Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO PREVIO Nº 39012

OBJETO: Arrendar el inmueble 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 treinta y siete (1.337) 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.

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**

Con dicha información, se comparó el valor del metro cuadrado sin IVA del avalúo realizado por la UABI en 2021 ($15.021) y el estimado en el contrato de arrendamiento de 2022 ($13.290), evidenciando que este último es inferior al del avalúo. De igual manera, para el año 2023 el valor del metro cuadrado sin IVA del contrato ($15.034) es inferior al calculado por la UABI ($17.947).

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**

Asimismo, se relacionan los números y valores de los contratos de arrendamiento suscritos para el funcionamiento de la Institución Educativa Santa Juana de Lestonnac en los últimos 9 años:

AÑO	CONTRATO	VALOR
2016	4600063205	$458.515.043
2017	4600068628	$497.419.649

2018	4600073959	$517.764.113
2019	4600078878	$548.829.960
2020	4600084524	$569.685.498
2021	4600089294	$533.368.036
2022	4600093253	$634.059.948
2023	4600096989	$655.485.536
2024	4600100439	$805.326.744

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.

Para la vigencia 2024 se tuvo en cuenta, además de impuestos aplicables en este tipo de contratación, el incremento del IPC causado al 31 de diciembre de 2023 del **9,28%** sobre el canon 2023, de acuerdo con la voluntad de las partes, estableciendo el valor del canon mensual en **sesenta y siete millones ciento diez mil quinientos sesenta y dos pesos m/l ($67.110.562) impuestos incluidos**.

De acuerdo con lo anterior, el canon mensual para el año 2025 se establece en **SETENTA MILLONES SEISCIENTOS MIL TRESCIENTOS ONCE PESOS M/L ($ 70.600.311) IMPUESTOS INCLUIDOS,** resultado del incremento del canon mensual de 2024 en 5,2% correspondiente al IPC publicado por el DANE el 09 de enero de 2025.

INMUEBLE	VALOR CANON 2024 IVA INCLUIDO	IPC	VALOR CANON 2025 IVA INCLUIDO
IE SANTA JUANA DE LESTONNAC	$ 67.110.562	5,2%	$ 70.600.311

Elaboró:
Equipo Técnico de Arrendamientos Secretaría de Educación