

Avant d’acheter un terrain à Medellín

Un cahier pratique pour transformer les questions d’usage du sol en éléments probants et en décisions

Utilisez ce document pour préparer des questions, organiser les éléments probants et consigner ce qui reste inconnu. Il ne certifie ni la propriété, ni l’usage autorisé, ni les droits à construire, ni la disponibilité, ni l’état d’un projet public. Obtenez des réponses propres au bien auprès de l’autorité compétente et de professionnels adaptés avant de vous engager.

Travaillez sur un bien clairement identifié et une version datée du projet envisagé. Pour chaque réponse, conservez la source complète, la date, la portée et la question non résolue. Distinguez preuve documentaire, déclaration de l’annonceur et hypothèse personnelle.

Exercice pratique

Notez les identifiants du bien et une description concrète du projet. Listez les incohérences entre annonce, carte et documents avant de comparer les offres.

Référence du bien

Usage envisagé, ampleur et version du projet

Notes complémentaires et références de fichiers

2. Poser une question précise sur l'usage du sol

Contexte de lecture issu de notre guide existant fondé sur des sources

Testez un cas et identifiez la réponse manquante

Imaginons un terrain rural hypothétique présenté comme idéal pour une maison et l'accueil d'hôtes. Le vendeur fournit une capture de carte et une réponse relative à une activité économique sans plans du projet. L'examen ne doit pas résumer le tout comme un usage approuvé : confirmez d'abord la municipalité, l'identification et l'activité réellement consultée. Distinguez ensuite le logement personnel de l'hébergement et décrivez l'échelle, l'accès, les installations et le fonctionnement pour obtenir une réponse pertinente. Demandez à l'examineur d'urbanisme d'identifier les conditions et documents adaptés à la proposition réelle. Si la capture manque de date, de couche ou de détails de localisation suffisants, conservez cette limite et demandez une cartographie appropriée. Une première réponse peut justifier une recherche supplémentaire sans nécessairement justifier une avance de construction. Cet exemple ne prédit pas une décision municipale et ne détermine pas un droit individuel. Il identifie les preuves manquantes et les dépenses qui en dépendent. Conservez la version modifiée du projet avec la demande plutôt que d'appliquer silencieusement une conclusion à un autre usage ou à une autre échelle. Une décision doit rester conditionnelle lorsque la réponse concerne uniquement une partie de l'activité proposée.

Exercice pratique

Rédigez une question précisant le bien, l'activité envisagée et son ampleur. Demandez quels documents et conditions s'appliquent ; conservez les exclusions de la réponse avec celle-ci.

Question à l'autorité ou au professionnel

Portée et limites

Notes complémentaires et références de fichiers

3. Relier les documents au terrain

Contexte de lecture issu de notre guide existant fondé sur des sources

Reliez l'identité inscrite au terrain

Créez une fiche indiquant la fiche foncière, la référence cadastrale, la commune, la localité rurale, l'adresse, la superficie déclarée et les actes mentionnés. Ajoutez un plan avec coordonnées lorsqu'il existe. Des noms différents pour une propriété rurale n'indiquent pas toujours une erreur, mais l'écart exige une explication documentée. Cadastre et inscription foncière ont des finalités différentes : un certificat cadastral ne remplace pas la preuve de propriété. Une clôture récemment posée n'établit pas non plus automatiquement la limite juridique. Demandez au géomètre d'identifier les preuves de chaque limite et à l'avocat de comparer cette géométrie aux documents inscrits. Lorsque des fiches antérieures ou dérivées apparaissent, représentez le lien entre propriété d'origine, divisions et lot annoncé. Ce schéma simple aide à éviter d'étudier accidentellement l'historique du bien voisin. Ne remplissez pas les champs inconnus par des estimations présentées comme des faits ; consignez l'écart, son responsable d'étude et les preuves nécessaires pour le résoudre.

Exercice pratique

Dressez une liste des documents avec émetteur, date et identifiant du bien. Signalez les concordances apparentes nécessitant encore une explication professionnelle.

Numéro d'enregistrement foncier et référence du document

Document ou couche cartographique

Que reste-t-il à connaître ?

Notes complémentaires et références de fichiers

4. Lire les cartes sans inventer de droits

Contexte de lecture issu de notre guide existant fondé sur des sources

Vérifiez la carte, l'échelle, la date et l'acte justificatif

Consultez les documents municipaux et les études pertinentes pour la localisation exacte du bien. Établissez phénomène représenté, échelle, date, version et instrument associé ; une carte d'inondation ne répond pas nécessairement aux questions de glissement de terrain. Le décret 1077 distingue études de base de planification et études détaillées dans son cadre. Une couche générale peut orienter les demandes sans résoudre les conditions d'une plateforme précise. Demandez au conseiller technique de relier folio, levé et localisation pour éviter d'évaluer un autre bien ou un point décalé. Si une révision proposée du POT apparaît, distinguez son statut des règles et décisions actuelles ; publier un document technique ne démontre pas son adoption. À Medellín et dans les communes voisines, vérifiez la cartographie et la procédure de la juridiction réelle. Gardez le fichier consulté ou sa référence et les incertitudes de précision. Un résultat utile explique ce qui peut être conclu et ce qui nécessite un examen complémentaire plutôt que de dire simplement que le lot apparaît en vert. Chaque couleur n'a de sens que dans sa légende, sa finalité et son contexte documentaire.

Exercice pratique

Enregistrez une vue cartographique montrant lieu, nom de couche, date, échelle et source. Consignez ce que la carte ne permet pas de savoir, sans assimiler une absence à une autorisation.

Document ou couche cartographique

Date de la source ou du document

Que reste-t-il à connaître ?

Notes complémentaires et références de fichiers

5. Distinguer les questions d'accès et de réseaux

Contexte de lecture issu de notre guide existant fondé sur des sources

Identifiez organisme et point de livraison

Créez une ligne par service identifiant l'organisme consulté, la couverture à confirmer, le point de livraison proposé et le document existant. EPM dispose de canaux distincts pour les projets d'eau, d'électricité et de gaz ; cette séparation institutionnelle aide à éviter de considérer une seule réponse comme suffisante pour tout. Lorsqu'un autre prestataire s'applique, demandez sa procédure sans supposer que celle d'EPM se transpose. Demandez au propriétaire quels contrats ou communications existent et quel bien ils concernent. Une facture peut identifier un service actuel, mais l'équipe doit examiner s'il répond au nouveau programme. Consignez qui déposera la demande et quelle autorisation est nécessaire pour fournir les éléments préalables. Notre méthode évite d'envoyer des dossiers complets à de nombreux destinataires sans objectif. Établissez d'abord qui examine le cas, puis fournissez les informations pertinentes par un canal approprié. Si des récits différents citent deux organismes, gardez la couverture en attente jusqu'à ce qu'une réponse propre au lieu permette d'établir le prestataire concerné.

Exercice pratique

Posez des questions distinctes sur l'accès physique, l'accès légal, l'eau, l'électricité et les eaux usées. Consignez les preuves et le responsable de chaque point.

Document ou couche cartographique

Question à l'autorité ou au professionnel

Notes complémentaires et références de fichiers

6. Rendre l'incertitude visible dans le budget

Contexte de lecture issu de notre guide existant fondé sur des sources

Reliez les conditions aux fonds et aux engagements

Organisez un tableau reliant chaque condition territoriale à ses justificatifs, à son responsable, au coût de l'investigation et à la décision qui en dépend. Une restriction non résolue peut modifier l'implantation, la conception, le budget ou l'adéquation d'une option ; une provision financière générique ne la résout pas. Demandez quels documents doivent être réexaminés avant la signature et quels changements du projet nécessiteraient une autre demande. Lorsque le vendeur prend des engagements concernant les permis, les services ou l'aptitude à un usage, faites décrire leur portée dans l'accord avec des conseils, plutôt que de confondre les affirmations de l'annonce avec une garantie déjà convenue. Conservez les réponses complètes, les annexes et les exclusions des professionnels. La cartographie municipale et les déterminants environnementaux ont des portées différentes : un examen favorable d'une couche ne certifie pas toutes les autres. En l'absence d'une réponse décisive, adapter, attendre ou renoncer peut être préférable à une conclusion forcée. Le dossier doit expliquer ce que l'on sait du bien, pour quel projet et sous quelles conditions. Rendez visible ce qui ne justifie pas encore une autorisation ou une dépense afin d'évaluer l'engagement suivant à partir d'éléments actuels.

Exercice pratique

Séparez le prix d'achat des vérifications, taxes, prestations professionnelles, travaux sur le terrain et construction. Signalez chaque coût dépendant d'une question sans réponse.

Poste de coût et hypothèse

Décision dépendant de cette réponse

Notes complémentaires et références de fichiers

7. Vérifier les affirmations sur les infrastructures futures

Contexte de lecture issu de notre guide existant fondé sur des sources

Reliez l'échelle du projet à la question concernant le bien

Un investissement métropolitain peut améliorer une région sans résoudre l'accès immédiat à une parcelle particulière. De même, l'extension d'un réseau principal ne prouve pas qu'un raccordement individuel dispose d'une capacité ou de conditions approuvées. Séparez les avantages généraux des dépendances propres au projet. Pour le bien, identifiez le tronçon routier, l'accord d'accès, le service ou l'intervention sur lequel repose réellement la proposition. Vérifiez ensuite si cet élément figure explicitement dans les documents disponibles. Un plan couvrant un vaste territoire peut orienter les recherches tout en restant trop général pour localiser un effet précis. Notez l'échelle cartographique, la date et la version, et demandez une clarification technique si l'incertitude demeure. Nous recommandons de présenter les projets publics comme un contexte, tout en exigeant des preuves distinctes pour les conditions propres au terrain. Cette approche favorise des annonces plus honnêtes et aide les acheteurs à comprendre quels avantages existent aujourd'hui et lesquels restent des possibilités dépendant de décisions ultérieures.

Exercice pratique

Choisissez un avantage futur cité dans l'offre. Recherchez les preuves de son stade actuel et décrivez les effets d'un retard sur votre usage envisagé.

Affirmation exacte et son auteur

Quelle partie de mon projet en dépend ?

Notes complémentaires et références de fichiers

8. Préparer une décision et la transmission du dossier

Transmettez au prochain examinateur les identifiants du bien, la version du projet, les sources complètes, les captures cartographiques datées, les questions sans réponse et les décisions qui en dépendent.

Exercice pratique

Nommez la prochaine action, son responsable et les preuves nécessaires avant de dépenser ou de signer. Laissez explicites les conditions non résolues dans le dossier transmis.

- ☐ J'ai comparé les identifiants du bien dans l'annonce et les documents.
- ☐ J'ai précisé l'usage envisagé et son ampleur sans me fier à une appellation générique.
- ☐ J'ai consigné la portée et les exclusions de la réponse sur l'usage du sol.
- ☐ J'ai séparé le prix demandé des coûts supplémentaires et des inconnues.
- ☐ J'ai vérifié le stade documenté de tout avantage futur annoncé.

Résultat de la vérification et conditions en suspens

Personne chargée de la prochaine vérification

Date du prochain réexamen

Notes complémentaires et références de fichiers

Sources et prochaine demande

Les sources liées permettent de poursuivre les recherches. Leur présence n'établit pas un résultat favorable pour un bien particulier. Les titres des sources officielles et les noms institutionnels restent dans leur langue d'origine.

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/>

Exercice pratique

Envoyez ou apportez une question concise avec référence du bien, projet envisagé, capture cartographique et liste des documents. Demandez une réponse rattachée à cette question précise.

Question à l'autorité ou au professionnel

Notes complémentaires et références de fichiers