

Przed zakupem gruntu w Medellín

Praktyczny zeszyt do przekształcania pytań o użytkowanie terenu w dowody i decyzje

Użyj tego dokumentu do przygotowania pytań, uporządkowania dowodów i zapisania niewiadomych. Nie poświadcza on własności, dozwolonego użytkowania, prawa do zabudowy, dostępności ani stanu projektu publicznego. Przed podjęciem zobowiązań uzyskaj odpowiedzi dotyczące konkretnej nieruchomości od właściwego urzędu i odpowiednich specjalistów.

Pracuj nad jedną wyraźnie zidentyfikowaną nieruchomością i opatrzoną datą wersją planowanego projektu. Do każdej odpowiedzi zachowaj pełne źródło, datę, zakres i nierozstrzygnięte pytanie. Odróżniaj dowód z dokumentu, twierdzenie ogłoszeniodawcy i własne założenie.

Zadanie praktyczne

Zapisz identyfikatory nieruchomości i konkretny opis projektu. Przed porównaniem ofert wymień rozbieżności między ogłoszeniem, mapą a dokumentami.

Oznaczenie nieruchomości

Planowane użytkowanie, skala i wersja projektu

Dodatkowe notatki i odniesienia do plików

2. Zadaj precyzyjne pytanie o użytkowanie terenu

Kontekst z naszego istniejącego poradnika opartego na źródłach

Sprawdź przypadek i ustal brakującą odpowiedź

Wyobraź sobie grunt wiejski reklamowany jako idealny pod dom i pobyty gości. Sprzedający dostarcza zrzut mapy i odpowiedź o działalności gospodarczej bez rysunków projektu. Ocena nie powinna podsumowywać wszystkiego jako zatwierdzonego użytkowania: najpierw potwierdź gminę, identyfikację i rzeczywiście zapytaną działalność. Następnie oddziel własne mieszkanie od zakwaterowania i opisz skalę, dostęp, udogodnienia i funkcjonowanie dla właściwej odpowiedzi. Poproś oceniającego planowanie o wskazanie warunków i dokumentów rzeczywistej propozycji. Jeśli zrzut nie ma daty, warstwy lub dostatecznej lokalizacji, zachowaj ograniczenie i poproś o właściwe mapy. Wstępna odpowiedź może uzasadniać dalsze badanie, niekoniecznie zaliczkę budowlaną. Przykład nie przewiduje decyzji gminy ani nie określa indywidualnego prawa. Wskazuje brakujące dowody i zależne wydatki. Zachowaj zmienioną wersję projektu z zapytaniem zamiast cichego przenoszenia wniosku na inne użytkowanie lub skalę. Decyzja powinna pozostać warunkowa, gdy odpowiedź dotyczy tylko części proponowanej działalności.

Zadanie praktyczne

Ułóż pytanie wskazujące nieruchomość, planowaną działalność i skalę. Zapytaj o obowiązujące dokumenty i warunki; zachowaj wyłączenia odpowiedzi razem z nią.

Pytanie do urzędu lub specjalisty

Zakres i ograniczenia

Dodatkowe notatki i odniesienia do plików

3. Powiąż dokumenty z gruntem

Kontekst z naszego istniejącego poradnika opartego na źródłach

Powiąz identyfikację rejestrową z terenem

Przygotuj arkusz z kartą rejestru nieruchomości, oznaczeniem katastralnym, gminą, miejscowością wiejską, adresem, podaną powierzchnią i przywołanymi aktami. Dodaj plan ze współrzędnymi, jeśli istnieje. Różne nazwy nieruchomości wiejskiej nie zawsze oznaczają błąd, ale wymagają udokumentowanego wyjaśnienia. Kataster i rejestr pełnią różne funkcje: zaświadczenie katastralne nie zastępuje dowodu własności. Również niedawno postawione ogrodzenie nie wyznacza automatycznie prawnej granicy. Poproś geodetę o wskazanie dowodów potwierdzających każdą granicę, a prawnika o porównanie tej geometrii z zarejestrowanymi dokumentami. Gdy pojawiają się wcześniejsze lub pochodne karty rejestru, narysuj relację między nieruchomością macierzystą, podziałami i oferowaną działką. Ten prosty schemat pomaga uniknąć przypadkowego badania historii nieruchomości sąsiedniej. Nie wypełniaj nieznanymi pól szacunkami przedstawianymi jako fakty; zapisz rozbieżność, osobę odpowiedzialną za jej zbadanie i dowody potrzebne do jej wyjaśnienia.

Zadanie praktyczne

Przygotuj listę dokumentów z wystawcą, datą i identyfikatorem nieruchomości. Zaznacz pozorne zgodności, które nadal wymagają wyjaśnienia specjalisty.

Numer rejestrowy nieruchomości i oznaczenie dokumentu

Dokument lub warstwa mapy

Co nadal pozostaje nieznanne?

Dodatkowe notatki i odniesienia do plików

4. Czytaj mapy bez domniemywania praw

Kontekst z naszego istniejącego poradnika opartego na źródłach

Sprawdź mapę, skalę, datę i dokument stanowiący podstawę

Sprawdź instrumenty gminne i właściwe badania dla dokładnej lokalizacji nieruchomości. Ustal przedstawione zjawisko, skalę, datę, wersję i powiązany dokument; mapa powodziowa nie musi odpowiadać na pytania o osuwiska. Dekret 1077 odróżnia podstawowe badania planistyczne i szczegółowe badania w swoich ramach. Ogólna warstwa może kierować zapytaniami bez rozstrzygania warunków konkretnej platformy. Poproś doradcę technicznego o połączenie karty rejestru, pomiaru i lokalizacji, aby nie oceniać innej nieruchomości lub przesuniętego punktu. Gdy pojawia się proponowany przegląd POT, odróżniaj jego status od aktualnych przepisów i decyzji; publikacja dokumentu technicznego sama nie dowodzi przyjęcia. W Medellín i sąsiednich gminach zweryfikuj mapy i procedurę właściwą rzeczywistej jurysdykcji. Zachowaj konsultowany plik lub odniesienie i niepewności dokładności. Przydatny wynik wyjaśnia możliwe wnioski i potrzebną dalszą analizę zamiast stwierdzać jedynie, że działka jest zielona. Każdy kolor ma znaczenie tylko w swojej legendzie, celu i kontekście dokumentacyjnym.

Zadanie praktyczne

Zachowaj widok mapy z widoczną lokalizacją, nazwą warstwy, datą, skalą i źródłem. Zapisz, na co mapa nie odpowiada, zamiast traktować brak informacji jako pozwolenie.

Dokument lub warstwa mapy

Data źródła lub dokumentu

Co nadal pozostaje nieznanne?

Dodatkowe notatki i odniesienia do plików

5. Rozdział pytania o dostęp i media

Kontekst z naszego istniejącego poradnika opartego na źródłach

Ustal organizację i punkt dostawy

Utwórz wiersz dla każdej usługi, wskazując konsultowaną organizację, zasięg do potwierdzenia, proponowany punkt dostawy i istniejący dokument. EPM ma oddzielne kanały projektowe dla wody, energii i gazu; ten podział instytucjonalny pomaga nie traktować jednej odpowiedzi jako wystarczającej dla wszystkiego. Gdy właściwy jest inny dostawca, zapytaj o jego procedurę bez założenia przenoszenia procesu EPM. Zapytaj właściciela o istniejące umowy lub komunikaty i nieruchomość, której dotyczy. Rachunek może wskazać obecną usługę, ale zespół musi zbadać, czy odpowiada nowym założeniom. Zapisz, kto złoży zapytanie i jaka zgoda jest potrzebna do przekazania informacji. Nasz proces unika wysyłania pełnych teczek do wielu odbiorców bez celu. Najpierw ustal, kto bada sprawę, potem dostarcz właściwe informacje odpowiednim kanałem. Jeżeli różne relacje wymieniają dwie organizacje, pozostaw zasięg nierozstrzygnięty do czasu, gdy odpowiedź dla lokalizacji ustali właściwego dostawcę.

Zadanie praktyczne

Pytaj osobno o dostęp fizyczny, prawny, wodę, prąd i ścieki. Zapisz dowody oraz stronę odpowiedzialną za każdy punkt.

Dokument lub warstwa mapy

Pytanie do urzędu lub specjalisty

Dodatkowe notatki i odniesienia do plików

6. Pokaż niepewność w budżecie

Kontekst z naszego istniejącego poradnika opartego na źródłach

Powiąz warunki z pieniędzmi i zobowiązaniami

Przygotuj tabelę łączącą każdy warunek terytorialny z dowodami, odpowiedzialnością, kosztem badania i zależną od niego decyzją. Nierozstrzygnięte ograniczenie może zmienić usytuowanie, projekt, budżet lub przydatność kandydata; ogólna rezerwa finansowa go nie rozwiązuje. Zapytaj, jakie dokumenty wymagają ponownej analizy przed podpisaniem i jakie zmiany projektu wymagałyby kolejnego zapytania. Gdy sprzedający przyjmuje obowiązki dotyczące pozwoleń, mediów lub przydatności do użytkowania, dopilnuj opisanie ich zakresu w umowie z pomocą doradczą, zamiast mylić twierdzenia ogłoszenia z już uzgodnioną gwarancją. Zachowaj pełne odpowiedzi, załączniki i wyłączenia specjalistów. Mapy gminne i uwarunkowania środowiskowe mają różne zakresy: korzystna analiza jednej warstwy nie potwierdza wszystkich pozostałych. Gdy brakuje rozstrzygającej odpowiedzi, zmiana, oczekiwanie lub odrzucenie mogą być lepsze niż wymuszanie wniosku. Teczka powinna wyjaśniać, co wiadomo o nieruchomości, dla jakiego projektu i na jakich warunkach. Uwidocznij to, co jeszcze nie uzasadnia pozwolenia lub wydatku, aby kolejne zobowiązanie można było ocenić na aktualnych dowodach.

Zadanie praktyczne

Oddziel cenę zakupu od sprawdzeń, podatków, pracy specjalistów, robót terenowych i budowy. Oznacz każdy koszt zależny od pytania bez odpowiedzi.

Pozycja kosztowa i założenie

Decyzja zależna od tej odpowiedzi

Dodatkowe notatki i odniesienia do plików

7. Sprawdź twierdzenia o przyszłej infrastrukturze

Kontekst z naszego istniejącego poradnika opartego na źródłach

Dopasuj skalę projektu do pytania o nieruchomość

Inwestycja metropolitalna może poprawić sytuację regionu bez rozwiązania bezpośredniego dostępu do konkretnej działki. Podobnie rozbudowa głównej sieci mediów nie dowodzi zatwierdzonej przepustowości ani warunków indywidualnego przyłącza. Oddziel ogólne korzyści od konkretnych zależności. Dla nieruchomości ustal rzeczywisty odcinek drogi, rozwiązanie dostępu, usługę lub interwencję, od których zależy propozycja. Następnie sprawdź, czy są wyraźnie wskazane w dostępnych dokumentach. Plan o szerokim zasięgu może ukierunkować badanie, pozostając zbyt ogólnym do lokalizacji dokładnego wpływu. Zapisz skalę mapy, datę i wersję oraz poproś o wyjaśnienie techniczne, jeśli pozostaje niepewność. Zalecamy przedstawianie projektów publicznych jako kontekstu, a warunków samego terenu jako kwestii wymagających własnych dowodów. Takie podejście sprzyja uczciwszym ogłoszeniom i pomaga kupującym rozumieć, które korzyści istnieją dzisiaj, a które nadal są możliwościami zależnymi od późniejszych decyzji.

Zadanie praktyczne

Wybierz jedną przyszłą korzyść wymienioną w ofercie. Znajdź dowody jej obecnego etapu i opisz wpływ opóźnienia na planowane użytkowanie.

Dokładne twierdzenie i jego autor

Która część mojego projektu od tego zależy?

Dodatkowe notatki i odniesienia do plików

8. Przygotuj decyzję i przekazanie sprawy

Przełącz następną osobie sprawdzającą identyfikatory nieruchomości, wersję projektu, pełne dokumenty źródłowe, datowane rzuty map, pytania bez odpowiedzi oraz zależne od nich decyzje.

Zadanie praktyczne

Określ kolejne działanie, odpowiedzialną osobę i dowody potrzebne przed wydatkiem lub podpisaniem. Przy przekazaniu sprawy pozostaw nierozstrzygnięte warunki wyraźnie widoczne.

- ☐ Porównano identyfikatory nieruchomości w ogłoszeniu i dokumentach.
- ☐ Zapisano planowane użytkowanie i skalę zamiast opierać się na ogólnej etykiecie.
- ☐ Zapisano zakres i wyłączenia odpowiedzi dotyczącej użytkowania terenu.
- ☐ Oddzielono cenę ofertową od kosztów dodatkowych i niewiadomych.
- ☐ Sprawdzone udokumentowany etap każdej deklarowanej przyszłej korzyści.

Wynik sprawdzenia i otwarte warunki

Osoba odpowiedzialna za kolejne sprawdzenie

Termin ponownej oceny

Dodatkowe notatki i odniesienia do plików

Źródła i kolejne zapytanie

Podane źródła wspierają dalsze badanie. Ich uwzględnienie nie potwierdza korzystnego wyniku dla konkretnej nieruchomości. Tytuły oficjalnych źródeł i nazwy instytucji pozostają w języku oryginalnym.

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/

Zadanie praktyczne

Wyślij lub zanieś zwięzłe pytanie wraz z oznaczeniem nieruchomości, planowanym projektem, zrzutem mapy i listą dokumentów. Poproś o odpowiedź odnoszącą się do tego konkretnego pytania.

Pytanie do urzędu lub specjalisty

Dodatkowe notatki i odniesienia do plików