



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO PREVIO N° 41178

OBJETO: Arrendar el inmueble para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N1.

CARACTERISTICA DEL INMUEBLE:

Se requiere un inmueble en la Comuna 1 Popular barrio Popular 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 ochocientos cuarenta y cinco (845) estudiantes de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR No. 1 SECCIÓN ESCUELA FE Y ALEGRÍA POPULAR No. 2. Dentro de los requerimientos mínimos, debe cumplir con los siguientes espacios:

Siete (7) Aulas
Auditorio o Patio Salón
Tienda Escolar y Espacio para el PAE
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 Popular 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.

A partir de la situación de alerta generada para la prestación del servicio educativo en la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1, se tiene como requerimiento la atención a la población estudiantil del establecimiento y ante la imposibilidad de encontrar en el mismo sector inmuebles disponibles con características similares para atender dicha



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

necesidad, es preciso tomar en Arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 43 N° 118 B – 16 con el fin de garantizar la continuidad en la prestación del servicio a los niños, niñas y jóvenes de este sector, manteniendo las condiciones de ubicación lo más cercanas posibles a las circunstancias actuales.

A continuación, se realiza un análisis comparativo del valor canon por metro cuadrado respecto a cuatro sedes educativas también arrendadas en la vigencia anterior, dos de ellas en la misma Comuna 1 Popular y otras dos en las Comunas 2 y 7 del Distrito de Medellín, con infraestructuras físicas similares.

En los siguientes cuadros, se relacionan cuatro sedes educativas que fueron objeto de avalúo por parte de la Unidad de Administración de Bienes Inmuebles UABI de la Secretaría de Suministros y Servicios en el año 2021:

AVALÚO CANON DE RENTA 2021 INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA AURES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR/ M2	VALOR TOTAL
INSTITUCIÓN ED. FE Y ALEGRÍA SEDE AURES	3284	\$ 5.723	\$ 18.795.523
TOTAL CANON MENSUAL PARA AÑO 2021			\$ 18.795.523

Valores Renta			
I.E. Fe y Alegría Santo Domingo Savio			
ITEM	Área m²	Valor \$/m²	Valor Total
I.E. Santo Domingo Savio	2.206	4.872	10.747.315

Valores Renta Mensual			
I.E. Fe y Alegría Granizal Bloque 4			
ITEM	Área m²	Valor \$/m²	Valor Total
I.E. Granizal Bloque 4	739	5.913	4.369.415

Valor Renta			
CENTRO JOSE MARIA VELAZ			
ITEM	Área m²	Valor \$/m²	Valor Total
colegio	704,35	\$ 6.167.00	\$ 4.343.726.00



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

A los valores por m² de los Avalúos de la UABI para 2021 se les aplicó los incrementos del IPC a la fecha, obteniendo como resultado los datos actualizados por m², al finalizar, se incluye el valor del metro cuadrado de acuerdo con el canon negociado con el propietario del inmueble:

INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA	VALORES CALCULADOS A PARTIR DEL AVALÚO UABI 2021								OBSERVACIÓN	CANON ESTIMADO 2025	CANON ESTIMADO 2025 IVA INCLUIDO
		CANON 2023 IVA INCLUIDO	VALOR M2 2023 IVA INCLUIDO	VALOR M2 2023 SIN IVA	CANON 2024 CON IPC IVA INCLUIDO	VALOR M2 2024 CON IPC IVA INCLUIDO	VALOR M2 2024 CON IPC SIN IVA	VALOR M2 2025 CON IPC IVA INCLUIDO	VALOR M2 2025 CON IPC SIN IVA			
IE FE Y ALEGRÍA AURES	3.284	\$26.723.106	\$8.137	\$6.838	\$29.203.010	\$8.893	\$7.473	\$9.355	\$7.861	VALOR M2 2024 SIN IVA + IPC 2024 (5,2%)	\$25.815.524	\$30.720.474
IE FE Y ALEGRÍA SANTO DOMINGO SAVIO	2.206	\$15.280.322	\$6.927	\$5.821	\$16.698.336	\$7.570	\$6.361	\$7.964	\$6.692	VALOR M2 2024 SIN IVA + IPC 2024 (5,2%)	\$14.762.552	\$17.567.437
IE FE Y ALEGRÍA GRANIZAL	739	\$6.212.349	\$8.406	\$7.064	\$6.788.855	\$9.187	\$7.720	\$9.665	\$8.122	VALOR M2 2024 SIN IVA + IPC 2024 (5,2%)	\$6.002.158	\$7.142.568
IE FE Y ALEGRÍA JOSÉ MARIA VÉLAZ	704	\$6.175.824	\$8.768	\$7.368	\$6.748.940	\$9.582	\$8.052	\$10.080	\$8.471	VALOR M2 2024 SIN IVA + IPC 2024 (5,2%)	\$5.966.549	\$7.100.193
IE FE Y ALEGRÍA POPULAR No. 1	883							\$8.590	\$7.219	VALOR CANON NEGOCIADO 2025 SIN IVA	\$6.371.489	\$7.581.883

Del cuadro precedente, se concluye que el valor por metro cuadrado que se ha establecido para la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR No. 1 es inferior al de otras sedes educativas que fueron objeto de avalúo por parte de la Unidad de Administración de Bienes Inmuebles UABI de la Secretaría de Suministros y Servicios:

En virtud de lo anterior, de acuerdo con la voluntad de las partes y según este estudio de mercado, el canon mensual para el año 2025 se establece en SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/L (\$7.581.883) IMPUESTOS INCLUIDOS.

Ahora bien, para la vigencia 2026 y con el fin de determinar el valor del canon de arrendamiento, se llegó a un acuerdo con el propietario del inmueble estableciendo un porcentaje de incremento del 4.8% sobre el valor del canon correspondiente al contrato celebrado en la vigencia 2025. De acuerdo con la autonomía de la voluntad de las partes, toda vez que no hay una regulación normativa que señale como tasar o incrementar un canon de arrendamiento de este tipo de inmuebles, se estableció un canon de arrendamiento de **SIETE**



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS
CATORCE PESOS M/L (\$7.945.814) IMPUESTOS INCLUIDOS**

Elaboró:

Equipo Técnico de Arrendamientos
Secretaría de Educación



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO1717740