

Før du køber jord i Medellín

En praktisk arbejdsbog, der forbinder spørgsmål om arealanvendelse med dokumentation og beslutninger

Brug dokumentet til at forberede spørgsmål, ordne dokumentation og registrere, hvad der stadig er ukendt. Det attesterer ikke ejerskab, tilladt anvendelse, byggeret, tilgængelighed eller et offentligt projekts status. Indhent ejendomsspecifikke svar fra den kompetente myndighed og relevante fagpersoner, før du forpligter dig.

Arbejd med én klart identificeret ejendom og én dateret version af dit planlagte projekt. Gem hele kilden, datoen, omfanget og det ubesvarede spørgsmål for hvert svar. Skeln mellem dokumentation, en annoncørs udsagn og din egen antagelse.

Praktisk opgave

Skriv ejendommens identifikatorer og én konkret projektbeskrivelse. Anfør afvigelser mellem annonce, kort og dokumenter, før du sammenligner tilbud.

Ejendomsreference

Planlagt anvendelse, omfang og projektversion

Supplerende noter og filreferencer

2. Stil et præcist spørgsmål om arealanvendelse

Læsekontekst fra vores eksisterende kildebaserede vejledning

Test et tilfælde, og identificér det manglende svar

Forestil dig en hypotetisk grund på landet annonceret som ideel til bolig og gæsteophold. Sælgeren leverer et kortskærm billede og et svar om erhvervsaktivitet uden projekttegninger. Gennemgangen bør ikke opsummere alt som godkendt brug: bekræft først kommune, identifikation og den aktivitet, der faktisk blev forespurgt om. Skeln derefter mellem egen bolig og overnatning, og beskriv skala, adgang, faciliteter og drift for at få et relevant svar. Bed den planfaglige gennemgang identificere betingelser og dokumenter, der passer til det faktiske forslag. Hvis skærm billedet mangler dato, kortlag eller tilstrækkelige stedsoplysninger, så behold denne begrænsning og bed om egnet kortmateriale. Et indledende svar kan begrunde yderligere undersøgelse uden nødvendigvis at begrunde et byggeforsku. Eksemplet hverken forudsiger en kommunal afgørelse eller fastslår en individuel rettighed. Det identificerer manglende dokumentation og de udgifter, der afhænger af den. Behold en ændret projektversion sammen med forespørgslen frem for stille at anvende en konklusion på en anden brug eller skala. En beslutning bør forblive betinget, hvor svaret kun omhandler en del af den foreslåede aktivitet.

Praktisk opgave

Formulér et spørgsmål, der angiver ejendommen, den planlagte aktivitet og omfanget. Spørg, hvilke dokumenter og betingelser der gælder; gem svarets undtagelser sammen med svaret.

Spørgsmål til myndigheden eller fagpersonen

Omfang og begrænsninger

Supplerende noter og filreferencer

3. Forbind dokumenterne med jorden

Læsekontekst fra vores eksisterende kildebaserede vejledning

Knyt den registrerede identitet til stedet

Lav et ark med ejendommens registerblad, matrikelreference, kommune, landlig lokalitet, adresse, angivet areal og nævnte skøder. Tilføj en koordinatplan, hvis den findes. Forskellige navne på landejendomme betyder ikke altid fejl, men forskellen kræver en dokumenteret forklaring. Matrikel og ejendomsregistrering har forskellige formål: en matrikelattest erstatter ikke dokumentation for ejerskab. Et nyligt opsat hegn fastslår heller ikke automatisk den juridiske grænse. Bed landmåleren identificere grundlaget for hver grænse og advokaten sammenligne geometrien med registrerede dokumenter. Hvor tidligere eller afledte registerblade optræder, tegn forholdet mellem hovedejendommen, udstykninger og annonceret grund. Det enkle diagram hjælper med at undgå utilsigtet gennemgang af naboejendommens historik. Udfyld ikke ukendte felter med skøn præsenteret som fakta; registrér afvigelsen, hvem der undersøger den, og den nødvendige dokumentation for at løse den.

Praktisk opgave

Lav en dokumentliste med udsteder, dato og ejendomsidentifikator. Markér, hvilke tilsyneladende overensstemmelser der stadig kræver en faglig forklaring.

Ejendommens registernummer og dokumentreference

Dokument eller kortlag

Hvad er stadig ukendt?

Supplerende noter og filreferencer

4. Læs kort uden at antage rettigheder

Læsekontekst fra vores eksisterende kildebaserede vejledning

Kontrollér kort, målestok, dato og støttedokument

Se kommunale instrumenter og relevante undersøgelser for ejendommens præcise beliggenhed. Fastslå det viste fænomen, skala, dato, version og tilknyttet instrument; et oversvømmelseskort besvarer ikke nødvendigvis jordskredsspørgsmål. Dekret 1077 skelner mellem grundlæggende planundersøgelser og detaljerede undersøgelser i sin ramme. Et generelt kortlag kan vejlede forespørgsler uden at afklare forhold på en konkret byggeplatform. Bed den tekniske rådgiver forbinde registerblad, opmåling og sted for at undgå vurdering af en anden ejendom eller et forskudt punkt. Hvis en foreslået POT-revision vises, skeln mellem dens status og gældende regler og afgørelser; offentliggørelse af et teknisk dokument viser ikke i sig selv vedtagelse. I Medellín og nabokommuner, kontrollér kort og proces, der gælder den faktiske jurisdiktion. Behold den undersøgte fil eller reference og usikkerheder om præcision. Et nyttigt resultat forklarer, hvad der kan konkluderes, og hvad der kræver yderligere vurdering, frem for blot at sige, at grunden ser grøn ud. Hver farve har kun betydning inden for sin signaturforklaring, sit formål og sin dokumentkontekst.

Praktisk opgave

Gem en kortvisning, hvor placering, lagnavn, dato, målestok og kilde er synlige. Registrér, hvad kortet ikke kan besvare, i stedet for at behandle fravær som en tilladelse.

Dokument eller kortlag

Kildens eller dokumentets dato

Hvad er stadig ukendt?

Supplerende noter og filreferencer

5. Adskil adgang og teknisk forsyning

Læsekontekst fra vores eksisterende kildebaserede vejledning

Identificér organisationen og leveringspunktet

Lav én række per forsyningstjeneste med den kontaktede organisation, dækning, der kræver bekræftelse, foreslået leveringspunkt og eksisterende dokument. EPM har forskellige projektkanaler til vand, elektricitet og gas; denne institutionelle adskillelse hjælper med at undgå at behandle ét svar som tilstrækkeligt til alt. Hvor en anden leverandør gælder, så spørg om dens procedure uden at antage, at processen fra EPM overføres. Spørg ejeren, hvilke kontrakter eller meddelelser der findes, og hvilken ejendom de vedrører. En regning kan identificere en aktuel tjeneste, men teamet skal undersøge, om den dækker den nye projektbeskrivelse. Registrér, hvem der sender forespørgslen, og hvilken tilladelse der kræves til at levere baggrund. Vores arbejdsforløb undgår at sende komplette mapper til mange modtagere uden et formål. Fastslå, hvem der undersøger tilfældet først, og giv derefter relevante oplysninger gennem en passende kanal. Hvis forskellige oplysninger navngiver to organisationer, så hold dækningen uafklaret, indtil et stedsspecifikt svar kan fastslå den relevante leverandør.

Praktisk opgave

Stil særskilte spørgsmål om fysisk adgang, retlig adgang, vand, el og spildevand. Registrér dokumentationen og den ansvarlige part for hvert spørgsmål.

Dokument eller kortlag

Spørgsmål til myndigheden eller fagpersonen

Supplerende noter og filreferencer

6. Synliggør usikkerhed i budgettet

Læsekontekst fra vores eksisterende kildebaserede vejledning

Knyt betingelser til penge og forpligtelser

Lav en tabel, der knytter hver territorial betingelse til dokumentation, ansvarlig, undersøgelsesomkostning og den beslutning, der afhænger af den. En uafklaret begrænsning kan ændre placering, udformning, budget eller en kandidats egnethed; en generel økonomisk reserve løser den ikke. Spørg, hvilke dokumenter der kræver fornyet gennemgang før underskrift, og hvilke projektændringer der kræver endnu en forespørgsel. Hvor sælgeren påtager sig forpligtelser om tilladelser, forsyning eller egnethed til en brug, skal aftalen beskrive omfanget med rådgivning frem for at forveksle annonceudsagn med en allerede aftalt garanti. Behold fuldstændige svar, bilag og faglige undtagelser. Kommunale kort og miljøføringer har forskellige omfang: en gunstig gennemgang af ét kortlag attesterer ikke alle andre. Når et afgørende svar mangler, kan tilpasning, ventetid eller afvisning være bedre end at gennemtvinge en konklusion. Mappen bør forklare, hvad der er kendt om ejendommen, til hvilket projekt og under hvilke betingelser. Hold det synligt, som endnu ikke støtter tilladelse eller udgifter, så næste tilsagn kan vurderes på aktuel dokumentation.

Praktisk opgave

Anfør købsprisen adskilt fra kontroller, skatter, fagligt arbejde, jordarbejde og byggeri. Markér hver omkostning, som afhænger af et ubesvaret spørgsmål.

Omkostningspost og antagelse

Beslutning, som afhænger af dette svar

Supplerende noter og filreferencer

7. Undersøg påstande om fremtidig infrastruktur

Læsekontekst fra vores eksisterende kildebaserede vejledning

Tilpas projektets skala til ejendomsspørgsmålet

En storbyinvestering kan forbedre en region uden at løse en bestemt ejendoms umiddelbare adgang. Udvidelse af hovedforsyningsnet beviser heller ikke, at individuel tilslutning har godkendt kapacitet eller vilkår. Adskil generelle fordele fra konkrete afhængigheder. Identificér faktisk vejstrækning, adgangsordning, tjeneste eller indgreb, forslaget bygger på. Kontrollér derefter udtrykkelig omtale i tilgængelige dokumenter. En overordnet plan kan vejlede undersøgelse og stadig være for generel til at placere præcis virkning. Registrér kortskala, dato og version, og bed om teknisk afklaring ved resterende usikkerhed. Vi anbefaler beskrivelse af offentlige projekter som kontekst, mens grundens egne forhold kræver egne beviser. Tilgangen støtter ærligere annoncer og hjælper købere med at forstå dagens fordele og fremtidige muligheder afhængige af senere afgørelser.

Praktisk opgave

Vælg én fremtidig fordel, der er nævnt i tilbuddet. Find dokumentation for dens nuværende fase, og beskriv, hvordan en forsinkelse ville påvirke din planlagte anvendelse.

Præcis påstand og hvem der fremsatte den

Hvilken del af mit projekt afhænger af dette?

Supplerende noter og filreferencer

8. Forbered en beslutning og en overdragelse

Giv den næste fagperson ejendomsidentifikatorer, projektversion, fuldstændige kildedokumenter, daterede kortbilleder, ubesvarede spørgsmål og de beslutninger, som afhænger af dem.

Praktisk opgave

Angiv næste handling, den ansvarlige og den dokumentation, der kræves, før du betaler eller underskriver.
Hold uafklarede betingelser tydelige ved overdragelsen.

- ☐ Jeg sammenlignede ejendomsidentifikatorerne i annoncen og dokumenterne.
- ☐ Jeg skrev planlagt anvendelse og omfang i stedet for at stole på en generel betegnelse.
- ☐ Jeg registrerede omfang og undtagelser i svaret om arealanvendelse.
- ☐ Jeg adskilte udbudsprisen fra yderligere omkostninger og ukendte forhold.
- ☐ Jeg kontrollerede den dokumenterede fase for enhver påstået fremtidig fordel.

Kontrollens resultat og åbne betingelser

Ansvarlig for næste kontrol

Dato for næste gennemgang

Supplerende noter og filreferencer

Kilder og din næste forespørgsel

Kildelinkene understøtter videre undersøgelser. At en kilde er medtaget, fastslår ikke et positivt resultat for en bestemt ejendom. Officielle kildetitler og institutionsnavne bevares på originalsproget.

Alcaldía · Expediente del POT

<https://www.medellin.gov.co/es/transparencia/plan-de-ordenamiento-territorial-de-medellin/>

Ley 1579 de 2012 · arts. 2-4 y régimen de certificados; Función Pública

<https://www1.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=49731>

IGAC · Instructivo del 26/05/2025, apartados 3-4: información catastral y efectos sobre el dominio

<https://www.igac.gov.co/sites/default/files/listadomaestro/IN-GCT-PC05-07%20V1%20Certificado%20Catastral%20para%20Entidades.pdf>

Ley 1523 de 2012 · arts. 2, 4 y 39-42; conceptos, responsabilidad y planificación del riesgo

https://cancilleria.gov.co/normograma/compilacion/docs/ley_1523_2012.htm

Ley 388 de 1997 · arts. 10 y 35; determinantes y riesgo no mitigable

https://cancilleria.gov.co/normograma/compilacion/docs/ley_0388_1997.htm

EPM: aguas para constructor y urbanizador

<https://www.epm.com.co/clientesyusuarios/aguas/constructor-y-urbanizador/>

EPM: energía para constructor y urbanizador

<https://www.epm.com.co/clientesyusuarios/energia/constructor-y-urbanizador/>

Alcaldía · GeoMedellín

<https://www.medellin.gov.co/es/departamento-administrativo-de-planeacion/instrumentos-informacion-geografica-del-distrito-de-medellin/geomedellin/>

Praktisk opgave

Send eller medbring et kortfattet spørgsmål med ejendomsreference, planlagt projekt, kortbillede og dokumentliste. Bed om et svar, der knytter sig til netop dette spørgsmål.

Spørgsmål til myndigheden eller fagpersonen

Supplerende noter og filreferencer