

在麦德林购地之前

将土地用途问题转化为依据和决策的实用工作手册

使用本文档准备问题、整理依据并记录尚不明确的事项。它不证明所有权、允许用途、建设权利、可用性或公共项目的状态。在作出承诺前，请向主管机关和合适的专业人士取得针对具体地块的答复。

以一个明确识别的地块和一个注明日期的拟定项目版本为对象。每项答复均应保留完整来源、日期、适用范围及未解决的问题。请区分文件依据、广告发布者的陈述与您自己的假设。

实践任务

写下地块标识和一个具体项目描述。在比较报价前，列出广告、地图与文件之间的差异。

地块参考信息

拟定用途、规模及项目版本

补充说明与文件参考信息

2. 提出准确的土地用途问题

来自现有有据可查指南的阅读背景

试算案例并找出缺失答复

设想一块被宣传为适合住宅和接待住宿的农村土地。卖方提供地图截图及经济活动答复，但无项目图纸。审查不应把全部概括为用途已获批准：先确认市镇、地块识别及实际咨询活动，再区分自用住宅和住宿经营，描述规模、通行、设施及运营，以取得相关答复。请规划审查人员明确适合实际方案的条件和文件。截图缺少日期、图层或足够位置细节时，应保留局限，并索取合适地图。初步答复可能支持进一步调查，却未必支持支付建筑预付款。本示例既不预测市镇决定，也不确定个人权利，而是识别缺失证据及依赖该证据的支出。保留变更后的项目版本及咨询，不要悄悄将某结论套于另一用途或规模。答复只涉及部分拟议活动时，决定应保持有条件。

实践任务

拟写一个说明地块、拟开展活动和规模的问题。询问适用的文件和条件；将答复排除的事项与答复一并保留。

向主管机关或专业人士提出的问题

适用范围及局限

补充说明与文件参考信息

3. 将文件与地块对应

来自现有有据可查指南的阅读背景

将登记身份信息与实际地块对应起来

建立表格，列明不动产登记页、地籍编号、市镇、农村地方分区、地址、记载面积及提及的契约。有坐标图时一并附上。农村不动产名称不同不一定表示错误，但差异需要有文件支持的解释。地籍与产权登记目的不同：地籍证明不能替代所有权证据。新安装围栏也不会自动确立法律边界。请测量人员明确支持各段边界的证据，并请律师将几何范围与登记文件比较。出现先前或派生登记页时，应绘出母地块、分割地块及广告地块之间的关系。简单示意图有助于避免误查邻地的历史。不要用估算填入未知字段并当作事实；应记录差异、调查负责人及解决所需证据。

实践任务

制作文件清单，记录出具机构、日期和地块标识。标记哪些表面上的一致之处仍需专业解释。

不动产登记号及文件编号

文件或地图图层

还有哪些事项不明确？

补充说明与文件参考信息

4. 阅读地图，不臆造权利

来自现有有据可查指南的阅读背景

核查地图、比例尺、日期和支持文件

针对房产准确位置查询市镇规划文件及相关研究。明确图中表示的现象、比例尺、日期、版本及关联文件；洪水地图不一定能回答滑坡问题。第 1077 号法令在其框架内区分基础规划研究与详细研究。一般图层可指导查询，但不能解决某个具体建设平台的条件。请技术顾问将登记页、测量与位置对应起来，避免评估了另一处地产或偏移的点位。如果出现拟议 POT 修订，应区分其状态与现行规则及决定；技术文件发布本身不证明已获正式采纳。在 Medellín 及邻近市镇，应核查适用于实际管辖范围的地图和程序。保存查询过的文件或参考信息，并记录精度上的不确定性。实用结果应说明哪些结论可以成立、哪些仍需进一步审查，而不只是说地块看起来是绿色。每种颜色只有在其图例、用途和文件背景中才有意义。

实践任务

保存地图视图，确保位置、图层名称、日期、比例尺和来源可见。记录地图无法回答的问题，不要把未显示某项内容视为许可。

文件或地图图层

来源或文件日期

还有哪些事项不明确？

补充说明与文件参考信息

5. 分开核查通行与公共设施问题

来自现有有据可查指南的阅读背景

识别机构及交付点

为每项服务建一行，记录咨询机构、待确认覆盖范围、拟定交付点和现有文件。EPM 为水、电和燃气设有不同项目渠道；这种机构区分有助于避免把一份答复当作全部服务的依据。另一供应商适用时，询问其程序，不要假定 EPM 流程可套用。询问业主有哪些合同或沟通，以及针对哪个地块。账单可能识别当前服务，但团队必须审查其是否符合新的项目说明。记录谁提交咨询，以及提供背景资料需要什么授权。我们的流程避免无目的地向许多接收人发送完整档案。先确定谁审查，再通过适当渠道提供相关信息。如果不同说法提到两家组织，在得到针对具体位置的答复、能明确相关供应商前，将覆盖范围保留为待确认。

实践任务

分别询问实际通路、合法通行权、用水、供电和污水处理。为每一项记录依据及责任方。

文件或地图图层

向主管机关或专业人士提出的问题

补充说明与文件参考信息

6. 在预算中明确不确定因素

来自现有有据可查指南的阅读背景

将条件与资金及承诺联系起来

建立表格，将每项空间条件与证据、负责人、调查费用和依赖该条件的决定联系起来。未解决的限制可能改变选址、设计、预算或候选地块适宜性；一般财务预备金不能解决它。询问签署前哪些文件需重新审查，以及哪些项目变化会要求再次查询。卖方就许可、设施或用途适宜性承担义务时，请在顾问协助下于协议中写明范围，不要把发布信息与已约定保证混淆。保留完整答复、附件和专业排除项。市政地图与环境约束范围不同：对一个图层的有利审查不能证明其他图层都合格。关键答复缺失时，调整、等待或放弃可能比强行下结论更好。档案应解释对地块已知什么、针对哪个项目以及在何种条件下。让尚不足以支持许可或支出的事项保持可见，以便按当前证据评估下一次承诺。

实践任务

将购地价格与核查、税费、专业服务、场地工程和建设费用分开列出。标记每项依赖未解问题的费用。

费用项目及假设

依赖该答复的决策

补充说明与文件参考信息

7. 核查未来基础设施的说法

来自现有有据可查指南的阅读背景

让项目规模与地块问题相匹配

都市圈投资可能改善地区，却不解决某地块立即通行问题。主干管网扩大，也不证明个别接入容量及条件已获批准。区分一般收益与具体依赖。对房产，明确方案依赖的实际路段、通行安排、服务或干预，再核查现有文件是否明确包含。宏观规划可指导研究，但可能过于概括，无法定位准确影响。记录地图比例尺、日期及版本；不确定时请求技术澄清。我们的建议是将公共项目当背景，而将场地自身条件视为需要独立证据的事项。这支持更诚实的广告，并帮助买方理解哪些优势今天已存在，哪些仍依赖后续决定。

实践任务

选择报价中提到的一项未来收益。查找其当前阶段的依据，并说明延期将如何影响拟定用途。

原话及其提出者

我的项目中哪一部分依赖它？

补充说明与文件参考信息

8. 准备决策和资料交接

向下一位审查者提供地块标识、项目版本、完整来源文件、注明日期的地图截图、未解问题以及依赖这些问题的决策。

实践任务

确定下一步行动、负责人，以及支出或签署前所需的依据。在交接中明确列出未解决的条件。

- ☐我已比较广告与文件中的地块标识。
- ☐我已写明拟定用途和规模，没有仅依赖笼统标签。
- ☐我已记录土地用途答复的适用范围及排除事项。
- ☐我已将要价与额外费用及未知事项分开。
- ☐我已核查所有声称的未来收益所处的有据阶段。

核查结果与待满足的条件

下次核查负责人

下次审查日期

补充说明与文件参考信息

来源与下一次咨询

所链接的来源用于支持进一步调查。列出这些来源不代表某一地块会得到有利结果。官方来源标题和机构名称保留原文。

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/>

实践任务

发送或携带一个简明问题，附上地块参考信息、拟定项目、地图截图及文件清单。要求答复针对这一具体问题。

向主管机关或专业人士提出的问题

补充说明与文件参考信息