

Estado actual del acompañamiento y plan de trabajo propuesto

Balance de observaciones y propuesta de plan de trabajo

BALANCE DE OBSERVACIONES

(A) **Hacienda requiere un escenario fiscal integral** (usos y fuentes) para emitir concepto. Se recibió un planteamiento para un territorio específico (982 lotes) pero no un marco de fuentes y usos para toda la ciudad.

(B) **El planteamiento parcial es insuficiente y requiere mayor elaboración.** Causalidad inversión–valor aún no demostrada. Sin estudio de mercado/absorción. Operadores urbanos indefinidos. Sin mecanismo de recuperación. Sin costo de oportunidad.

(C) **Posible sobreestimación debido a limitaciones en los supuestos.** Supuestos urbanísticos y económicos producen proyecciones que exceden las referencias de Hacienda.

Balance de observaciones y propuesta de plan de trabajo

Cómo estamos hoy?

BALANCE DE OBSERVACIONES

(A) Hacienda requiere un escenario fiscal integral

(B) El planteamiento parcial presenta debilidades en su sustentación.

(C) Posible sobreestimación por limitaciones en los supuestos.

Cómo proponemos avanzar?

PLAN DE TRABAJO Y ACCIÓN PROPUESTO

0

Paso 0 — Construcción de línea base

Recaudo histórico de ingresos y demanda histórica de vivienda y usos no residenciales. Avance del POT actual.

1

Paso 1 — Definición y acuerdo sobre supuestos y escenarios

Modelo urbanístico primero + modelo fiscal después: conceptualización de supuestos y escenarios.

2

Paso 2 — Estimación de fuentes y usos

Cuantificación de ingresos bajo los escenarios contruïdos y cruce contra referentes de Hacienda.

3

Paso 3 — Viabilidad financiera del POT

Evaluación integral de fuentes y usos; cierre del ejercicio y concepto de viabilidad.

Plan de trabajo: detalle de los 4 pasos

En qué consiste cada paso, insumos requeridos y productos esperados

0 Paso 0 — Construcción de escenario base

- Recopilación del recaudo histórico de predial, VDC y obligaciones urbanísticas.
- Cruce con proyección de ingresos disponible (MFMP) y con el modelo DAP.
- Consolidación de series históricas de demanda residencial y no residencial.
- Referente empírico para calibrar los escenarios.
- Avance del POT actual, presupuestal y física.

2 Paso 2 — Estimación de escenarios (fuentes y usos)

- Cuantificación de ingresos por instrumento en cada escenario.
- Comparación 'con Rev POT vs sin Rev POT' para identificar el efecto incremental.
- Contraste frente a referentes de Hacienda y escenario base construido.
- Identificación de rangos de sensibilidad y puntos críticos.
- Construcción de escenarios .

1 Paso 1 — Definición y acuerdo sobre supuestos y escenarios tipo

- Modelo urbanístico: revisión de priorización, áreas, IC, densidades y absorción.
- Modelo fiscal de ingresos: supuestos por instrumento.
- Modelo fiscal de gastos/usos: inversión requerida para viabilizar el desarrollo.
- Conceptualización y descripción de escenarios.

3 Paso 3 — Viabilidad financiera del POT

- Integración de fuentes y usos con visión de ciudad (+ 982 lotes).
- Incorporación de proyectos estratégicos y grandes retos a financiar.
- Evaluación de mecanismos de recuperación y costo de oportunidad.
- Concepto técnico de viabilidad y recomendaciones para Hacienda.

Pasos 0 y 1 — Escenario base y supuestos mínimos

Identificación del estado de los supuestos mínimos requeridos para estructurar los escenarios

✓ Ya está — OK

⚠ Ya está — con observaciones

✗ No está

❓ Indeterminado

SUPUESTOS URBANÍSTICOS

- ⚠ Universo de lotes/predios y criterios de priorización (982 / 19.295)
- ⚠ Área del suelo + índice de construcción (IC) + % cesión
- ⚠ Densidad habitacional
- ⚠ Factor normativo por tratamiento urbanístico
- ⚠ Capacidad de absorción temporal – # de viviendas y área a construir
- ✓ Mix de usos: residencial / no residencial
- ✗ Estudio de mercado y demanda (vivienda y usos no res.)
- ✗ Modelo de gestión urbanística
- ✗ Definición de exenciones, exoneraciones e incentivos

SUPUESTOS ECONÓMICO-TRIBUTARIOS

- ✓ Horizonte de 15 años con tres fases de desarrollo (2026-2040)
- ⚠ Relación valor catastral / valor comercial
- ⚠ Tasa de recaudo uniforme para todos los instrumentos
- ✓ Indexación anual por IPC
- ⚠ Parámetros por instrumento (milaje, tarifas ICA/delineación)
- ⚠ Delta predial incremental (con POT vs sin POT)
- ✗ Costo de oportunidad y fuentes/usos de ciudad

Cronograma indicativo — sujeto a entregas de info DAP

ACTIVIDAD	Abr	May	Jun	Jul	
PASO 0					
Línea base: recaudo histórico de ingresos y asociación con proyección disponible					
Línea base: demanda histórica de vivienda y oferta para usos no residenciales					
PASO 1					
Modelo urbanístico: supuestos y escenarios					
Modelo fiscal (ingresos): supuestos y escenarios					
Modelo fiscal (gastos/usos): supuestos y escenarios					
PASO 2					
Estimación de fuentes y usos según escenarios					
PASO 3					
Viabilidad financiera del POT					

Formación de capacidades institucionales de Hacienda en cuanto al POT.

Acompañamiento fases de participación institucional y ciudadana

Otros aspectos del acompañamiento estratégico a SH

Temas del contrato (Líneas 1 y 2) que avanzan directamente con Hacienda

LÍNEA 1 — Componentes pendientes

Buenas prácticas en recaudo — ICVS y otros ingresos

- Benchmarking ICVS: experiencias y buenas prácticas en otras ciudades relevantes a Medellín (Entregable 1).
- Benchmarking otros ingresos: identificación de referentes para predial, ICA y delineación (Entregable 2).

LÍNEA 2 — Visión estratégica finanzas POT

Entregable 3 — Fortalecimiento institucional de Hacienda

- Referentes nacionales e internacionales: lecciones aprendidas en gestión y financiación.
- Procedimientos de gestión: vínculo con observatorio, catastro y otras herramientas.
- Instrumentos de captura de valor: análisis de DRS, TIF y otros; condiciones de implementación.

Entregable 4 — Participación de Hacienda en el POT

- Capacitaciones y guías: gestión tributaria, instrumentos y fortalecimiento institucional.