

Antes de comprar um terreno em Medellín

Um caderno prático para transformar perguntas sobre uso do solo em evidências e decisões

Use este documento para preparar perguntas, organizar evidências e registrar o que ainda é desconhecido. Ele não certifica a propriedade, o uso permitido, o direito de construir, a disponibilidade ou o estágio de uma obra pública. Obtenha respostas específicas para o imóvel junto à autoridade competente e aos profissionais adequados antes de assumir compromissos.

Trabalhe com um imóvel claramente identificado e uma versão datada do projeto pretendido. Para cada resposta, guarde a fonte completa, a data, o alcance e a questão pendente. Separe a evidência documental, a declaração do anunciante e sua própria hipótese.

Tarefa prática

Anote os identificadores do imóvel e uma descrição concreta do projeto. Liste as divergências entre anúncio, mapa e documentos antes de comparar ofertas.

Referência do imóvel

Uso pretendido, escala e versão do projeto

Notas adicionais e referências de arquivos

2. Faça uma pergunta precisa sobre o uso do solo

Contexto de leitura do nosso guia existente baseado em fontes

Teste um caso e identifique a resposta ausente

Imagine um terreno rural hipotético anunciado como ideal para uma casa e hospedagem de visitantes. O vendedor fornece uma captura de mapa e uma resposta sobre atividade econômica, sem desenhos do projeto. A análise não deve resumir tudo como uso aprovado: primeiro confirme município, identificação e a atividade efetivamente consultada. Depois, separe moradia própria de hospedagem e descreva escala, acesso, instalações e operação para obter uma resposta pertinente. Peça ao responsável pela análise urbanística que identifique condições e documentos adequados à proposta real. Se a captura não tiver data, camada ou detalhes suficientes de localização, conserve essa limitação e solicite cartografia apropriada. Uma resposta inicial pode justificar novas investigações sem necessariamente justificar um adiantamento de construção. Este exemplo não prevê uma decisão municipal nem determina um direito individual. Identifica as evidências ausentes e as despesas que dependem delas. Mantenha a versão alterada do projeto junto à consulta, em vez de aplicar silenciosamente uma conclusão a outro uso ou escala. A decisão deve continuar condicionada quando a resposta tratar apenas de parte da atividade proposta.

Tarefa prática

Redija uma pergunta com o imóvel, a atividade pretendida e a escala. Pergunte quais documentos e condições se aplicam; guarde as exclusões da resposta junto com ela.

Pergunta para a autoridade ou o profissional

Alcance e limitações

Notas adicionais e referências de arquivos

3. Relacione os documentos ao terreno

Contexto de leitura do nosso guia existente baseado em fontes

Relacione a identificação registral ao terreno

Crie uma ficha com matrícula imobiliária, referência cadastral, município, localidade rural, endereço, área informada e escrituras mencionadas. Acrescente uma planta com coordenadas quando existir. Nomes diferentes de uma propriedade rural nem sempre indicam erro, mas a diferença precisa de explicação documentada. Cadastro e registro têm finalidades diferentes: uma certidão cadastral não substitui a comprovação da propriedade. Uma cerca recém-instalada também não define automaticamente o limite jurídico. Peça ao topógrafo que identifique as evidências que sustentam cada limite e ao advogado que compare essa geometria com os documentos registrados. Quando aparecerem matrículas anteriores ou derivadas, represente a relação entre imóvel de origem, subdivisões e lote anunciado. Esse diagrama simples ajuda a evitar a análise acidental dos antecedentes de um imóvel vizinho. Não preencha campos desconhecidos com estimativas apresentadas como fatos; registre a divergência, quem a investigará e quais evidências são necessárias para resolvê-la.

Tarefa prática

Crie uma lista de documentos com emissor, data e identificador do imóvel. Marque quais correspondências aparentes ainda precisam de explicação profissional.

Número de matrícula do imóvel e referência do documento

Documento ou camada do mapa

O que ainda é desconhecido?

Notas adicionais e referências de arquivos

4. Leia mapas sem presumir direitos

Contexto de leitura do nosso guia existente baseado em fontes

Verifique o mapa, a escala, a data e o instrumento de apoio

Consulte instrumentos municipais e estudos pertinentes à localização exata do imóvel. Estabeleça fenômeno representado, escala, data, versão e instrumento associado; um mapa de inundação não responde necessariamente a perguntas sobre deslizamentos. O Decreto 1077 diferencia estudos básicos de planejamento e estudos detalhados em seu marco. Uma camada geral pode orientar consultas sem resolver condições de uma plataforma específica. Peça ao assessor técnico para conectar fôlio, levantamento e localização, evitando avaliar outra propriedade ou um ponto deslocado. Se aparecer proposta de revisão do POT, diferencie seu estado das regras e decisões vigentes; publicar um documento técnico não demonstra adoção por si só. Em Medellín e municípios vizinhos, confirme mapas e procedimento da jurisdição real. Preserve o arquivo ou a referência consultada e as incertezas de precisão. Um resultado útil explica o que se pode concluir e o que exige mais análise, em vez de apenas dizer que o lote aparece verde. Cada cor só tem significado dentro de sua legenda, finalidade e contexto documental.

Tarefa prática

Salve uma visualização do mapa com localização, nome da camada, data, escala e fonte visíveis. Registre o que o mapa não pode responder, sem tratar uma ausência como permissão.

Documento ou camada do mapa

Data da fonte ou do documento

O que ainda é desconhecido?

Notas adicionais e referências de arquivos

5. Separe as questões de acesso e serviços públicos

Contexto de leitura do nosso guia existente baseado em fontes

Identifique a organização e o ponto de entrega

Crie uma linha por serviço identificando a organização consultada, a cobertura a confirmar, o ponto de entrega proposto e o documento existente. A EPM mantém canais distintos para projetos de água, eletricidade e gás; essa separação institucional ajuda a evitar tratar uma única resposta como suficiente para tudo. Quando outro prestador for aplicável, pergunte sobre seu procedimento sem presumir que o processo da EPM seja transferível. Pergunte ao proprietário quais contratos ou comunicações existem e a qual imóvel se referem. Uma conta pode identificar um serviço atual, mas a equipe deve examinar se ele atende ao novo programa. Registre quem apresentará a consulta e qual autorização é necessária para fornecer os antecedentes. Nosso fluxo de trabalho evita enviar dossiês completos a muitos destinatários sem finalidade. Estabeleça quem examina o caso primeiro e depois forneça as informações pertinentes por um canal adequado. Se relatos diferentes indicarem duas organizações, mantenha a cobertura pendente até que uma resposta específica sobre a localização estabeleça o prestador pertinente.

Tarefa prática

Faça perguntas separadas sobre acesso físico, acesso legal, água, energia e esgoto. Registre a evidência e o responsável por cada uma.

Documento ou camada do mapa

Pergunta para a autoridade ou o profissional

Notas adicionais e referências de arquivos

6. Torne a incerteza visível no orçamento

Contexto de leitura do nosso guia existente baseado em fontes

Relacione as condições ao dinheiro e aos compromissos

Organize uma tabela que relacione cada condição territorial à evidência, ao responsável, ao custo da investigação e à decisão que depende dela. Uma restrição não esclarecida pode mudar a implantação, o projeto, o orçamento ou a adequação de uma opção; uma contingência financeira genérica não a resolve. Pergunte quais documentos precisam de nova análise antes da assinatura e quais mudanças do projeto exigiriam outra consulta. Quando o vendedor assumir obrigações sobre licenças, serviços ou adequação a um uso, peça que o contrato descreva seu alcance com assessoria, em vez de confundir afirmações do anúncio com uma garantia já acordada. Guarde as respostas completas, os anexos e as exclusões profissionais. A cartografia municipal e as determinantes ambientais têm alcances diferentes: uma análise favorável de uma camada não certifica todas as outras. Quando faltar uma resposta decisiva, ajustar, esperar ou rejeitar pode ser preferível a forçar uma conclusão. O dossiê deve explicar o que se sabe sobre o imóvel, para qual projeto e sob quais condições. Deixe visível o que ainda não sustenta uma autorização ou despesa para que o próximo compromisso possa ser avaliado com evidências atuais.

Tarefa prática

Liste o preço de compra separadamente de verificações, impostos, trabalho profissional, preparação do terreno e construção. Sinalize cada custo que depende de uma pergunta ainda sem resposta.

Item de custo e hipótese

Decisão que depende desta resposta

Notas adicionais e referências de arquivos

7. Verifique as alegações sobre infraestrutura futura

Contexto de leitura do nosso guia existente baseado em fontes

Relacione a escala do projeto à pergunta sobre o imóvel

Investimento metropolitano pode melhorar a região sem resolver acesso imediato de uma parcela. Ampliar rede principal também não prova capacidade ou condições aprovadas para conexão individual. Separe benefícios gerais de dependências específicas. Identifique trecho viário, acordo de acesso, serviço ou intervenção reais dos quais a proposta depende. Confira se aparecem explicitamente nos documentos. Um plano amplo orienta pesquisa, mas pode ser genérico demais para localizar impacto exato. Registre escala, data e versão do mapa e solicite esclarecimento técnico se restar dúvida. Recomendamos descrever projetos públicos como contexto, tratando condições próprias do local como questões que exigem provas próprias. Isso apoia anúncios honestos e ajuda compradores a entender vantagens atuais e possibilidades ainda dependentes de decisões futuras.

Tarefa prática

Escolha um benefício futuro mencionado na oferta. Encontre evidências de sua etapa atual e descreva como um atraso afetaria o uso pretendido.

Alegação exata e quem a fez

Que parte do meu projeto depende disso?

Notas adicionais e referências de arquivos

8. Prepare uma decisão e o repasse das informações

Entregue ao próximo revisor os identificadores do imóvel, a versão do projeto, os documentos-fonte completos, as capturas datadas dos mapas, as perguntas sem resposta e as decisões que dependem delas.

Tarefa prática

Defina a próxima ação, seu responsável e a evidência necessária antes de gastar ou assinar. Mantenha explícitas as condições pendentes no repasse das informações.

- ☐ Comparei os identificadores do imóvel entre anúncio e documentos.
- ☐ Registre o uso pretendido e a escala, sem depender de um rótulo genérico.
- ☐ Registre o alcance e as exclusões da resposta sobre uso do solo.
- ☐ Separei o preço anunciado dos custos adicionais e das incógnitas.
- ☐ Verifiquei a etapa documentada de qualquer benefício futuro alegado.

Resultado da verificação e condições pendentes

Responsável pela próxima verificação

Data da próxima revisão

Notas adicionais e referências de arquivos

Fontes e sua próxima consulta

As fontes vinculadas apoiam investigações adicionais. Sua inclusão não estabelece um resultado favorável para um imóvel específico. Os títulos de fontes oficiais e os nomes de instituições permanecem no 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/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/>

Tarefa prática

Envie ou leve uma pergunta concisa com a referência do imóvel, o projeto pretendido, a captura do mapa e a lista de documentos. Solicite uma resposta vinculada àquela pergunta específica.

Pergunta para a autoridade ou o profissional

Notas adicionais e referências de arquivos