

PROYECCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL

CON Y SIN MODIFICACIÓN DEL POT DE MEDELLÍN

Escenarios Conservador, Moderado y Optimista

2026 a 2040

1

RECAUDO HISTÓRICO

2021 a 2025

2

PROYECCIONES 2026 2040

- Sin modificación del POT
- Con modificación del POT

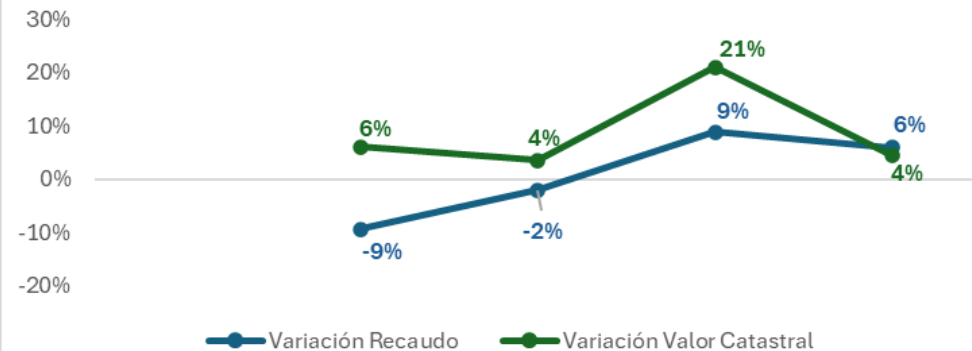
RECAUDO HISTÓRICO

2021 a 2025

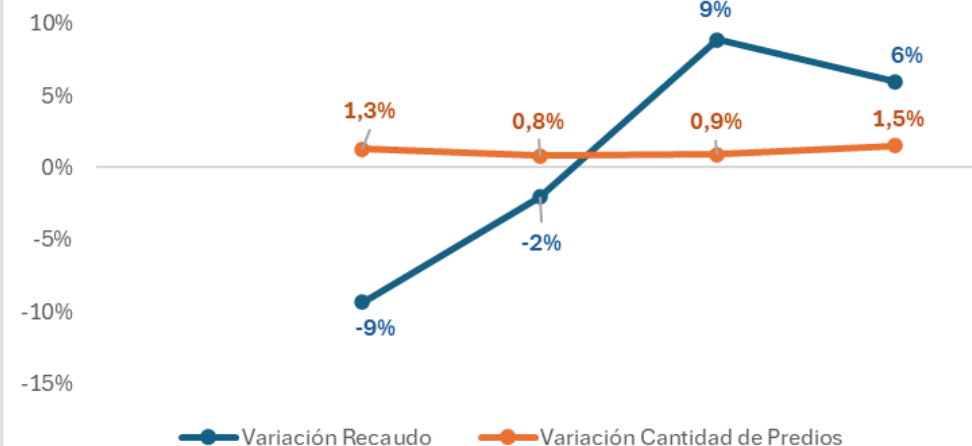
Valores Constantes 2026

VARIABLE	Promedio Histórico
Recaudo Promedio Anual	\$ 1,1 Billones
Cantidad de Predios Promedio	1.067.224
Recaudo Promedio por Predio	\$ 1.055.953
Variación Recaudo	0,86%
Variación Cantidad de Predios	1,13%
Variación Valor Catastral	9%

Variaciones Anuales
Recaudo Vs Valor Catastral



Variaciones Anuales
Recaudo Vs Cantidad de Predios



PROYECCIONES 2026 a 2040

2.1 Sin modificación del POT

Proyecciones DAP

“Sin modificación del POT”

	PROYECCIÓN DAP
Período de la proyección	2026 a 2040
Total recaudo proyectado (2026 a 2040)	\$ 1,2 Billones
Total cantidad de predios	45.744
Recaudo promedio por predio proyectado	\$ 1.801.286
Variación anual promedio del recaudo	3,24%

El recaudo promedio por predio proyectado para el periodo 2026 a 2040 es **1,7 veces** el histórico

Valores Constantes 2026

VARIABLE	Promedio Histórico
Recaudo Promedio por Predio	\$ 1.055.953

Propuesta de mejora para las proyecciones

(2026 a 2040) “Sin modificación del POT”

1. Cambiar los supuestos de partida y tomar como referencia los promedios históricos del 2021 al 2025



Valores Constantes 2026

VARIABLE	Promedio Histórico
Recaudo Promedio Anual	\$ 1,1 Billones
Cantidad de Predios Promedio	1.067.224
Recaudo Promedio por Predio	\$ 1.055.953
Variación Recaudo	0,86%
Variación Cantidad de Predios	1,13%
Variación Valor Catastral	9%

2. Hacer la proyección para toda la ciudad y no solo para un conjunto de predios

Proyección Mejorada

(2026 a 2040) “Sin modificación del POT”

Valores Constantes 2026

	PROYECCIÓN "Economía Urbana"
Período de la proyección	2026 a 2040
Total recaudo proyectado (2026 a 2040)	\$ 19,9 Billones
Recaudo promedio anual proyectado	\$ 1,3 Billones
Total cantidad de predios	1.168.563
Recaudo promedio por predio proyectado	\$ 1.131.692
Variación anual promedio del recaudo	0,86%

PROYECCIONES 2026 a 2040

2.2 Con modificación del POT << Escenario Conservador >>

Proyecciones DAP

Escenario Conservador

Período de la proyección	2026 a 2040
Total recaudo proyectado	\$ 2,7
Total cantidad de predios	45.744
Recaudo promedio por predio proyectado	\$ 4.004.433

Supuestos:

- 45.744 viviendas nuevas se licencian, construyen y venden en 8 años
- 5.718 viviendas por año
- Estrato 4
- Recaudo se da en el 2034 al 2020

Al comparar el recaudo total de la ciudad obtenido en la “Proyección Mejorada Sin modificación del POT” se encuentra que **el DAP espera generar el 14% de dicho recaudo con el 3,9% de los predios de la ciudad.**

	PROYECCIÓN "Economía Urbana"
Período de la proyección	2026 a 2040
Total recaudo proyectado (2026 a 2040)	\$ 19,9 Billones

Propuesta de mejora para las proyecciones

En el Escenario Conservador

1. Tomar como punto de partida la proyección mejorada “Sin POT”

2. Adicionar supuestos :

- Relación (Recaudo IPU / Avalúo Catastral Total) = 0,57% basado en el histórico 2021 a 2025
- Predios nuevos (45.744 Viv)
- Se construyen 5.014 viviendas nuevas al año (Fuente Camacol) y se van acumulando año a año, hasta llegar a 45.744 en el 2040.
- El predial de los predios nuevos es igual al Avalúo Catastral * (Relación IPU/AC)
- Avalúo catastral crece al 9%
- La cultura de pago (pagado / facturado) es del 82% basado en el histórico 2021 a 2025

Proyección Mejorada

Escenario Conservador (*)



Valores Constantes 2026

AÑO	Proyección Recaudo Con Modificación del POT "Escenario Conservador" < Economía Urbana>						DELTA IMPUESTO PREDIAL <i>(Escenario Conservador - Línea Base)</i>
	Cantidad de Predios			Recaudo Total			
	Sin DELTA	con DELTA (*)	Total	Predios Sin DELTA	Predios con DELTA	Total	
2026	1.079.237	0	1.079.237	\$ 1.149.454.608.637	\$ 0	\$ 1.149.454.608.637	\$ 0
2027	1.091.385	0	1.091.385	\$ 1.172.398.141.986	\$ 0	\$ 1.172.398.141.986	\$ 0
2028	1.103.669	0	1.103.669	\$ 1.195.799.636.632	\$ 0	\$ 1.195.799.636.632	\$ 0
2029	1.116.092	0	1.116.092	\$ 1.219.668.233.648	\$ 0	\$ 1.219.668.233.648	\$ 0
2030	1.128.655	0	1.128.655	\$ 1.244.013.256.568	\$ 0	\$ 1.244.013.256.568	\$ 0
2031	1.141.359	0	1.141.359	\$ 1.268.844.215.028	\$ 0	\$ 1.268.844.215.028	\$ 0
2032	1.149.192	5.014	1.154.206	\$ 1.288.548.784.230	\$ 9.548.606.616	\$ 1.298.097.390.847	\$ 3.926.582.368
2033	1.157.169	10.028	1.167.197	\$ 1.308.662.097.709	\$ 20.775.721.385	\$ 1.329.437.819.094	\$ 9.434.889.120
2034	1.165.293	15.042	1.180.335	\$ 1.329.192.996.382	\$ 33.902.637.557	\$ 1.363.095.633.938	\$ 16.744.963.900
2035	1.173.565	20.056	1.193.621	\$ 1.350.150.508.234	\$ 49.176.581.839	\$ 1.399.327.090.073	\$ 26.102.769.465
2036	1.181.986	25.070	1.207.056	\$ 1.371.543.852.188	\$ 66.873.563.597	\$ 1.438.417.415.785	\$ 37.783.036.738
2037	1.190.559	30.084	1.220.643	\$ 1.393.382.442.042	\$ 87.301.524.574	\$ 1.480.683.966.616	\$ 52.092.414.364
2038	1.199.284	35.098	1.234.382	\$ 1.415.675.890.503	\$ 110.803.819.927	\$ 1.526.479.710.430	\$ 69.372.949.595
2039	1.208.164	40.112	1.248.276	\$ 1.438.434.013.286	\$ 137.763.064.504	\$ 1.576.197.077.790	\$ 90.005.934.406
2040	1.216.583	45.744	1.262.327	\$ 1.460.924.712.522	\$ 170.914.430.237	\$ 1.631.839.142.760	\$ 115.983.081.940
TOTAL	N/A	N/A	N/A	\$ 19.606.693.389.595	\$ 687.059.950.236	\$ 20.293.753.339.831	\$ 421.446.621.896
PROMEDIO	1.153.479	15.083	1.168.563	\$ 1.307.112.892.640	\$ 45.803.996.682	\$ 1.352.916.889.322	2,12%

(*) Cada año se adicionan 5.014 y se van acumulando

Propuesta de mejora para las proyecciones

En el Escenario Moderado

1. Tomar como punto de partida la proyección mejorada “Sin POT”

2. Adicionar supuestos :

- Relación (Recaudo IPU / Avalúo Catastral Total) = 0,57% basado en el histórico 2021 a 2025
- El predial de los predios nuevos es igual al Avalúo Catastral * (Relación IPU/AC)
- Avalúo catastral crece al 9%
- La cultura de pago (pagado / facturado) es del 82% basado en el histórico 2021 a 2025

3. Modificar los siguientes supuestos respecto del “Escenario Conservador”

- El avalúo catastral crece al **10%** , es decir, **1% más respecto del “Escenario Conservador”**

Proyección

Escenario Moderado

- Cambio en Supuestos:
- El avalúo catastral crece al **10%**



AÑO
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
TOTAL
PROMEDIO

Proyección Recaudo Con Modificación del POT "Escenario Moderado" < Economía Urbana >					
Cantidad de Predios			Recaudo Total		
Sin DELTA	con DELTA (*)	Total	Predios Sin DELTA	Predios con DELTA	Total
1.079.237	0	1.079.237	\$ 1.149.454.608.637	\$ 0	\$ 1.149.454.608.637
1.091.385	0	1.091.385	\$ 1.172.398.141.986	\$ 0	\$ 1.172.398.141.986
1.103.669	0	1.103.669	\$ 1.195.799.636.632	\$ 0	\$ 1.195.799.636.632
1.116.092	0	1.116.092	\$ 1.219.668.233.648	\$ 0	\$ 1.219.668.233.648
1.128.655	0	1.128.655	\$ 1.244.013.256.568	\$ 0	\$ 1.244.013.256.568
1.141.359	0	1.141.359	\$ 1.268.844.215.028	\$ 0	\$ 1.268.844.215.028
1.149.192	5.014	1.154.206	\$ 1.288.548.784.230	\$ 10.317.773.537	\$ 1.298.866.557.768
1.157.169	10.028	1.167.197	\$ 1.308.662.097.709	\$ 22.699.101.782	\$ 1.331.361.199.491
1.165.293	15.042	1.180.335	\$ 1.329.192.996.382	\$ 37.453.517.940	\$ 1.366.646.514.322
1.173.565	20.056	1.193.621	\$ 1.350.150.508.234	\$ 54.931.826.313	\$ 1.405.082.334.547
1.181.986	25.070	1.207.056	\$ 1.371.543.852.188	\$ 75.531.261.180	\$ 1.447.075.113.367
1.190.559	30.084	1.220.643	\$ 1.393.382.442.042	\$ 99.701.264.757	\$ 1.493.083.706.799
1.199.284	35.098	1.234.382	\$ 1.415.675.890.503	\$ 127.949.956.439	\$ 1.543.625.846.941
1.208.164	40.112	1.248.276	\$ 1.438.434.013.286	\$ 160.851.373.809	\$ 1.599.285.387.094
1.216.583	45.744	1.262.327	\$ 1.460.924.712.522	\$ 201.779.611.285	\$ 1.662.704.323.807
N/A	N/A	N/A	\$ 19.606.693.389.595	\$ 791.215.687.042	\$ 20.397.909.076.638
1.153.479	15.083	1.168.563	\$ 1.307.112.892.640	\$ 52.747.712.469	\$ 1.359.860.605.109

(*) Cada año se adicionan 5.014 y se van acumulando

Valores Constantes 2026

DELTA IMPUESTO PREDIAL (Escenario mODERADO- Línea Base)
\$ 0
\$ 0
\$ 0
\$ 0
\$ 0
\$ 0
\$ 0
\$ 4.695.749.289
\$ 11.358.269.517
\$ 20.295.844.284
\$ 31.858.013.939
\$ 46.440.734.321
\$ 64.492.154.547
\$ 86.519.086.107
\$ 113.094.243.711
\$ 146.848.262.988
\$ 525.602.358.702
2,64%

Propuesta de mejora para las proyecciones

En el Escenario Optimista

1. Tomar como punto de partida la proyección mejorada “Sin POT”

2. Adicionar supuestos :

- Relación (Recaudo IPU / Avalúo Catastral Total) = 0,57% basado en el histórico 2021 a 2025
- El predial de los predios nuevos es igual al Avalúo Catastral * (Relación IPU/AC)
- Avalúo catastral crece al 9%
- La cultura de pago (pagado / facturado) es del 82% basado en el histórico 2021 a 2025

3. Modificar los siguientes supuestos respecto del “Escenario Conservador”

- El avalúo catastral crece al **11%** , **es decir, 2% más respecto del “Escenario Conservador”**

Proyección

Escenario Optimista

- Cambio en Supuestos:
- El avalúo catastral crece al **11%**



Valores Constantes 2026

	Proyección Recaudo Con Modificación del POT "Escenario Optimista" < Economía Urbana >						DELTA IMPUESTO PREDIAL <i>(Escenario Optimista Línea Base)</i>
AÑO	Cantidad de Predios			Recaudo Total			
	Sin DELTA	con DELTA (*)	Total	Predios Sin DELTA	Predios con DELTA	Total	
2026	1.079.237	0	1.079.237	\$ 1.149.454.608.637	\$ 0	\$ 1.149.454.608.637	\$ 0
2027	1.091.385	0	1.091.385	\$ 1.172.398.141.986	\$ 0	\$ 1.172.398.141.986	\$ 0
2028	1.103.669	0	1.103.669	\$ 1.195.799.636.632	\$ 0	\$ 1.195.799.636.632	\$ 0
2029	1.116.092	0	1.116.092	\$ 1.219.668.233.648	\$ 0	\$ 1.219.668.233.648	\$ 0
2030	1.128.655	0	1.128.655	\$ 1.244.013.256.568	\$ 0	\$ 1.244.013.256.568	\$ 0
2031	1.141.359	0	1.141.359	\$ 1.268.844.215.028	\$ 0	\$ 1.268.844.215.028	\$ 0
2032	1.149.192	5.014	1.154.206	\$ 1.288.548.784.230	\$ 10.992.539.802	\$ 1.299.541.324.032	\$ 5.370.515.554
2033	1.157.169	10.028	1.167.197	\$ 1.308.662.097.709	\$ 24.403.438.361	\$ 1.333.065.536.070	\$ 13.062.606.096
2034	1.165.293	15.042	1.180.335	\$ 1.329.192.996.382	\$ 40.631.724.871	\$ 1.369.824.721.252	\$ 23.474.051.214
2035	1.173.565	20.056	1.193.621	\$ 1.350.150.508.234	\$ 60.134.952.808	\$ 1.410.285.461.043	\$ 37.061.140.435
2036	1.181.986	25.070	1.207.056	\$ 1.371.543.852.188	\$ 83.437.247.022	\$ 1.454.981.099.209	\$ 54.346.720.162
2037	1.190.559	30.084	1.220.643	\$ 1.393.382.442.042	\$ 111.138.413.033	\$ 1.504.520.855.075	\$ 75.929.302.823
2038	1.199.284	35.098	1.234.382	\$ 1.415.675.890.503	\$ 143.924.244.878	\$ 1.559.600.135.380	\$ 102.493.374.546
2039	1.208.164	40.112	1.248.276	\$ 1.438.434.013.286	\$ 182.578.184.930	\$ 1.621.012.198.216	\$ 134.821.054.832
2040	1.216.583	45.744	1.262.327	\$ 1.460.924.712.522	\$ 231.116.890.345	\$ 1.692.041.602.867	\$ 176.185.542.048
TOTAL	N/A	N/A	N/A	\$ 19.606.693.389.595	\$ 888.357.636.049	\$ 20.495.051.025.644	\$ 622.744.307.709
PROMEDIO	1.153.479	15.083	1.168.563	\$ 1.307.112.892.640	\$ 59.223.842.403	\$ 1.366.336.735.043	3,13%

Proyección

Escenarios Conservador, Moderado y Optimista



Valores Constantes 2026

AÑO	RECAUDO TOTAL "Tendencial"	Proyección Recaudo Con Modificación del POT < Economía Urbana >			DELTA IMPUESTO PREDIAL (Escenario - Línea Base)		
		CONSERVADOR	MODERADO	OPTIMISTA	CONSERVADOR	MODERADO	OPTIMISTA
TOTAL	\$ 19.872.306.717.935	\$ 20.293.753.339.831	\$ 20.397.909.076.638	\$ 20.495.051.025.644	\$ 421.446.621.896	\$ 525.602.358.702	\$ 622.744.307.709
PROMEDIO	\$ 1.324.820.447.862	\$ 1.352.916.889.322	\$ 1.359.860.605.109	\$ 1.366.336.735.043	2,12%	2,64%	3,13%

Proyección Mejorada (2026 a 2040) “Sin modificación del POT”

Valores Constantes 2026

	PROYECCIÓN "Economía Urbana"
Período de la proyección	2026 a 2040
Total recaudo proyectado (2026 a 2040)	\$ 19,9 Billones
Recaudo promedio anual proyectado	\$ 1,3 Billones
Total cantidad de predios	1.168.563
Recaudo promedio por predio proyectado	\$ 1.131.692
Variación anual promedio del recaudo	0,86%



Delta del recaudo del Impuesto Predial Unificado con modificación del PO puede estar entre **\$421 mil millones y \$622 mil millones** adicionales frente al escenario tendencial sin POT.



GRACIAS