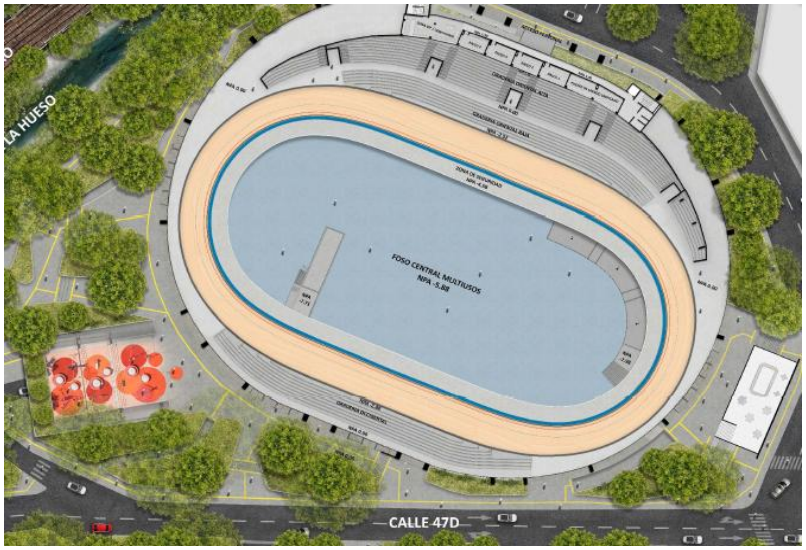
ANALISIS DE ESTUDIO DE MERCADO

1. OBJETO:

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES PARA LA RENOVACIÓN INTEGRAL DEL VELÓDROMO MARTÍN EMILIO COCHISE RODRÍGUEZ Y SU ESPACIO PÚBLICO EN EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:



Área Intervenida:

ÁREAS TOTALES

EDIFICIO 1	
Nivel	Área Útil
Nivel 1	194,98 m²
Nivel 2	198,94 m²
Túnel	17,61 m²
Total Áreas Útiles	**411,53 m²**
Total Área Construida	**445,17 m²**

EDIFICIO 2	
Nivel	Área Útil
Túnel Nuevo	140,41 m²
Nivel 1	669,61 m²
Nivel 2	8.551,24 m²
Nivel 3	292,51 m²
Total Áreas Útiles	**9.653,77 m²**
Total Área Construida	**10.794,96 m²**

EDIFICIO 3	
Nivel	Área Útil
Nivel 1	650,77 m²
Total Áreas Útiles	**650,77 m²**
Total Área Construida	**724,09 m²**

ÁREAS TOTALES	
Total Áreas Útiles	**10.716,07 m²**
Total Área Construida	**11.964,22 m²**
Poligono de Intervención	18.000,19 m²
Lote 1 11160020005	12.936,00 m²
Lote 2 11160020007	9.355,00 m²
Lote 3 11160020004	29.807,00 m²
Total Lotes	**52.098,00 m²**
Huella Edificio	**10.665,27 m²**

El proyecto consiste en la renovación del equipamiento deportivo Velódromo Martín Emilio Cochise Rodriguez, compuesto actualmente por tres edificaciones, que albergan diferentes servicios y actividades.
Se hacrá una renovacón integral de las tres edificaciones, especialmente en elvelódromo como tal: Se le va a instalar una cubierta, se hará remozada de graderías existentes, una repotenciación estructual a la estructura existente, y actualización de oficinas y areas comunes.

Sistema Estructural: Sistema estructural mixto fundaciones, subestructura y estructura en concreto, y estructura de cubierta y elementos especiales en estructura metálica.

Tipo de Cubierta: Metálica tipo sandwich con aislamiento acústico y térmico en lana mineral de roca

Acabado de Pisos: En baldosa de grano y en Concreto pulido

Tipo de Mampostería: Mampostería en ladrillo hueco con acabado, y muros en concreto vaciado

Equipamiento Especial: Eleva personas en Edificio 1 y edificio 2, plataforma PMR, Sistema RCI, tanque de tormenta, sistemas de recirculación de aguas lluvias.

3. TIEMPO

PLAZO DE EJECUCIÓN	**12 meses**

4. MODO

ANTICIPO	**15%**
FORMA DE PAGO	**CONTRA EJECUCIÓN**

5. LUGAR

UIBICACIÓN DE LA OBRA: Cl. 47D #77-151, Laureles - Estadio, Medellín, Laureles, Medellín, Antioquia

Se localiza en la Cl. 47D #77-151, Laureles - Estadio, Medellín, Laureles, Medellín, Antioquia



6. ACCESIBILIDAD Y CONDICIONES DEL SIITO

VIAS DE ACCESO	*VÍAS EN BUENAS CONDICIONES*
ACARREO INTERNO	*DESCARGA EN SITIO EJECUCIÓN*
DISPONIBILIDAD SERVICIOS PÚBLICOS	*HAY DISPONIBILIDAD*
PERMISOS Y RESTRICCIONES	*ZONA RESIDENCIAL ADYACENTE*
PUNTOS DE ACOPIO (VER PLANTA)	

7. RENDIMIENTOS

los rendimientos adoptados en las actividades del presupuesto provienen del análisis de precios unitarios (APU) definido en las bases de datos utilizadas en el proceso. En cada análisis, los rendimientos se establecen a partir de cantidades de recursos (mano de obra, materiales y equipo) y de tiempos estimados de ejecución, lo que permite calcular el costo de cada actividad de forma técnica y trazable. pare ello se cuenta con software OPUS especializado en la elbaoracion de presupuestos y es donde reposa las bases de datos para su uso.

Estos valores cuentan con respaldo comercial y operativo: se validan con presupuestos ya desarrollados, con proyectos ejecutados y con obras actualmente en proceso constructivo. Así, los rendimientos reflejan condiciones reales de obra y no solo estimaciones teóricas: RENDIMIENTOS DE EXPERIENCIAS ANTERIORES, CONSTRUDATA, BASE, MESA TECNICA DEL DSITRITO DE MEDELLÍN

8. INSUMOS ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS - FUENTES DE INFORMACIÓN

COTIZACIONES DIRECTAS	

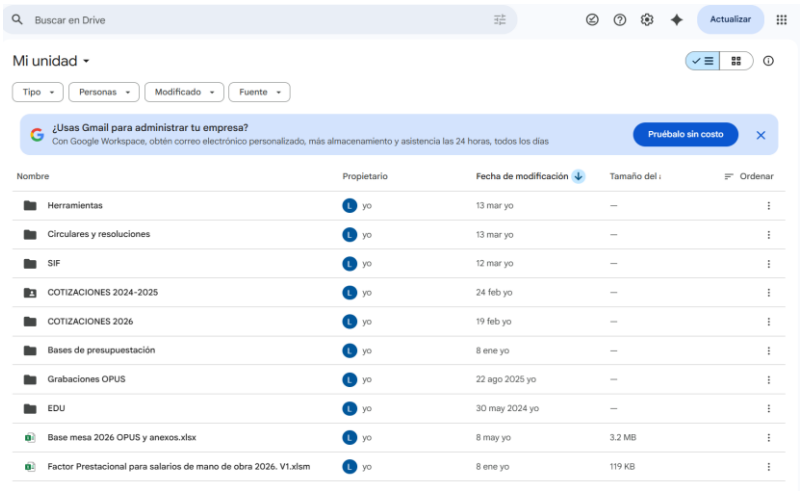
PROCEDMIIENTO DE COTIZACIÓN Y ENLACE

BASES OFICIALES DE PRECIOS Y APUS	
8.1	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

8.2	BASE DE DATOS EDU: https://edumedellin.sharepoint.com/:f:/r/sites/presupuestosestructuracion/Documentos%20compartidos/004.%20BASE%20DE%20DATOS%20EDU/02.%20BASE%20DE%20DATOS%20OPUS%202026?d=wfdb7f76c98694436b6d3e2cb06dc749b&csf=1&web=1&e=R9gUkk
	Base de Datos Edu_Distrito_Septiembre_2026
8.3	BASE DE DATOS EXTERNA: https://edumedellin.sharepoint.com/:f:/r/sites/presupuestosestructuracion/Documentos%20compartidos/001.%20BASE%20DE%20DATOS_EDU_DISTRITO/04.%202026%20DISTRITO/02.%20EDUCACI%C3%93N?d=w3202766682994330b1a43904a36d07ef&csf=1&web=1&e=TfPhI4 https://edumedellin.sharepoint.com/:f:/r/sites/presupuestosestructuracion/Documentos%20compartidos/001.%20BASE%20DE%20DATOS_EDU_DISTRITO/04.%202026%20DISTRITO/01.%20MESA%20T%C3%89CNICA?d=waaa210bdae724f368fc9bcec98bc5f87&csf=1&web=1&e=mikfzK
	Base Contrato Marco Base Educación
8.4	LISTA DE PROVEEDORES - COTIZACIONES PRINCIPALES (MATERIALES, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS)
	HUNTER DOUGLAS: cerramientos arquitectónicos
	ORIGAMI: cerramientos arquitectónicos
	KINGSPAN: cerramientos arquitectónicos
	EXIPLAST: cerramientos arquitectónicos
	VITROLIT: cerramientos arquitectónicos
	INHIERRO: Estructura metálica

	CONALQUIPO: Obra falsa
	KINGSPAN: cerramientos arquitectónicos
	SHARK: Pista maderamen
	JUNEK: Pista maderamen
	SCALA: Ascensores
	VIA: Elevadores
	CORONA. Tratamiento graderías existentes
	PANORÁMICA: Ventanería
	PORLIVIANO: Elementos urbanos
	INSAG: Seguridad humana
	QUASAR: Mesones
	APLICACIONES Y RECUBRIMIENTOS: Limpieza graderías
	IDEAS COMPUESTAS: Retiro tanques
	DOCOL: Duchas
	INGESCOF: Puertas
8.5	LINK CARPETA DE COTIZACIONES

https://edumedellin.sharepoint.com/:f:/r/sites/presupuestosestructuracion/Documentos%20compartidos/006.%20ARCHIVO%20HIST%C3%93RICO/101%20ANA%20CATALINA%20TORRES/007_VEL%C3%93DROMO/COTIZACIONES?d=w4275e167fce6465496991c637f3e3d07&csf=1&web=1&e=BjxKr0

8.6 METODOLOGÍA DE CÁLCULO

8.6.1Definir las condiciones de tiempo, modo y lugar

8.6.2 Recolectar cotizaciones y demás fuentes, llevar cada precio a la misma unidad, con las mismas condiciones de entrega e impuestos y a la misma fecha

8.6.3 Ajustar por lugar y accesibilidad: sumar transporte y acarreo para obtener el precio puesto en obra

8.6.4 Calcular el costo directo y ajustarlo por escalación con el índice oficial

8.6.5 Aplicar gastos generales, administración, utilidad e impuestos para obtener el presupuesto oficial

9. FORMATOS

9.1 LISTA CAPITULOS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE INCIDENCIA
	GENERAL	
1.1.0	PRELIMINARES	0,38%
2.0.0	**EDIFICIO 1 (Muro de piedra)**	
2.1.0	RETIROS Y DEMOLICIONES	0,10%
2.2.0	MOVIMIENTOS DE TIERRA	0,15%
2.3.0	CONCRETOS	1,14%
2.4.0	ACERO/MALLAS/ESTRUCTURA METÁLICA	0,59%
2.5.0	MAMPOSTERÍA	0,08%
2.6.0	REVOQUES/ENCHAPES/PINTURA	0,14%
2.7.0	PISOS	0,10%
2.8.0	APARATOS/GRIFERIA/MUEBLES/MESONES	0,08%
2.9.0	CARPINTERÍA METÁLICA/MADERA/SISTEMAS LIVIANOS	1,18%
2.10.0	OBRAS VARIAS	0,40%
3.0.0	**EDIFICIO 2 VELÓDROMO**	
3.1.0	PROVISIONALES	0,04%
3.2.0	RETIROS Y DEMOLICIONES	1,02%
3.3.0	MOVIMIENTOS DE TIERRA	1,44%
3.4.0	CONCRETOS	12,68%
3.5.0	REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EDIFICACIÓN EXISTENTE	3,39%
3.6.0	ACERO/MALLAS/ESTRUCTURA METÁLICA	7,26%
3.7.0	MAMPOSTERÍA	0,89%
3.8.0	REVOQUES/ENCHAPES/PINTURA	0,28%
3.9.0	PISOS	1,96%
3.10.0	APARATOS/GRIFERIA/MUEBLES/MESONES	0,18%
3.11.0	CARPINTERÍA METÁLICA/MADERA/SISTEMAS LIVIANOS	33,43%

3.12.0	OBRAS VARIAS	2,55%
3.13.0	PISTA - MADERAMEN	10,48%
4.0.0	**EDIFICIO 3 BOXES**	
4.1.0	RETIROS Y DEMOLICIONES	0,15%
4.2.0	MOVIMIENTOS DE TIERRA	0,03%
4.3.0	CONCRETOS	2,62%
4.4.0	ACERO/MALLAS/ESTRUCTURA METÁLICA	0,91%
4.6.0	REVOQUES/ENCHAPES/PINTURA	0,34%
4.7.0	PISOS	0,35%
4.8.0	APARATOS/GRIFERIA/MUEBLES/MESONES	0,13%
4.9.0	CARPINTERÍA METÁLICA/MADERA/SISTEMAS LIVIANOS	0,44%
4.10.0	OBRAS VARIAS	0,68%
5.0.0.	**INST. HIDRÁULICAS/SANITARIAS/ GAS**	**2,17%**
6.0.0	**INSTALACIONES ELECTRICAS**	**9,99%**
7.0.0	**REDES DE DETECCIÓN Y CONTROL DE INCENDIO**	**2,27%**

6.2	IMAGEN CAPITULOS (OPUS 2025) NOMBRE DE PROYECTOS

		RENOVACIÓN VELÓDROMO - V9 FINAL 28 OCTUBRE 2026
1.0.0		GENERAL
1.1.0		PRELIMINARES
2.00		EDIFICIO 1 (Muro de piedra)
2.1.0		RETIROS Y DEMOLICIONES
2.2.0		MOVIMIENTOS DE TIERRA
2.3.0		CONCRETOS
2.4.0		ACERO/MALLAS/ESTRUCTURA METÁLICA
2.5.0		MAMPOSTERÍA
2.6.0		REVOQUES/ENCHAPES/PINTURA
2.7.0		PISOS
2.8.0		APARATOS/GRIFERIA/MUEBLES/MESONES
2.9.0		CARPINTERÍA METÁLICA/MADERA/SISTEMAS LIVIANOS
2.10.0		OBRAS VARIAS
3.0.0		EDIFICIO 2 VELÓDROMO
3.1.0		PROVISIONALES
3.2.0		RETIROS Y DEMOLICIONES
3.3.0		MOVIMIENTOS DE TIERRA
3.4.0		CONCRETOS
3.5.0		REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EDIFICACIÓN EXISTENTE
3.6.0		ACERO/MALLAS/ESTRUCTURA METÁLICA
3.7.0		MAMPOSTERÍA
3.8.0		REVOQUES/ENCHAPES/PINTURA
3.9.0		PISOS
3.10.0		APARATOS/GRIFERIA/MUEBLES/MESONES
3.11.0		CARPINTERÍA METÁLICA/MADERA/SISTEMAS LIVIANOS

3.12.0		OBRAS VARIAS
4.0.0		EDIFICIO 3 BOXES
4.1.0		RETIROS Y DEMOLICIONES
4.2.0		MOVIMIENTOS DE TIERRA
4.3.0		CONCRETOS
4.4.0		ACERO/MALLAS/ESTRUCTURA METÁLICA
4.5.0		MAMPOSTERÍA
4.6.0		REVOQUES/ENCHAPES/PINTURA
4.7.0		PISOS
4.8.0		APARATOS/GRIFERIA/MUEBLES/MESONES
4.9.0		CARPINTERÍA METÁLICA/MADERA/SISTEMAS LIVIANOS
4.10.0		OBRAS VARIAS
5.0.0		ESPACIO PÚBLICO
5.1.0		RETIROS Y DEMOLICIONES
5.2.0		MOVIMIENTOS DE TIERRA
5.3.0		CONCRETOS
5.4.0		ACERO/MALLAS/ESTRUCTURA METÁLICA
5.5.0		PISOS
5.6.0		CARPINTERÍA METÁLICA
5.7.0		EQUIPAMIENTOS URBANOS
5.8.0		VÍAS
6.0.0		INST. HIDRÁULICAS/SANITARIAS/ GAS
6.1.0		MOVIMIENTOS DE TIERRA
6.2.0		INSTALACIONES HIDRÁULICAS INTERNAS
6.3.0		INSTALACIONES SANITARIAS/LLUVIAS INTERNAS
6.4.0		POZOS/CAJAS/SUMIDEROS
o 6.5.0		ALCANTARILLADO EXTERNO RESIDUALES Y LLUVIA
o 6.6.0		LEGALIZACIONES
o 6.7.0		FILTROS
o 6.8.0		SISTEMAS Y EQUIPOS ESPECIALES



Presupuestador: **ANA CATALINA TORRES ECHEVERRI**
Contratista
Subgerencia de Estructuración de Proyectos