

Innan du köper mark i Medellín

En praktisk arbetsbok som kopplar frågor om markanvändning till underlag och beslut

Använd dokumentet för att förbereda frågor, ordna underlag och dokumentera vad som ännu är okänt. Det intygar inte äganderätt, tillåten användning, byggrätt, tillgänglighet eller ett offentligt projekts status. Skaffa fastighetsspecifika svar från behörig myndighet och lämpliga fackpersoner innan du gör åtaganden.

Arbeta med en tydligt identifierad fastighet och en daterad version av ditt planerade projekt. Spara hela källan, datumet, omfattningen och den obesvarade frågan för varje svar. Skilj mellan dokumenterat underlag, en annonsörs uppgift och ditt eget antagande.

Praktisk uppgift

Skriv fastighetsbeteckningarna och en konkret projektbeskrivning. Lista skillnader mellan annons, karta och dokument innan du jämför erbjudanden.

Fastighetsreferens

2. Ställ en precis fråga om markanvändning

Läsammanhang från vår befintliga källbaserade guide

Testa ett fall och hitta saknat svar

Föreställ dig en hypotetisk landsbygdstomt som annonseras som idealisk för bostad och gästövernattnings. Säljaren lämnar en kartskärm bild och ett svar om ekonomisk verksamhet utan projektritningar. Granskningen bör inte sammanfatta allt som godkänd användning: bekräfta först kommun, identifikation och den verksamhet som förfrågan faktiskt gällde. Skilj sedan privat bostad från inkvartering och beskriv skala, tillfart, anläggningar och drift för att få ett relevant svar. Be planhandläggaren identifiera villkor och handlingar som passar det faktiska förslaget. Om skärmbilden saknar datum, kartlager eller tillräckliga platsuppgifter ska den begränsningen behållas och lämpligt kartmaterial begäras. Ett inledande svar kan motivera fortsatt utredning utan att nödvändigtvis motivera ett förskott för byggande. Exemplet varken förutsäger ett kommunalt beslut eller fastställer en individuell rättighet. Det identifierar saknat underlag och utgifterna som beror på det. Spara en ändrad projektversion tillsammans med förfrågan i stället för att tyst tillämpa en slutsats på annan användning eller skala. Ett beslut bör förbli villkorat om svaret endast gäller en del av den föreslagna verksamheten.

Praktisk uppgift

Formulera en fråga som anger fastigheten, den avsedda verksamheten och omfattningen. Fråga vilka dokument och villkor som gäller; spara svarets undantag tillsammans med svaret.

Fråga till myndigheten eller fackpersonen

Omfattning och begränsningar

Ytterligare anteckningar och filreferenser

3. Koppla dokumenten till marken

Läsammanhang från vår befintliga källbaserade guide

Koppla den registrerade identiteten till platsen

Skapa ett blad med fastighetens registerblad, kadastral referens, kommun, landsbygdsort, adress, angiven areal och nämnda överlåtelsehandlingar. Lägg till en koordinatplan om den finns. Olika namn på landsbygdsfastigheter innebär inte alltid ett fel, men skillnaden behöver en dokumenterad förklaring. Kadaster och fastighetsregistrering har olika syften: ett kadastralintyg ersätter inte ägarbevis. Inte heller fastställer ett nyligen uppsatt stängsel automatiskt den juridiska gränsen. Be lantmätaren identifiera bevisen bakom varje gräns och juristen jämföra geometrin med registrerade handlingar. Om tidigare eller härledda registerblad förekommer ska sambandet mellan stamfastigheten, avstyckningar och den annonserade tomten ritas upp. Det enkla diagrammet hjälper till att undvika granskning av grannfastighetens historik av misstag. Fyll inte okända fält med uppskattningar framställda som fakta; ange avvikelser, vem som ska undersöka den och vilka bevis som behövs för att lösa den.

Praktisk uppgift

Gör en dokumentlista med utfärdare, datum och fastighetsbeteckning. Markera vilka skenbara överensstämmelser som fortfarande behöver en fackpersons förklaring.

Fastighetsregistrets nummer och dokumentreferens

Dokument eller kartlager

Vad är fortfarande okänt?

Ytterligare anteckningar och filreferenser

4. Läs kartor utan att anta rättigheter

Lässammanhang från vår befintliga källbaserade guide

Kontrollera kartan, skalan, datumet och den styrkande handlingen

Granska kommunala instrument och relevanta studier för exakt fastighetsläge. Fastställ företeelse, skala, datum, version och kopplat instrument; översvämningskarta besvarar inte nödvändigtvis skredfrågor. Dekret 1077 skiljer grundläggande planstudier och detaljerade studier inom ramen. Ett allmänt lager kan styra frågor utan att lösa villkoren på viss plattform. Be teknisk rådgivare förena folio, inmätning och plats för att undvika granskning av annan fastighet eller förskjuten punkt. Om föreslagen POT-revidering förekommer, skilj status från gällande regler och beslut; publicerat tekniskt dokument visar inte i sig antagande. I Medellín och grannkommuner, verifiera kartor och förfarande för faktisk jurisdiktion. Behåll fil eller referens och precisionsosäkerheter. Användbart resultat förklarar slutsatser och ytterligare granskningsbehov i stället för att bara säga att tomten är grön. Varje färg har betydelse bara inom teckenförklaring, syfte och dokumentärt sammanhang.

Praktisk uppgift

Spara en kartvy där plats, lagernamn, datum, skala och källa syns. Dokumentera vad kartan inte kan besvara i stället för att tolka frånvaro som tillstånd.

Dokument eller kartlager

Källans eller dokumentets datum

Vad är fortfarande okänt?

Ytterligare anteckningar och filreferenser

5. Skilj mellan tillfart och teknisk försörjning

Läsammanhang från vår befintliga källbaserade guide

Identifiera organisation och leveranspunkt

Skapa en rad per försörjningstjänst med organisationen som kontaktats, täckning som behöver bekräftas, föreslagen leveranspunkt och befintlig handling. EPM har skilda projektkanaler för vatten, el och gas; den institutionella uppdelningen hjälper till att undvika att ett svar behandlas som tillräckligt för allt. Om en annan leverantör gäller, fråga efter dess förfarande utan att anta att processen från EPM kan överföras. Fråga ägaren vilka avtal eller meddelanden som finns och vilken fastighet de avser. En räkning kan identifiera en aktuell tjänst, men teamet måste undersöka om den svarar mot den nya projektbeskrivningen. Dokumentera vem som skickar förfrågan och vilket tillstånd som behövs för att lämna bakgrund. Vårt arbetsflöde undviker att skicka fullständiga dossierer till många mottagare utan syfte. Fastställ vem som granskar fallet först och lämna sedan relevant information genom lämplig kanal. Om olika uppgifter nämner två organisationer, håll täckningen utestående tills ett platsspecifikt svar fastställer relevant leverantör.

Praktisk uppgift

Ställ separata frågor om fysisk tillfart, rättslig tillfart, vatten, el och avloppsvatten. Dokumentera underlaget och den ansvariga parten för varje fråga.

Dokument eller kartlager

Fråga till myndigheten eller fackpersonen

Ytterligare anteckningar och filreferenser

6. Synliggör osäkerhet i budgeten

Lässammanhang från vår befintliga källbaserade guide

Koppla villkor till pengar och åtaganden

Gör en tabell som kopplar varje territoriellt villkor till underlag, ansvarig, utredningskostnad och beslutet som beror på det. En olöst begränsning kan ändra placering, utformning, budget eller en kandidats lämplighet; en allmän ekonomisk reserv löser den inte. Fråga vilka handlingar som behöver granskas igen före undertecknande och vilka projektändringar som kräver en ny förfrågan. Om säljaren åtar sig skyldigheter om bygglov, försörjning eller lämplighet för en användning, låt avtalet beskriva omfattningen med rådgivning i stället för att förväxla annonspåståenden med en redan avtalad garanti. Spara fullständiga svar, bilagor och professionella undantag. Kommunalt kartmaterial och styrande miljökrav har olika omfattning: en gynnsam granskning av ett kartlager intygar inte alla andra. När ett avgörande svar saknas kan anpassning, väntan eller avvisande vara bättre än att tvinga fram en slutsats. Dossiern bör förklara vad som är känt om fastigheten, för vilket projekt och under vilka villkor. Håll det synligt som ännu inte stöder tillstånd eller utgift så att nästa åtagande kan bedömas utifrån aktuellt underlag.

Praktisk uppgift

Redovisa köpeskillingen separat från kontroller, skatter, professionellt arbete, markarbeten och byggnation. Markera varje kostnad som är beroende av en obesvarad fråga.

Kostnadspost och antagande

Beslut som är beroende av detta svar

Ytterligare anteckningar och filreferenser

7. Granska påståenden om framtida infrastruktur

Läsammanhang från vår befintliga källbaserade guide

Anpassa projektets skala till fastighetsfrågan

En storstadsinvestering kan förbättra en region utan att lösa en särskild tomts omedelbara tillträde. Utvidgning av huvudnät visar inte heller att en enskild anslutning har godkänd kapacitet eller villkor. Skilj allmänna fördelar från särskilda beroenden. Identifiera faktisk vägsträcka, tillträdesupplägg, tjänst eller ingrepp som fastighetsförslaget beror på. Kontrollera sedan om det uttryckligen finns i handlingarna. En storskalig plan kan vägleda research men vara för allmän för exakt påverkan. Registrera kartskala, datum och version och begär tekniskt förtydligande när osäkerhet kvarstår. Vår rekommendation är att beskriva offentliga projekt som bakgrund och behandla platsens egna villkor som frågor med eget bevisbehov. Det stödjer ärligare annonser och hjälper köpare förstå vilka fördelar som finns idag och vilka som fortfarande är möjligheter beroende på senare beslut.

Praktisk uppgift

Välj en framtida fördel som nämns i erbjudandet. Sök underlag för dess nuvarande skede och beskriv hur en försening skulle påverka din avsedda användning.

Exakt påstående och vem som framförde det

Vilken del av mitt projekt är beroende av detta?

Ytterligare anteckningar och filreferenser

8. Förbered ett beslut och en överlämning

Ge nästa granskare fastighetsbeteckningar, projektversion, fullständiga källdokument, daterade kartbilder, obesvarade frågor och de beslut som är beroende av dem.

Praktisk uppgift

Ange nästa åtgärd, den ansvariga och vilket underlag som behövs innan du betalar eller skriver under. Gör olösta villkor tydliga vid överlämningen.

- ☐ Jag jämförde fastighetsbeteckningarna i annonsen och dokumenten.
- ☐ Jag skrev avsedd användning och omfattning i stället för att förlita mig på en allmän beteckning.
- ☐ Jag dokumenterade markanvändningssvarets omfattning och undantag.
- ☐ Jag skilde utgångspriset från ytterligare kostnader och okända poster.
- ☐ Jag kontrollerade det dokumenterade skedet för varje påstådd framtida fördel.

Kontrollens resultat och öppna villkor

Ansvarig för nästa kontroll

Datum för nästa granskning

Ytterligare anteckningar och filreferenser

Källor och din nästa förfrågan

Länkarna stödjer fortsatt undersökning. Att en källa finns med fastställer inte ett positivt resultat för en viss fastighet. Officiella källtitlar och institutionsnamn står kvar 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 uppgift

Skicka eller ta med en kortfattad fråga med fastighetsreferens, planerat projekt, kartbild och dokumentlista. Be om ett svar som gäller just den frågan.

Fråga till myndigheten eller fackpersonen

Ytterligare anteckningar och filreferenser