓN	**ÁREA M2**	**VALOR/ M2**	**VALOR TOTAL**
INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC	3341	$ 15.021	$ 50.186.756
TOTAL CANON MENSUAL PARA AÑO 2021			**$ 50.186.756**

Si tomamos el valor por m² del Avalúo de la UABI para 2021, por $15.021, y le aplicamos los incrementos del IPC a la fecha, obtenemos un valor por m² de $17.947 (*ver abajo columna señalada con azul*), valor que es menor al que se pretende pagar en la presente vigencia, por $15.034, basados en el canon que se ha venido sustentando en los últimos contratos con un único incremento del IPC.

SEDE EDUCATIVA	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 CONTRATO 2022 SIN IVA	VALOR M2 CONTRATO 2023 SIN IVA	VALOR M2 SEGÚN UABI 2023 SIN IVA	CANON CONTRATO 2022 IVA INCLUIDO	CANON CONTRATO 2023 IPC 13,12% IVA INCLUIDO
INSTITUCION EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC	3.341	13.290	**15.034**	17.947	52.838.329	**59.770.718**

Es importante anotar que esta sede educativa cuenta con una Placa deportiva cubierta con Graderías, además de las áreas libres recreativas. Adicionalmente, una Capilla, Ludoteca, y rampas. Todo lo anterior, le agrega a esta planta física, muy buenas condiciones en lo que a infraestructura se refiere.

Luego de este análisis, es importante anotar que para la vigencia 2023, se aplicó un incremento del 13,12 % correspondiente al IPC causado a 31 de diciembre de 2022, sobre el canon 2022, de acuerdo con la voluntad de las partes, para un valor mensual de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/L $59.770.718 IVA incluido.**

Cordialmente,

_____
MARTA LUCIA SANTAMARIA GONZALEZ
Arquitecta
Técnica