Ranking de Impuesto Predial

Departamentos de Colombia – 2025

Fuente: DNP – Ministerio de Hacienda y DNP, procesado por el Monitor de Desarrollo Territorial (MDT). Indicadores 2.3 / 2.3.1 (predial) y 2.11 (compensación). Cifras en pesos constantes de 2025.

Tres lecturas, un diagnóstico fiscal territorial

① VOLUMEN DE RECAUDO	② ESFUERZO POR HABITANTE	③ COMPENSACIÓN PREDIAL
Cuántos pesos recauda cada departamento por impuesto predial y qué parte del total nacional representa	Cuánto predial se recauda por habitante, la medida que compara territorios de distinto tamaño	Cuánto reconoce la Nación a los municipios que no pueden cobrar predial sobre predios exentos

Hallazgos principales

- **El recaudo predial crece 7,5% en 2025, el mejor salto de los últimos siete años:** el país pasa de $14,2 a $15,3 billones de pesos constantes, con 25 de los 33 departamentos al alza. En doce años el recaudo real creció 65,8% y el recaudo por habitante 42,0%, de $202.943 a $288.108 por habitante.
- **Cuatro municipios explican la mitad del predial del país:** Bogotá aporta 30,6% del recaudo nacional, y junto con Medellín, Cali y Barranquilla suman más del 50%. Las seis ciudades principales concentran 58,7% del recaudo con 29,6% de la población; los 965 municipios de categoría 6 aportan 7,6% con 31,5% de la población.
- **El ranking cambia por completo según cómo se mida:** Risaralda es #8 en volumen pero #3 por habitante, y Quindío pasa de #15 a #8. En sentido contrario, Tolima (#9 → #13), Córdoba (#16 → #23) y Nariño (#20 → #27) recaudan bastante menos de lo que su tamaño sugiere.
- **La brecha por habitante es de 1 a 42:** Bogotá recauda $587.410 por habitante y Guainía $13.996. Vista por tipo de municipio, la distancia es de diez veces: $571.771 por habitante en las ciudades principales frente a $54.469 en el rural disperso.
- **Cuatro de cada diez municipios recaudan menos hoy que hace diez años:** en 442 de los 1.101 municipios con serie completa (40,1%) el recaudo por habitante de 2025 es inferior al de 2015, con una caída mediana del 22,7%. Es una fotografía apenas mejor que la de 2024 (43,9% frente a 2014): el crecimiento del agregado nacional no llega a una parte grande del territorio.
- **En el departamento típico, tres municipios explican el 80% del predial:** la mediana de concentración es 80,2%. Los casos extremos son Risaralda (96,8%), Bolívar (96,6%) y Atlántico (95,0%); en el otro extremo, Cundinamarca reparte su recaudo en una base amplia (top 3 = 31,7%).
- **El posconflicto recauda cuatro veces menos, pero es donde más crece:** los 170 municipios PDET tienen 13,5% de la población y 3,8% del recaudo ($81.086 por habitante frente a $320.428). Aun así, en 2025 crecieron 20,1%, casi el triple del promedio nacional, y los ZOMAC 11,4%.
- **Ocho municipios reportaron cero pesos de predial en 2025** y en los 110 municipios que reciben compensación nacional ésta equivale, en la mediana, a 149% de su propio recaudo: allí el predial no es una fuente de ingresos, es un trámite sin base gravable.

Conclusión: el predial crece, pero la capacidad de cobro sigue concentrada en muy pocas ciudades

El impuesto predial es hoy la renta propia más dinámica de los municipios colombianos: crece en términos reales, se recupera del estancamiento 2020–2023 y en 2025 alcanza su nivel más alto de la serie. Pero ese crecimiento es fundamentalmente urbano. Las seis ciudades principales aportan casi seis de cada diez pesos, mientras un tercio de la población vive en municipios de categoría 6 que apenas generan uno de cada trece pesos. Para una gobernación esto define una agenda concreta: el margen de mejora del recaudo propio no está en las capitales —que ya cobran— sino en el grupo intermedio y rural de su departamento, donde la actualización catastral y la gestión de cartera todavía pueden mover la aguja.

Ranking 1 · Volumen de recaudo: cuántos pesos entran por predial — 2025

Departamento	POSICIÓN (VOLUMEN)			RECAUDO PREDIAL ($ MILLONES CONSTANTES 2025)			PESO % nacional
	2024	2025	Δ	2025	2024	Δ 24 → 25	
Bogotá, D.C.	#1	#1	–	4.665.720	4.683.602	▼ 0,4%	30,6%
Antioquia	#2	#2	–	2.843.459	2.672.674	▲ 6,4%	18,6%
Valle del Cauca	#3	#3	–	1.646.239	1.455.400	▲ 13,1%	10,8%
Cundinamarca	#4	#4	–	1.102.535	970.587	▲ 13,6%	7,2%
Atlántico	#5	#5	–	929.707	811.677	▲ 14,5%	6,1%
Santander	#6	#6	–	737.710	615.549	▲ 19,8%	4,8%
Bolívar	#7	#7	–	591.737	538.322	▲ 9,9%	3,9%
Risaralda	#8	#8	–	406.113	340.022	▲ 19,4%	2,7%
Tolima	#10	#9	▲ 1	238.119	226.063	▲ 5,3%	1,6%
Boyacá	#9	#10	▼ 1	234.747	240.106	▼ 2,2%	1,5%
Meta	#11	#11	–	218.102	187.981	▲ 16,0%	1,4%
Caldas	#12	#12	–	192.108	185.487	▲ 3,6%	1,3%
Magdalena	#14	#13	▲ 1	183.057	137.287	▲ 33,3%	1,2%
Norte de Santander	#13	#14	▼ 1	164.089	169.387	▼ 3,1%	1,1%
Quindio	#17	#15	▲ 2	155.066	118.221	▲ 31,2%	1,0%
Córdoba	#15	#16	▼ 1	151.711	128.679	▲ 17,9%	1,0%
Cauca	#16	#17	▼ 1	133.305	121.699	▲ 9,5%	0,9%
Cesar	#18	#18	–	129.098	110.954	▲ 16,4%	0,8%
Huila	#19	#19	–	109.542	102.911	▲ 6,4%	0,7%
Nariño	#20	#20	–	96.287	95.265	▲ 1,1%	0,6%
Sucre	#21	#21	–	89.085	80.135	▲ 11,2%	0,6%
Casanare	#22	#22	–	67.690	57.440	▲ 17,8%	0,4%
Caquetá	#25	#23	▲ 2	51.222	36.548	▲ 40,1%	0,3%
La Guajira	#23	#24	▼ 1	43.538	42.109	▲ 3,4%	0,3%
Chocó	#24	#25	▼ 1	40.021	40.632	▼ 1,5%	0,3%
Arauca	#26	#26	–	11.482	8.680	▲ 32,3%	0,1%
Putumayo	#27	#27	–	9.880	8.608	▲ 14,8%	0,1%
Vichada	#28	#28	–	6.162	6.942	▼ 11,2%	0,0%
Guaviare	#30	#29	▲ 1	5.349	2.851	▲ 87,6%	0,0%
Amazonas	#29	#30	▼ 1	5.240	4.134	▲ 26,8%	0,0%
Guainía	#31	#31	–	720	769	▼ 6,4%	0,0%
Vaupés	#32	#32	–	603	626	▼ 3,7%	0,0%
Archipiélago de San Andrés	#33	#33	–	375	432	▼ 13,2%	0,0%

Notas: recaudo del impuesto predial unificado y sobretasa ambiental (MDT 2.3), en millones de pesos constantes de 2025. # = posición en el ranking nacional con método DENSE (los empates comparten posición). Δ de posición: ▲ = sube en el ranking. El total nacional es la suma de los 1.103 municipios ($15,26 billones); no se promedian valores municipales. «Archipiélago de San Andrés» recoge únicamente a Providencia: San Andrés isla no figura en la hoja fuente por estar clasificado como territorio insular, no como municipio.

Ranking 2 · Esfuerzo por habitante: cuánto predial se cobra por persona — 2025

El recaudo por habitante es la lectura que permite comparar departamentos de tamaños muy distintos: mide capacidad de cobro, no tamaño de la economía. La última columna muestra qué tan concentrado está el recaudo dentro de cada departamento —cuánto aportan sus tres municipios más grandes—, es decir, cuánta base tributaria propia existe fuera de la capital.

Departamento	POSICIÓN (POR HABITANTE)			RECAUDO PREDIAL POR HABITANTE ($ CONSTANTES 2025)			CONCENTRACIÓN 3 mun. mayores
	2024	2025	Δ	2025	2024	Δ 24 → 25	
Bogotá, D.C.	#1	**#1**	–	**587.410**	591.464	▼ 0,7%	100,0%
Antioquia	#2	**#2**	–	**410.408**	388.425	▲ 5,7%	67,7%
Risaralda	#3	**#3**	–	**404.807**	340.727	▲ 18,8%	96,8%
Valle del Cauca	#4	**#4**	–	**349.639**	310.093	▲ 12,8%	77,0%
Atlántico	#5	**#5**	–	**324.501**	286.125	▲ 13,4%	95,0%
Cundinamarca	#6	**#6**	–	**311.885**	280.273	▲ 11,3%	31,7%
Santander	#7	**#7**	–	**307.597**	258.563	▲ 19,0%	75,0%
Quindio	#9	**#8**	▲ 1	**277.954**	212.292	▲ 30,9%	87,6%
Bolívar	#8	**#9**	▼ 1	**264.017**	241.706	▲ 9,2%	96,6%
Meta	#12	**#10**	▲ 2	**188.603**	164.278	▲ 14,8%	72,1%
Caldas	#11	**#11**	–	**182.188**	176.633	▲ 3,1%	80,2%
Boyacá	#10	**#12**	▼ 2	**181.919**	187.111	▼ 2,8%	62,5%
Tolima	#13	**#13**	–	**171.752**	163.761	▲ 4,9%	75,2%
Casanare	#14	**#14**	–	**143.058**	122.849	▲ 16,4%	80,2%
Caquetá	#18	**#15**	▲ 3	**119.387**	85.828	▲ 39,1%	81,0%
Magdalena	#16	**#16**	–	**118.521**	89.949	▲ 31,8%	91,2%
Norte de Santander	#15	**#17**	▼ 2	**95.998**	99.935	▼ 3,9%	83,5%
Huila	#17	**#18**	▼ 1	**90.626**	86.136	▲ 5,2%	76,5%
Cesar	#20	**#19**	▲ 1	**87.872**	77.025	▲ 14,1%	78,1%
Sucre	#19	**#20**	▼ 1	**86.147**	78.596	▲ 9,6%	81,2%
Cauca	#21	**#21**	–	**83.360**	76.874	▲ 8,4%	77,8%
Amazonas	#25	**#22**	▲ 3	**80.560**	64.349	▲ 25,2%	100,0%
Córdoba	#24	**#23**	▲ 1	**76.125**	65.349	▲ 16,5%	73,2%
Chocó	#22	**#24**	▼ 2	**67.477**	69.323	▼ 2,7%	72,6%
Guaviare	#29	**#25**	▲ 4	**63.155**	33.720	▲ 87,3%	99,7%
Archipiélago de San Andrés	#23	**#26**	▼ 3	**59.335**	68.735	▼ 13,7%	100,0%
Nariño	#26	**#27**	▼ 1	**56.190**	55.894	▲ 0,5%	86,5%
Vichada	#27	**#28**	▼ 1	**41.429**	48.506	▼ 14,6%	80,6%
Arauca	#30	**#29**	▲ 1	**41.126**	31.236	▲ 31,7%	76,6%
La Guajira	#28	**#30**	▼ 2	**40.816**	40.186	▲ 1,6%	69,5%
Putumayo	#31	**#31**	–	**25.285**	22.335	▲ 13,2%	67,6%
Vaupés	#32	**#32**	–	**15.873**	16.620	▼ 4,5%	100,0%
Guainía	#33	**#33**	–	**13.996**	15.359	▼ 8,9%	100,0%

Notas: indicador MDT 2.3.1, calculado como Σ recaudo del departamento ÷ Σ población del departamento (hoja 1-6_Poblacion); nunca como promedio de tasas municipales. Semáforo del recaudo por habitante frente al promedio nacional de $288.108: verde ≥ nacional, ámbar entre 50% y 100% del nacional, rojo < 50%. Semáforo de concentración: rojo ≥90% en tres municipios, ámbar 70–90%, verde <70%. Promedio nacional 2025 = $288.108 por habitante (▲ **6,6%** frente a 2024).

Cómo ha cambiado el recaudo en los últimos cinco años (2021–2025)

El ritmo anual indica si el recaudo real de cada departamento viene subiendo o bajando entre 2021 y 2025, y a qué velocidad aproximada cada año. Se calcula con la tendencia de toda la serie, de modo que un solo año atípico no la distorsione. En 20 de los 33 departamentos el recaudo real viene subiendo y en 13 viene bajando; el promedio nacional avanza 3,0% al año.

▲ Departamentos donde el recaudo más crece

Departamento	Ritmo anual	$ mill. 2021	$ mill. 2025	Cambio 21–25
Sucre	▲ 10,8%	60.320	89.085	▲ 47,7%
Risaralda	▲ 9,3%	263.476	406.113	▲ 54,1%
Atlántico	▲ 7,8%	684.169	929.707	▲ 35,9%
Quindío	▲ 7,8%	115.618	155.066	▲ 34,1%
Bolívar	▲ 7,0%	446.135	591.737	▲ 32,6%
Antioquia	▲ 6,9%	2.229.090	2.843.459	▲ 27,6%
Caquetá	▲ 6,4%	37.233	51.222	▲ 37,6%
Santander	▲ 5,4%	581.015	737.710	▲ 27,0%
Cundinamarca	▲ 5,2%	879.275	1.102.535	▲ 25,4%
Magdalena	▲ 5,0%	139.816	183.057	▲ 30,9%

▼ Departamentos donde el recaudo más cae

Departamento	Ritmo anual	$ mill. 2021	$ mill. 2025	Cambio 21–25
Vaupés	▼ 44,1%	3.840	603	▼ 84,3%
Chocó	▼ 26,6%	109.924	40.021	▼ 63,6%
Putumayo	▼ 6,1%	11.328	9.880	▼ 12,8%
Nariño	▼ 4,7%	113.442	96.287	▼ 15,1%
Guainía	▼ 4,4%	910	720	▼ 20,9%
Norte de Santander	▼ 4,3%	193.640	164.089	▼ 15,3%
Boyacá	▼ 3,6%	271.369	234.747	▼ 13,5%
Caldas	▼ 1,9%	200.846	192.108	▼ 4,4%
Meta	▼ 1,6%	218.948	218.102	▼ 0,4%
Vichada	▼ 1,2%	5.696	6.162	▲ 8,2%

Conviene leer las dos columnas de pesos junto con el ritmo: varios de los departamentos que más caen son también los de menor recaudo absoluto, donde unos pocos municipios pequeños mueven todo el resultado (ver factor 4). Se excluye de estas dos tablas al Archipiélago de San Andrés, cuya serie recoge únicamente a Providencia.

Recaudo por categoría municipal — 2025

Categoría (Ley 617/2000)	Municipios	$ millones 2025	% del recaudo	% de la población	$ por habitante	Δ 24 → 25
Especial	6	8.952.231	**58,7%**	29,6%	571.771	▲ 4,3%
Categoría 1	28	3.219.029	**21,1%**	20,1%	301.835	▲ 12,8%
Categoría 2	27	1.051.973	**6,9%**	7,7%	256.768	▲ 16,0%
Categoría 3	16	315.345	**2,1%**	2,7%	220.058	▲ 11,9%
Categoría 4	18	195.735	**1,3%**	3,9%	95.733	▲ 6,1%
Categoría 5	43	364.085	**2,4%**	4,5%	153.082	▲ 9,5%
Categoría 6	965	1.161.420	**7,6%**	31,5%	69.584	▲ 9,8%

Categoría especial = Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena y Bucaramanga. La categoría se toma de Tabla_Municipios (Categoria_Municipal_2025) y es un atributo territorial, no un indicador: no se promedia ni se agrega. La brecha entre la categoría especial ($571.771 por habitante) y la categoría 6 ($69.584) es de 8,2 veces.

Los diez municipios que más predial recaudan del país

#	Municipio	Departamento	$ millones 2025	% del total nacional	$ por habitante
#1	**Bogotá, D.C.**	Bogotá, D.C.	**4.665.720**	30,6%	587.410
#2	**Medellín**	Antioquia	**1.547.878**	10,1%	612.210
#3	**Cali**	Valle del Cauca	**1.080.499**	7,1%	474.466
#4	**Barranquilla**	Atlántico	**781.907**	5,1%	611.178
#5	**Cartagena de Indias**	Bolívar	**544.324**	3,6%	538.125
#6	**Bucaramanga**	Santander	**331.903**	2,2%	537.356
#7	**Pereira**	Risaralda	**304.839**	2,0%	625.492
#8	**Envigado**	Antioquia	**194.765**	1,3%	735.970
#9	**Rionegro**	Antioquia	**182.598**	1,2%	1.184.225
#10	**Santa Marta**	Magdalena	**161.160**	1,1%	276.720

Los diez municipios de la tabla concentran 64,2% del recaudo nacional; los veinte primeros, 72,9%. Se necesitan 4 municipios para llegar a la mitad del predial del país y 34 para llegar al 80%.

Una década de predial: cuántos municipios recaudan menos que hace diez años

El agregado nacional crece, pero eso no significa que crezca en todas partes. Esta lectura compara cada municipio consigo mismo diez años atrás, en recaudo **por habitante** —la medida exigente, porque descuenta el crecimiento de la población— y en pesos totales. El universo son los 1.101 municipios con dato en los dos extremos de la ventana. La ventana se mueve con el último año disponible: el dato de 2025 se compara con 2015, igual que el de 2024 se comparaba con 2014.

Ventana de 10 años	POR HABITANTE		EN PESOS TOTALES	
	Municipios	% del país	Municipios	% del país
2013 → 2023	445	40,4%	380	34,5%
2014 → 2024	483	43,9%	366	33,2%
2015 → 2025	442	40,1%	349	31,7%

Municipios cuyo recaudo del año final es inferior al del año inicial de la ventana. La lectura por habitante es la relevante: un municipio puede recaudar más pesos que hace diez años y aun así menos por habitante.

La cifra que no se mueve

Frente al mismo año base 2014, el grupo se reduce de 483 municipios (43,9%) en 2024 a **401 (36,4%)** en 2025. Pero al desplazar la ventana un año, como corresponde, el resultado es **442 municipios: 40,1%**. La mejora real de 2025 es de menos de cuatro puntos. Siguen siendo cuatro de cada diez municipios del país.

El grupo de los 442 es abrumadoramente pequeño y rural —400 son de categoría 6 y 292 rurales o rural disperso—, pero no es marginal: allí vive el 23,8% de la población colombiana, aunque solo aporte el 8,5% del predial. La caída mediana es del 22,7% por habitante, un cuarto de ellos perdió más del 37% y 59 municipios perdieron más de la mitad de su recaudo por habitante en diez años. De los que estaban en esta situación en la ventana anterior, 167 salieron y 126 entraron: no es un conjunto fijo de rezagados, sino una puerta giratoria de territorios con recaudo inestable (62 son PDET y 135 ZOMAC).

Cuántos municipios de cada departamento recaudan menos por habitante que en 2015

Departamento	Por debajo	Total	%	Caída mediana
Archipiélago de San Andrés	1	1	100,0%	-22,1%
Vaupés	3	3	100,0%	-83,0%
Guainía	1	1	100,0%	-31,5%
Huila	23	37	62,2%	-17,9%
Putumayo	8	13	61,5%	-40,3%
La Guajira	9	15	60,0%	-38,0%
Cauca	25	42	59,5%	-26,6%
Casanare	10	19	52,6%	-33,0%
Cesar	13	25	52,0%	-8,7%
Amazonas	1	2	50,0%	-18,4%
Norte de Santander	20	40	50,0%	-21,0%
Boyacá	60	123	48,8%	-23,9%
Nariño	31	64	48,4%	-22,7%
Chocó	14	30	46,7%	-88,6%
Santander	40	87	46,0%	-18,1%
Meta	13	29	44,8%	-31,2%
Caldas	12	27	44,4%	-11,5%

Departamento	Por debajo	Total	%	Caída mediana
Cundinamarca	50	116	43,1%	-25,6%
Magdalena	11	30	36,7%	-38,0%
Tolima	16	47	34,0%	-21,3%
Valle del Cauca	14	42	33,3%	-12,8%
Quindío	4	12	33,3%	-10,8%
Atlántico	7	23	30,4%	-6,9%
Córdoba	9	30	30,0%	-7,4%
Arauca	2	7	28,6%	-13,8%
Guaviare	1	4	25,0%	-24,8%
Vichada	1	4	25,0%	-88,8%
Bolívar	11	46	23,9%	-61,0%
Sucre	6	26	23,1%	-24,5%
Risaralda	3	14	21,4%	-16,3%
Antioquia	23	125	18,4%	-7,7%
Caquetá	0	16	0,0%	—
Bogotá, D.C.	0	1	0,0%	—

Semáforo: rojo ≥50% de los municipios del departamento por debajo de su nivel de 2015, ámbar 30–50%, verde <30%. Caída mediana = variación mediana del recaudo por habitante 2015→2025 entre los municipios del departamento que están por debajo. Bogotá y Caquetá son las dos únicas geografías sin ningún municipio por debajo. Las caídas medianas extremas de Chocó, Vichada y Vaupés reflejan sobre todo reporte intermitente al Formulario Único Territorial (ver factor 4), no una desaparición real del cobro.

Los dieciséis municipios de categoría especial a 3 que recaudan menos por habitante que en 2015

Municipio	Departamento	Cat.	$/hab. 2015	$/hab. 2025	Δ
Buenaventura	Valle del Cauca	1	283.513	159.311	▼ 43,8%
Mosquera	Cundinamarca	1	329.764	201.050	▼ 39,0%
Duitama	Boyacá	3	202.784	152.826	▼ 24,6%
San José de Cúcuta	Norte de Santander	1	168.490	135.281	▼ 19,7%
Cota	Cundinamarca	2	891.132	725.024	▼ 18,6%
Sopó	Cundinamarca	3	471.519	385.217	▼ 18,3%
Cajicá	Cundinamarca	2	375.165	311.006	▼ 17,1%
Madrid	Cundinamarca	2	250.098	212.083	▼ 15,2%

Municipio	Departamento	Cat.	$/hab. 2015	$/hab. 2025	Δ
Yumbo	Valle del Cauca	1	718.275	630.918	▼ 12,2%
Apartadó	Antioquia	3	125.747	115.652	▼ 8,0%
Pasto	Nariño	1	177.935	165.433	▼ 7,0%
Palmira	Valle del Cauca	1	323.618	301.882	▼ 6,7%
Soledad	Atlántico	2	66.863	63.384	▼ 5,2%
Guarne	Antioquia	2	243.826	237.138	▼ 2,7%
Neiva	Huila	1	167.872	164.838	▼ 1,8%
Copacabana	Antioquia	3	247.507	244.746	▼ 1,1%

En estos municipios no hay problema de base gravable ni de reporte intermitente: hay avalúos catastrales desactualizados, tarifas congeladas o cartera sin gestionar (ver factor 5). Cinco están en la sabana de Bogotá —Mosquera, Cota, Sopó, Cajicá y Madrid—, donde el mercado inmobiliario creció mucho más rápido que el recaudo predial.

Factores que explican el fenómeno

1. El predial es un impuesto urbano. La base gravable del predial es el avalúo catastral, y el avalúo se concentra donde hay mercado inmobiliario formal. Por eso el recaudo sigue casi exactamente el gradiente de urbanización: las ciudades principales recaudan diez veces más por habitante que los municipios rurales dispersos, aunque en éstos vive el 7,4% de la población.

Tipo de municipio (ruralidad)	Municipios	$ millones 2025	% del recaudo	% de la población	$ por habitante	Δ 24 → 25
Ciudades principales	6	8.952.231	**58,7%**	29,6%	571.771	▲ 4,3%
Ciudades y aglomeraciones	111	4.653.920	**30,5%**	35,3%	249.127	▲ 13,3%
Intermedio	313	1.045.623	**6,9%**	16,4%	120.508	▲ 9,7%
Rural	374	394.300	**2,6%**	11,4%	65.425	▲ 12,5%
Rural disperso	299	213.744	**1,4%**	7,4%	54.469	▲ 3,7%

2. Donde el conflicto pasó, el catastro no llegó. Los municipios PDET y ZOMAC concentran entre el 13% y el 18% de la población del país y aportan menos del 4% del predial. La causa no es solo pobreza: es informalidad en la propiedad de la tierra —predios sin título, catastros sin actualizar, ausencia de censo predial—, que hace imposible liquidar el impuesto. La buena noticia es que son los grupos que más crecen en 2025, señal de que la actualización catastral multipropósito empieza a producir efectos medibles.

Grupo territorial	$ millones 2025	% del recaudo	% de la población	$ por habitante	Δ 24 → 25
Municipios PDET (170)	579.961	**3,8%**	13,5%	81.086	▲ 20,1%
Resto del país (933)	14.679.857	**96,2%**	86,5%	320.428	▲ 7,0%
Municipios ZOMAC (344)	618.003	**4,0%**	17,7%	65.811	▲ 11,4%
Resto del país (759)	14.641.815	**96,0%**	82,3%	336.013	▲ 7,3%

3. Cada departamento depende de dos o tres municipios. En el departamento típico, los tres municipios más grandes explican el 80,2% del recaudo predial departamental. Eso significa que la política fiscal territorial no necesita 40 intervenciones simultáneas: necesita saber cuáles son los tres municipios que sostienen el recaudo y cuáles son los diez que no cobran nada. Dentro de un mismo departamento la distancia interna es enorme: en Antioquia va de $6.737 a $1.523.036 por habitante, y en Cundinamarca de $18.964 a $2.027.937.

4. Los municipios pequeños reportan de forma inestable, y eso distorsiona las tendencias. Entre 2023 y 2024, 61 municipios —58 de ellos categoría 6— reportaron caídas superiores al 50%, concentradas en Chocó (18 municipios), Cauca (10) y Nariño (7). Esos municipios pesan apenas el 1,4% del recaudo nacional, así que el total del país no se altera; pero sí explican por qué Chocó (-63,6% entre 2021 y 2025) y Vaupés (-84,3%) aparecen desplomándose. La lectura correcta no es que esos territorios dejaron de cobrar, sino que su reporte al Formulario Único Territorial es intermitente. Es exactamente el tipo de detalle que solo se ve con la base municipal completa y año a año.

5. El rezago catastral también golpea a las ciudades grandes. Dieciséis municipios de categoría especial a 3 recaudan hoy menos por habitante que en 2015. Aquí no hay problema de base gravable ni de reporte intermitente: hay avalúos catastrales desactualizados, tarifas congeladas o cartera sin gestionar. Es el margen de mejora más accesible que existe, porque son administraciones con capacidad técnica instalada; el listado completo está en la página anterior.

Compensación del impuesto predial: el predial que la Nación paga por los municipios

Cuando un municipio tiene en su jurisdicción predios que no puede gravar —parques nacionales naturales, resguardos y otros bienes exentos o de propiedad de entidades nacionales—, la Nación le reconoce una compensación. Es un indicador pequeño y muy focalizado: en 2025 sumó **$98.375 millones**, equivalente al 0,64% del predial del país, y llegó a 58 municipios de 20 departamentos (110 municipios distintos en todo el periodo 2021–2025). El 85,1% fue a municipios de categoría 6 y el 41,9% a municipios PDET.

#	Departamento	Mun. con dato	2025	2024	2023	2022	2021	Total 21–25	% del total 2025
#1	Chocó	25	**48.789**	54.617	66.785	52.196	47.824	270.211	**49,6%**
#2	Cauca	21	**30.510**	17.981	28.807	12.014	24.278	113.590	**31,0%**
#3	Antioquia	11	**8.443**	8.434	8.242	6.286	9.849	41.254	**8,6%**
#4	Valle del Cauca	3	**2.794**	6.286	0	8.337	145	17.562	**2,8%**
#5	La Guajira	5	**2.251**	2.309	9.628	141	0	14.329	**2,3%**
#6	Nariño	15	**1.784**	6.528	6.571	6.617	6.084	27.584	**1,8%**
#7	Vaupés	3	**1.690**	2.133	2.368	4.267	3.015	13.473	**1,7%**
#8	Córdoba	3	**1.106**	1.100	987	953	—	4.146	**1,1%**
#9	Cesar	2	**695**	0	1.369	—	—	2.064	**0,7%**
#10	Boyacá	2	**290**	316	398	432	—	1.436	**0,3%**
#11	Caldas	2	**17**	—	28	31	—	76	**0,0%**
#12	Huila	1	**6**	—	—	—	—	6	**0,0%**
#13	Putumayo	5	**0**	3.354	3.889	3.322	0	10.565	**0,0%**
#13	Meta	1	**0**	—	—	6	—	6	**0,0%**
#13	Amazonas	1	**0**	0	—	—	—	0	**0,0%**
—	Guaviare	3	**—**	553	479	625	82	1.739	**—**
—	Caquetá	2	**—**	0	95	992	—	1.087	**—**
—	Vichada	2	**—**	155	25	—	36	216	**—**
—	Magdalena	2	**—**	—	122	—	0	122	**—**
—	Bolívar	1	**—**	—	—	0	—	0	**—**

Notas: indicador MDT 2.11 (hoja 2-5_CompensaPredial), millones de COP a precios constantes de 2025. Posición con método DENSE únicamente entre los departamentos con dato en 2025; «—» = el departamento no registra compensación ese año. No se imputan ceros: la ausencia de fila significa que no hubo compensación reportada. La suma de los municipios reproduce la fila «Nacional» de la hoja fuente ($98.375 millones en 2025; diferencias de ±$2 millones en años anteriores por redondeo de la fuente), y las dos filas agregadas de la hoja (Divipola 00001 y 00002) se excluyeron del cálculo municipal.

Dónde la compensación pesa más que el propio recaudo

Departamento	Compensación 2025	Predial 2025	Compensación / predial
Vaupés	1.690	603	**280,3%**
Chocó	48.789	40.021	**121,9%**
Cauca	30.510	133.305	**22,9%**
La Guajira	2.251	43.538	**5,2%**
Nariño	1.784	96.287	**1,9%**
Córdoba	1.106	151.711	**0,7%**
Cesar	695	129.098	**0,5%**
Antioquia	8.443	2.843.459	**0,3%**

En Vaupés y Chocó la compensación nacional supera lo que sus propios municipios recaudan por predial. Son territorios donde buena parte del suelo está bajo figuras de protección o titulación colectiva y, por tanto, fuera de la base gravable.

Municipio	Departamento	Cat.	2025	2024
Páez	Cauca	6	**18.096**	0
Quibdó	Chocó	3	**9.865**	10.324
Medio Baudó	Chocó	6	**6.977**	—
López de Micay	Cauca	6	**4.901**	5.005
Alto Baudó	Chocó	6	**4.867**	4.993
Medio Atrato	Chocó	6	**3.925**	3.174
Carmen del Darién	Chocó	6	**3.919**	4.020
Sipí	Chocó	6	**3.540**	4.333
Buenaventura	Valle del Cauca	1	**2.794**	6.286
Guapi	Cauca	6	**2.657**	7.488

Diez municipios concentran la mayor parte de la compensación de 2025. Páez (Cauca) pasó de cero a $18.096 millones, y Quibdó es el único municipio no categoría 6 en cabeza del listado.

Conclusiones generales

- **1. El predial vive su mejor momento de la serie, y eso conviene aprovecharlo:** 7,5% de crecimiento real en 2025 y 65,8% en doce años. Es la renta propia que más ha crecido y la única que un municipio controla directamente; en un contexto de presión sobre las transferencias, es la palanca disponible. Pero el crecimiento del agregado esconde que cuatro de cada diez municipios recaudan hoy menos por habitante que hace diez años.
- **2. El diagnóstico útil es departamental, no nacional:** el promedio del país ($288.108 por habitante) no describe a ningún departamento real. La distancia entre el primero y el último es de 42 veces, y dentro de un mismo departamento puede ser de 100 veces entre municipios. Cualquier meta de recaudo fijada sobre el promedio nacional está mal calibrada.
- **3. El margen está en el grupo intermedio, no en las capitales:** las ciudades principales ya recaudan cerca de su potencial. Los 313 municipios intermedios y los 673 rurales —que hoy aportan el 10,8% del predial con el 35,2% de la población— son donde una actualización catastral cambia la ecuación fiscal.
- **4. Catastro y paz territorial son el mismo problema fiscal:** los municipios PDET recaudan cuatro veces menos por habitante que el resto. Su crecimiento de 20,1% en 2025 muestra que la actualización catastral multipropósito sí se traduce en recaudo, pero partiendo de una base tan baja que el esfuerzo debe sostenerse una década.
- **5. Sin base municipal año a año no se ve nada de esto:** los promedios departamentales esconden reportes intermitentes, municipios en cero y compensaciones que superan el recaudo propio. Las decisiones de política fiscal territorial se toman municipio por municipio, y para eso hace falta la serie completa.

Qué puede hacer una gobernación con esta información

Con el detalle municipal del MDT, una gobernación puede identificar en minutos cuáles de sus municipios recaudan por debajo de lo que su base predial permitiría, cuáles reportan de forma inestable, cuáles dependen de la compensación nacional y cuáles ya agotaron su margen. Ese mapa es el insumo directo para priorizar asistencia técnica catastral, negociar metas de recaudo propio con las alcaldías y sustentar ante el Gobierno nacional la necesidad de actualización catastral en el territorio.

Nota metodológica

Recaudo del impuesto predial unificado y sobretasa ambiental (MDT 2.3 / 2.3.1, hoja 2-3_Predial, fuente DNP – MHCP, 2013–2025) y compensación del impuesto predial (MDT 2.11, hoja 2-5_CompensaPredial, fuente DNP, 2021–2025). Todas las cifras se leen como **millones de pesos constantes de 2025**: la hoja de predial no explicita la base de precios, pero su nivel es consistente con una serie deflactada y homogénea con los demás indicadores fiscales del MDT (SGP y compensación, ambos en constantes de 2025); este supuesto está pendiente de ratificación formal por el equipo del Monitor y, de no cumplirse, las variaciones plurianuales deberían releerse en términos nominales. Los agregados departamentales y nacionales son Σ del mismo año sobre los municipios de la geografía; el recaudo por habitante es Σrecaudo ÷ Σpoblación (hoja 1-6_Poblacion), nunca un promedio de tasas municipales. La clave de agregación es la Divipola del dato, validada contra Tabla_Municipios sin reasignaciones: los 1.103 registros de la hoja corresponden exactamente a los 1.103 municipios del país; las 19 áreas no municipalizadas y San Andrés isla no tienen registro. Categoría municipal, ruralidad y condición PDET/ZOMAC provienen de Tabla_Municipios y se tratan como atributos territoriales. Rankings con método DENSE: los empates comparten posición y la siguiente es consecutiva. Vacíos (NaN) no suman; los ceros se conservan. El ritmo anual 2021–2025 es la pendiente de una regresión log-lineal sobre la serie completa del periodo. La comparación decenal se hace municipio contra sí mismo con ventana móvil (2025 frente a 2015), sobre los 1.101 municipios con dato en ambos extremos; los 2 municipios sin dato en alguno de los dos años quedan fuera de ese conteo y se reportan como tales.

Para más información

Vanessa Cortés — Directora del Monitor de Desarrollo Territorial

vcortes@arteaga-latam.com

Monitor de Desarrollo Territorial

www.monitordedesarrolloterritorial.com