

Antes de comprar un terreno en Medellín

Cuaderno práctico para convertir preguntas sobre el suelo en evidencias y decisiones

Utiliza este documento para preparar preguntas, organizar evidencias y registrar lo que sigue sin conocerse. No certifica titularidad, uso permitido, derechos de construcción, disponibilidad ni el estado de un proyecto público. Obtén respuestas para el predio concreto de la autoridad competente y los profesionales adecuados antes de asumir compromisos.

Trabaja con un predio claramente identificado y una versión fechada del proyecto previsto. Conserva para cada respuesta la fuente completa, fecha, alcance y pregunta pendiente. Separa evidencia documental, afirmaciones del anunciante y suposiciones propias.

Tarea práctica

Escribe los identificadores del predio y una descripción concreta del proyecto. Registra diferencias entre anuncio, mapa y documentos antes de comparar ofertas.

Referencia del predio

Uso previsto, escala y versión del proyecto

Notas adicionales y referencias de archivos

2. Formula una pregunta precisa sobre el uso

Contexto de lectura de nuestra guía existente basada en fuentes

Prueba un caso y reconoce qué respuesta falta

Imagina un anuncio hipotético de un terreno rural presentado como ideal para una casa y para recibir huéspedes. El vendedor entrega una captura de un mapa y una respuesta sobre actividad económica sin planos del proyecto. La revisión no debe resumir todo como uso aprobado: primero confirma municipio, identificación y qué actividad se consultó. Después separa vivienda propia de alojamiento y describe escala, acceso, instalaciones y funcionamiento para obtener una respuesta pertinente. Pide a quien revise la norma que identifique las condiciones y documentos que corresponderían a la propuesta real. Si la captura no muestra fecha, capa o ubicación suficiente, conserva esa limitación y solicita cartografía adecuada. Una respuesta preliminar puede justificar seguir investigando, pero no necesariamente pagar un anticipo de obra. Este ejemplo no anticipa una decisión municipal ni determina un derecho particular. Su utilidad consiste en reconocer cuál evidencia falta y cuál inversión depende de ella. Cuando cambie el proyecto, conserva la nueva versión junto a la consulta para no trasladar silenciosamente una conclusión a otro uso o escala.

Tarea práctica

Formula una consulta que identifique predio, actividad prevista y escala. Pregunta qué documentos y condiciones aplican; conserva las exclusiones junto a la respuesta.

Pregunta para la autoridad o el profesional

Alcance y limitaciones

Notas adicionales y referencias de archivos

3. Relaciona los documentos con el terreno

Contexto de lectura de nuestra guía existente basada en fuentes

Une la identidad registral con el terreno

Prepara una hoja con matrícula, referencia catastral, municipio, vereda, dirección, área descrita y escrituras citadas. Añade un plano con coordenadas cuando exista. Las diferencias de nombres rurales no siempre implican un error, pero deben explicarse documentalmente. La inscripción catastral y el registro cumplen funciones distintas: el certificado catastral no sustituye el título de dominio. Tampoco una cerca reciente convierte su recorrido en lindero jurídico. Pide al topógrafo que identifique las fuentes de cada límite y al abogado que compare esa geometría con los antecedentes. Si aparecen matrículas anteriores o derivadas, dibuja la relación entre finca matriz, segregaciones y lote ofrecido. Ese pequeño esquema evita estudiar la historia de un inmueble vecino por equivocación. No llenes los campos desconocidos con aproximaciones presentadas como hechos; marca la discrepancia, su responsable de revisión y la evidencia necesaria para cerrarla.

Tarea práctica

Prepara una lista de documentos con emisor, fecha e identificador del predio. Marca las coincidencias aparentes que todavía necesitan una explicación profesional.

Matrícula inmobiliaria y referencia documental

Documento o capa cartográfica

¿Qué sigue sin conocerse?

Notas adicionales y referencias de archivos

4. Lee los mapas sin deducir derechos

Contexto de lectura de nuestra guía existente basada en fuentes

Comprueba mapa, escala, fecha y acto

Consulta los instrumentos municipales y estudios pertinentes para la ubicación exacta del lote. Identifica fenómeno representado, escala, fecha, versión y acto asociado; un mapa de inundación no responde necesariamente preguntas sobre movimientos en masa. El Decreto 1077 distingue estudios básicos para ordenamiento y estudios detallados dentro de su marco. Una capa general puede orientar una consulta sin resolver condiciones de una plataforma específica. Pide que el técnico relacione matrícula, levantamiento y localización para evitar evaluar otro terreno o un punto desplazado. Si aparece una propuesta de revisión del POT, distingue su estado de las normas y decisiones vigentes; publicar un documento técnico no demuestra por sí solo adopción. En Medellín y municipios cercanos, verifica qué cartografía y procedimiento corresponden a la jurisdicción concreta. Conserva el archivo o referencia consultada y las incertidumbres de precisión. El resultado útil explica qué se puede concluir y qué exige una revisión adicional, en lugar de afirmar simplemente que el lote sale verde.

Tarea práctica

Conserva una vista con ubicación, nombre de capa, fecha, escala y fuente visibles. Registra lo que el mapa no responde sin interpretar una ausencia como permiso.

Documento o capa cartográfica

Fecha de la fuente o documento

¿Qué sigue sin conocerse?

Notas adicionales y referencias de archivos

5. Separa las preguntas de acceso y servicios

Contexto de lectura de nuestra guía existente basada en fuentes

Identifique la entidad y el punto de entrega

Haga una fila por servicio con entidad consultada, cobertura por confirmar, punto de entrega propuesto y documento existente. EPM mantiene canales distintos para proyectos de aguas, energía y gas; esa separación institucional ayuda a evitar una respuesta única para todo. Si corresponde otro prestador, solicite su procedimiento sin asumir que el de EPM aplica. Pregunte al propietario qué contratos o comunicaciones tiene y a qué inmueble se refieren. Una factura puede ayudar a identificar un servicio actual, pero el equipo debe revisar si responde al programa nuevo. Registre también quién realizará la solicitud y qué autorización necesita para aportar antecedentes. Nuestro método evita enviar expedientes completos a múltiples destinatarios sin propósito. Primero aclare quién estudia el caso, después entregue la información pertinente por un canal adecuado. Si dos entidades aparecen en relatos diferentes, mantenga la cobertura pendiente hasta que pueda establecerse con una respuesta referida a la ubicación.

Tarea práctica

Pregunta por separado sobre acceso físico, acceso jurídico, agua, electricidad y saneamiento. Registra la evidencia y el responsable de cada respuesta.

Documento o capa cartográfica

Pregunta para la autoridad o el profesional

Notas adicionales y referencias de archivos

6. Haz visible la incertidumbre en el presupuesto

Contexto de lectura de nuestra guía existente basada en fuentes

Conecta las condiciones con dinero y compromisos

Organiza una tabla que vincule cada condición territorial con evidencia, responsable, coste de investigación y decisión dependiente. Una restricción por aclarar puede cambiar ubicación, diseño, presupuesto o conveniencia del candidato; no se resuelve asignando una reserva financiera genérica. Pregunta qué documentos deberán revisarse otra vez antes de firmar y qué cambios del proyecto obligarían a una nueva consulta. Si existen obligaciones del vendedor sobre licencias, servicios o aptitud para un uso, pide que el acuerdo describa su alcance con asesoría, sin confundir una afirmación del anuncio con una garantía ya pactada. Conserva las respuestas completas, sus anexos y las exclusiones profesionales. La cartografía municipal y las determinantes ambientales cumplen ámbitos diferentes: una revisión favorable de una capa no certifica todas las otras. Cuando falta una respuesta decisiva, puedes ajustar, esperar o descartar en vez de forzar un resultado. El expediente debe permitir explicar qué se sabe del predio, para qué proyecto y con qué condiciones, manteniendo visible lo que todavía no sostiene una autorización o una inversión.

Tarea práctica

Separa el precio de compra de comprobaciones, impuestos, honorarios, adecuaciones y construcción. Marca cada gasto que dependa de una pregunta pendiente.

Concepto del gasto y supuesto

Decisión que depende de esta respuesta

Notas adicionales y referencias de archivos

7. Contrasta las promesas de infraestructura

Contexto de lectura de nuestra guía existente basada en fuentes

La escala del proyecto debe coincidir con la pregunta del lote

Una inversión metropolitana puede mejorar una región sin resolver el acceso inmediato de un lote. Del mismo modo, ampliar una red principal no demuestra que una conexión particular tenga capacidad o condiciones aprobadas. Separe beneficios generales y dependencias concretas. Para el predio, identifique el tramo, acceso, servicio o intervención del que realmente depende su propuesta. Después pregunte si aparece expresamente en los documentos disponibles. Un plano de escala amplia puede ser útil para orientar la investigación, pero demasiado general para ubicar una afectación exacta. Registre escala, fecha y versión de los mapas y solicite aclaración técnica cuando haya dudas. Nuestra recomendación es explicar los proyectos públicos como contexto y las condiciones del lote como asuntos que necesitan evidencia propia. Eso produce anuncios más honestos y permite que un comprador entienda qué ventajas existen hoy y cuáles siguen siendo posibilidades.

Tarea práctica

Elige un beneficio futuro mencionado en la oferta. Busca evidencia de su etapa actual y explica cómo afectaría un retraso al uso previsto.

Afirmación exacta y quién la hizo

¿Qué parte de mi proyecto depende de ella?

Notas adicionales y referencias de archivos

8. Prepara una decisión y la entrega del expediente

Entrega al siguiente revisor identificadores del predio, versión del proyecto, documentos completos, capturas fechadas, preguntas pendientes y las decisiones que dependen de ellas.

Tarea práctica

Define la próxima acción, su responsable y la evidencia necesaria antes de gastar o firmar. Conserva las condiciones pendientes explícitas en la entrega del expediente.

- ☐ Contrasté los identificadores del predio entre anuncio y documentos.
- ☐ Escribí el uso y escala previstos sin depender de una etiqueta genérica.
- ☐ Registré alcance y exclusiones de la respuesta sobre uso del suelo.
- ☐ Separé el precio anunciado de los gastos adicionales y desconocidos.
- ☐ Revisé la etapa documentada de cualquier beneficio futuro anunciado.

Resultado de la comprobación y condiciones pendientes

Responsable de la siguiente comprobación

Próxima fecha de revisión

Notas adicionales y referencias de archivos

Fuentes y próxima consulta

Los enlaces permiten continuar la investigación. Su inclusión no establece un resultado favorable para un predio particular. Los títulos de fuentes oficiales y nombres institucionales conservan su idioma original.

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/lev_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/geome>
dellin/

Tarea práctica

Lleva o envía una pregunta concisa con referencia del predio, proyecto previsto, captura cartográfica y lista documental. Solicita una respuesta vinculada a esa pregunta concreta.

Pregunta para la autoridad o el profesional

Notas adicionales y referencias de archivos