

De: Santiago Higuera Salazar santiagohigueras@gmail.com
Asunto: Insumos, optimización tributaria en el marco del POT (Predial, ICA, Delineación)
Fecha: 5 de mayo de 2026, 3:46 p. m.
Para: Alejandra Monsalve Alejandra.monsalve@medellin.gov.co
Cc: Manuel F Castro mcastro@economiaurbana.com, mcmontana@gmail.com, Oscar Siza oscar.siza@gmail.com

Estimada Alejandra, buen día.

Como es de tu conocimiento, bajo el marco del componente de optimización de la gestión tributaria asociado a la revisión del POT (Contrato PJ-4845 de 2026), planteamos trabajar cuatro frentes de manera secuencial: el componente transversal de Catastro, Predial, ICA y Delineación Urbana.

Con el propósito de avanzar en el proceso y de acuerdo con el requerimiento de la secretaría, a continuación, puntualizamos los insumos y requerimientos para que podamos definir la manera adecuada para proceder. Lo que proponemos es que con base en su revisión puntualicemos a qué y cómo podríamos acceder, y con base en eso, que definamos el desarrollo de mesas de trabajo en las que discutamos los hallazgos.

1. COMPONENTE TRANSVERSAL · CATASTRO

Objetivo: consolidar un diagnóstico general sobre los procesos catastrales que sustentan los tributos e ICVS: actualización, conservación, relación con valor comercial y gestión de reclamaciones.

Información requerida:

- Cronograma de actualización catastral de los últimos cinco años: cobertura territorial, método utilizado y criterios de selección de zonas.
- Resoluciones o decretos de reajuste anual vigentes para predios fuera de procesos de actualización sistemática, con los criterios y parámetros aplicados.
- Metodología vigente para definir la relación entre avalúo catastral y avalúo comercial.
- Lectura general sobre conservación catastral, tipología de reclamaciones más frecuentes y zonas de concentración.

— — —

2. PREDIAL

Objetivo: identificar oportunidades de optimización del tributo.

Información requerida:

- Modelo de ajuste tarifario en el que ha trabajado Hacienda con anterioridad.
- Acuerdos vigentes y normativa interna sobre el impuesto predial unificado.
- Conceptos jurídicos —internos y externos— que respaldan la posición actual de la Administración sobre la aplicación del límite de pago de la Ley 1995.
- Base de liquidación y pago del IPU 2010–2025 (anonimizada en el sujeto pasivo, a nivel de predio), que contenga: avalúo catastral y avalúo comercial; fecha de última actualización catastral por predio; comuna; estrato; tarifa aplicable.

— — —

3. ICA

Objetivo: identificar oportunidades de optimización del tributo.

Información requerida:

- Ejercicio previo de propuesta de ajuste al Estatuto Tributario.
- Acuerdos y regulaciones tributarias vigentes aplicables al ICA.
- Base de liquidación y pago del ICA 2010–2025 (anonimizada en el sujeto pasivo, a nivel de unidad económica), que contenga: llave para localización geográfica; ingresos (total o rango) de la unidad económica; tarifa aplicable.

— — —

4. DELINEACIÓN URBANA

Objetivo: identificar oportunidades de optimización del tributo.

Información requerida:

- Explicación del proceso actual de cálculo, liquidación y control del tributo.
- Acuerdos y regulación tributaria vigente para el tributo.

— — —

Quedamos atentos a su revisión para que acordemos los pasos a seguir.

Saludos,

Santiago