

Voordat je grond koopt in Medellín

Een praktisch werkboek om vragen over grondgebruik om te zetten in bewijsstukken en beslissingen

Gebruik dit document om vragen voor te bereiden, bewijsstukken te ordenen en onbekende punten vast te leggen. Het bevestigt geen eigendom, toegestaan gebruik, bouwrechten, beschikbaarheid of status van een publiek project. Vraag vóór verplichtingen perceelspecifieke antwoorden aan de bevoegde instantie en passende deskundigen.

Werk met één duidelijk geïdentificeerd perceel en één gedateerde versie van je voorgenomen project. Bewaar bij elk antwoord de volledige bron, datum, reikwijdte en onopgeloste vraag. Maak onderscheid tussen documentair bewijs, een uitspraak van een adverteerder en je eigen aanname.

Praktische opdracht

Noteer de perceelidentificatie en één concrete projectbeschrijving. Zet verschillen tussen de advertentie, kaart en documenten op een rij voordat je aanbiedingen vergelijkt.

Perceelverwijzing

Voorgenomen gebruik, omvang en projectversie

Aanvullende notities en bestandsverwijzingen

2. Stel een precieze vraag over grondgebruik

Leescontext uit onze bestaande gids met bronverwijzingen

Test een geval en benoem het ontbrekende antwoord

Stel je een fictief landelijk perceel voor dat als ideaal voor een woning en gastenverblijf wordt geadverteerd. De verkoper verstrekt een kaartschermafbeelding en een antwoord over economische activiteiten zonder projecttekeningen. De beoordeling mag dit niet als volledig goedgekeurd gebruik samenvatten: bevestig eerst gemeente, identificatie en de activiteit waarover werkelijk is gevraagd. Onderscheid daarna eigen bewoning van accommodatie en beschrijf omvang, toegang, voorzieningen en exploitatie om een relevant antwoord te krijgen. Vraag de beoordelaar van de ruimtelijke regels de passende voorwaarden en documenten voor het echte voorstel te benoemen. Als de schermafbeelding datum, kaartlaag of voldoende locatiedetails mist, leg die beperking dan vast en vraag passende kaarten op. Een eerste antwoord kan verder onderzoek rechtvaardigen zonder noodzakelijk een bouwvoorschot te rechtvaardigen. Dit voorbeeld voorspelt geen gemeentelijk besluit en stelt geen individueel recht vast. Het benoemt ontbrekend bewijs en de uitgaven die daarvan afhangen. Bewaar een gewijzigde projectversie bij de vraag in plaats van stilzwijgend een conclusie op een ander gebruik of andere omvang toe te passen. Een beslissing moet voorwaardelijk blijven als het antwoord alleen een deel van de voorgestelde activiteit behandelt.

Praktische opdracht

Stel een vraag met het perceel, de voorgenomen activiteit en omvang. Vraag welke documenten en voorwaarden gelden; bewaar de uitsluitingen bij het antwoord.

Vraag aan de instantie of deskundige

Reikwijdte en beperkingen

Aanvullende notities en bestandsverwijzingen

3. Verbind de documenten aan de grond

Leescontext uit onze bestaande gids met bronverwijzingen

Verbind de geregistreerde identiteit met het terrein

Maak een overzicht met het registratiedossier van het perceel, de kadastrale referentie, gemeente, landelijke plaatsaanduiding, adres, opgegeven oppervlakte en genoemde akten. Voeg een coördinatenplan toe als dat beschikbaar is. Verschillende namen voor een landelijk perceel betekenen niet altijd dat er een fout is, maar het verschil vraagt wel om een onderbouwde verklaring. Kadaster en eigendomsregistratie hebben verschillende doelen: een kadastraal certificaat vervangt geen eigendomsbewijs. Ook een onlangs geplaatst hek bepaalt niet automatisch de juridische grens. Vraag de landmeter welk bewijs elke grens ondersteunt en de advocaat om die geometrie met de geregistreerde documenten te vergelijken. Breng bij eerdere of afgeleide registratiedossiers de relatie tussen het oorspronkelijke perceel, de afsplitsingen en het aangeboden kavel in beeld. Zo'n eenvoudig schema voorkomt dat je per ongeluk de geschiedenis van het naastgelegen perceel onderzoekt. Vul onbekende velden niet in met schattingen die als feiten worden gepresenteerd; noteer de afwijking, wie die onderzoekt en welk bewijs nodig is om haar op te lossen.

Praktische opdracht

Maak een documentenlijst met afzender, datum en perceelidentificatie. Markeer welke schijnbare overeenkomsten nog uitleg van een deskundige vereisen.

Matrícula inmobiliaria en documentverwijzing

Document of kaartlaag

Wat is nog onbekend?

Aanvullende notities en bestandsverwijzingen

4. Lees kaarten zonder rechten te veronderstellen

Leescontext uit onze bestaande gids met bronverwijzingen

Controleer kaart, schaal, datum en onderbouwend document

Raadpleeg gemeentelijke instrumenten en relevante onderzoeken voor de exacte locatie van het perceel. Stel vast welk verschijnsel wordt weergegeven, op welke schaal, met welke datum en versie en bij welk instrument; een overstromingskaart beantwoordt niet noodzakelijk vragen over aardverschuivingen. Decreet 1077 onderscheidt binnen zijn kader basisonderzoeken voor planning en gedetailleerde onderzoeken. Een algemene kaartlaag kan navraag sturen zonder de omstandigheden op een specifiek bouwplateau vast te stellen. Vraag de technisch adviseur registerblad, meting en locatie met elkaar te verbinden, om te voorkomen dat een ander terrein of verschoven punt wordt beoordeeld. Onderscheid bij een voorgestelde POT-herziening de status van geldende regels en besluiten; publicatie van een technisch document bewijst op zichzelf geen vaststelling. Controleer in Medellín en omliggende gemeenten de kaarten en procedure voor het werkelijke rechtsgebied. Bewaar het geraadpleegde bestand of de verwijzing en onzekerheden over nauwkeurigheid. Een bruikbare uitkomst legt uit wat kan worden geconcludeerd en wat nader onderzoek vraagt, in plaats van alleen te zeggen dat de kavel groen lijkt. Iedere kleur heeft uitsluitend betekenis binnen de legenda, het doel en de documentcontext.

Praktische opdracht

Bewaar een kaartbeeld met zichtbare locatie, laagnaam, datum, schaal en bron. Noteer wat de kaart niet beantwoordt; beschouw ontbrekende informatie niet als toestemming.

Document of kaartlaag

Datum van bron of document

Wat is nog onbekend?

Aanvullende notities en bestandsverwijzingen

5. Behandel toegang en nutsvoorzieningen apart

Leescontext uit onze bestaande gids met bronverwijzingen

Bepaal organisatie en leverpunt

Maak per voorziening een regel met geraadpleegde organisatie, nog te bevestigen dekking, voorgesteld leverpunt en bestaand document. EPM heeft afzonderlijke projectkanalen voor water, elektriciteit en gas; die institutionele scheiding voorkomt dat één antwoord voor alles voldoende wordt geacht. Vraag bij een andere aanbieder naar diens procedure zonder te veronderstellen dat het EPM-proces overdraagbaar is. Vraag de eigenaar welke contracten of communicatie bestaan en welk perceel ze betreffen. Een rekening kan een huidige voorziening identificeren, maar het team moet beoordelen of die op de nieuwe projectomschrijving aansluit. Noteer wie de vraag indient en welke toestemming nodig is om achtergrond te geven. Onze werkwijze vermijdt complete dossiers zonder doel naar vele ontvangers sturen. Bepaal eerst wie de zaak onderzoekt en geef vervolgens relevante informatie via een passend kanaal. Houd dekking open als verschillende verklaringen twee organisaties noemen, totdat een locatiegebonden antwoord de relevante aanbieder vaststelt.

Praktische opdracht

Stel aparte vragen over fysieke toegang, juridische toegang, water, elektriciteit en afvalwater. Leg voor elk onderdeel het bewijs en de verantwoordelijke vast.

Document of kaartlaag

Vraag aan de instantie of deskundige

Aanvullende notities en bestandsverwijzingen

6. Maak onzekerheid zichtbaar in de begroting

Leescontext uit onze bestaande gids met bronverwijzingen

Verbind voorwaarden met geld en verplichtingen

Maak een tabel die elke ruimtelijke voorwaarde verbindt met bewijs, verantwoordelijke, onderzoekskosten en de afhankelijke beslissing. Een onopgeloste beperking kan situering, ontwerp, begroting of geschiktheid veranderen; een algemene financiële onvoorzienpost lost haar niet op. Vraag welke documenten vóór ondertekening opnieuw moeten worden beoordeeld en welke projectwijzigingen nieuwe navraag vereisen. Laat bij verkopersverplichtingen over vergunningen, voorzieningen of geschiktheid voor gebruik de overeenkomst met advies de reikwijdte beschrijven, in plaats van advertentieclaims met een al afgesproken garantie te verwarren. Bewaar volledige antwoorden, bijlagen en professionele uitsluitingen. Gemeentelijke kaarten en milieukaders hebben verschillende reikwijdtes: een gunstige beoordeling van één laag bevestigt niet alle andere. Zonder doorslaggevend antwoord kunnen aanpassen, wachten of afwijzen beter zijn dan een conclusie afdwingen. Het dossier moet uitleggen wat over het perceel bekend is, voor welk project en onder welke voorwaarden. Houd zichtbaar wat nog geen toestemming of uitgave onderbouwt, zodat de volgende verplichting op actueel bewijs kan worden beoordeeld.

Praktische opdracht

Scheid de koopprijs van controles, belastingen, deskundigen, terreinwerk en bouw. Markeer elke kostenpost die van een onbeantwoorde vraag afhangt.

Kostenpost en aanname

Beslissing die van dit antwoord afhangt

Aanvullende notities en bestandsverwijzingen

7. Toets claims over toekomstige infrastructuur

Leescontext uit onze bestaande gids met bronverwijzingen

Stem de projectschaal af op de vraag over het perceel

Een metropolitane investering kan een regio verbeteren zonder directe kaveltoegang op te lossen. Uitbreiding van een hoofdnet bewijst evenmin goedgekeurde capaciteit of voorwaarden voor een losse aansluiting. Scheid algemene voordelen van specifieke afhankelijkheden. Benoem het wegdeel, de toegang, dienst of ingreep waarop het voorstel berust en controleer of beschikbare documenten dit uitdrukkelijk bevatten. Een grootschalig plan kan onderzoek sturen maar te algemeen zijn voor exacte gevolgen. Noteer kaartschaal, datum en versie en vraag technische uitleg bij onzekerheid. Ons advies behandelt publieke projecten als context en eigen perceelvoorwaarden als afzonderlijk te bewijzen zaken. Zo worden advertenties eerlijker en begrijpen kopers wat vandaag bestaat en wat nog van latere besluiten afhangt.

Praktische opdracht

Kies één toekomstig voordeel uit de aanbieding. Zoek bewijs voor de huidige fase en beschrijf hoe vertraging je voorgenomen gebruik zou beïnvloeden.

Exacte claim en wie deze deed

Welk deel van mijn project hangt hiervan af?

Aanvullende notities en bestandsverwijzingen

8. Bereid een beslissing en overdracht voor

Geef de volgende beoordelaar de perceelidentificatie, projectversie, volledige brondocumenten, gedateerde kaartbeelden, onbeantwoorde vragen en afhankelijke beslissingen.

Praktische opdracht

Benoem de volgende actie, de verantwoordelijke en het benodigde bewijs vóór betaling of ondertekening. Houd open voorwaarden duidelijk in de overdracht.

- ☐ Ik heb de perceelidentificatie in de advertentie en documenten vergeleken.
- ☐ Ik heb het voorgenomen gebruik en de omvang beschreven in plaats van op een algemeen label te vertrouwen.
- ☐ Ik heb de reikwijdte en uitsluitingen van het antwoord over grondgebruik vastgelegd.
- ☐ Ik heb de vraagprijs gescheiden van extra kosten en onbekende punten.
- ☐ Ik heb de gedocumenteerde fase van een beloofd toekomstig voordeel gecontroleerd.

Controle-uitkomst en open voorwaarden

Verantwoordelijke voor de volgende controle

Datum volgende beoordeling

Aanvullende notities en bestandsverwijzingen

Bronnen en je volgende informatieverzoek

De gekoppelde bronnen ondersteunen verder onderzoek. Vermelding ervan bewijst geen gunstige uitkomst voor een bepaald perceel. Officiële brontitels en instellingsnamen blijven in de oorspronkelijke taal.

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/

Praktische opdracht

Verstuur of bespreek een beknopte vraag met de perceelverwijzing, het voorgenomen project, het kaartbeeld en de documentenlijst. Vraag een antwoord op die specifieke vraag.

Vraag aan de instantie of deskundige

Aanvullende notities en bestandsverwijzingen