ANALISIS DE ESTUDIO DE MERCADO

1. OBJETO:

CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN, AMPLIACIÓN Y ADECUACIONES FÍSICAS PARA LA MODENIZACIÓN DEL ESTADIO ATANASIO GIRARDOT Y SU ÁREA DE INFLUENCIA UBICADO EN EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Se hace la demolición de la estructura existente como Cubierta, Edificio Occidental, desmonte de Torres luminarias y pantallas, se contruye las fundaciones (Barretes y Pilas) , Estructura en concreto (Columnas, Vigas , Gualderas), Graderías prefabricadas, Estructura metálica, membrana de Cubierta y Fachada Metálica.

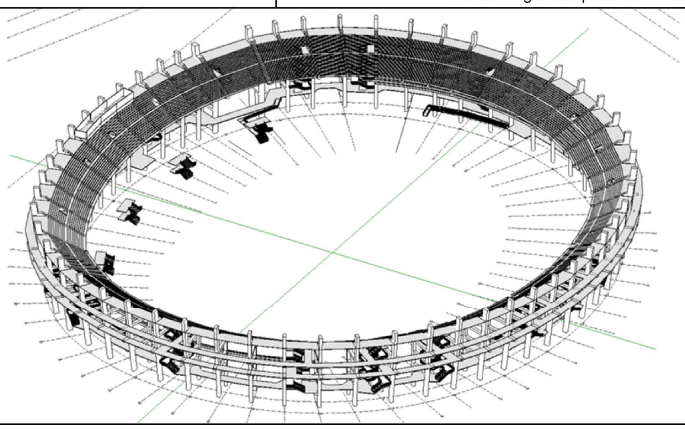
PRELIMINARES

Ítem	Aspecto	Descripción
2.1	Localización traslado y replanteo	Topografía para zonas de intervención
2.2	Provisionales / campamento	campamentos, zonas de alamcenamiento y patios de maniobras
2.3	Cerramiento provisional	Protección perimetral a las zonas de trabajo
2.4	Instalaciones eléctricas	Instalaciones provisionales necesarias para campamentos y zonas de servicio
2.5	Instalaciones Hidrosanitarias	Instalaciones provisionales necesarias para campamentos y zonas de servicio



ESTRUCTURA/ GRADERÍAS

Ítem	Aspecto	Definición
2.11	Cimentaciones	Barretes y pilas en concreto de 28 Mpa reforzado
2.12	Columnas	Columnas en concreto de 49 Mpa Reforzado
2.13	Vigas	Vigas radiales, tangenciales, gualderas y ménsulas en concretode 42 Mpa reforzado
2.14	Graderías	Graderías prefabricadas en concreto de 28 Mpa
2.15	Muros	Muros en concreto refrozado de 28 Mpa para fosos de ascensores
2.16	Losas	Losa aligerada en concreto reforzado y losas sobre steel deck de 42 Mpa
2.17	Estructura metálica	Estructura metálica de soporte de cubierta y elementos adicionales
2.18	Redes electricas e hidrosaniatrias	reposisicon de redes de acuerdo con la zona de intervención
2.19	Acero de refuerzo	Refuerzo general para elementos estructurales



3. TIEMPO	
MES BASE FORMULA DE REAJUSTE	***NOVIEMBRE DE 2026***
PLAZO DE EJECUCIÓN	***18 MESES***
4. MODO	
ANTICIPO	**DE ACUERDO CON FICHA**
FORMA DE PAGO	**ACTAS CONTRA EJECUCIÓN**
5. LUGAR	
UIBICACIÓN DE LA OBRA Se localiza en la Carrera 74 con Calle 48-10, comuna 12- Laureles, municipio de Medellín, departamento de Antioquia.	



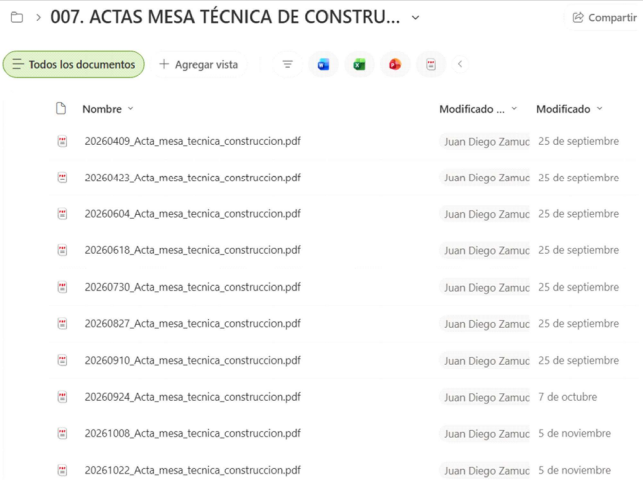
6. ACCESIBILIDAD Y CONDICIONES DEL SIITO	
VIAS DE ACCESO	Calle 48, Carrera 74, Avenida Colombia,
ACARREO INTERNO	*Desde las areas definidas para acopio*
DISPONIBILIDAD SERVICIOS PÚBLICOS	*SI*
PERMISOS Y RESTRICCIONES	*N/A*
PUNTOS DE ACOPIO (VER PLANTA)	**Ver Planos de Provisionales**
7. RENDIMIENTOS	

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.
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, ademas de hacer parte de la base presupuestal

8. INSUMOS ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS - FUENTES DE INFORMACIÓN	
HERRAMIENTAS/ SOFTWARE	**OPUS 2025** - Software que permite elaborar de forma estructurada y consistente un presupuesto de obra. Funciones básicas: - Análisis de precios unitarios (APU): cada ítem se descompone en materiales, mano de obra, equipo y transporte, con rendimientos y desperdicios. - Base de datos de insumos y APU: biblioteca reutilizable de precios y análisis que pueden ser actualizar por ubicación y/o fecha. - Presupuesto por capítulos: cantidades × precios unitarios, con totales por capítulo. - Informes y exportación: reportes listos para presentar y exportación a Excel o PDF. - se cuenta con los repositorios de las diferetes bases presupuestales de las entidades del distrito,

8,1	**BASES OFICIALES DE PRECIOS Y APUS**
8,1,1	BASE DE DATOS DE LA MESA TÉCNICA DE PRESUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL DISTRITO DE MEDELLÍN:

MARCO NORMATIVO		
FECHA	RESOLUCIÓN	QUE ESTABLECE
3-oct-18	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.
26 jun 2023	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.
6-oct-25	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.



8.1,2	BASE DE DATOS EDU:
	02. BASE DE DATOS EDU_AJUSTADA_SEPTIEMBRE_2026
8.1,3	BASE DE DATOS EXTERNA
	Estudio de mercado

8.4	LISTA DE PROVEEDORES - COTIZACIONES PRINCIPALES (MATERIALES, EQUIPOS Y HERRAMIENTAS) EXPLICAR LO QUE NO ESTA DENTRO DE LA BASE
1	SYNERGYM : Silleteria
2	JEP MOBILIARI: Silletería
3	MUMA: Silletería
4	SERIES SAS: Silletería
5	CONSTRUSOL: Junta GY-180
6	CONALQUIPO: Plataforma Elevadora Telescopica
7	AEROEQUIPOS: Plataforma Articulada 43 m
8	FERRELIA , PAZ DEL RIO, FERROSVEL, G&J, TERNIUM: Acero de Refuerzo
9	RAMALZA SAS: Empalmes mecanicos roscados
10	TAYLOR DEVICES INC: Estabilizadores
11	ARGOS: Concretos
12	IMA: Análisis Térmico
13	BIOLIGHTWEIGHT ARQ: Cubierta Membrana
14	CIDELSA TENSOESTRUCTURAS: Cubierta Membrana
15	PARASOLES TROPICALES: Cubierta Tensada PTFE
16	ZIMETRICA ESTRUCTURA METALICAS: Desmonte de estructura Metálica
17	GIGACON: Torre grua 65 m
18	CONALQUIPO : Andamio de carga
19	GIGACON: Grua movil 240 Ton
20	CONALGRUAS: Grua Telescopica 80T
21	PERI: Andamio escalera acceso
22	INHIERRO: Estructura Metálica para cubierta
23	TERRATEST: Barretes Pre -excavados
24	PIVALT SAS: Excavación de Barretes
25	ES METALS: Fachada Recta y curva en aluminio
26	EQUIPOS GELASON SAS: Alquiler sistema Trepante para encofrado Columnas
27	PERI: Encofrado para columnas y vigas Trepantes
28	CIMBRADOS: Gradería Prefabricadas
29	TITAN: Gradería Prefabricadas
30	ALDECCO: Planta Diesel 150 KVA
31	LC TRANSPORTES LIQUIDOS: Carro Tanque
8.5	LINK CARPETA DE COTIZACIONES

https://edumedellin-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/juan_puerta_edu_gov_co/IgDftuoUwQyrQKUWvaHk8WPXAdUTFxQhTeH2Wxy4ThuARjo?e=imUmk2

8.6 METODOLOGÍA DE CÁLCULO	
8.6.1	Definir las condiciones de tiempo, modo y lugar.
8.6.2	Definir la base presupuestal a utilizar, de donde se obtienen las diferentes actividades establecidas según las necesidades del proyecto. Las actividades que no esten dentro de la base, serán calculadas utilizando el software apoyados con las cotizaciones respectivas.
8.6.3	Ajustar por lugar y accesibilidad: esto define las actividades adicionales que se deben tener en cuenta en la elaboracion del presupuesto, para garantizar la funcionalidad en el proceso constructivo.
8.6.4	Calcular el costo directo, que resultan de la multiplicacion de las cantidades extraídas de la planimetria general por los valores definidos según los precios unitarios, lo anterior desarrollado en el software.
8.6.5	Establecer los costos establecidos para las guías ambientales, de seguridad y salud en el trabajo, componente social y planes de manejo de tránsito si aplica.
8.6.5	Definir los costos indirectos como pólizas, impuestos, administración y utlilidad, para consolidar el prespuesto total

9. FORMATOS		
9.1	LISTA CAPITULOS	
CLAVE	DESCRIPCIÓN	% INCIDENCIA
1.0.0	PRELIMINARES	5,90%
2.0.0	DEMOLICIONES	0,74%
3.0.0	TRIBUNA OCCIDENTAL	34,44%
4.0.0	TRIBUNA ORIENTAL	35,55%
5.0.0	TRIBUNA NORTE	23,37%
	COSTO DIRECTO	100,00%

9,2	IMAGEN CAPITULOS (OPUS 2025)

Proyecto		CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN, AMPLIACIÓN Y ADECUACIONES FÍSICAS PARA LA MODENIZACIÓN DEL ESTADIO ATANASIO GIRARDOT Y SU AREA DE INFLUENCIA	95.484.051.089
Capítulo	1	PRELIMINARES	5.629.252.986
Capítulo	2	DEMOLICIONES	711.195.620
Capítulo	3	TRIBUNA OCCIDENTAL	32.885.046.678
Capítulo	4	TRIBUNA ORIENTAL	33.944.575.067
Capítulo	5	TRIBUNA NORTE	22.313.980.738

10. RESUMEN DE COSTOS			
10.1	COSTO DIRECTO		$ 95.484.051.089
10,2	ADMINISTRACION	17,09%	$ 16.318.224.331
10,3	UTILIDAD	5,00%	$ 4.774.202.554
10,4	TOTAL AU (SUMA DE A + U)	22,09%	$ 21.092.426.885
	SUBTOTAL OBRA		$ 116.576.477.974
10,5	COSTO LOGISTICOS Y DE OPERACION SUMINISTROS - EQUIPOS (TORREGRUAS)		$ 40.380.922.347
10,6	NEGOCIOS REALIZADOS POR GESTION DE INSUMOS		$ 159.352.142.445
10,7	GUIAS Y PMT		$ 560.849.653
10,8	POLIZAS		$ 3.105.329.846
	COSTO TOTAL OBRA		$ 319.975.722.265

Presupuestador:
Contratista
Subgerencia de Estructuración de Proyectos