


# **Departamento Administrativo Nacional de Estadística**



## **Dirección de Metodología y Producción Estadística-DIMPE**

**Manual de Diligenciamiento Urbano  
Índice de Valoración Predial - IVP**

**Agosto 2010**

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>		CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN : 01 PÁGINA: 2 FECHA : 25-08-10
ELABORÓ: EQUIPO DE TEMATICA	REVISÓ: COORDINADORA DE METODOLOGÍA DE INDICES E INDICADORES	APROBO: DIRECTOR DIMPE	

## TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO .....	2
<b>1. INSTRUCCIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 CABEZOTE (PREDILIGENCIADO) .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 CUERPO DEL FORMULARIO. ....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 MATRIZ DE CALIFICACIÓN DE EDIFICACIONES .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO: NÚMEROS PEDIALES .....</b>	<b>16</b>

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>	CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN: 01 PÁGINA: 3 FECHA: 25-08-10
---	---	--

## 1. INSTRUCCIONES GENERALES

Antes de diligenciar este formulario por favor **LEA** cuidadosamente todas las instrucciones:

1.1 Los formulario de encuesta del IVP, deben venir diligenciados en su totalidad, por parte del perito recolector.

1.2 El período de referencia de los avalúos comerciales que se solicitan debe corresponder al mes de septiembre de los años (t-1) y (t).

1.3 La información comercial del año (t-1), de los formularios únicos de recolección - FUR correspondientes a los predios sin traslapar (ST)<sup>1</sup>, deben ser estimados de acuerdo a los parámetros que el IGAC tiene pre-establecidos para estos casos.

1.4 No se debe diligenciar el Cambio de Referencia (C.R.), el cual debe ser diligenciado por la persona encargada por el DANE, para realizar la respectiva crítica de la información recolectada y consignada por los peritos del IGAC en el formulario del IVP.

1.5 La codificación que se utiliza en el formulario del IVP, para la identificación de cada uno de los predios visitados, corresponde a: (i) Número predial, el cual varía en su composición de acuerdo al catastro al que pertenezca<sup>2</sup> y (ii) código de departamento y municipio, extractado de la División Político Administrativa de Colombia (DIVIPOLA), determinada por el DANE.

1.6 Cuando la información pre-diligenciada en los formularios sin traslapar (ST) no corresponda con la encontrada en el operativo de recolección, el perito debe corregir la información pre-diligenciada y debe aclarar esta situación con su debida observación.

1.7 Para la información de áreas tanto del terreno como de la construcción, consignada en **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t-1)** y en **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t)** del formulario del IVP, se debe utilizar como unidad de medida el metro cuadrado (M2), sin decimales.

1.8 Para la información de valores tanto del terreno como de la construcción, consignada en **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t-1)** y en **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t)**, se debe utilizar como unidad de medida el peso colombiano. Al igual que para el **Avalúo Comercial Total** de los años (t-1) y (t).

1.9 La información de valores tanto del terreno como de la construcción, consignada en **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t-1)** y en **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t)**, se debe utilizar números enteros, separando los miles con un punto (.) y sin incluir centavos. Al igual que para el **Avalúo Comercial Total** de los años (t-1) y (t).

1.10 El **Avalúo Comercial Total** de los años (t-1) y (t), debe ser obtenido como resultado de la sumatoria del **Valor Total del Terreno** y del **Valor Total de la Construcción**, los cuales a su vez, son el producto de la información diligenciada en el formulario único de recolección - FUR del IVP.

<sup>1</sup> Son predios nuevos para la muestra del IVP, los cuales no fueron visitados en el año (t-1).

<sup>2</sup> Catastro Cali, Catastro Medellín, Catastro Antioquia y Catastro IGAC (incluye los predios de todo el país, excepto los de las ciudades de Bogotá, Cali, Medellín y los municipios de Antioquia)

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>	CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN: 01 PÁGINA: 4 FECHA: 25-08-10
---	---	--

1.11 No se debe cambiar el predio seleccionado por el DANE. Sin embargo, en caso de presentarse de forma generalizada impedimento para realizar los respectivos avalúos en una ciudad determinada, por causas como: orden público, no acceso físico al predio, no ubicación u otra razón, comunicarse con el Jefe de Avalúos del IGAC, para tomar una decisión al respecto con el funcionario del DANE encargado de realizar la muestra estadística o selección de los predios a visitar.

1.12 Si por alguna razón es corregido en Número Predial en el formulario del IVP<sup>3</sup>, se tiene que colocar la causa en **OBSERVACIONES**. El cual debe ir respaldado por una carta del Director(a) Territorial respectivo(a) o del que se considere pertinente.

1.13 Se deben entregar todos los formularios del IVP, a la Dirección Territorial del IGAC, para su respectiva supervisión. La cual es la encargada de garantizar la calidad de la información ante la sede central del IGAC - División de Avalúos.

1.14 Los peritos deben realizar envíos diarios o semanales de los formularios del IVP totalmente diligenciados, a la persona que delegue el DANE y el IGAC.

1.15 A manera de precaución, antes de realizar el envío de la información recolectada del IVP a la sede central del DANE e IGAC en Bogotá, se deben realizar back-up y conservar dicha copia en la Dirección Territorial correspondiente.

1.16 Todos los formularios del IVP diligenciados por los peritos designados por el IGAC (funcionarios o contratistas), deben incluir obligatoriamente los datos personales del perito: nombre, número de cédula de ciudadanía y teléfono. **Procesos: (Gestión de Calidad)**

1.17 Los formularios del IVP no diligenciados deben incluir la causa por la cual no se avalúo el predio (en **OBSERVACIONES**). Sin embargo, deben incluir los respectivos datos personales del perito, descritos en el punto anterior.

1.18 Es fundamental que el perito verifique la **Variación Anual del Avalúo Comercial**, con la cual puede determinar durante la visita a los predios, si el valor del mismo ha tenido un cambio brusco o se cometió algún tipo de error de transcripción, de cálculo, en el avalúo, etc....

1.19 Todos los formularios que se envíen a la sede central del IGAC, deben contener los datos personales del perito y del supervisor encargado por la Dirección Territorial del IGAC. Así como la fecha en que se visitó el predio y se realizó el proceso de supervisión. **Procesos: (Gestión de Calidad).**

<sup>3</sup> La corrección del Número Predial, se debe realizar en el segundo renglón, sin tachar el número predial pre-diligenciado en el formulario único de recolección - FUR del IVP.

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>	CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN: 01 PÁGINA: 5 FECHA: 25-08-10
---	---	--

## 2. INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS

El formulario se divide en tres partes:

**2.1 El Cabezote.** Contiene la información referente al número del Formulario Único de Recolección - FUR y la identificación del predio a ser visitado.

**2.2 Cuerpo del Formulario.** En la cual se consigna la información del predio visitado, necesaria para determinar el avalúo comercial del mismo en los años (t-1) y (t) y su respectiva variación anual. Así como la información referente a los procesos de gestión de calidad (recolección, supervisión, revisión y crítica)

**2.3 Matriz de Calificación de Edificaciones.** En esta parte se incluye la Matriz de Calificación de Edificaciones, contenida en la FICHA PREDIAL del IGAC, con algún grado de modificación para predios habitacionales en los años (t-1) y (t).

### 2.1 CABEZOTE (prediligenciado)

2.1.1 Aparece la identificación de la investigación (IVP urbano), con el respectivo año (t).

2.1.2 El número del Formulario Único de Recolección - FUR, corresponde a un consecutivo único que se le asigna al predio cuando se pre-diligencia el formulario.

2.1.3 Luego aparece la **IDENTIFICACION**, que contiene la información básica para ubicar el predio a ser visitado e investigado, la cual se encuentra pre-diligenciada en la mayoría de sus campos:

- **Número predial:** es el código identificador de cada predio en catastro, el cual presenta una composición diferente, según la jurisdicción catastral a la que pertenezca el respectivo predio investigado: IGAC, Cali, Medellín y Antioquia (ver anexo). Esta casilla presenta dos renglones: en el primer renglón va el número predial pre-diligenciado, mientras el segundo renglón debe ser utilizado por el perito para posibles correcciones de este número, como resultado de su investigación.
- **Departamento:** en esta casilla se encuentra pre-diligenciado el código del departamento asignado por el DANE, según la DIVIPOLA.
- **Municipio:** en esta casilla se encuentra pre-diligenciado el código del municipio asignado por el DANE, según la DIVIPOLA.
- **Dirección:** corresponde a la dirección del predio ubicado en la zona urbana.
- **Nombre de propietario:** corresponde al nombre del propietario actual del predio. (información que por lo general no esta pre-diligenciada)

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>	CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN : 01 PÁGINA: 6 FECHA : 25-08-10
---	---	--

- **Destino económico:** La destinación económica<sup>4</sup> se refiere al uso actual del predio en conjunto (terreno y construcción).

El **Destino económico**, aparece dividido en su interior en año (t-1) y año (t), cada uno con tres opciones: a1 habitacional<sup>5</sup>, a2 lote<sup>6</sup> y 3 otros<sup>7</sup>, siendo mutuamente excluyentes (se debe marcar una sola casilla por año), con la posibilidad de cambiar de destino de un año a otro.

Cuando se seleccione la casilla **Otro(s)** en el año (t), detallar en **OTROS TIPOS DE DESTINO ECONÓMICO**, el respectivo destino al que pertenezca el predio visitado: b. Industrial, c. Comercial, d. Agropecuario, e. Minero, f. Cultural, g. Recreacional, h. Salubridad, i. Institucional, j. Mixto y k. Otros predios (definir cual)

<sup>4</sup> Resolución 2555 de 1988, artículo 67.

<sup>5</sup> El Destino económico **Habitacional**, **identifica los** predios destinados a uso residencial.

<sup>6</sup> El **Lote**, hace referencia a los casos en los cuales en el terreno del predio no existe ningún tipo de construcción.

<sup>7</sup> En Destino económico **Otro**, agrupa los demás destinos económicos diferentes a habitacional y lote, encontrado(s) en la visita al predio en el año (t).

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO</b> <b>INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>	CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN: 01 PÁGINA: 7 FECHA: 25-08-10
---	---	--

## 2.2 CUERPO DEL FORMULARIO.

El cuerpo del formulario del FUR, esta compuesto por:

**2.2.1 ÍTEM.** En esta sección se identifican las variables necesarias, para determinar el **Avalúo Comercial Total** del predio en los años (t-1) y (t), básicos para calcular la **Variación Anual del Avalúo Comercial** del predio visitado y del mismo IVP urbano. Las variables son de varios tipos; de terreno, de construcción y del predio en su conjunto.

- **Variables de Terreno:**

**2.2.2 Área de terreno.** Corresponde a la cantidad de terreno con que cuenta el predio visitado, medido en metros cuadrados ( $M^2$ ). El área total del predio puede estar desagregada en varias zonas geoeconómicas.

**2.2.3 Valor del metro cuadrado de terreno.** Corresponde al valor comercial del metro cuadrado de terreno del predio investigado, medido en pesos colombianos. Este valor solo debe ser calculado para las diferentes zonas geoeconómicas con que cuenta el terreno del predio investigado.

**2.2.4 Valor Total del Terreno.** Corresponde al valor comercial total de área de terreno, con que cuenta el predio investigado por el perito. El cual a su vez puede estar desagregado en los valores parciales, correspondientes a cada zona geoeconómica con que cuenta el terreno.

- **Variables de Construcción:**

**2.2.5 Área de la construcción.** Corresponde a la cantidad de construcción habitacional con que cuenta el predio investigado, medida en metros cuadrados ( $M^2$ ). El área total construida del predio, puede estar representada en más de una construcción con destino económico habitacional.

Sí en la visita a un predio, el perito llegará a encontrar construcciones con diferentes destinos económicos. Para la investigación del IVP, se deben considerar solo las construcciones con destino económico habitacional.

**2.2.6 Valor del metro cuadrado construido.** Corresponde al valor comercial del metro cuadrado construido del predio investigado, medido en pesos colombianos. Este valor solo debe ser calculado de manera independiente, para cada una de las construcciones con destino económico habitacional, con que cuenta el predio.

**2.2.7 Valor Total de la Construcción.** Corresponde al valor comercial total de la construcción, con que cuenta el predio investigado por el perito. El cual a su vez puede estar desagregado en los valores parciales, correspondientes a cada una de las construcciones con destino económico habitacional, con que cuenta el predio.



## MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP

CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 8

FECHA: 25-08-10

**2.2.8 Puntaje de la construcción.** Es la manera como se logra reconocer, clasificar y calificar los diversos tipos de edificaciones existentes, teniendo como objetivo final el avalúo catastral. Considerando su estado de conservación y los cambios en la construcción, representados en cuatro variables principales: estructura, acabados principales, baño y cocina, además de la información referente a complemento industrial y datos generales de la misma.

Este puntaje se debe diligenciar de manera independiente, para cada una de las construcciones habitacionales, con que cuenta el predio investigado.

- **Variables del Predio:**

**2.2.9 Avalúo Comercial Total.** Corresponde al valor comercial total del predio investigado, medido en pesos colombianos. El cual fusiona el valor total de sus componentes: terreno y construcción.

**2.2.10 Variación Anual del Avalúo Comercial.** Es un índice que permite determinar el incremento anual del valor comercial total del predio investigado, expresado en términos porcentuales. El cual debe ser calculado por el perito en la visita que realice a los predios, con el objeto de detectar incrementos o pérdidas injustificadas de valor.

Para calcular la variación anual del avalúo comercial del predio, se aplica la siguiente formula:

$$\frac{ACT_t - ACT_{t-1}}{ACT_{t-1}} * 100$$

Donde,

$ACT_t$  = Avalúo Comercial Total (año t)  
 $ACT_{t-1}$  = Avalúo Comercial Total (año t-1)  
t = año actual  
t - 1 = año anterior

**INFORMACIÓN COMERCIAL año (t-1).** En esta sección, se consigna la información comercial relacionada con las variables descritas en el FUR, correspondientes a año (t-1)<sup>8</sup>. En el caso de predios traslapados (T), esta información va pre-diligenciada en el formulario, mientras que en los predios sin traslapar (ST) solo se pre-diligencia la información relacionada con el área de terreno y el área de la construcción, constituyéndose labor del perito el diligenciamiento de la información relacionada con valores de terreno y construcción.

- **Variables de Terreno:**

<sup>8</sup> El tiempo de referencia es el primero de septiembre, según el artículo 8 de la Ley 44 de 1990.





**MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO  
INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP**

CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 9

FECHA: 25-08-10

**2.2.11 Área de terreno.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual es necesario determinar la cantidad de metros cuadrados ( $M^2$ ) de terreno con que cuenta el predio investigado, en diferentes zonas geoeconómicas.

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agregue la información referente al área de terreno ubicada en la diferentes zonas geoeconómicas y colocar el resultado en la columna **Total** de la primera fila.

**2.2.12 Valor del metro cuadrado de terreno.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual solo es necesario determinar el valor del metro cuadrado de terreno (expresado en pesos colombianos), para cada una de las zonas geoeconómicas en que se encuentra desagregado el predio investigado.

**2.2.13 Valor Total del Terreno.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual es necesario determinar el valor total del terreno (expresado en pesos colombianos) con que cuenta el predio investigado, discriminado en sus valores parciales de acuerdo a las diferentes zonas geoeconómicas, en que se encuentre distribuido.

Lo anterior, es el resultado de multiplicar el área de terreno ubicada en cada una de las zonas geoeconómicas, por su respectivo valor del metro cuadrado de terreno.

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agregue la información referente a los valores parciales de terreno con que cuenta el predio, ubicados en cada una de las zonas geoeconómicas y colocar el resultado en la columna **Total**.

• **Variables de Construcción:**

**2.2.14 Área de la construcción.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual es necesario determinar la cantidad de metros cuadrados ( $M^2$ ) construidos con que cuenta cada una de las construcciones habitacionales ubicadas en el predio investigado.

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agregue la información referente al área construida ubicada en cada una de las construcciones habitacionales y colocar el resultado en la columna **Total**.

**2.2.15 Valor del metro cuadrado construido.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual solo es necesario determinar el valor del metro cuadrado construido (expresado en pesos colombianos), para cada una de las construcciones habitacionales ubicadas en el predio investigado.

**2.2.16 Valor Total de la Construcción.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual es necesario determinar el valor total de la construcción (expresada en pesos colombianos) con que cuenta el predio investigado, discriminado por el valor independiente de cada una de las construcciones habitacionales.

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>	CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN: 01 PÁGINA: 10 FECHA: 25-08-10
---	---	---

Lo anterior, es el resultado de multiplicar el área de la construcción de cada una de las construcciones habitacionales, por su respectivo valor del metro cuadrado construido.

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agregue la información referente a los valores independientes de cada una de las construcciones habitacionales con que cuenta el predio y colocar el resultado en la columna **Total**.

**2.2.17 Puntaje de la construcción.** La información perteneciente a esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual solo es necesario determinar el puntaje respectivo para cada una de las construcciones habitacionales, existentes en el predio investigado.

El método para calcular el puntaje de una construcción, esta contenido en el documento **Manual de Reconocimiento Predial** (anexos C: Patrón de Calificación y D: Metodología para Reconocimiento y Calificación de Edificaciones), publicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

- **Variables del Predio:**

**2.2.18 Avalúo Comercial Total.** La información de esta variable se debe diligenciar en el FUR, en la cual es necesario determinar el avalúo comercial total del predio investigado (expresado en pesos colombianos), para el mes de septiembre del año (t-1). A partir de sus componentes: terreno y construcción.

Lo anterior, se logra realizando una sumatoria del Valor Total del Terreno y el Valor Total de la Construcción.

**INFORMACIÓN COMERCIAL año (t).** En esta sección, se consigna la información comercial relacionada con las variables descritas en el FUR, correspondientes al mes de septiembre del año (t). La cual debe ser diligenciada por los peritos como resultado de la labor de investigación, que realizan con la visita a los predios seleccionados en la muestra, así como demás información de apoyo con que cuentan las oficinas municipales de catastro, siguiendo los parámetros establecidos por el IGAC para este tipo de trabajos.

- **Variables de Terreno:**

**2.2.19 Área de terreno.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual es necesario determinar la cantidad de metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de terreno con que cuenta el predio investigado, en diferentes zonas geoeconómicas.

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agregue la información referente al área de terreno ubicada en la diferentes zonas geoeconómicas y colocar el resultado en la columna **Total**.

**2.2.20 Valor del metro cuadrado de terreno.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual solo es necesario determinar el valor del metro cuadrado de terreno (expresado en pesos colombianos), para cada una de las zonas geoeconómicas en que se encuentra desagregado el predio investigado.



## MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP

CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 11

FECHA: 25-08-10

**2.2.21 Valor Total del Terreno.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual es necesario determinar el valor total del terreno (expresado en pesos colombianos), con que cuenta el predio investigado, discriminado en sus valores parciales de acuerdo a las diferentes zonas geoeconómicas, en que se encuentre distribuido.

Lo anterior, es el resultado de multiplicar el área de terreno ubicada en cada una de las zonas geoeconómicas, por su respectivo valor del metro cuadrado de terreno.

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agregue la información referente a los valores parciales de terreno con que cuenta el predio, ubicados en cada una de las zonas geoeconómicas y colocar el resultado en la columna **Total**.

### • Variables de Construcción:

**2.2.22 Área de la construcción.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual es necesario determinar la cantidad de metros cuadrados ( $M^2$ ) construidos, con que cuenta cada una de las construcciones habitacionales ubicadas en el predio investigado.

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agregue la información referente al área construida, ubicada en cada una de las construcciones habitacionales y colocar el resultado en la columna **Total**.

**2.2.23 Valor del metro cuadrado construido.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual solo es necesario determinar el valor del metro cuadrado construido (expresado en pesos colombianos), para cada una de las construcciones habitacionales ubicadas en el predio investigado.

**2.2.24 Valor Total de la Construcción.** La información de esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual es necesario determinar el valor total de la construcción (expresada en pesos colombianos), con que cuenta el predio investigado, discriminado por el valor independiente de cada una de las construcciones habitacionales.

Lo anterior, es el resultado de multiplicar el área de la construcción de cada una de las construcciones habitacionales, por su respectivo valor del metro cuadrado construido

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agregue la información referente a los valores independientes de cada una de las construcciones habitacionales con que cuenta el predio y colocar el resultado en la columna **Total**.

**2.2.25 Puntaje de la construcción.** La información perteneciente a esta variable se debe ubicar en el FUR, en la cual solo es necesario determinar el puntaje respectivo para cada una de las construcciones habitacionales, existentes en el predio investigado.

El método para calcular el puntaje de una construcción, esta contenido en el documento **Manual de Reconocimiento Predial** (anexos C: Patrón de Calificación y D: Metodología

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>	CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN : 01 PÁGINA: 12 FECHA : 25-08-10
---	---	---

para Reconocimiento y Calificación de Edificaciones), publicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

- **Variables del Predio:**

**2.2.26 Avalúo Comercial Total.** La información de esta variable se debe diligenciar en el FUR, en la cual es necesario determinar el avalúo comercial total del predio investigado (expresado en pesos colombianos), para el mes de septiembre del año (t). A partir de sus componentes: terreno y construcción.

Lo anterior, se logra realizando una sumatoria del Valor Total del Terreno y el Valor Total de la Construcción. Para lo cual el FUR dispone de una casilla, donde el perito debe diligenciar el resultado obtenido.

**NOVEDADES año (t).** Corresponde a las novedades, encontradas en la(s) construcción(es) habitacional(es), que representan cambios en la calidad de las mismas, evidenciado de un cambio de puntaje de la(s) construcción(es), entre el año (t-1) y el año (t).

En este caso debe marcar con **(X)** la(s) causa(s) que generó el cambio, tales como Estructura (Est.), Acabados Principales (A.P.), Baño (Ba), Cocina (Co), Complemento Industrial (C.I.) y Generales (Ge). Además de detallar a su vez, las razones o causas de la novedad encontrada y la calificación del predio en su respectiva matriz del FUR. Según los parámetros establecidos por el IGAC en el **Manual de Reconocimiento Predial** (anexos C: Patrón de Calificación y D: Metodología para Reconocimiento y Calificación de Edificaciones)

Esta sección es de respuesta múltiple, según lo requiera cada caso.

- **Cambio de Referencia (C.R.).** Esta casilla debe ser diligenciada únicamente por la persona encargada de criticar el FUR por parte de DANE, marcando CR, según las instrucciones respectivas plasmadas en el Manual de Crítica Urbano - Índice de Valoración Predial - IVP.
- **OTROS TIPOS DE DESTINO ECONÓMICO.** Los otros posibles destinos económicos que se pueden encontrar en un predio son: b. industrial, c. comercial, d. agropecuario, e. minero, f. cultural, g. recreacional, h. salubridad, i. institucional, j. mixto y k. otros tipos de predios.
- **OBSERVACIONES.** En este espacio deben estar las explicaciones por las cuales hubo cambios en el año (t) con respecto al año (t-1), referentes a: (a) terreno, (b) construcción(es) habitacional(es) y (c) otras, como factores externos al predio que puedan alterar el valor del metro cuadrado de terreno, o cualquier observación que considere relevante para ser tomada en cuenta.
- **CONVENCIONES.** En esta sección se presenta las siglas que identifican las variables utilizadas para el reconocimiento y calificación de edificaciones, por parte del IGAC. Con las cuales se puede determinar el avalúo catastral del mismo:



## MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP

CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 13

FECHA: 25-08-10

**a). Estructura:** se identifica de acuerdo a sus componentes: (i) **armazón** - se refiere al conjunto compuesto por los cimientos, columnas, vigas, entresijos y demás componentes del esqueleto o armadura que soportan las cargas y sostienen la edificación, (ii) **muros** - se refiere a los muros divisorios no considerados como parte del armazón, (iii) **cubierta** - techo exterior o tejado de la edificación y (iv) **estado de conservación** - se refiere a las condiciones de mantenimiento, edad de la construcción y buen uso que presenta.

**b). Acabados principales:** esta novedad agrupa cuatro componentes básicos, los elementos indispensables y más representativos de los acabados generales de la construcción, excluyendo baños y cocinas: fachada, cubrimiento de muros, pisos y estado de conservación.

**c). Baño:** Se refiere al baño de cada unidad de construcción habitacional, el cual esta conformado por los componentes de tamaño, enchapes, mobiliario y conservación.

**d). Cocina:** hace referencia al lugar donde se elaboran los alimentos y esta compuesto por: tamaño, enchapes, mobiliario y conservación.

**e). Complemento Industrial:** Hace referencia a las cerchas de acuerdo al material en que están construidas (madera o metálicas), las cuales a pesar de que forman parte de la estructura, se toma como una variable aparte.

**f). Generales:** Se refiere a la construcción como un todo con respecto al número total de pisos, si el baño es independiente o comunal, número de garajes, etc.

**PROCESOS: GESTIÓN DE CALIDAD.** En esta sección se consigna la información básica con respecto a los procesos y actividades que debe adelantar el IGAC y el DANE, para la obtención de la información necesaria para el cálculo del IVP.

**a). Recolección.** Es la actividad que adelantan los peritos evaluadores seleccionados por el IGAC, para investigar los predios seleccionados en la muestra, visitarlos y diligenciar el FUR del IVP. El responsable específico de este proceso es la Dirección Territorial del IGAC, a la cual pertenece el predio investigado.

**b). Supervisión.** Esta labor la debe desempeñar un funcionario del IGAC, delegado directamente por la respectiva Dirección Territorial, a la cual pertenece el predio investigado. Dicho funcionario, debe: (i) detectar cualquier anomalía o duda en la calidad de la información recolectada por los peritos evaluadores, (ii) verificar que el perito halla diligenciado completa y correctamente cada formulario<sup>9</sup>, (iii) recoger todas la inquietudes que tengan los peritos y solucionarlas oportunamente<sup>10</sup>, (iv) verificar que el perito halla diligenciado los datos personales (firma, nombre, cedula de ciudadanía y teléfono), (v) sacar un Back-up los FUR del IVP antes de enviarlos a la sede central del DANE - IGAC

<sup>9</sup> Si el supervisor encuentra problemas de calidad en la información recolectada por el perito, esta debe ser corregida antes de ser enviado el FUR a la sede central del IGAC en Bogotá.

<sup>10</sup> Para la resolución de inquietudes que le surjan a los peritos en el trabajo de campo, se debe comunicar con el Jefe de la División de Avalúo en la sede central de IGAC.

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>	CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN : 01 PÁGINA: 14 FECHA : 25-08-10
---	---	---

(División de Avalúos)<sup>11</sup>, (vi) elaborar y enviar a la sede central del IGAC, un informe ejecutivo del trabajo de campo adelantado por la Dirección Territorial, en el cual se incluyan los pormenores o inconvenientes encontrados.

Todos los formularios enviados a la sede central del IGAC, por las Direcciones Territoriales deben traer diligenciada la fecha de Supervisión y los datos personales de la persona encargada (nombre, cedula de ciudadanía y teléfono). Esto es responsabilidad de los respectivos Directores Territoriales del IGAC, los cuales también deben firmar el informe ejecutivo del operativo de campo elaborado por el Supervisor.

**c). Revisión.** Esta actividad es responsabilidad de la División de Avalúos de la sede central del IGAC, la cual debe revisar todos y cada uno de los FUR enviados por las Direcciones Territoriales del IGAC y corroborar la calidad de la información enviada (avalúos comerciales de los predios y su variación anual). El funcionario encargado de esta labor deberá diligenciar a su vez la fecha de la revisión y sus respectivos datos personales (nombre, cedula de ciudadanía y teléfono), antes de enviar los FUR del IVP a la sede central del DANE, Dirección de Metodología y Producción Estadística - DIMPE (Coordinación de Metodología de Índices e Indicadores)

**d). Crítica.** Este proceso es de la entera responsabilidad del equipo de logística de la Coordinación de Metodología de Índices e Indicadores del DANE. En el cual la persona encargada de realizar la crítica de los FUR, evaluará la totalidad del formulario y hará las consultas necesarias antes de darlo por aceptado, según los parámetros establecidos en el Manual de Crítica Urbano – Índice de Valoración Predial - IVP.

El crítico debe diligenciar en una planilla, la fecha en la cual realizó esta labor y sus datos personales (nombre, cedula de ciudadanía y teléfono). Lo anterior, antes que el respectivo Jefe de Logística verifique el proceso adelantado por el crítico y avale su trabajo, mediante un visto bueno (Vo.Bo.).

<sup>11</sup> Los FUR originales se deben enviar a la sede central del IGAC en Bogotá (División de Avalúos), y la fotocopia se debe quedar en la respectiva Dirección Territorial, como medida de prevención en caso de pérdida del material en el sistema de correo.

	<b>MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP</b>	CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01 VERSIÓN : 01 PÁGINA: 15 FECHA : 25-08-10
---	---	---

## 2.3 Matriz de Calificación de Edificaciones

**2.3.1 MATRIZ DE CALIFICACIÓN DE EDIFICACIONES.** La información consignada en esta matriz es vital para adelantar los procesos de supervisión y revisión por parte del IGAC, así como el de crítica por parte del DANE.

Para el diligenciamiento de esta matriz se deben seguir las instrucciones plasmadas en el documento **Manual de Reconocimiento Predial** (anexos C: Patrón de Calificación y D: Metodología para Reconocimiento y Calificación de Edificaciones), publicado por el IGAC, el cual es utilizado para el diligenciamiento de las Fichas Prediales.

Es necesario tener presente que si bien la **MATRIZ DE CALIFICACIÓN DE EDIFICACIONES** del IVP, es similar a la que se incluye en la **Ficha Predial del IGAC**. Se diferencia en que fue adaptada para calificar únicamente predios con destino económico habitacional, tanto para el año (t-1) como para el año (t) y se cambió la última casilla del mismo para incluir nombre del propietario en lugar de firma.



## MANUAL DE DILIGENCIAMIENTO URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP

CÓDIGO: MI-IVP-MDI-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 16

FECHA: 25-08-10

### ANEXO: NÚMEROS PEDIALES

#### COMPOSICIÓN DEL NÚMERO PREDIAL SEGÚN LOS DIFERENTES CATASTROS

##### Número predial - IGAC

	Tipo avalúo	Sector	Vereda	Predio	Mejoras o Prop. Hor
1					
2					

##### Antiguo número predial - Catastro de Cali

	Grupo de Comuna	Manzana	Predio	Mejoras
1				
2				

##### Nuevo número predial - Catastro de Cali

	Depto	Municipio	Tipo	Comuna	Barrio	Manzana	Número Predial	Mejoras	Desenglobe
1									
2									

Dígitos (28)	Códigos
1 y 2	Departamento
3 al 5	Municipio
6 y 7	Tipo (Urbano y/o Rural)
8 y 9	Comuna
10 y 11	Barrio
12 al 15	Manzana
16 al 19	Número Predial
20 al 23	Mejoras
24 al 28	Desenglobe

##### Número predial - Catastro de Medellín

	Comuna	Barrio	Manzana	Cédula Catastral	Matricula
1					
2					

##### Número predial - Catastro Antioquia

	Sector	Corregimiento	Barrio	Manzana	Predio	Edificio	Mejora
1							
2							

Nota: en el renglón (1) va pre-diligenciado en número predial y en el renglón (2) se anota la corrección del número predial por parte del perito (recolector), cuando sea necesario.