

Før du kjøper tomt i Medellín

En praktisk arbeidsbok som knytter spørsmål om arealbruk til dokumentasjon og beslutninger

Bruk dokumentet til å forberede spørsmål, ordne dokumentasjon og registrere hva som fortsatt er ukjent. Det bekrefter ikke eierskap, tillatt bruk, byggerett, tilgjengelighet eller statusen til et offentlig prosjekt. Innhent eiendomsspesifikke svar fra kompetent myndighet og relevante fagpersoner før du forplikter deg.

Arbeid med én tydelig identifisert eiendom og én datert versjon av prosjektet du planlegger. Ta vare på hele kilden, datoen, omfanget og det ubesvarte spørsmålet for hvert svar. Skill mellom dokumentasjon, en annonsørs påstand og din egen antakelse.

Praktisk oppgave

Skriv eiendomsidentifikatorene og én konkret prosjektbeskrivelse. Før opp avvik mellom annonsen, kartet og dokumentene før du sammenligner tilbud.

Eiendomsreferanse

Planlagt bruk, omfang og prosjektversjon

Tilleggsnotater og filreferanser

2. Still et presist spørsmål om arealbruk

Lesekontekst fra vår eksisterende kildebaserte veiledning

Test et tilfelle og identifiser svaret som mangler

Se for deg en hypotetisk landlig tomt annonsert som ideell for bolig og gjesteopphold. Selgeren leverer et kartskjerm bilde og et svar om næringsaktivitet uten prosjekttegninger. Gjennomgangen bør ikke oppsummere alt som godkjent bruk: bekreft først kommune, identifikasjon og aktiviteten det faktisk ble spurt om. Skill deretter egen bolig fra overnatting, og beskriv skala, adkomst, anlegg og drift for å få et relevant svar. Be planfaglig gjennomgang identifisere vilkår og dokumenter som passer det faktiske forslaget. Hvis skjermbildet mangler dato, kartlag eller tilstrekkelige stedsopplysninger, behold denne begrensningen og be om egnet kartmateriale. Et innledende svar kan begrunne videre undersøkelse uten nødvendigvis å begrunne et byggeforskudd. Eksemplet verken forutsier en kommunal avgjørelse eller fastslår en individuell rett. Det identifiserer manglende dokumentasjon og utgiftene som avhenger av den. Behold en endret prosjektversjon sammen med forespørselen fremfor å anvende en konklusjon stille på en annen bruk eller skala. En beslutning bør forbli betinget der svaret bare gjelder en del av den foreslåtte aktiviteten.

Praktisk oppgave

Formuler et spørsmål som navngir eiendommen, planlagt aktivitet og omfang. Spør hvilke dokumenter og vilkår som gjelder; behold svarets unntak sammen med svaret.

Spørsmål til myndigheten eller fagpersonen

Omfang og begrensninger

Tilleggsnotater og filreferanser

3. Knytt dokumentene til grunnen

Lesekontekst fra vår eksisterende kildebaserte veiledning

Knytt den registrerte identiteten til stedet

Lag et ark med eiendommens registerblad, matrikkelreferanse, kommune, landlig lokalitet, adresse, oppgitt areal og nevnte skjøter. Legg til en koordinatplan hvis den finnes. Ulike navn på landeiendommer betyr ikke alltid feil, men forskjellen trenger en dokumentert forklaring. Matrikkel og eiendomsregistrering har ulike formål: en matrikkelattest erstatter ikke dokumentasjon av eierskap. Et nylig oppsatt gjerde fastsetter heller ikke automatisk den juridiske grensen. Be landmåleren identifisere grunnlaget for hver grense og advokaten sammenligne geometrien med registrerte dokumenter. Der tidligere eller avledede registerblad vises, tegn forholdet mellom hovedbruket, fradelinger og annonsert tomt. Det enkle diagrammet hjelper med å unngå utilsiktet gjennomgang av naboeiendommens historikk. Ikke fyll ukjente felt med anslag presentert som fakta; registrer avviket, hvem som skal undersøke det og nødvendig dokumentasjon for å løse det.

Praktisk oppgave

Lag en dokumentliste med utsteder, dato og eiendomsidentifikator. Marker hvilke tilsynelatende samsvar som fortsatt krever en faglig forklaring.

Eiendommens registernummer og dokumentreferanse

Dokument eller kartlag

Hva er fortsatt ukjent?

Tilleggsnotater og filreferanser

4. Les kart uten å anta rettigheter

Lesekontekst fra vår eksisterende kildebaserte veiledning

Kontroller kart, målestokk, dato og støttedokument

Se kommunale instrumenter og relevante undersøkelser for eiendommens nøyaktige beliggenhet. Fastslå hvilket fenomen som vises, skala, dato, versjon og tilknyttet instrument; et flomkart besvarer ikke nødvendigvis skredspørsmål. Dekret 1077 skiller grunnleggende planundersøkelser og detaljerte undersøkelser i sitt rammeverk. Et generelt kartlag kan veilede forespørsler uten å avklare forhold på en konkret byggeplattform. Be teknisk rådgiver knytte registerblad, oppmåling og sted sammen for å unngå vurdering av en annen eiendom eller et forskjøvet punkt. Hvis en foreslått POT-revisjon vises, skill statusen fra gjeldende regler og vedtak; publisering av et teknisk dokument viser ikke i seg selv vedtakelse. I Medellín og nabokommuner, kontroller kart og prosess som gjelder faktisk jurisdiksjon. Behold undersøkt fil eller referanse og usikkerheter i presisjon. Et nyttig resultat forklarer hva som kan konkluderes og hva som krever mer vurdering fremfor bare å si at tomten ser grønn ut. Hver farge har mening bare innen sin tegnforklaring, sitt formål og dokumentkontekst.

Praktisk oppgave

Lagre en kartvisning der plassering, lagnavn, dato, målestokk og kilde er synlige. Registrer hva kartet ikke kan besvare i stedet for å behandle fravær som tillatelse.

Dokument eller kartlag

Kildens eller dokumentets dato

Hva er fortsatt ukjent?

Tilleggsnotater og filreferanser

5. Skill mellom adkomst og teknisk forsyning

Lesekontekst fra vår eksisterende kildebaserte veiledning

Identifiser organisasjonen og leveringspunktet

Lag én rad per forsyningstjeneste med organisasjonen som er kontaktet, dekning som trenger bekreftelse, foreslått leveringspunkt og eksisterende dokument. EPM har forskjellige prosjektkanaler for vann, strøm og gass; dette institusjonelle skillet bidrar til å unngå at ett svar behandles som tilstrekkelig for alt. Der en annen leverandør gjelder, spør om dens prosedyre uten å anta at prosessen fra EPM overføres. Spør eieren hvilke kontrakter eller meldinger som finnes, og hvilken eiendom de gjelder. En regning kan identifisere en gjeldende tjeneste, men teamet må undersøke om den dekker den nye prosjektbeskrivelsen. Registrer hvem som sender forespørselen, og hvilken tillatelse som kreves for å levere bakgrunn. Arbeidsflyten vår unngår å sende komplette mapper til mange mottakere uten et formål. Avklar hvem som undersøker tilfellet først, og gi deretter relevante opplysninger gjennom riktig kanal. Hvis forskjellige opplysninger navngir to organisasjoner, hold dekningen uavklart til et stedsspesifikt svar kan fastslå relevant leverandør.

Praktisk oppgave

Still separate spørsmål om fysisk adkomst, juridisk adkomst, vann, strøm og avløpsvann. Registrer dokumentasjonen og den ansvarlige parten for hvert spørsmål.

Dokument eller kartlag

Spørsmål til myndigheten eller fagpersonen

Tilleggsnotater og filreferanser

6. Synliggjør usikkerhet i budsjettet

Lesekontekst fra vår eksisterende kildebaserte veiledning

Knytt vilkår til penger og forpliktelser

Lag en tabell som knytter hvert territorielt vilkår til dokumentasjon, ansvarlig, undersøkelseskostnad og beslutningen som avhenger av det. En uavklart begrensning kan endre plassering, utforming, budsjett eller en kandidats egnethet; en generell økonomisk reserve løser den ikke. Spør hvilke dokumenter som trenger ny gjennomgang før signering, og hvilke prosjektendringer som krever en ny forespørsel. Der selgeren påtar seg forpliktelser om tillatelser, forsyning eller egnethet for en bruk, la avtalen beskrive omfanget med rådgivning fremfor å forveksle annonsepåstander med en allerede avtalt garanti. Behold fullstendige svar, vedlegg og faglige unntak. Kommunale kart og miljøføringer har ulike omfang: en gunstig gjennomgang av ett kartlag bekrefter ikke alle andre. Når et avgjørende svar mangler, kan tilpasning, venting eller avvisning være bedre enn å tvinge frem en konklusjon. Mappen bør forklare hva som er kjent om eiendommen, for hvilket prosjekt og under hvilke vilkår. Hold det synlig som ennå ikke støtter tillatelse eller utgifter, slik at neste forpliktelse kan vurderes ut fra aktuell dokumentasjon.

Praktisk oppgave

Før kjøpesummen separat fra kontroller, skatter, fagarbeid, grunnarbeid og bygging. Marker hver kostnad som avhenger av et ubesvart spørsmål.

Kostnadspost og antakelse

Beslutning som avhenger av dette svaret

Tilleggsnotater og filreferanser

7. Undersøk påstander om fremtidig infrastruktur

Lesekontekst fra vår eksisterende kildebaserte veiledning

Tilpass prosjektets skala til eiendomsspørsmålet

En storbyinvestering kan forbedre en region uten å løse en bestemt eiendoms umiddelbare adkomst. Utvidelse av et hovedforsyningsnett beviser heller ikke at en individuell tilkobling har godkjent kapasitet eller vilkår. Skill generelle fordeler fra konkrete avhengigheter. Identifiser faktisk veistrekning, adkomstordning, tjeneste eller inngrep forslaget bygger på. Kontroller deretter om det er uttrykkelig omtalt i tilgjengelige dokumenter. En overordnet plan kan veilede undersøkelse og fortsatt være for generell til å plassere nøyaktig virkning. Registrer kartskala, dato og versjon og be om teknisk avklaring ved gjenstående usikkerhet. Vi anbefaler å beskrive offentlige prosjekter som kontekst mens tomtens egne forhold trenger egne bevis. Tilnærmingen støtter ærligere annonser og hjelper kjøpere forstå hvilke fordeler som finnes i dag og hvilke som fortsatt er muligheter avhengig av senere vedtak.

Praktisk oppgave

Velg én fremtidig fordel som er nevnt i tilbudet. Finn dokumentasjon for nåværende fase og beskriv hvordan en forsinkelse ville påvirke den planlagte bruken.

Nøyaktig påstand og hvem som fremsatte den

Hvilken del av prosjektet mitt avhenger av dette?

Tilleggsnotater og filreferanser

8. Forbered en beslutning og en overlevering

Gi neste fagperson eiendomsidentifikatorer, prosjektversjon, fullstendige kildedokumenter, daterte kartbilder, ubesvarte spørsmål og beslutningene som avhenger av dem.

Praktisk oppgave

Oppgi neste handling, ansvarlig person og dokumentasjonen som kreves før du betaler eller signerer. Hold uavklarte vilkår tydelige ved overleveringen.

- ☐ Jeg sammenlignet eiendomsidentifikatorene i annonsen og dokumentene.
- ☐ Jeg skrev planlagt bruk og omfang i stedet for å stole på en generell betegnelse.
- ☐ Jeg registrerte omfang og unntak i svaret om arealbruk.
- ☐ Jeg skilte prisantydningen fra tilleggskostnader og ukjente forhold.
- ☐ Jeg kontrollerte den dokumenterte fasen for enhver påstått fremtidig fordel.

Kontrollresultat og åpne vilkår

Ansvarlig for neste kontroll

Dato for neste gjennomgang

Tilleggsnotater og filreferanser

Kilder og din neste henvendelse

Kildelenkene støtter videre undersøkelser. At en kilde er tatt med, fastslår ikke et positivt resultat for en bestemt eiendom. Offisielle kildetitler og institusjonsnavn beholdes på originalspråket.

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 oppgave

Send eller ta med et kortfattet spørsmål med eiendomsreferanse, planlagt prosjekt, kartbilde og dokumentliste. Be om et svar knyttet til akkurat dette spørsmålet.

Spørsmål til myndigheten eller fagpersonen

Tilleggsnotater og filreferanser