ANALISIS DE ESTUDIO DE MERCADO

1. OBJETO:

"CONSTRUCCIÓN DEL RECREO CULTURAL Y ESPACIO PÚBLICO CASTILLA (REGUETON) EN EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN"

2. UBICACIÓN DEL PROYECTO:



Cl. 92 # 67A-22

3. PLAZO EJECUCIÓN

12 MESES

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Numero de Pisos: 4

Sistema Estructural: pilas en concreto (con y sin campana)

Cubierta (último piso, terraza útil)

Acabado de pisos:
Piso en concreto pulido, piso mikonos (zonas de baños), piso acústico en madera (zonas donde se requiere), último piso acabado para canchas. Exteriores piso en concreto y zonas blandas.

Bloque Napolitano 12 x 7 x 40 color ARENA, bloque Calado en concreto MARKKY HVE pigmentado 29x14 cm espesor 12cm.

Cerramiento metálico para cancha (ultimo piso)

Espacios Complementarios:
•plazoleta: zona exterior

Equipamiento Especial: ascensor, pantalla led fachada.
•bomba diesel (rci)

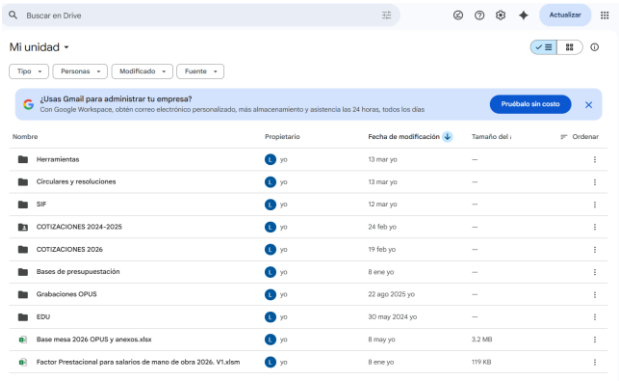
5. INSUMOS ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS

5.1	BASE DE DATOS DE LA MESA TÉCNICA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL DISTRITO DE MEDELLÍN

El 3 de Octubre de 2018 LA SECRETARÍA DE SUMINISTROS Y SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN expide la Resolución SSS201850070666 "Por medio de la cual se crea la mesa de trabajo para estructurar, desarrollar y actualizar el tarifario de costos directos e indirectos de los presupuestos de obra pública" con el fin de crear y organizar la mesa de trabajo, entre la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, La Secretaría de Infraestructura Física y La Secretaría de Suministros y Servicios cuyo objetivo es establecer directrices, lineamientos y estándares ene el procesos de presupuestación de los proyectos de obra pública, con el fin de tener una Base de Datos homogénea que sirva de referencia para cada uno de los interesados.

Luego, el 26 de Junio de 2023 publica la Resolución SSS202350050539 "Por medio de la cual se modifica la resolución SSS201850070666 del 3 de octubre del 2018, en la cual se creó la mesa de trabajo para estructurar, desarrollar y actualizar el tarifario de costos directos e indirectos de los presupuestos de obra pública" donde se establecen las facultades y responsabilidades de los integrantes de la mesa de trabajo.

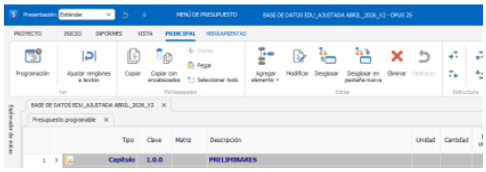
Por último, el 06 de octubre de 2025 se establece la Resolución SSS202550081921 "Por medio de la cual se modifica la resolución SSS201850050539 del 26 de junio del 2023, en la cual se creó la mesa de trabajo para estructurar, desarrollar y actualizar el tarifario de costos directos e indirectos de los presupuestos de obra pública" donde, (1) se indica que los valores definidos en la mesa de trabajo serán actualizados como mínimo cada seis meses, sin embargo, por la especificidad del sector construcción cuando se dé una variación en el precio de cualquier insumo necesario para el análisis de precios unitarios, se deberá modificar el valor en el software especifico. (2) de manera excepcional, las dependencias podrán adoptar presupuestos diferentes a los definidos por la mesa, tanto para costos directos, como para indirectos.



DRIVE - MESA DE CONSTRUCCIÓN

5.2	BASE DE DATOS EDU

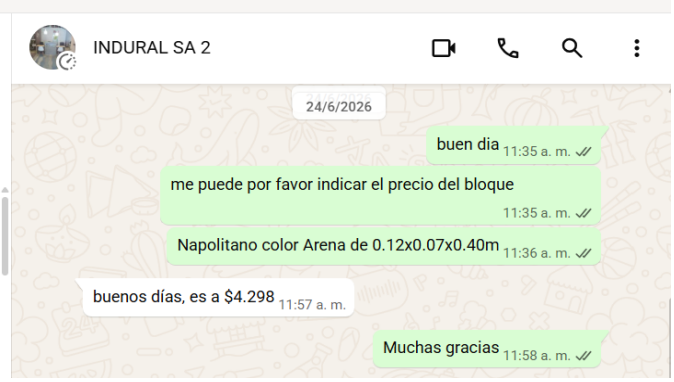
Base de Datos Edu_Ajustada Abril_2026_v2



5.3	BASE DE DATOS EXTERNA
	Base Contrato Marco Base Educación Seleccionar base datos utilizada (X)
5.4	**LISTA DE PROVEEDORES - COTIZACIONES PRINCIPALES (MATERIALES, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS)**
	ALCO (VENTANERIA)
	SCHINDLER (ASCENSOR)
	ROW TECNOLOGÍA (R.C.I)
	PROPOSAL (AIRE ACONDICIONADO)
	LA CARPINTERIA (MUEBLES FIJOS INTERNOS)
	INGESCOF (PUERTAS)
	FERRESELEC (RCI)
	FERRICA (R.C.I)
	BYR (BOMBAS HIDRÁULICAS)
	ECOACUSTICA (ELEMENTOS ACÚSTICOS)
	LEMON (ELEMENTOS ACÚSTICOS) (SE TOMA REFERENCIA DE OTROS PROYECTOS SIMILARES)
	INNOVACRON (BLOQUES CALADOS)
	INOXIDEAS (DIVISIONES ACERO)
	DIME (PASAMANOS)
	TUVALCOL (RCI)
	TUVALREP (RCI)
	INDURAL (BLOQUES)
5.5	

Mis archivos › RECREO MUSEO DEL REGUETON CASTILLA › **COTIZACIONES**

5.6	IMÁGENES COTIZACIONES (Pantallazos Internet o Whatsapp)



6. FORMATOS	
6.1	LISTA CAPITULOS
1.0.0	PRELIMINARES
1.1.0	REPLANTEO
1.2.0	DESCAPOTE Y LIMPIEZA
1.3.0	INSTALACIONES PROVISIONALES
2.0.0	RETIROS Y DEMOLICIONES
2.1.0	RETIROS
2.2.0	DEMOLICIONES
3.0.0	MOVIMIENTOS DE TIERRA
3.1.0	EXCAVACIÓN Y RETIRO DE MATERIAL
	EXCAVACIÓN PILAS (DIÁMETRO INTERIOR 1.2 M - EXTERIOR 1.40 M).
	EXCAVACIÓN PARA PILA CÓNICA PARTE SUPERIOR (ANCHO PROMEDIO 2,075 M DE DIÁMETRO)
	EXCAVACIONES PARTE CENTRAL PILA, DIAMETRO INTERIOR 1,5M DIÁMETRO EXTERIOR 1.7M
	EXCAVACIONES PARA CAMPANAS EN PILAS
	OTRAS EXCAVACIONES
3.2.0	LLENOS
3.3.0	ENTIBADOS
3.4.0	CARGUE, TRANSPORTE Y BOTADA DE MATERIAL
3.5.0	ACARREO VARIOS
4.0.0	CONCRETOS
4.1.0	SUBESTRUCTURA
4.1.1	FUNDACIONES
4.2.0	ESTRUCTURA
4.2.1	MUROS DE CONTENCION
4.2.2	LOSAS
	ESTRUCTURA EDIFICIO 1
	ESTRUCTURA EDIFICIO 2
4.2.3	COLUMNAS
4.2.4	VIGAS AEREAS
4.2.5	ESCALERAS/GRADERIAS
4.2.6	TANQUES
4.2.7	MUROS EN CONCRETO
4.3.0	CONCRETOS VARIOS
4.3.1	CARCAMOS/CUNETAS
4.3.8	GROUTING
4.3.10	OTROS CONCRETOS
5.0.0	ACERO/MALLAS/ESTRUCTURA METÁLICA
5.1.0	ACERO DE REFUERZO
5.2.0	ESTRUCTURA METÁLICA
5.3.0	MALLA ELECTROSOLDADA
6.0.0	MAMPOSTERIA
6.2.0	MURO EN BLOQUE
6.4.0	VARIOS MAMPOSTERIA
7.0.0	REVOQUES/ENCHAPES/PINTURA
7.1.0	REVOQUE INTERIOR
7.3.0	PINTURA INTERIOR

8.0.0	PISOS
8.1.0	PISOS EN CONCRETO
8.1.1	PISOS EN CONCRETO VACIADO
8.1.2	PISOS EN PREFABRICADO DE CONCRETO
8.2.0	PISOS EN CERÁMICA
8.3.0	PISOS EN GRES
8.5.0	PISOS VARIOS
9.0.0	INST. HIDRÁULICAS/SANITARIAS/ GAS
9.1.3	RED CONTRA INCENDIO
9.1.3.1	TUBERÍA
9.1.3.2	ACCESORIOS RANURADOS
9.1.3.3	ACCESORIOS ROSCADOS
9.1.3.4	VÁLVULAS Y EQUIPOS
9.1.3.5	SOPORTERÍA
9.1.3.6	ROCIADORES
9.1.3.7	CUARTO DE BOMBAS
	ACCESORIOS RANURADOS
	VÁLVULAS Y EQUIPOS
	ACCESORIOS ROSCADOS
	SOPORTERÍA
	BOMBA CONTRA INCENDIO Y ACCESORIOS
	SISTEMA DE DETECCIÓN Y ALARMA CONTRA INCENDIO
	EQUIPOS
	MATERIALES
9.1.0	INSTALACIONES HIDRÁULICAS INTERNAS
	ABASTO
	DESAGUE
	SISTEMA DE PRESIÓN
9.5.0	POZOS/CAJAS/SUMIDEROS
9.6.0	INSTALACIONES DE GAS INTERNAS
9.7.0	INSTALACIONES DE GAS EXTERNAS
9.9.0	ACUEDUCTO EXTERNO
9.10.0	ALCANTARILLADO EXTERNO RESIDUALES Y LLUVIA
9.12.0	INSPECCIÓN DE REDES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS
10.0.0	APARATOS/GRIFERIA/MUEBLES/MESONES
10.1.0	APARATOS SANITARIOS
10.2.0	LAVAMANOS
10.3.0	MESONES
10.4.0	INCRUSTACIONES/ACCESORIOS
10.5.0	ESPEJOS
10.6.0	GRIFERIAS
11.0.0	CARPINTERÍA METÁLICA/MADERA/SISTEMAS LIVIANOS
	PUERTAS
	VENTANAS
	VENTANAS EN VIDRIO
	VENTANAS CON TRATAMIENTO ACÚSTICO
	VENTANAS METALICAS CON MALLA
11.2.0	PASAMANOS
11.4.0	CERRAMIENTO METÁLICO/MADERA
11.9.0	DIVISIONES EN ACERO INOXIDABLES
12.0.0	AIRE ACONDICIONADO
	EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO, VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN
	TUBERÍAS Y ACCESORIOS DE REFRIGERACIÓN
	DUCTOS, DIFUSORES Y REJILLAS
13.0.0	INSTALACIONES ELECTRICAS
13.1.0	DUCTOS Y CANALIZACIONES
13.2.0	CAJAS, TABLEROS, GABINETES Y CELDAS
13.3.0	SALIDAS DE ENERGÍA
13.4.0	PROTECCIONES ELÉCTRICAS
13.6.0	ACOMETIDAS Y BARRAJES DE ENERGÍA
13.7.0	LUMINARIAS
13.8.0	APANTALLAMIENTO Y PUESTA A TIERRA
13.9.0	SONIDO

13.10.0	CCTV
13.11.0	TELECOMUNICACIONES
13.12.0	REDES EXTERNAS
13.15.0	OBRAS CIVILES
13.16.0	ACONDICIONADORES DE VOLTAJE Y UPS
13.20.0	CERTIFICACIONES Y TRÁMITES
15.0.0	ASEOS Y REMATES
15.1.0	LAVADO/HIDROFUGO DE MUROS
16.0.0	VIAS
16.1.0	VÍAS Y PARQUEADEROS
16.2.0	SEÑALIZACIÓN Y DEMARCACIÓN VIAL
16.2.1	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL
16.2.2	SEÑALIZACIÓN VERTICAL
17.0.0	ESTUDIOS Y DISEÑOS
17.1.0	ELABORACIÓN PLANOS
17.2.0	LEGALIZACIONES
18.0.0	OBRAS VARIAS
18.1.0	EXTERIORES (URBANISMO)
	EQUIPAMIENTO
	MUROS DE PISO
	PISOS, ANDENES ESCALERAS
18.2.0	FILTROS
18.3.0	IMPERMEABILIZACIONES
18.4.0	EQUIPOS DEPORTIVOS
18.4.1	EQUIPOS
18.6.0	EQUIPAMIENTOS URBANOS
	MUEBLES FIJOS INTERIORES
	ASCENSOR
	ELEMENTOS ACÚSTICOS Y ADECUACIONES ELECTROACÚSTICAS
	NIVEL 2
	SALÓN DE DANZA
	ESTUDIOS DE GRABACIÓN
	NIVEL 3
	NIVEL 4 (AISLAMIENTO ACÚSTICO EN PLACA DE CONCRETO)
	ADECUACIONES ELECTROACÚSTICAS
	NIVEL 2
	CERCA DEL VACÍO HACIA 1ER PISO
	ESTUDIO DE GRABACIÓN
	SALA DE DANZA
	NIVEL 3
	SALA DE MUSEOGRAFÍA
	SILVICULTURA
	PANTALLA LED FACHADA
6.2	IMAGEN CAPITULOS (OPUS 2025)

Tipo	Clave	Matriz	Descripción
Capítulo	1.0.0		PRELIMINARES
Capítulo	2.0.0		RETIROS Y DEMOLICIONES
Capítulo	3.0.0		MOVIMIENTOS DE TIERRA
Capítulo	4.0.0		CONCRETOS
Capítulo	5.0.0		ACERO/MALLAS/ESTRUCTURA METÁLICA
Capítulo	6.0.0		MAMPOSTERIA
Capítulo	7.0.0		REVOQUES/ENCHAPES/PINTURA
Capítulo	8.0.0		PISOS
Capítulo	9.0.0		INST. HIDRÁULICAS/SANITARIAS/ GAS
Capítulo	10.0.0		APARATOS/GRIFERIA/MUEBLES/MESONES
Capítulo	11.0.0		CARPINTERÍA METÁLICA/MADERA/SISTEMAS
Capítulo	12.0.0		AIRE ACONDICIONADO
Capítulo	13.0.0		INSTALACIONES ELECTRICAS
Capítulo	15.0.0		ASEOS Y REMATES
Capítulo	16.0.0		VIAS
Capítulo	17.0.0		ESTUDIOS Y DISEÑOS
Capítulo	18.0.0		OBRAS VARIAS
Capítulo			MUEBLES FIJOS INTERIORES
Capítulo			ASCENSOR
Capítulo			ELEMENTOS ACÚSTICOS Y ADECUACIONES
Capítulo			SILVICULTURA
Capítulo			PANTALLA LED FACHADA

ÁREAS DEL PROYECTO

ÁREAS CONSTRUIDAS	
NIVEL -1	
ÁREA CONSTRUIDA CUBIERTA	361,56
NIVEL 1	
ÁREAS CONSTRUIDA CUBIERTA	542,12
ÁREA EXTERIOR CUBIERTA	263,65
NIVEL 3	
ÁREAS CONSTRUIDA CUBIERTA	742,44
NIVEL 3	
ÁREAS CONSTRUIDA CUBIERTA	760,67
NIVEL 4	
ÁREAS CONSTRUIDA CUBIERTA	88,83
ÁREA LIBRE	482,20
NIVEL CUBIERTA	
ÁREA LIBRE	299,61
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA CUBIERTA	**2759,27**
TOTAL ÁREA LIBRE	**781,81**

7.0 RESUMEN

7.1	COSTO DIRECTO	**$**	**14.459.675.051**

7.2	AU					
	Formato AU Oficial					
	Administración		**A**	**23,25%**	**$**	**3.361.874.449**
	Utilidad		**U**	**5,00%**	**$**	**722.983.753**
	TOTAL AU (Suma de A + U)			**28,25%**	**$**	**4.084.858.202**

7.3	INTERVENTORIA				
	Formato Interventoría Oficial				
	TOTAL COSTOS DIRECTOS DE PERSONAL + OTROS COSTOS DIRECTOS (A+B)			**$**	**1.851.121.582**
		IVA	19%	$	351.713.101
	VALOR TOTAL DE LA OFERTA INCLUIDO EL IVA			**$**	**2.202.834.683**

Presupuestador: Diana Nuñez f.

Contratista
Subgerencia de Estructuración de Proyectos