



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO PREVIO N° 41183

OBJETO: Arrendar el inmueble para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO.**

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Se requiere un inmueble en la Comuna 6 Barrio El Picacho 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, para una población aproximada de trescientos setenta (370) estudiantes de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO. Dentro de los requerimientos mínimos, debe cumplir con los siguientes espacios:

Doce (18) Aulas
Aula de Tecnología y Aula Audiovisuales
Biblioteca
Auditorios
Comedor y Tienda Escolar
Unidades Sanitarias
Áreas complementarias
Placas deportivas cubiertas / Graderías
Área libre recreativa (piscina)

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 El Picacho que incluya este tipo de edificaciones para el uso que se requiere y 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 **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO**, 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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

continuidad en la prestación del servicio a los niños, niñas y jóvenes manteniendo su ubicación actual, tal como se ha venido haciendo en vigencias anteriores.

A continuación, se realizó un análisis comparativo del valor canon por metro cuadrado respecto a otras sedes educativas también arrendadas en la vigencia anterior y con infraestructuras físicas similares.

En el siguiente cuadro, el valor por metro cuadrado establecido para la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO** es inferior al de las otras sedes con las cuales se compara y que fueron objeto de Avalúo por parte de la Unidad de Administración de Bienes Inmuebles UABI de la Secretaría de Suministros y Servicios.

Cabe anotar que el área de ocupación por parte de la Institución Educativa (Sector Occidental del predio de la Fundación Ciudad Don Bosco) es parcial y que no se incluyeron en el análisis áreas como por ejemplo las placas deportivas cubiertas, que también son usadas por los estudiantes matriculados en la Institución Educativa.

UBICACIÓN INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA	VALOR CANON 2023 IVA INCLUIDO	VALOR CANON M2 2023 IVA INCLUIDO	CANON 2024 CON IPC IVA INCLUIDO	CANON M2 CON IPC IVA INCLUIDO
IE ALVERNIA	2.135	\$ 20.666.331	\$ 8.134	\$ 23.204.156	\$ 10.868
IE JESÚS MARÍA EL ROSAL	4.058	\$ 45.148.389	\$ 11.126	\$ 50.692.611	\$ 12.492
IE SANTA TERESA	3.625	\$ 34.568.509	\$ 9.536	\$ 38.813.522	\$ 10.707
IE CIUDAD DON BOSCO	3.212	\$ 25.731.387	\$ 6.732	\$ 28.891.201	\$ 8.994

Es importante resaltar que para la vigencia 2024 de acuerdo con la voluntad de las partes, se acordó un incremento de **12.28%** respecto al canon de arrendamiento del año 2023, el cual se fijó teniendo en cuenta el incremento del IPC anual acumulado para el año 2023 de **9,28%** según el DANE y demás impuestos y gravámenes aplicables en este tipo de contratación, además del valor del metro cuadrado del sector y de las sedes educativas similares que arroja este estudio de mercado, por lo cual el canon de arrendamiento mensual para el inmueble se fijó en la suma de **veintiocho millones ochocientos noventa y un mil doscientos un pesos m/l (\$28.891.201) impuestos incluidos.**



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De acuerdo con lo anterior, el canon mensual para el año 2025 se estableció en **TREINTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/L (\$30.393.543) 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.

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 29,20% aproximadamente sobre el valor del canon correspondiente al contrato celebrado en la vigencia 2025 sin incluir IVA (canon 2025 sin IVA: \$25.540.792), teniendo en cuenta que se incorporan nuevas áreas al contrato de arrendamiento, que son las siguientes:

Espacios	Áreas	Bloque	Observación
AULA PREESCOLAR	26,47	Auditorio – Piso 1	Se incluye
AULA PREESCOLAR	33,13	Auditorio – Piso 1	Se incluye
AULA PREESCOLAR	39,66	Auditorio – Piso 1	Se incluye
BIBLIOTECA	29,38	Auditorio – Piso 1	Se incluye
PATIO CUBIERTO	154,42	Auditorio – Piso 1	Se incluye
SALA PROFESORES	12,36	Auditorio – Piso 1	Se incluye
BAÑO DOCENTES	1,97	Auditorio – Piso 1	Se incluye
BAÑO PREESCOLAR	6,58	Auditorio – Piso 1	Se incluye
CIRCULACIÓN	10,23	Restaurante	Se incluye
CIRCULACIÓN	10,23	Restaurante	Se incluye
BAÑO OPERARIAS	13,76	Restaurante	Se incluye
COCINA (RESTAURANTE ESCOLAR)	50,56	Restaurante	Se incluye
DEPÓSITO ALIMENTOS	25,90	Restaurante	Se incluye
PSICOPEDAGOGÍA	25,77	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	24,52	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	25,69	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	25,25	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	12,59	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	11,78	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	13,31	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	12,46	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	20,66	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	8,13	Administrativo	Se incluye



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

OFICINA ADMINISTRATIVA	11,56	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	7,91	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	11,25	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	8,37	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	11,90	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	8,22	Administrativo	Se incluye
OFICINA ADMINISTRATIVA	11,70	Administrativo	Se incluye
SALA DE SISTEMAS	84,17	Dormitorios	Se excluye
ÁREA COMEDOR USADA POR IE	162,67	Restaurante	Se excluye
TOTAL ÁREAS INCLUIDAS	665,71		
TOTAL ÁREAS EXCLUIDAS	246,84		
TOTAL ÁREAS A ADICIONAR AL CONTRATO	418,87		

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 **TREINTA Y TRES MILLONES PESOS M/L (\$33.000.000) IMPUESTOS INCLUIDOS.**

Elaboró:
Equipo Técnico de Arrendamientos Secretaría de Educación