



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO XXXXXXXXXXXX DE XX/XX/2024

“Por medio de la cual se actualiza la tabla de valores de metros cuadrados (m²) de construcción de equipamiento público con fundamento en el Decreto Municipal N°2502 de 2019”

EL SUBSECRETARIO DE CATASTRO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 1° de la Ley 14 de 1983; la Resolución IGAC 1149 de 2021; el Acuerdo Municipal 48 de 2014 y el Artículo 158 del Acuerdo Distrital 093 de 2023 del Concejo de Medellín; en los literales A. y B. del Artículo 98 del Decreto Municipal 0911 de 2015; en el numeral 13 del artículo 347 del Decreto Municipal 883 de 2015 y en el artículo 13 del Decreto Municipal 2502 de 2019, y

CONSIDERANDO QUE

El Capítulo II del Título III del Acuerdo 48 de 2014, en la clasificación de las obligaciones urbanísticas, incluye la construcción de equipamiento básico social y/o comunitario, en metros cuadrados construidos de acuerdo con el número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación, como áreas de cesión pública que pueden ser compensadas en dinero.

El Artículo 13° del Decreto Municipal N° 2502 de 2019 *“por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el Municipio de Medellín, se derogan los Decretos Municipales 566 de 2011 y 1152 de 2015 y se dictan otras disposiciones”*, establece que:

Artículo 13. Valoración del Costo Directo de Construcción de equipamientos. La estimación del costo directo de construcción de equipamiento por metro cuadrado (m²) a la fecha de pago, será realizada por la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, mediante una Resolución que será emitida y actualizada los treinta (30) primeros días de cada año, la cual deberá estar sustentada en un documento técnico de soporte en el cual se indique la metodología utilizada y fuentes de información, teniendo en cuenta entre otras, las siguientes variables: las especificaciones técnicas, estructurales y arquitectónicas con los respectivos acabados con las cuales, se realizará el proyecto constructivo que presenta la obligación, tipología de la edificación, la destinación, el estrato socioeconómico y las obligaciones establecidas en la respectiva licencia urbanística.

Por su parte, el Artículo 158 del Acuerdo 093 de 2023, establece que:



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO 158. BASE GRAVABLE: La base gravable para el cálculo del impuesto de Delineación Urbana será el resultado de multiplicar los metros cuadrados a construir, reformar, adicionar, ampliar, modificar, adecuar, reparar y reconstruir por el costo directo de construcción por metro cuadrado según el tipo y uso de la edificación. Los costos directos de construcción serán definidos por la Subsecretaría de Catastro mediante Resolución expedida cada año.

Este análisis fue socializado y sometido a consideración del Comité Técnico para la aprobación del estudio económico de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y el valor de los tipos de construcciones y/o edificaciones de la Subsecretaría de Catastro de Medellín, que mediante Acta del 9 de febrero de 2024 le impartió su aprobación.

Se cumplió lo señalado en artículo 8°, numeral 8, de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que establece el deber de informar al público acerca del proyecto específico de regulación, el cual se puso a disposición de todas las personas en la página web de la Alcaldía de Medellín, los días 12 y 13 del mes de febrero de 2024, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas.

En cumplimiento de la normativa referenciada, esta Subsecretaría procederá mediante el presente acto administrativo a actualizar la tabla de valores de los tipos de construcciones y/o edificaciones para la presente vigencia.

Por lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1: Actualizar la tabla de valores para la estimación del costo directo de la construcción de equipamientos por metro cuadrado (m^2), con fundamento en el Decreto Municipal N° 2502 de 2019, para la presente vigencia, de acuerdo con la información contenida en el archivo anexo, que hace parte integral de la presente Resolución, así como el análisis técnico de soporte.

Artículo 2: La homologación de las tipologías y usos contenidos en los artículos 247 y siguientes del Acuerdo 48 de 2014 con las tipologías y costos directos de construcción contenidas en el artículo 1° de la presente Resolución, utiliza como criterio en los usos residenciales el estrato socioeconómico, para efectos de fijar los valores, correspondientes a los costos directos de construcción, con los cuales se liquidará el impuesto de delineación urbana, según la tabla adoptada en el Artículo 2 de la Resolución 202150012722 de febrero 4 de 2021 de esta Subsecretaría.



Alcaldía de Medellín

Artículo 3: Contra el presente Acto Administrativo no procede recurso alguno, de conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Artículo 4: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los 14 días del mes de febrero de 2024

JAIME ALBERTO BERRÍO MARÍN

Subsecretario de Catastro
Secretaría de Gestión y Control Territorial

ME
DE
LLÍN



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO						
COSTO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2024						
Destinación Económica	TIPOLOGÍA	Valor M² Costo Directo	Valor M² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	OBSERVACIONES
		2024	2024			
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Alto Acabados Premium	\$4.295.603	\$5.001.343	Estrato 6 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de altas especificaciones. Son construcciones generalmente mayores a 200 m² y con valores de venta mayores a los \$1.000.000.000 en máximo 3 niveles de piso y pueden presentar estacionamientos laterales hacia ambos costados de la edificación.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Alto	\$3.141.877	\$3.634.325	Estrato 6 a 5 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones. Son construcciones generalmente mayores a 200 m² en máximo 3 niveles de piso y pueden presentar estacionamientos laterales.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Medio	\$2.445.089	\$2.819.482	Estrato 5 a 4 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones. Son construcciones generalmente mayores a 80 m² en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en serie sin estacionamientos laterales.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción revisita construida 208 diciembre 2023 a febrero 2024.
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Medio Bajo	\$1.927.148	\$2.160.922	Estrato 4 a 3 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños, las construcciones generalmente inferiores a 80 m² en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en serie sin estacionamientos laterales.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz V1.3 y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar VLS	\$1.864.113	\$1.885.078	Estrato 3 y 2 - OBRAS GRAS. Son construcciones generalmente mayores a 70 m² en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en serie sin estacionamientos laterales, MANIPORTEO ESTRUCTURAL.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente y los costos de construcción revisita construida 208 diciembre 2023 a febrero 2024.
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Mínimo	\$1.025.700	\$1.117.009	Construcción en obra gris, TEJA DE ETERNIT, ubicada en estratos 1 y 2, máximo de 3 niveles de piso.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Alto Acabados Premium	\$3.878.119	\$4.662.353	Piso acabado, estrato 6 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de altas especificaciones. Son construcciones generalmente mayores a 200 m² y con valores de venta mayores a los \$3.000.000.000, con alturas entre pisos mayores a 2,7 metros y amplias zonas comunes.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Alto	\$2.883.673	\$3.488.023	Estrato 6 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones, buenas zonas comunes y tendencias de áreas generalmente mayores a 100 m².		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Medio Alto	\$2.590.121	\$2.983.122	Estrato 6 a 5 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones, buenas zonas comunes y tendencias de áreas generalmente mayores a 70 m².		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Medio Medio	\$2.387.386	\$2.747.526	Estrato 5 a 4 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones, pueden tener buenas zonas comunes y tendencias de áreas generalmente mayores a 80 m², adicionalmente pueden estar ubicados en unidades cerradas.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente y los costos de construcción revisita construida 208 diciembre 2023 a febrero 2024.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Medio Bajo	\$1.823.663	\$2.191.500	Estrato 4 a 3 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños, parqueadero opcional.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar VLS	\$1.724.761	\$1.988.548	Estrato 3 - Acabados básicos en muros, pisos, cocinas y baños, diseño arquitectónico sencillo, parqueadero opcional y no presenta zonas comunes.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente y los costos de construcción revisita construida 208 diciembre 2023 a febrero 2024.



Alcaldía de Medellín

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO						
COSTO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2024						
Destinación Económica	TIPOLOGÍA	Valor M² Costo Directo	Valor M² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	OBSERVACIONES
		2024	2024			
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Obra Gris	\$1.465.112	\$1.629.088	Se puede presentar en estratos 3 y 2, con acabados básicos que permitan la habitabilidad de la construcción. Se entrega sin piso, con resón para la cocina, un baño completo con enchape en ducha, en algunos casos revocaje y pintura.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Obra Negra	\$1.465.112	\$1.629.088	Se puede presentar en estratos 3 y 2, sin ningún tipo de acabados aparte de los mínimos en la presentación de la fachada del edificio. Se entrega sin piso, con resón para la cocina, un baño completo con enchape en ducha, sin revocaje ni tipo de adecuaciones interiores.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar VIP	\$1.400.359	\$1.810.779	VIP, todo tipo de vivienda multifamiliar que se encuentre bajo las condiciones establecidas por la ley para la elaboración de VIP y que no supere los 70 MMVU.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente y los costos de construcción revisita construida 200 diciembre 2023 a febrero 2024.
Comercial y Servicios	Centros Comerciales S	\$2.979.769	\$3.428.512	Grupos de locales y centros comerciales con zonas comunes.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Comercial y Servicios	Locales Comerciales S	\$2.684.491	\$3.067.879	Locales comerciales ubicados fuera de centros comerciales.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Comercial y Servicios	Oficinas Sin acabados	\$2.682.590	\$3.063.525	Edificios de oficinas, incluye ESTRUCTURA DE GARAJES Y ASCENSORES, OBRA GRIS O NEGRA.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Comercial y Servicios	Oficinas Con Acabados	\$3.101.697	\$3.574.858	Edificios de oficinas, incluye ESTRUCTURA DE GARAJES Y ASCENSORES, incluye ACABADOS DE BUENAS ESPECIFICACIONES.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Comercial y Servicios	Colegios	\$1.854.673	\$2.095.760	Tipología de construcción aulas para clases BÁSICAS, OBRA BLANCA, DOLAJES EN MEDIA CAÑA.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Comercial y Servicios	Clinicas	\$4.042.628	\$4.845.822	Clinicas con quirófanos y UCI O UIC.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Comercial y Servicios	Centro de salud, mínima complejidad	\$2.324.389	\$2.688.121	Centros de salud con atención e internamiento con o sin hospitalización, sin quirófanos, sin UCI, sin UIC.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz para la tipología correspondiente.
Comercial y Servicios	Hoteles Acabados Premium	\$4.431.387	\$4.963.791	Grandes hoteles con múltiples zonas comunes y habitaciones con acabados acabados.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.
Comercial y Servicios	Hotel Acabados Sencillos	\$2.424.486	\$2.886.886	Hoteles sencillos con algunas zonas comunes y habitaciones sencillas.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO						
COSTO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2024						
Destinación Económica	TIPOLOGÍA	Valor M² Costo Directo	Valor M² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	OBSERVACIONES
		2024	2024			
Industrial	Bodegas Sencillas	\$1.815.879	\$2.064.935	Bodegas de altura entre 3 y 4 metros		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elcim Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Galian para la tipología correspondiente y los costos de construcción revista construtora 300 diciembre 2013 a febrero 2024
Industrial	Bodegas en edificio	\$2.547.091	\$3.000.511	Corresponde a bodegas construidas en altura, en edificaciones de más de un nivel de piso con altura entre piso cercano o superiores a los 2,5 metros de altura.		Para el cálculo del costo de esta tipología se realizó la actualización con el ICB para la tipología industrial del costo de construcción de la tabla del año 2023
Industrial	Bodegas Full	\$2.236.791	\$2.660.462	Bodegas con altura de 6 metros o más, con oficinas y puerta transcorrón		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elcim Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Galian para la tipología correspondiente y los costos de construcción revista construtora 300 diciembre 2013 a febrero 2024

Nota: La columna de Valor m² Costo Total contiene valores que sólo tienen injerencia para cálculos de la Subsecretaría de Catastro.

ME DE LLIN



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



ME DE LLÍN

TABLAS DE CONSTRUCCIÓN

JAIME ALBERTO BERRIO MARIN

Subsecretario de Catastro

GABRIEL HUMBERTO MOLINA BETANCUR

Profesional Universitario – Unidad de Avalúos



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Se busca con esta tabla establecer un comportamiento promedio anual de los costos directos y totales en los que se incurre para construir diferentes tipologías de construcción, que pueda servir de referencia en los procesos de liquidación de obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamientos y otros procesos de valoración inmobiliaria conexos.

Definiciones:

Costo Directo - Los implicados única y exclusivamente en el trabajo de campo como son: Materiales Mano de Obra y herramientas.

Costo Indirecto – Los que se requieren de forma indirecta para la construcción de la obra como son: impuestos, garantías, conexiones a redes de servicios públicos, honorarios y gastos de representación, etc.

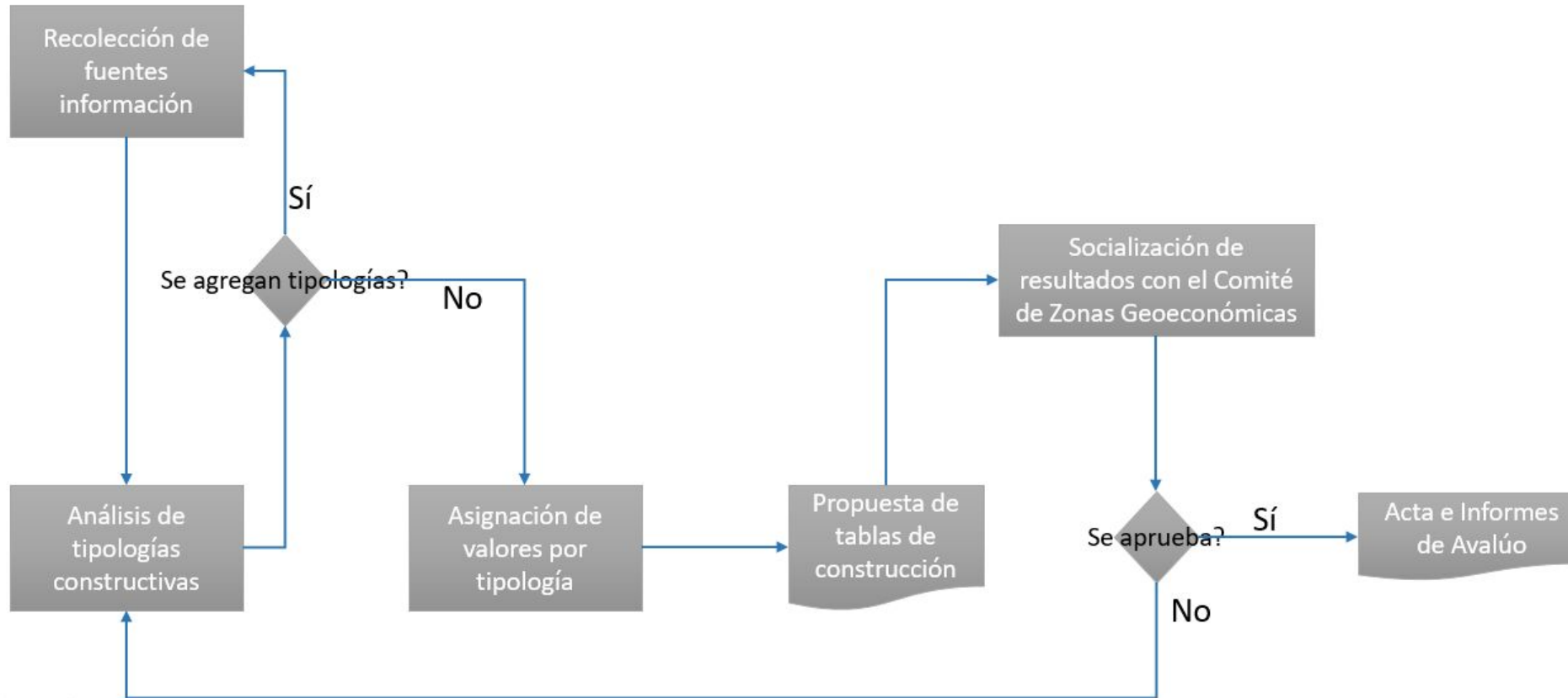
Método de reposición – Utilizado en la determinación del valor de las construcciones, Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy y sumar el valor del terreno. (Resolución 620 de 2008, art 3).



*Subsecretaría de Catastro
Secretaría de Control y Gestión Territorial*



Proceso de elaboración tablas de costos de construcción



FUENTE UTILIZADA

ÍNDICES DE COSTOS

Medellín

UNIFAMILIAR VIP

VALOR M²

DIRECTO

\$ 1.488.922

TOTAL

\$ 1.712.260

MULTIFAMILIAR VIP

VALOR M²

DIRECTO

\$ 1.457.051

TOTAL

\$ 1.675.608

UNIFAMILIAR VIS

VALOR M²

DIRECTO

\$ 1.758.657

TOTAL

\$ 2.022.455

MULTIFAMILIAR VIS

VALOR M²

DIRECTO

\$ 1.682.377

TOTAL

\$ 1.934.733

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

DIRECTO

\$ 2.505.456

TOTAL

\$ 2.881.274

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

DIRECTO

\$ 2.515.949

TOTAL

\$ 2.893.342

Medellín

ESTRUCTURA EN CONCRETO

VALOR M²

DIRECTO

\$ 498.158

TOTAL

\$ 572.882

MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL

VALOR M²

DIRECTO

\$ 655.673

TOTAL

\$ 754.024

BODEGA 100 M²

VALOR M²

DIRECTO

\$ 2.344.934

TOTAL

\$ 2.696.674

BODEGA 1000 M²

VALOR M²

DIRECTO

\$ 1.906.153

TOTAL

\$ 2.192.076

VÍAS

VALOR POR M

VÍA V1 CALZADA EN ASFALTO

\$ 12.597.527

VÍA V2 CALZADA EN ASFALTO

\$ 8.417.755

VÍA V3 CALZADA EN ASFALTO

\$ 6.913.139

VÍA V4 CALZADA EN ASFALTO

\$ 4.530.020

VÍA V5 CALZADA EN ASFALTO

\$ 1.695.281

VÍA V6 CALZADA EN CONCRETO

\$ 13.287.483

VÍA V7 CALZADA EN CONCRETO

\$ 8.182.106

VÍA V8 CALZADA EN CONCRETO

\$ 6.984.243

VÍA V9 CALZADA EN CONCRETO

\$ 4.722.628

VÍA V10 CALZADA EN CONCRETO

\$ 3.199.418

VÍA V11 CALZADA EN CONCRETO

\$ 1.740.817

CANCHAS

VALOR POR CANCHA

CANCHA DE FÚTBOL (7340 M²)

\$ 517.399.380

MULTIFUNCIONAL EN CONCRETO (640 M²)

\$ 129.061.290

MULTIFUNCIONAL EN ASFALTO (640 M²)

\$ 115.802.674

MULTIFUNCIONAL EN MADERA (640 M²)

\$ 364.387.155

TENIS - POLVO LADRILLO (640 M²)

\$ 121.648.511

TENIS - ASFALTO (670 M²)

\$ 157.076.163

TENIS SINTÉTICA ART (670 M²)

\$ 50.009.130

TENIS MULTITRUFLEX (670 M²)

\$ 57.369.031

TENIS SINTÉTICA - TENISSINCO

\$ 101.792.413

TENIS - PLEXIPAVE (648 M²)

\$ 158.473.423

TENIS - PLEXICUSHION (648 M²)

\$ 201.876.328

construdata

INFORME ESPECIAL
PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN

La ciencia
que diagnostica,
previene y trata las enfermedades
de las edificaciones

LEGISLACIÓN
NORMA NSR-10,
EN MOVIMIENTO
Actualización de
la ley que regula
la construcción
sismorresistente

PROYECTOS ESPECIALES
IPANORÉ
Tradición indígena y materiales
naturales en la maloca
más grande de América Latina

209

legis



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

46 | Construdata Edición 209 - Diciembre 2023 - Febrero 2024

www.construdata.com |

FUENTE UTILIZADA



COSTOS DE CONSTRUCCIÓN FEBRERO 01- 2024					CONSTRUDATA 209(Dic2023 a febrero 2024)	
▲ 6,0% (Se verificará proyección ABRIL 01- 2024)						
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTOS DIRECTOS (CD) = materiales, mano de obra, herramientas	COSTO TOTAL (CT) = CD + CI. NO se incluyen costos financieros, comercialización y ventas, gerencia proyecto, obligaciones urbanísticas, ni lote	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
MULTIFAMILIAR ALTO	FULL ACABADOS IMPORTADOS		3.835.785	4.698.571		
Multifamiliar alto	Típico		6	2.705.213	3.370.570	
Multifamiliar medio alto			5-6	2.329.887	2.639.412	
Multifamiliar medio-medio			4-5	2.493.607	2.838.332	2.515.949
Multifamiliar medio-bajo			4	1.725.848	2.128.956	
Multifamiliar medio, una alcoba			4, 5	1.852.012	2.039.305	
Multifamiliar VIS			3	1.677.748	1.872.620	1.682.377
Multifamiliar VIP			2-3	1.433.250	1.655.067	1.457.051
Multifamiliar en mampostería estructural sin acabados				1.465.112	1.629.068	
Unifamiliar alta, acabados premium-importados.	alto			5.023.480	5.991.370	
Unifamiliar alta	2	6		3.319.986	3.901.403	
Unifamiliar media - media	2	5 A 4		2.386.522	2.757.690	2.505.456
Unifamiliar media-baja	2	3 A 4		2.076.997	2.353.495	
Unifamiliar minima tipo 1 (barrial aislada)	1			1.180.601	1.308.608	
Estructura a todo costo en concreto	NSR-10	> 10 pisos		567.241	632.466	498.158
Mampostería Estructural		2-3		633.731	734.167	655.673
V.I.S. Unifamiliar	En Medellín no existe			1.614.451	1.833.044	1.758.657
V.I.P. Unifamiliar	En Medellín no existe			1.338.710	1.429.960	1.488.922
Parqueaderos en sótano torre vivienda				1.201.563	1.369.115	
Parqueaderos en torre independiente				981.980	1.114.287	
Bodega : 6<h< 12 m				2.177.007	2.348.216	2.344.934
Bodega h < 3 m				1.740.428	1.917.725	1.906.153
Bodega en estructura metálica (> 12 m)				2.276.633	2.488.638	
Oficinas (incluye garaje - ascensor)	con acabados			3.474.506	3.942.993	
Oficinas (incluye garaje - ascensor)	sin acabados			2.938.128	3.304.088	
Centro comercial				2.808.415	3.354.189	verificar áreas comunes vs áreas privadas
Clinica, complejidad media				4.545.431	5.620.844	
Hospital Local, mínima complejidad				2.324.389	2.688.121	
Habitación de hotel, buenos acabados	tipo suite			5.062.508	5.443.245	absorbiendo zonas comunes

Subsecretaría de Catastro
Secretaría de Control y Gestión Territorial



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ME
DE
LLÍN

TABLAS DE JORGE ELIECER GAITAN (198 TIPOLOGÍAS)

ID_2022	DESCRIPCION	% COSTO INDIRECTO	VR COSTO DIRECTO 2022 INDEXADO	VR COSTO TOTAL 2022 INDEXADO
1-001	Bodega con área > 350 m ² y <1000 m ² , estructura en mampostería, cubierta en teja sobre cercha metálica mediana, piso en concreto afinado, muros en ladrillo bloque pintado sin pañete, portón metálico, puntos eléctricos hidráulicos y sanitarios, con altura doble,(con características constructivas tipo Económica).	0,15	\$ 1.309.539	\$ 1.505.970
1-002	Bodega (Tipo depósito cubierta en placa), con espacio en segundo piso para oficina ,o, depósito ,o, vivienda, con baño económico y cocineta pequeña con área hasta 300 m ² , armazón en concreto (Placa, Vigas y Columnas), muros en ladrillo bloque, doble altura 1 nivel de mínimo 2.90 m (cabe un camión).	0,15	\$ 1.917.635	\$ 2.205.280
1-003	Bodega (Tipo depósito cubierta en placa), depósito , con baño económico con área hasta 350 m ² , armazón en concreto (Placa, Vigas y Columnas), muros en ladrillo bloque, una altura, nivel de mínimo 2.90 m (cabe un camión).	0,15	\$ 1.860.964	\$ 2.140.109
1-004	Bodega (Tipo depósito cubierta en placa), depósito ,o, vivienda, con baño económico con área hasta 350 m ² , armazón en concreto (Placa, Vigas y Columnas), muros en ladrillo bloque, una altura (con características constructivas tipo Económica)	0,15	\$ 1.491.135	\$ 1.714.805
1-005	Bodega con área entre 100 m ² y 350 m ² , armazón en estructura metálica (Vigas y Columnas) placa en concreto, muros en ladrillo bloque, cubierta de cercha liviana con teja de zinc o fibro cemento (Eternit), con altura doble.	0,15	\$ 1.833.926	\$ 2.109.015
1-006	Bodega con área entre 100 m ² y 350 m ² , armazón en concreto (Placa, Vigas y Columnas), muros en ladrillo bloque, cubierta de cercha liviana con teja de zinc o fibro cemento (Eternit), con altura doble.	0,15	\$ 1.782.111	\$ 2.049.427
1-007	Bodega con área entre 1000 m ² y 6000 m ² , armazón en estructura metálica (Vigas y Columnas) placa en concreto, muros en ladrillo bloque, cubierta de cercha liviana con teja de zinc o fibro cemento (Eternit), con altura doble.	0,18	\$ 1.919.483	\$ 2.264.990
1-008	Bodega con área entre 350 m ² y 1000 m ² , armazón en estructura metálica (Vigas y Columnas) placa en concreto, muros en ladrillo bloque, cubierta de cercha liviana con teja de zinc o fibro cemento (Eternit), altura triple.	0,18	\$ 2.466.579	\$ 2.910.563
1-009	Bodega con área entre 350 m ² y 1000 m ² , armazón en concreto (Placa, Vigas y Columnas), muros en ladrillo bloque, cubierta de cercha liviana con teja de zinc o fibro cemento (Eternit), con altura doble.	0,18	\$ 2.244.528	\$ 2.648.543
1-010	Bodega con área entre 350 m ² y 1000 m ² , armazón en concreto (Placa, Vigas y Columnas), muros en ladrillo bloque, cubierta de cercha liviana con teja de zinc o fibro cemento (Eternit), con altura triple.	0,18	\$ 2.412.552	\$ 2.846.811

Se realiza la actualización de los valores que fueron utilizados en el año 2023 en la tabla de costos teniendo en cuenta el IVD, se toma un promedio de todos los estratos para la tipología multifamiliar y unifamiliar, para los usos comerciales, industrial y servicios se toma del % determinado para ellos, para el año 2023

Subsecretaría de Catastro
Secretaría de Control y Gestión Territorial



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MEDELLÍN

RESULTADOS

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO						
COSTO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2024						
Destinación Económica	TIPOLOGÍA	Valor M² Costo Directo	Valor M² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	OBSERVACIONES
		#REF!	#REF!			
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Alto Acabados Premium	\$ 4.295.603	\$ 5.001.143	Estrato 6- Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de altas especificaciones. Son construcciones generalmente mayores a 200 m² y con valores de venta mayores a los \$1.000.000.000 en máximo 3 niveles de piso y pueden provenir de construcciones en serie pero presentan aislamientos laterales hacia ambos costados de la edificación.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Biecer Gaitan para la tipología correspondiente.
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Alto	\$ 3.141.977	\$ 3.634.325	Estrato 6 a 5-A acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones. Son construcciones generalmente mayores a 200 m² en máximo 3 niveles de piso y pueden provenir de construcciones en serie sin aislamientos laterales.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Biecer Gaitan para la tipología correspondiente.
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Medio	\$ 2.445.989	\$ 2.819.482	Estrato 5 a 4-A acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones. Son construcciones generalmente mayores a 90 m² en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en series sin aislamientos laterales.	 	Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción revista construdata 209 diciembre 2023 a febrero 2024.
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Medio Bajo	\$ 1.927.148	\$ 2.180.922	Estrato 4 a 3-A acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños. Son construcciones generalmente inferiores a 90 m² en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en series sin aislamientos laterales.	 	Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz V1.1 y los costos de construcción de la Firma de Jorge Biecer Gaitan para la tipología correspondiente.
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar VIS	\$ 1.664.113	\$ 1.895.076	Estratos 3 y 2- OBRA GRIS. Son construcciones generalmente mayores a 70 m² en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en series sin aislamientos laterales, MAMPUESTERÍA ESTRUCTURAL.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Biecer Gaitan para la tipología correspondiente y los costos de construcción revista construdata 209 diciembre 2023 a febrero 2024.

RESULTADOS

Destinación Económica	TIPOLOGÍA	Valor M ² Costo Directo	Valor M ² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	OBSERVACIONES
		#REF!	#REF!			
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar Mínimo	\$ 1.021.790	\$ 1.117.909	Construcción en obra gris, TEJADO ETERNIT, ubicada en estratos 2 y 1, máximo de 2 niveles de piso.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Alto Acabados Premium	\$ 3.878.119	\$ 4.662.353	Full acabados, estrato 6 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de altas especificaciones. Son construcciones generalmente mayores a 200 m ² y con valores de venta mayores a los \$1.000.000.000, con alturas entre pisos mayores a 2,7 metros y áreas comunes.	 	Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Alto	\$ 2.889.673	\$ 3.499.023	Estrato 6 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones, buenas zonas comunes y tendencias de área generalmente mayores a 100 m ² .	 	Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Medio Alto	\$ 2.580.121	\$ 2.983.122	Estrato 6 A5 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones, buenas zonas comunes y tendencias de área generalmente mayores a 70 m ² .	 	Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Medio Medio	\$ 2.387.395	\$ 2.747.526	Estrato 5 A 4 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños con materiales de buenas especificaciones, pueden tener buenas zonas comunes y tendencias de área generalmente mayores a 60 m ² , adicionalmente pueden estar ubicados en unidades cerradas.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente y los costos de construcción revisa construida a 2019 diciembre 2023 a febrero 2024.

RESULTADOS

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO						
COSTO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2024						
Definición Económica	TPOLOGÍA	Valor M² Costo Directo	Valor M² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	OBSERVACIONES
		#REF!	#REF!			
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Medio Bajo	\$ 1.823.063	\$ 2.191.500	Estrato 4A 3 - Acabados completos en muros, pisos, cocinas y baños, parqueadero opcional.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar VIS	\$ 1.724.761	\$ 1.968.549	Estrato 3 - Acabados básicos en muros, pisos, cocinas y baños, diseño arquitectónico sencillo, parqueadero opcional y no presentaciones comunes.	 	Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente y los costos de construcción revisita construida a 2019 de diciembre 2023 a febrero 2024.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Obra Gris	\$ 1.465.112	\$ 1.629.068	Se puede presentar en estratos 3 y 2, con acabados básicos que permiten la habitabilidad de la construcción. Se entrega sin piso, con mesón para la cocina, un baño completo con enchape en ducha, en algunos casos revoque y pintura.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar Obra Negra	\$ 1.465.112	\$ 1.629.068	Se puede presentar en estratos 3 y 2, sin ningún tipo de acabados aparte de los implicados en la presentación de la fachada del edificio. Se entrega sin piso, con mesón para la cocina, un baño completo con enchape en ducha, sin revoco ni otro tipo de adecuaciones intermedias.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz para la tipología correspondiente.
Residencial Multifamiliar	Multifamiliar VIP	\$ 1.406.399	\$ 1.610.776	VIP, todo tipo de vivienda multifamiliar que se encuentre bajo las condiciones establecidas por la ley para la elaboración de VIP y que no supere los 70 SMMLV.		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente y los costos de construcción revisita construida a 2019 de diciembre 2023 a febrero 2024.

RESULTADOS

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO						
COSTO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2024						
Destinación Económica	TIPOLOGÍA	Valor M² Costo Directo	Valor M² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	OBSERVACIONES
		#REF!	#REF!			
Comercial y Servicios	Centros Comerciales	\$ 2.979.769	\$ 3.428.512	Grupos de locales y centros comerciales con zonas comunes		Para el calculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente
Comercial y Servicios	Locales Comerciales	\$ 2.684.461	\$ 3.067.879	Locales comerciales ubicados fuera de centros comerciales		Para el calculo de este costo se tiene en cuenta los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente
Comercial y Servicios	Oficinas Sin acabados	\$ 2.682.690	\$ 3.063.626	Edificios de oficinas, INCLUYE ESTRUCTURA DE GARAJES Y ASCENSORES; OBRA CRIS O NEGRA.		Para el calculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente
Comercial y Servicios	Oficinas Con Acabados	\$ 3.101.107	\$ 3.574.856	Edificios de oficinas, INCLUYE ESTRUCTURA DE GARAJES Y ASCENSORES; INCLUYE ACABADOS DE BULNAS EXPLOTACIONES.		Para el calculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente
Comercial y Servicios	Colegios	\$ 1.854.673	\$ 2.095.780	Tipología de construcción aulas para clases BÁSICAS, OBRA BLANCA, ZOCALOS EN MEDIA CAÑA.		Para el calculo de este costo se tiene en cuenta los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitán para la tipología correspondiente

RESULTADOS

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO						
COSTO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2024						
Destinación Económica	TIPOLOGÍA	Valor M² Costo Directo	Valor M² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	OBSERVACIONES
		#REF!	#REF!			
Comercial y Servicios	Clínicas	\$ 4.042.628	\$ 4.845.822	Clínicas con quirófanos y UCI O UCE		Para el calculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliccer Gaitan para la tipología correspondiente
Comercial y Servicios	Centro de salud, mínima complejidad	\$ 2.324.389	\$ 2.688.121	Centros de salud con atención a usuarios con o sin hospitalización, sin quirófanos, sin UCI, sin UCE		Para el calculo de este costo se tiene en cuenta ee los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz para la tipología correspondiente
Comercial y Servicios	Hoteles Acabados Premium	\$ 4.431.397	\$ 4.983.791	Grandes hoteles con múltiples zonas comunes y habitaciones con excelentes acabados		Para el calculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz y los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliccer Gaitan para la tipología correspondiente
Comercial y Servicios	Hotel Acabados Sencillos	\$ 2.424.480	\$ 2.860.886	Hoteles sencillos con algunas zonas comunes y habitaciones sencillas.		Para el calculo de este costo se tiene en cuenta los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliccer Gaitan para la tipología correspondiente

RESULTADOS

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO						
COSTO DE CONSTRUCCIÓN AÑO 2024						
Destinación Económica	TIPOLOGÍA	Valor M² Costo Directo	Valor M² Costo Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA	OBSERVACIONES
		#REF!	#REF!			
Industrial	Bodegas Sencillas	\$ 1.819.876	\$ 2.064.935	Bodegas de alturas entre 3 y 4 metros		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente y los costos de construcción revisa construida a 209 diciembre 2023 a febrero 2024
Industrial	Bodegas en edificio	\$ 2.547.891	\$ 3.006.511	Corresponde a bodegas construidas en altura, en edificaciones de más de un nivel de piso con alturas entre pisos cercanos o superiores a los 2,5 metros de altura		Para el cálculo del costo de esta tipología se realiza la actualización con el ivd para la tipología industrial del costo de construcción de la tabla del año 2023
Industrial	Bodegas Full	\$ 2.336.781	\$ 2.660.402	Bodega con alturas de 6 metros o más, con oficinas y puerta tracto camión		Para el cálculo de este costo se tiene en cuenta el promedio de los valores de la tabla de costos de construcción de Elkin Ruiz, los costos de construcción de la Firma de Jorge Eliecer Gaitan para la tipología correspondiente y los costos de construcción revisa construida a 209 diciembre 2023 a febrero 2024

Nota: La columna de Valor m² Costo Total contiene valores que sólo tienen injerencia para cálculos de la Subsecretaría de Catastro.



ME
DE
LLÍN



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación