

Informe de Gestión Predial: Valle de Aburrá – Julio 2026

Fecha de corte: 03 de agosto de 2026

Entidades: Municipios Asociados del Valle de Aburrá (Medellín, Envigado, Itagüí, Sabaneta, La Estrella y Bello).

1. Resumen Ejecutivo

La gestión inmobiliaria y catastral en el Valle de Aburrá ha alcanzado un total de **71 predios** intervenidos bajo los programas de actualización, titulación o adquisición para proyectos de utilidad pública. La concentración principal se localiza en el núcleo central (Medellín), seguido por el corredor sur.

2. Distribución Territorial de Predios

La carga operativa se distribuye de la siguiente manera entre los municipios impactados:

Municipio	Cantidad de Predios	Participación (%)
Medellín	27	38.0%
Envigado	15	21.1%
Itagüí	11	15.5%
La Estrella	10	14.1%
Bello	5	7.0%
Sabaneta	3	4.3%
Total, General	71	100%

3. Análisis por Municipio

- **Medellín (27 predios):** Representa el mayor volumen de gestión, presentando una alta complejidad por su ubicación y la no identificación de cabidas y linderos. Muchos predios presentan una "ubicación jurídica" (en escrituras) que no coincide con la "ubicación geográfica" actual, debido a procesos de urbanización informal o desplazamientos de linderos históricos.

Hallazgo Técnico y Jurídico: Predio M.I. 001-393823 (Medellín)

- Respecto al inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria 001-393823, el cual presenta una medida cautelar de embargo a favor de FONVALMED, se informa el estado de la gestión ante la Subsecretaría de Catastro del Distrito de Medellín (Radicado 202410215928):
- **Diagnóstico Catastral:** Tras la visita técnica realizada el 03 de julio de 2024, la autoridad catastral determinó que los linderos del predio (ubicado en la CR 41A X CL 18C SUR LT 0052) presentan un error de formación y ubicación en el sistema.
- **Conflicto de Superposición:** De acuerdo con la georreferenciación de la Escritura Pública No. 965 de 1985 (Notaría Quinta de Medellín), se confirmó que este predio se superpone físicamente sobre el inmueble con M.I. 001-712565, el cual ya cuenta con un Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente registrado en el sistema SAP.
- **Acción de Saneamiento:** Dada la inconsistencia técnica que impide la individualización clara del predio, la entidad procederá a solicitar formalmente ante FONVALMED el levantamiento del embargo. Esta gestión es un requisito indispensable para avanzar en la corrección de linderos y el posterior saneamiento del inventario predial del Distrito.

Gestión de Activos Compartidos: Distrito de Medellín

Se informa el estado de avance sobre siete (7) activos estratégicos en el Distrito de Medellín, los cuales han sido objeto de un proceso de distribución concertada entre los tres municipios partícipes de la cesión.

- **Relación de Inmuebles Entregados:**

001-521799, 001-419557, 001-402287.

001-395992, 001-395991.

01N-267862, 01N-222239.

Acuerdo de Distribución Equitativa

Tras una serie de mesas de trabajo técnicas y jurídicas, las administraciones municipales han logrado un consenso para la asignación de estos bienes. Los criterios para dicha distribución se basaron en:

1. **Análisis Físico:** Evaluación del área superficial, topografía y potencial de aprovechamiento de cada lote.
2. **Análisis Jurídico:** Revisión de cargas, gravámenes y vocación de uso del suelo según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

3. **Equidad Territorial:** Garantizar que la valoración comercial y la utilidad pública de los predios se reparta de manera proporcional entre los municipios beneficiarios.

Estrategia de Saneamiento para Predios con Incertidumbre Geográfica

Para el remanente de predios que presentan una alta complejidad técnica y restricciones de acceso por orden público, se ha definido una ruta de normalización institucional ante la Subsecretaría de Catastro de Medellín.

Fundamentación del Derecho de Petición

Se radicará una solicitud formal mediante derecho de petición, fundamentada en la necesidad de aplicar herramientas de actualización catastral para aquellos inmuebles que poseen vida jurídica (matrícula inmobiliaria vigente), pero carecen de representación en la base de datos geográfica del Distrito.

- **Acciones Técnicas Solicitadas:**
Reconocimiento de Predios Omitidos: Activación del procedimiento administrativo para incluir en la cartografía oficial los activos que hoy solo existen documentalmente.
- **Validación de Insumos de Formación:** Revisión de planos topográficos históricos, fichas de formación y estudios de títulos detallados para determinar la ubicación espacial exacta.
- **Saneamiento Catastral-Registral:** Lograr la correlación necesaria entre el folio de matrícula y el código de ubicación catastral, permitiendo que el predio sea plenamente individualizado.

INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO: EVALUACIÓN DE PREDIOS AFECTADOS POR EL COBRO DE ALUMBRADO PÚBLICO

Evaluar la viabilidad técnica, cartográfica y jurídica del cobro del impuesto/tasa de alumbrado público sobre una serie de predios localizados en el Municipio de Medellín, analizando su estado de inscripción catastral, georreferenciación y consistencia de datos para determinar si se configura o desvirtúa el hecho generador del tributo.

RELACIÓN DE MATRÍCULAS Y PREDIOS ESTUDIADOS

Matrícula Inmobiliaria	CBML	Áreas / Cabida Registrada	Descripción / Linderos / Destinación
01N-267862	04051080150	5.227,04 m ² (Cartográfica) 8.638,54 varas ² (Aprox.)	Lote en paraje El Mico, destinado a canal y vías de acceso al Río Medellín. Avalúo terreno: \$2.078.566.000,00.
01N-265215	05170009206	212,00 varas ² (Aprox.)	Lote con casa de habitación en B. Caribe (Robledo), margen izquierda Río Medellín (Puente Agronomía, CI 78).
001-393823	14130050052	754,40 m ² (Cartográfica) 201,15 m ² (Escritura 965/1985)	Inmueble en Zona 4. Presenta diferencias entre área registral y cartográfica.
01N-265169	07020009004	8.850,00 varas ²	Paraje El Volador, margen izquierda Río Medellín (CI 78). Derivada: 01N-5100304.
01N-265216	07020009005	9.762,42 varas ²	Paraje El Volador (Puente Agronomía / El Mico). Derivada: 01N-5100311.
01N-451934	05160009202	5.342,50 m ²	Sectores Calle 78 - Puente El Mico (Lote E). Escritura 5068/1986. Derivada: 01N-5100312.
01N-266462	05170009207	40,00 varas ² (Aprox.)	Inmueble con casa de habitación en B. Caribe (Robledo), margen izquierda Río Medellín (CI 78).

Matrícula Inmobiliaria	CBML	Áreas / Cabida Registrada	Descripción / Linderos / Destinación
01N-451931	05160000000	2.339,59 m ²	Sectores Calle 78 - Puente El Mico (Lote B). Escritura 5068/1986. Derivadas: 01N-463015, 463016, 463020.

Tras el cruce de información alfanumérica y geográfica en la base cartográfica oficial del Municipio de Medellín, se determinaron tres clases de situaciones técnico-legales:

A. Predios Inscritos

Matrícula Inmobiliaria 01N-267862 (CBML 04051080150):

Es el único inmueble plenamente incorporado en la base de datos catastral municipal y reconocido en la cartografía oficial con áreas y avalúos liquidados (\$2.078.566.000,00).

B. Inconsistencia e Indeterminación Cartográfica

(Caso Específico M.I. 001-393823)

En trámite de cambio de destinación económica para la M.I. 001-393823, la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín determinó formalmente que:

Superposición de Linderos / Indeterminación: El predio se encuentra inmerso dentro de las delimitaciones de otros códigos (CBML 14130050048, 14130050049 y 14130050044), generando superposición cartográfica.

Requerimiento de Amojonamiento: Requiere proceso de cerramiento material o amojonamiento para su segregación y delimitación individual.

Imposibilidad de Verificación Física: Catastro concluyó que el inmueble no es físicamente verificable en las condiciones actuales de la base geográfica.

C. Predios Omitidos

Resto de Matrículas (01N-265215, 01N-265169, 01N-265216, 01N-451934, 01N-266462, 01N-451931):

A pesar de contar con registros o antecedentes en bases provisionales o comerciales, no se encuentran georreferenciados ni incorporados dentro de la cartografía oficial municipal. De acuerdo con los lineamientos de conservación catastral (Resolución IGAC 1040 de 2023), ostentan la condición formal de predios omitidos.

RECOMENDACIONES Y RECURSOS A PROMOVER

Solicitud de Revocatoria Directa / Impugnación de Liquidaciones:

Presentar reclamación formal ante la Secretaría de Hacienda / Catastro del Municipio de Medellín solicitando la exclusión o suspensión del cobro de alumbrado público para la M.I. 001-393823 y los predios omitidos, allegando como prueba el pronunciamiento de la Subsecretaría de Catastro sobre la imposibilidad de verificación física.

Aclaración y Deslinde Catastral:

Iniciar las actuaciones administrativas correspondientes (deslinde, amojonamiento o rectificación de áreas) para la M.I. 001-393823 a fin de definir su situación cartográfica frente a los CBML colindantes.

Proceso de Saneamiento y Conservación Catastral:

Para las matrículas en condición de omitidas, tramitar su radicación e inclusión formal bajo los parámetros de la Resolución IGAC 1040 de 2023, previo a aceptar cualquier cobro o carga impositiva municipal.

- **Envigado (15 predios):**

Situación Jurisdiccional Crítica: Municipio de Envigado

Respecto a los 15 predios registrados inicialmente en el municipio de Envigado, se informa que su gestión se encuentra supeditada al procedimiento de deslinde y amojonamiento que cursa actualmente entre el municipio de Envigado y el Distrito de Medellín.

Naturaleza del Conflicto

A través de mesas técnicas con funcionarios de la Oficina de Catastro, se han establecido los siguientes puntos clave:

- **Discrepancia Técnico-Jurídica:** Aunque los 15 inmuebles poseen vida jurídica y tradición inscrita en el municipio de Envigado, el estudio técnico catastral y la georreferenciación actual los ubican físicamente dentro de la jurisdicción del Distrito de Medellín.
- **Objeto de Análisis:** Los activos han sido declarados en "estado de análisis" por las autoridades catastrales, dado que cualquier actuación administrativa sobre ellos podría verse viciada de nulidad hasta que se defina la competencia territorial.
- **Estado Judicial:** El conflicto limítrofe se encuentra en etapa de definición mediante una demanda de deslinde, la cual determinará de manera definitiva a qué autoridad territorial corresponden los tributos y la gestión de dichos suelos.

- **Itagüí (11 predios):** A diferencia de los nudos críticos encontrados en Medellín y Envigado, los 11 predios localizados en el municipio de Itagüí presentan un estado de avance óptimo, permitiendo la transición hacia las fases finales de legalización. El 100% de los inmuebles (11 predios) cuenta con una ubicación física y cartográfica plenamente validada, Los predios han superado la etapa de diagnóstico y se encuentran en proceso de cesión y saneamiento.

Para consolidar la transferencia de estos activos al inventario municipal, se han programado las siguientes actuaciones:

- **Protocolización de Cesiones:** Firma de escrituras públicas de cesión gratuita o compensación (según aplique el Plan de Ordenamiento Territorial de Itagüí).
- **Saneamiento de Títulos:** Cancelación de gravámenes, hipotecas o afectaciones vigentes en los certificados de tradición para garantizar una propiedad limpia a favor del municipio.
- **Registro en Instrumentos Públicos:** Radicación de los actos administrativos y escrituras ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) Zona Sur.

Se identifican **5** inmuebles objeto de formalización para cesión, plenamente individualizados mediante las siguientes Matrículas Inmobiliarias (M.I.)

M.I. 001-573405

M.I. 001-605524

M.I. 001-487864

M.I. 001-506577

M.I. 001-499704

Se informa que, dentro del proceso de depuración de títulos, existen dos activos críticos cuya formalización definitiva está sujeta a la obtención de actos judiciales históricos. Actualmente, se adelantan gestiones ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) para la recuperación de las siguientes providencias:

1. Sede Medellín:

- Providencia: Sentencia de Adjudicación por Expropiación.
- Origen: Juzgado 1º Civil del Circuito de Medellín.
- Fecha: 10 de noviembre de 1987.
- Estado: En espera de expedición por parte de Registro.

2. Sede Itagüí:

- Providencia: Sentencia Judicial (Radicado 0).
- Origen: Juzgado 1º Civil del Circuito de Itagüí.
- Fecha: 14 de noviembre de 1995.
- Estado: En espera de expedición por parte de Registro.

- **La Estrella (10 predios):** Se reporta la entrega efectiva de siete (7) activos inmobiliarios del municipio de La Estrella. Este proceso se ha alineado con las estrategias de distribución equitativa y saneamiento aplicadas exitosamente en los predios de los municipios de Itagüí y el Distrito de Medellín, garantizando la seguridad jurídica de la propiedad pública.

- **Relación de Inmuebles Entregados**

Los predios transferidos se encuentran plenamente identificados ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos mediante las siguientes Matrículas Inmobiliarias (M.I.):

M.I. 001-544627

M.I. 001-497031

M.I. 001-295816

M.I. 001-472586

M.I. 001-497032

M.I. 001-497033

M.I. 001-497034

Respecto a los 3 predios restantes localizados en el municipio de La Estrella, se ha definido una hoja de ruta técnica para superar la actual inexistencia de registros geográficos en las bases de datos municipales.

- **Proceso de Análisis e Inclusión Catastral**

Debido a que estos inmuebles no se encuentran actualmente reflejados en la cartografía oficial, la gestión se ha concentrado en las siguientes etapas:

- **Análisis Catastral Exhaustivo:** Se adelanta la revisión de los antecedentes registrales y los títulos de propiedad para determinar la ubicación espacial exacta de los 3 activos.
- **Solicitud de Inclusión:** Una vez consolidado el soporte técnico (planos y estudios de títulos), se procederá a solicitar formalmente su inclusión en la base de datos catastral bajo la figura de "predios omitidos".

- **Bello (5 predios): Gestión Estratégica: Municipio de Bello (Proyecto Metro)**

Dentro de los **5 predios** asignados al municipio de Bello, se reporta un avance crítico en dos activos estratégicos para el sistema de transporte masivo de la región.

- **Proceso de Certificación de Áreas y Linderos**

Los inmuebles identificados con las **Matrículas Inmobiliarias 5006734 y 5006735** se encuentran actualmente bajo la jurisdicción del gestor catastral "Área Metropolitana del Valle de Aburrá" (Bello).

- **Estado de la Solicitud:** Tras superar múltiples requerimientos técnicos y obstáculos administrativos en la radicación, el proceso ha pasado a fase operativa.

- **Hito Programado:** Se realizó la visita técnica de campo para el día 18 de marzo de 2026. En esta jornada se realizará la identificación física de linderos y la verificación de cabida.
- **Entregable Esperado:** Posterior a la visita, el gestor catastral emitirá el Certificado Plano Predial, documento indispensable para la plena identidad del inmueble.

- **Vinculación con el Metro de Medellín**

La regularización de estas áreas es el paso previo y obligatorio para la fase de adquisición predial: **Avalúo Comercial:** Una vez certificado el plano, se procederá con la valoración comercial de los metros cuadrados reales, **Oferta de Compra:** Con el avalúo en firme, la empresa **Metro de Medellín** emitirá la oferta formal de compra.

Respecto a los **3** predios restantes en el municipio de Bello, se ha identificado que su realidad física actual está ligada a procesos de infraestructura vial regional. Se procederá con la siguiente ruta de actuación:

Contexto de los Inmuebles

Se ha verificado que estos 3 predios fueron utilizados en su totalidad para la ejecución de las obras concesionadas a Hato vial.

- **Situación Jurídica:** A pesar de su uso físico para la obra, es necesario formalizar el estado de la propiedad y las compensaciones o transferencias derivadas de dicha intervención.
- **Acción Administrativa Programada**
Se radicará una solicitud formal (Derecho de Petición) ante la Oficina de Bienes Inmuebles del Municipio de Bello, con el objetivo de obtener la siguiente información y documentación:
 - **Estado de Pago y Tradición:** Verificación de si los predios ya fueron compensados económicamente y por qué razón aún figuran en los listados de gestión pendiente de los Municipios Asociados.
 - **Saneamiento de Fichas:** Con la respuesta de Bienes Inmuebles, se procederá a dar de baja o formalizar la entrega de estos activos en el inventario, según corresponda el estado de la oferta de compra.
- **Sabaneta (3 predios):** Dentro de los 3 predios reportados para el municipio de Sabaneta, se ha identificado un activo con una complejidad jurídica excepcional que limita su disposición inmediata.

Situación Jurídica y Gravámenes

- **Identificación:** Inmueble con Matrícula Inmobiliaria 001-309697.
- **Estado de Cargas:** El predio registra una medida cautelar de embargo vigente, la cual bloquea cualquier proceso de transferencia o cesión al patrimonio municipal.

- **Diagnóstico Jurídico:** La condición del embargo presenta una "situación complicada" debido a la naturaleza del proceso judicial que lo originó (ejecutivo, coactivo o de terceros), lo que exige un estudio de títulos de mayor profundidad para identificar al acreedor y el estado del proceso en juzgado.

Además de los predios sujetos a análisis por el conflicto de deslinde, se reporta el estado de dos (2) activos adicionales que se encuentran en etapa de enajenación voluntaria a favor de la administración municipal.

Estado de la Oferta de Compra

La gestión sobre estos dos inmuebles presenta el siguiente avance técnico-administrativo:

- **Proceso de Valoración:** A la fecha, se ha emitido el avalúo comercial oficial para uno de los predios, el cual sirve como base técnica para la negociación.
- **Trámite Actual:** La entidad se encuentra a la espera de la expedición formal de las Ofertas de Compra por parte del municipio de Envigado para ambos activos.
- **Saneamiento Post-Adquisición:** Una vez aceptadas las ofertas y perfeccionadas las escrituras de compraventa, se procederá con el registro de la propiedad y la actualización del inventario de los Municipios Asociados.

Cordialmente,

Diego Andrés Ibagón
Contratista