

TERRAES.

Para gestores catastrales · Simposio de Catastro

Gestión catastral y observatorio inmobiliario

Expedientes y evidencia de mercado
para gestores catastrales



Ilustración conceptual sin datos reales

Lanzamiento en vivo · Geovisor + Terraes

Medellín · 28-31 octubre de 2026

terraes.com/catastro

Una herramienta para gestores catastrales

Terraes reúne operación predial y referencias del mercado inmobiliario para revisar fuentes, soportes y decisiones.

El gestor necesita reconstruir qué cambió en un predio y con qué evidencia se sustentó. La plataforma describe expedientes, revisión técnica y un flujo de avalúo alimentado por un observatorio poblado.

Gestión catastral · páginas 3-13

Migración, campo, calidad, avalúo, atención ciudadana y entrega. Incluye pruebas propuestas de datos, permisos e interoperabilidad.

Observatorio inmobiliario · páginas 14-19

Fuentes, comparables, fechas y rangos de valor. La cobertura y el tipo de evidencia determinan cómo interpretar una referencia.

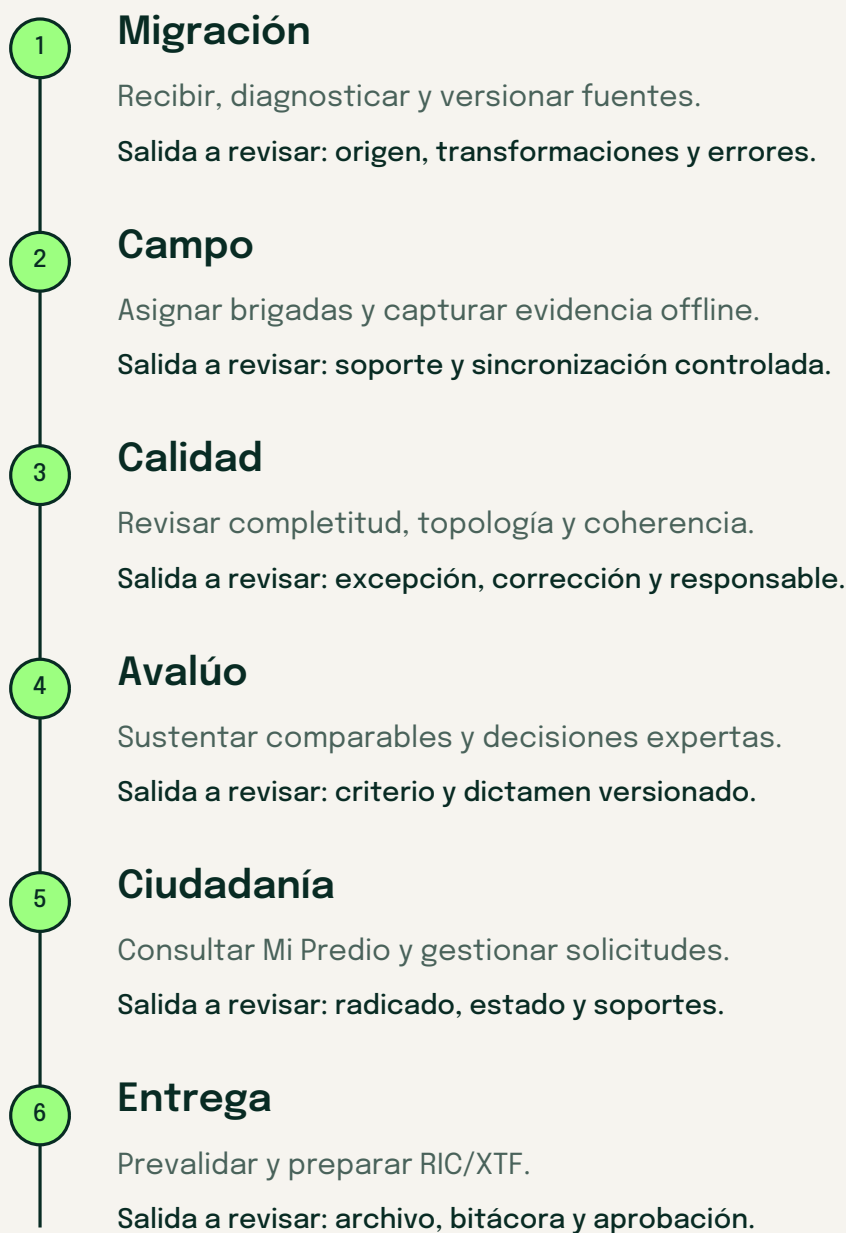
Consulta pública · páginas 20-23

Acceso complementario para investigar edificios e inmuebles. La página ciudadana anuncia acceso gratis y sin registro; esa condición no se extiende a Catastro.

Preguntas 24 / Respaldo empresarial 25 / Fuentes 26 / Contacto 27

Módulos de la operación catastral

Los seis módulos publicados ayudan a recorrer la operación. La continuidad se comprueba siguiendo un mismo expediente de muestra.



Mapa, identificadores y estados del predio

Vista ilustrativa publicada por Terraes. Datos de muestra; no operación productiva acreditada.

Expediente predial

Vista ilustrativa · datos de muestra

05·001·010

1,8 ha

LAT 06°15'24"N LON 75°34'08"W

X 1.171.842,7 Y 1.183.470,3

EPSG:9377 · MAGNA-SIRGAS

EXPEDIENTE

PRED-05·001·010

1040/2023

Matrícula

001-487291

Interesado

Validado

Terreno

1,8 ha

Construcción

148 m²

Uso

Resid. · E3

Avalúo

COP 142,38 M

LADM-COL

Topología

EPSG:9377

Soporte

PQRS

Válido

Cerrada

Reproy.

Completo

Pendiente

Vista ilustrativa del expediente. La edición y validación se presentan en una demostración guiada.

VISTA ILUSTRATIVA · DATOS DE MUESTRA

El mapa sitúa el objeto. El panel reúne identificadores, atributos y estados. La imagen sirve para explicar la propuesta; no demuestra que una regla se ejecutó o que un caso fue aprobado.

En demostración: seleccionar el caso, seguir un cambio y reconstruir su evidencia.

Migrar fuentes y registrar sus cambios

La oferta describe diagnóstico, reglas de calidad y migración con historial versionado. El proyecto debe precisar cómo se tratan las excepciones.

1 Inventariar

Fuentes históricas, fechas, formatos, identificadores y versiones del modelo. El sitio menciona SICtax, Excel, Access y papel.

2 Diagnosticar

Identificar vacíos, duplicados y diferencias de campos. Registrar correspondencias y reglas aplicadas a la transformación.

3 Separar resultados

Distinguir registros aceptados, rechazados y transformados. Cada excepción necesita explicación y responsable de revisión.

4 Conservar la trazabilidad

Relacionar la fuente con la versión migrada y sus correcciones. Revisar reporte de calidad y conciliación de registros.

Prueba propuesta

Importar una muestra sintética con un error conocido. Corregirlo y repetir: origen, excepción y nueva versión deben poder reconstruirse.

Captura de campo y sincronización

La plataforma describe asignación de brigadas, evidencia georreferenciada, fotografías, firmas y sincronización controlada.

1 Asignar

Definir brigada, lote, permisos y evidencia requerida. La captura parte de un caso y una base de trabajo identificados.



2 Trabajar offline

Registrar evidencia y comprobar persistencia local durante una interrupción. La descripción publicada no sustituye esta prueba.



3 Recuperar conexión

Sincronizar con controles. Revisar qué se envía, qué se rechaza y qué queda pendiente.



4 Resolver el conflicto

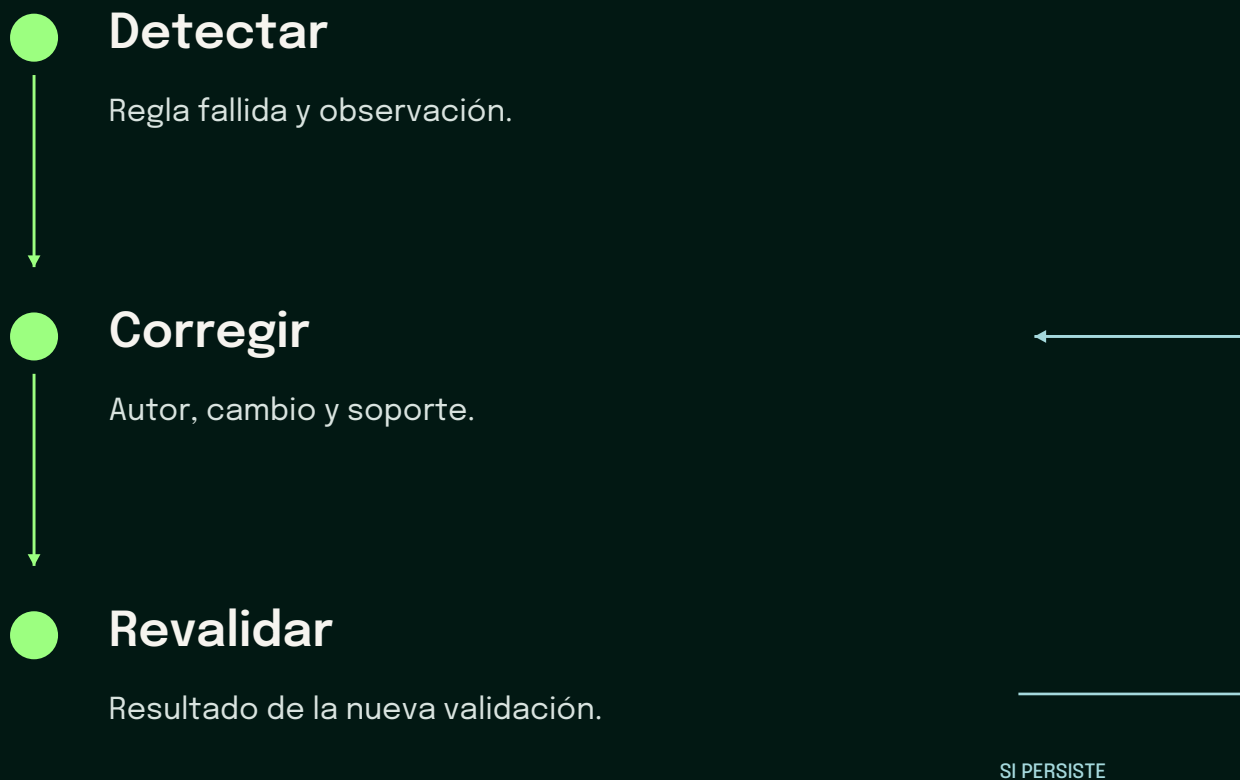
Ensayar dos cambios sobre el mismo registro. Observar cómo se decide la versión aceptada y cómo se conserva el soporte.

Evidencia a solicitar

Responsable, momento de captura, soportes, resultado de sincronización y tratamiento de conflictos, sin exponer datos personales.

Revisar errores y sustentar el avalúo

Secuencia conceptual para revisar calidad y decisiones de valor. Utiliza un expediente sintético, no un caso productivo.



Si afecta al valor

Examinar comparables, fechas y atributos. Conservar peritaje, contraperitaje cuando aplica, criterio, firma y versiones. Reincorporar el sustento a la corrección antes de revalidar.

Cierre: aprobación, estado y responsable. El avalúo institucional es un flujo distinto de la referencia informativa ciudadana.

Consulta y seguimiento de solicitudes ciudadanas

Mi Predio pertenece a la oferta institucional. Se distingue de la consulta pública de referencias de valor de Terraes Ciudadano.

Consulta y alcance

La página describe búsqueda por cédula catastral, matrícula o dirección. El proyecto debe confirmar quién puede acceder, qué datos ve y qué soportes están habilitados.

Radicado y estado

PQRSD, oposiciones y mutaciones se plantean con radicado, estado y documentos de soporte. Una consulta comprensible debe permitir saber qué ocurre y qué paso sigue.

Componente social

El sitio menciona actas y enfoque diferencial en la operación. Los procedimientos y responsabilidades se precisan con la entidad, sin presumir un alcance contractual.

Prueba propuesta

Radical una solicitud sintética, adjuntar un soporte de muestra y reconstruir sus cambios de estado. Revisar permisos para solicitante y equipo interno, y qué acción requiere revisión especializada.

Prevalidación y entrega RIC/XTF

La plataforma describe prevalidación LADM-COL, controles SINIC y preparación de RIC/XTF con bitácora de errores.

1 Definir el destino

Acordar modelo, versión, formato, herramienta receptora y criterios de aceptación. Un nombre de formato no garantiza equivalencia semántica.

2 Prevalidar una muestra

Ejecutar los controles acordados, introducir un error conocido y observar el diagnóstico. Registrar qué impide continuar.

3 Corregir y contrastar

Repetir la validación y comparar identificadores, geometrías, atributos y totales con el inventario de origen.

4 Documentar el cierre

Conservar archivo, informe, bitácora, responsable y resultado de revisión. La aceptación corresponde al proceso y receptor competentes.

Salida esperada: un paquete reproducible y revisable. El dossier no acredita cumplimiento ni aceptación por una autoridad.

Formatos, API y sistemas de destino

Tecnologías y formatos declarados ayudan a plantear la prueba. La compatibilidad concreta se verifica con el dato y el sistema de destino.

NÚCLEO DESCRITO

Expediente y modelo LADM-COL

PostgreSQL + PostGIS

Roles e historial de cambios

INTERCAMBIO DECLARADO

REST / OpenAPI · QGIS / ArcGIS

XTF · GeoPackage · Shapefile · GDB

CSV / Excel · PDF

Contrato de datos

Precisar emisor y receptor, modelo y versión, identificadores, coordenadas, relaciones, campos obligatorios, frecuencia, permisos y manejo de errores.

Prueba de ida y retorno

Usar una muestra controlada, documentar la transformación y contrastar la salida. Repetir el procedimiento y comprobar la recuperación ante un fallo conocido.

Roles, accesos y soportes de la operación

La entidad necesita saber qué perfil captura, corrige, revisa y aprueba cada cambio. Estos responsables también definen los accesos y el tratamiento de datos.

Brigada

Captura, condiciones y soportes.

Oficina técnica

Reglas, excepciones y correcciones.

Avaluador

Referencias, criterio y dictamen.

Responsable de operación

Estado, revisión y aprobación del cierre.

Antes de usar datos reales

Comenzar con información pública pertinente o expedientes sintéticos. Revisar campos, adjuntos y atributos que identifiquen personas. Acordar finalidad, destinatarios y accesos con responsables autorizados.

Evidencia de servicio a solicitar

Roles y accesos, alojamiento efectivo, terceros, registros, respaldo, restauración, retención y soporte. Las páginas públicas no demuestran certificación de seguridad ni residencia de datos verificada.

Definir el alcance institucional

Una conversación útil parte de la necesidad de la entidad y de la evidencia que permitiría evaluar la propuesta.

Modalidades publicadas

El sitio distingue servicio gestionado por GEOSAT, licencia técnica para un gestor y licencia por proyecto para otro operador. Son opciones descritas, no una oferta contractual de este dossier.

Datos	Fuentes, derechos, volumen y calidad inicial.
Operación	Roles, brigadas, sedes y conectividad.
Intercambio	Formatos, versiones y sistema receptor.
Servicio	Soporte, respaldo y recuperación por verificar.
Aceptación	Pruebas, evidencia y responsable de revisión.
Alojamiento	Región efectiva y condiciones por confirmar.

No se fijan tarifa, plazo de implantación ni condiciones de contratación. El siguiente paso es delimitar alcance y comprobaciones.

Pruebas para evaluar la plataforma

Propuesta con registros sintéticos o información autorizada. Para cada prueba: entrada, pasos, resultado esperado, observado y persona revisora.

Importación

Introducir un error conocido; observar rechazo, explicación y corrección.

Campo offline

Interrumpir la conexión y ensayar cambios en conflicto; revisar sincronización.

Calidad

Detectar una inconsistencia y seguir devolución, responsable y revalidación.

Avalúo institucional

Revisar sustento y versiones expertas, separado de la consulta ciudadana.

Atención y entrega

Seguir radicado de muestra y prevalidar una salida RIC/XTF acordada.

Interoperabilidad

Contrastar identificadores, geometría, atributos y relaciones en ida y retorno.

Acordar antes de ejecutar

Muestra, volumen, tolerancias, error esperado, sistema receptor y persona que acepta el resultado. Registrar también fallos y aspectos pendientes.

Observatorio inmobiliario

Comparables, referencias y fechas para apoyar la revisión del valor.

Avalúo de inmuebles en Medellín

📍 Mediana de venta · 28.782 predios analizados

\$6,7 M/m²

Precio mediano \$700 M · precio por metro cuadrado

El metro cuadrado típico en Medellín se valora en **\$6,7 M/m²**. La mitad de los inmuebles se ubica entre \$5,2 M/m² y \$8,4 M/m² por m², y el rango amplio va de \$3,9 M/m² (10% más económico) a \$10,4 M/m² (10% más costoso). Estimaciones con 28.782 predios y datos públicos – no son avalúos oficiales.

Referencia pública de Medellín · octubre de 2026. Ofertas, no compraventas cerradas.

Cómo se relaciona con el avalúo institucional

El flujo publicado describe peritaje, contraperitaje cuando aplica y un dictamen versionado, alimentados por un observatorio poblado. La revisión conserva qué valor cambió, quién lo determinó y qué soportes lo respaldan.

Las referencias abiertas al público permiten explorar el mercado disponible. No sustituyen la identificación del predio, la revisión profesional ni la validación del alcance institucional.

Fuentes de las referencias de valor

El modelo automatizado de valoración (AVM) descrito para Colombia combina fuentes según la disponibilidad local.

CATASTRO

Valores y vigencias IGAC

Ancla histórica y referencia catastral. La fecha del insumo importa.

CONTEXTO

Estrato y entorno DANE

Información de contexto; no reemplaza los atributos de una unidad.

OFERTA

Precios solicitados

Avisos depurados: expectativas de vendedores, no cierre de transacciones.

REGISTRO

Ventas inscritas SNR

Sólo donde esos datos existen y están disponibles para el flujo.

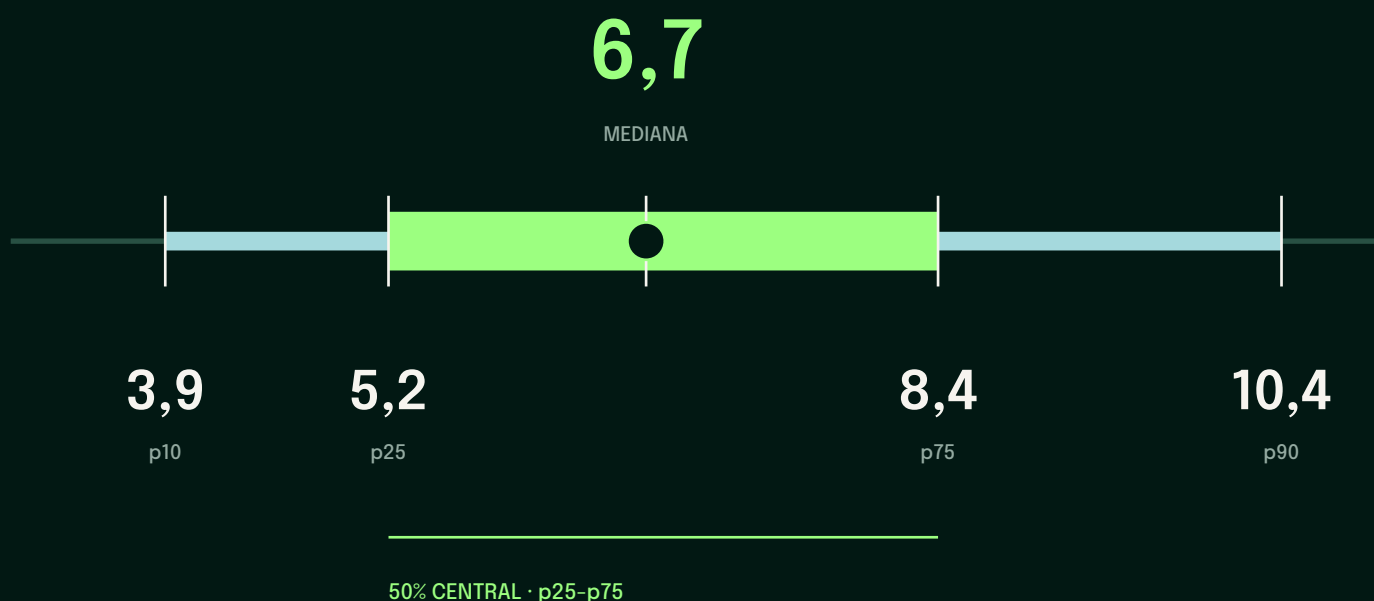
DISPONIBILIDAD CONDICIONADA · EN ESPECIAL SNR

Estimación + rango + evidencia

Preguntas mínimas: qué fuente se usó, de cuándo es y qué atributos faltan. El sitio declara cálculo diario, cortes mensuales e insumos catastrales por vigencia anual; no son cadencias auditadas.

Referencias de oferta en Medellín

Ejemplo fechado de referencias de oferta publicadas. Millones de COP por m².



28.782

predios analizados en la página

El conteo es el reportado por Terraes, no un total de transacciones verificadas. Hay muestras barriales de 1-2 predios y no se publica todavía una serie catastral comparable. Los rangos no garantizan precisión predictiva.

[ABRIR REFERENCIA DE MEDELLÍN](#)

Datos de OIMET y AMVA en la consulta

OIMET y el contexto AMVA requieren una lectura explícita de fuente, fecha y papel dentro de la consulta.

Referencia cercana

OIMET puede mostrar muestra, radio y fechas de visita. La referencia cercana aporta evidencia local y tiene peso cero en el valor central por sí misma.

Revisar cercanía, antigüedad y tipo de registro.

Calibración acotada

La corrección sólo se aplica a segmentos y flujos evaluados. Revisar separación temporal, valores antes/después y el estado del solapamiento con entrenamiento.

No asumir validez universal de una corrección.

Contexto territorial

Las zonas AMVA conservan carácter catastral. El ruido es exposición histórica modelada en septiembre de 2022, a cuatro metros.

No es medición actual, interior ni precio de venta.

Cobertura de valoración en siete ciudades

Las categorías publicadas forman parte de la lectura del resultado. No son una escala verificada de precisión.

Bogotá D. C.

Amplia

Modelo completo con rangos por cuantiles.

Medellín

Media

Modelo de mercado; revisar la solidez local.

Cartagena

Media

Modelo de mercado; revisar la señal local.

Cali

Referencia catastral

Sin conversión a precio de mercado.

Barranquilla

Referencia catastral

Sin conversión a precio de mercado.

Bucaramanga

Mercado cauteloso

Menor número de predios; requiere cautela.

Pereira

Limitada

Pocos avisos; referencia apenas orientativa.

La cobertura se revisa para la ubicación concreta. No se debe extrapolar una etiqueta de ciudad a cada barrio o inmueble.

Usos de las referencias inmobiliarias

Escenarios de consulta para profesionales y entidades. Cada uso requiere verificar la fuente y su pertinencia para la decisión.

Avaluadores

Seleccionar evidencia pertinente

Examinar comparables, fechas y atributos. Detectar inconsistencias y organizar verificaciones de campo. El profesional valida documentación, estado físico y alcance del encargo.

Resultado de la consulta: referencias que deben contrastarse y documentarse.

Gestores catastrales

Revisar qué respalda el valor

Distinguir ofertas, referencias catastrales y registros de venta disponibles. Reconstruir el criterio, los soportes y las versiones de una decisión institucional.

La referencia pública y el dictamen institucional tienen alcances diferentes.

Banca y garantías

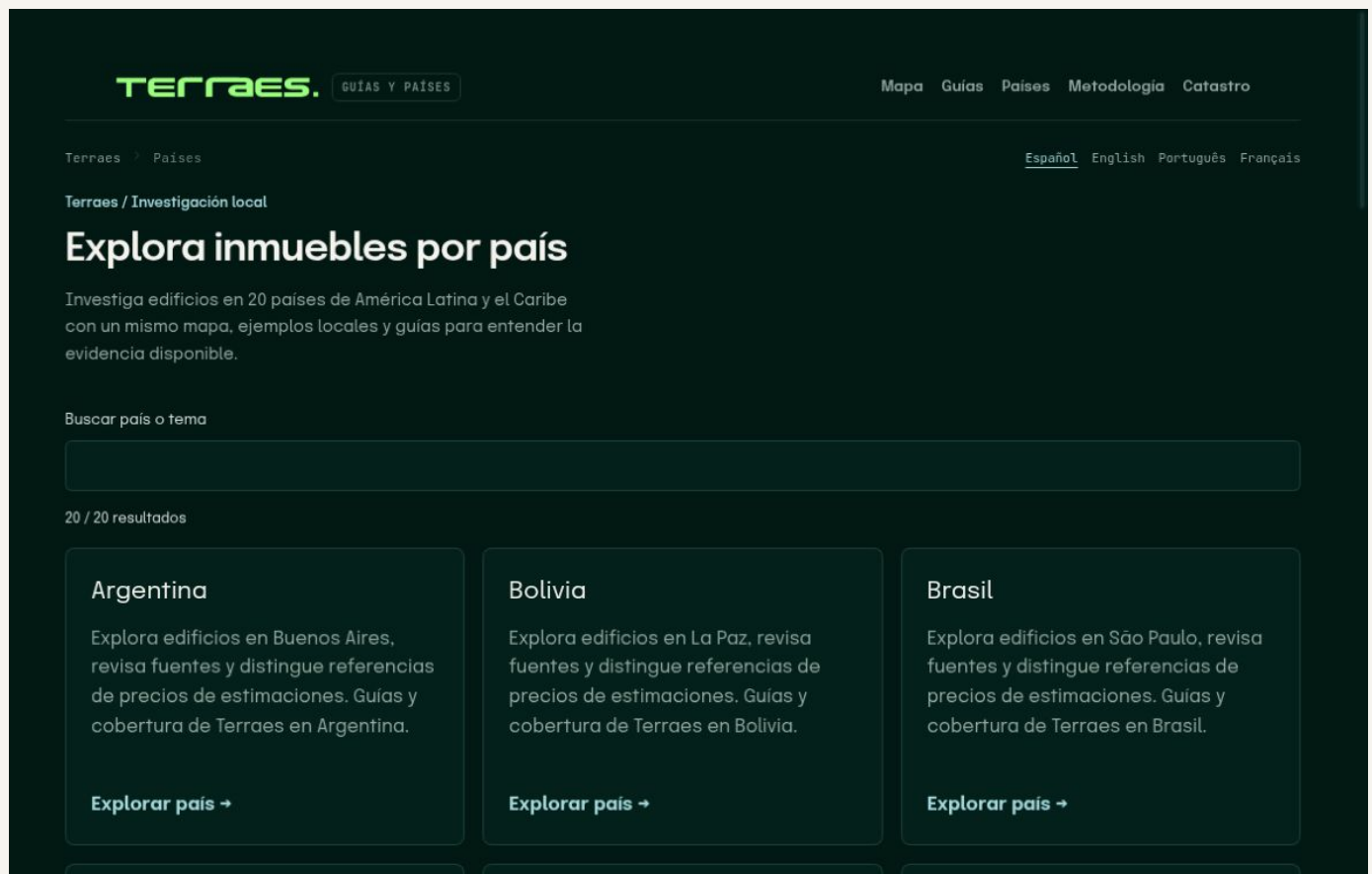
Contrastar antes de decidir

La información disponible ayuda a explorar una ubicación. Crédito y garantías exigen identificación, documentación, revisión profesional y política propia de la entidad.

La consulta no constituye una decisión automatizada ni una aprobación crediticia.

Consulta pública de inmuebles

La experiencia pública comienza por ubicar el lugar y leer qué información existe para esa consulta.



DIRECTORIO PÚBLICO · CAPTURA REAL DEL 14.10.2026

Localizar

Dirección, barrio o punto.

Confirmar

Área y atributos disponibles.

Revisar

Fuentes, fechas y cobertura.

Identificar

Edificio, lote y unidad.

Comparar

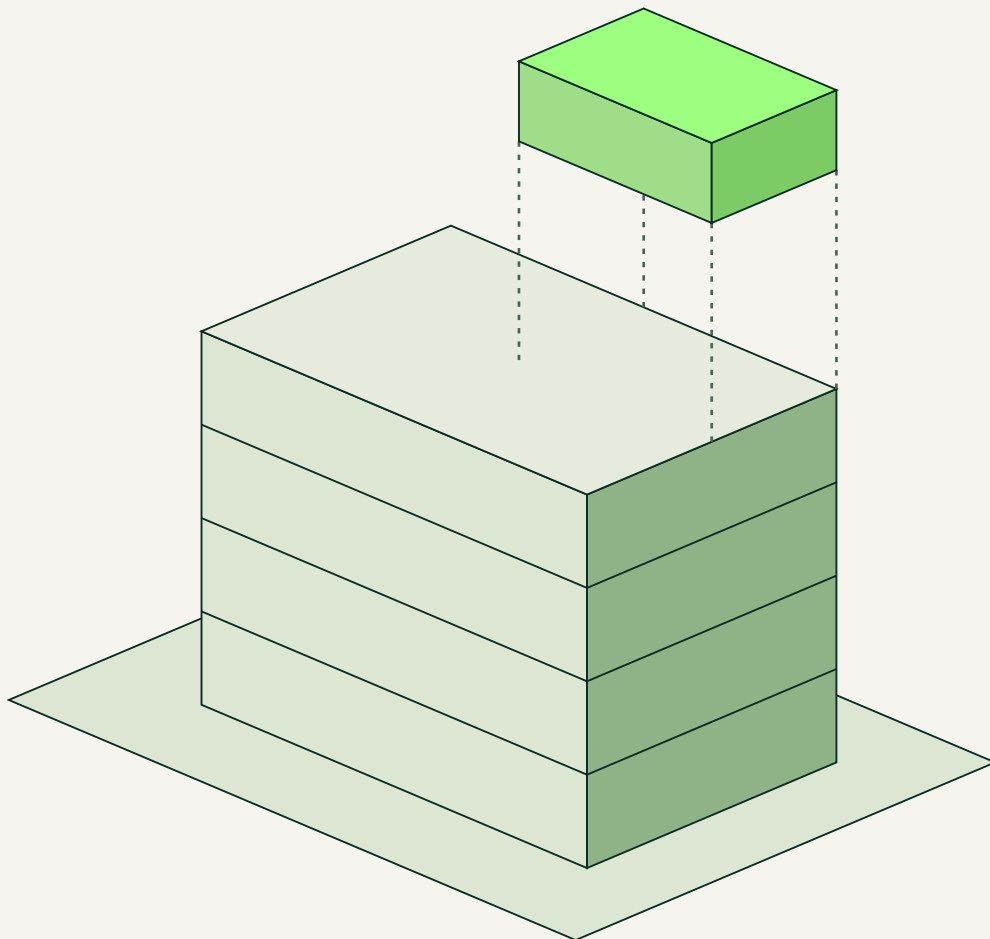
Referencias, rango y entorno.

Preparar

La siguiente comprobación.

Lote, edificio y unidad

Tres objetos relacionados. Sus límites e identificadores deben contrastarse con fuentes locales.



ANATOMÍA CONCEPTUAL · SIN GEOMETRÍA REAL

Unidad

El apartamento o garaje exige identificación propia; su área no se deduce de la huella.

Edificio

Overture Buildings aporta geometría de construcciones. No son parcelas catastrales oficiales.

Lote

La guía de Marly, Bogotá, explica que un lote puede asociarse a varios CHIP. Contrasta los identificadores.

20

países para
investigar edificios

El directorio público de América Latina y el Caribe amplía la exploración. Su alcance no equivale a valoración automatizada en todos los países.

NORTE Y CENTROAMÉRICA

México
Guatemala
El Salvador
Honduras
Nicaragua
Costa Rica
Panamá

CARIBE

Cuba
Haití
República Dominicana

REGIÓN ANDINA

Bolivia
Colombia
Ecuador
Perú
Venezuela

BRASIL Y CONO SUR

Argentina
Brasil
Chile
Paraguay
Uruguay

Buscar, identificar y revisar un inmueble

Recorrido orientativo basado en el flujo publicado. No representa una demostración completada.

1 Localizar

Buscar dirección y ciudad o escoger un punto. Comprobar país y zona antes de interpretar cualquier cifra.

2 Identificar

Distinguir lote, edificio y unidad. En propiedad horizontal, el contorno visible no identifica por sí solo el apartamento o garaje.

3 Confirmar

Contrastar área y atributos con documentación pertinente. El área de una huella no equivale al área privada de una unidad.

4 Leer la evidencia

Examinar fecha, tipo de fuente, muestra y comparables. Reconocer si la referencia es catastral o de mercado y cómo se expresa el rango.

5 Preparar la decisión

Comparar alternativas y formular preguntas. Para efectos formales, acudir al profesional o entidad competente.

Antes de empezar: dirección completa, tipo de inmueble, área, unidad y objetivo de la búsqueda.

Preguntas sobre Terraes

Gestión catastral y observatorio inmobiliario, con acceso público complementario a referencias de inmuebles.

¿Para quién está planteada la plataforma?

Para gestores catastrales, municipios y operadores que necesitan organizar expedientes, capturas, revisión, avalúo, atención y entrega.

¿Qué aporta el observatorio al avalúo?

La plataforma describe comparables y un observatorio poblado como insumos del peritaje y del dictamen versionado. Su uso concreto se verifica con el proyecto.

¿Qué alcance tienen las referencias públicas?

Permiten examinar fuentes, cobertura, fechas y rangos de valor donde hay evidencia. Las ofertas publicadas no equivalen a compraventas cerradas.

¿Qué es gratuito?

La página ciudadana anuncia acceso gratis y sin registro. No se extiende esa condición a Catastro ni se presume un uso ilimitado.

¿Los 20 países tienen valoración automatizada?

El directorio corresponde a investigación de edificios. No acredita cobertura uniforme de precios ni catastro oficial completo en todos los países.

¿La referencia online sustituye un avalúo formal?

No. El uso formal exige la evaluación profesional, los soportes y la intervención de la entidad competente.

GEOSAT

30 años de experiencia territorial

Fundada en Medellín en 1996. Terraes publica una modalidad de operación gestionada por GEOSAT y alternativas de licencia técnica.

30

años de trayectoria

+166

proyectos ejecutados

+115

clientes atendidos

Cifras corporativas declaradas en el portafolio de GEOSAT de 2026.

SGVIAL · Medellín

Desarrollo y evolución del sistema de gestión vial desde 2006: inventario, intervenciones y seguimiento de obras.

SIAP · ISAGEN

Información geográfica y predial para centrales hidroeléctricas. El portafolio incluye la evolución del sistema y el módulo de arrendamientos de 2025.

PNN Serranía de Chiribiquete

Formación catastral en Caquetá y Guaviare, registro de proyectos de 2024. El catálogo identifica a ARD Inc. Sucursal Colombia como cliente.

Experiencia corporativa de GEOSAT. Estos casos no se atribuyen a Terraes ni implican aval del lanzamiento por sus clientes.

Fuentes y fecha de consulta

Consulta documental y capturas del 14 de octubre de 2026. Enlaces activos para ampliar y verificar la información.

S1	Avalúo ciudadano terraes.com/avaluo
S2	Directorio de países terraes.com/paises
S3	Colombia e identificación terraes.com/paises/colombia
S4	Metodología Colombia terraes.com/metodologia
S5	Medellín octubre de 2026 terraes.com/avaluo/medellin
S6	Terraes Catastro terraes.com/catastro
S7	Plataforma catastral terraes.com/catastro/plataforma
S8	Alcance institucional terraes.com/catastro/precios
S9	Términos de uso terraes.com/terminos
S10	GEOSAT trayectoria y proyectos geosat.com.co/docs/geosat-portafolio-servicios-es.pdf#page=2

Cómo leer la evidencia

El dossier distingue descripción pública, captura ilustrativa y recorrido propuesto. No se ejecutaron pruebas de producción, API, exportación o seguridad. Las cifras y la cobertura deben revisarse si se publica posteriormente.

Lanzamiento en vivo de Geovisor y Terraes

Simposio de Catastro · Medellín
28-31 de octubre de 2026

Contacto de prensa

dfmarulanda@geosat.com.co

Imágenes, logos y documentos editables disponibles en Drive bajo solicitud al contacto de prensa.

Gestión catastral

Solicite una demostración para su entidad. Presente la necesidad del gestor, los requisitos del proyecto y una muestra autorizada para acordar las pruebas.

terraes.com/catastro#contacto

Referencias inmobiliarias públicas

Consulte una ubicación y revise fuentes, cobertura y rangos disponibles. La metodología explica cómo interpretar cada referencia.

terraes.com/avaluo

Contacto general: terraes@terraes.com · +57 (604) 500 69 36