

**Departamento Administrativo
Nacional de Estadística**



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

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

Octubre 2010

	MANUAL DE CRÍTICA URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP	CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01
		VERSIÓN: 01 PÁGINA: 2 FECHA: 28-10-10
ELABORÓ: EQUIPO DE TEMATICA	REVISÓ: COORDINADORA DE METODOLOGÍA DE INDICES E INDICADORES	APROBÓ: DIRECTOR DIMPE

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
TABLA DE CONTENIDO.....	2
1. INSTRUCCIONES GENERALES	3
2. INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS	5
2.1 FASE 1: RECEPCION DE FORMULARIOS (FUR).....	5
2.2 FASE 2: REVISIÓN CRÍTICA DE INFORMACIÓN	6
2.2.1 Cabezote	6
2.2.2 Cuerpo del Formulario.....	8
2.2.3 Matriz de Calificación de Edificaciones	18
ANEXO 1. COMPOSICIÓN DE LOS NÚMEROS PEDIALES	19
ANEXO 2. FORMATO - CUADRO DE RECEPCIÓN DE FUR.....	20
ANEXO 3. FORMATO - CUADRO DE TASA DE RESPUESTA POR FUENTE	21
ANEXO 4. FORMATO - CUADROS DE TASA DE RESPUESTA POR REGISTRO	22
ANEXO 5. FORMATO - CUADRO DE TASA DE EFECTIVIDAD DE LOS PEDIOS	23
ANEXO 6. FORMATO - CUADRO DE RELACIÓN DE ENTREGA DE FORMULARIOS AL EQUIPO DE GRABACIÓN	24



MANUAL DE CRÍTICA URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 3

FECHA: 28-10-10

1. INSTRUCCIONES GENERALES

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

1.1 Los formularios de encuesta del IVP deben ser criticados en su totalidad teniendo en cuenta los lineamientos establecidos en este manual.

1.2 Los formulario de encuesta del IVP, deben venir diligenciados en su totalidad, por parte del perito recolector. Cualquier anotación o corrección debe ser aclarada con su respectiva observación, la cual debe corresponder al revisor del IGAC.

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

1.4 La información comercial del año (t-1), de los formularios únicos de recolección - FUR correspondientes a los predios sin traslapar (ST)¹, son estimaciones realizadas por los peritos, siguiendo los parámetros que el IGAC tiene pre-establecidos para estos casos.

1.5 El recuadro de Cambio de Referencia (C.R.), debe ser diligenciado única y exclusivamente por los peritos del IGAC en el formulario del IVP. Para lo cual debe marcar el recuadro en los casos que se considere necesario de acuerdo con los parámetros de este manual.

1.6 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 pertenezca² (ver Anexo 1) y (ii) código de departamento y municipio, extractado de la División Político Administrativa de Colombia (DIVIPOLA), determinada por el DANE.

1.7 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.

1.8 Para la información de áreas tanto del terreno como de la construcción, consignada en las secciones **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t-1)** e **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t)** del formulario del IVP, se debe utilizar como unidad de medida el metro cuadrado (M2), sin decimales. En los casos en los cuales se encuentren decimales, estos deben ser eliminados por el crítico.

1.9 Para la información de valores tanto del terreno como de la construcción, consignada en las secciones **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t-1)** e **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). Por tanto, en los casos en los cuales el perito utilice o incluya centavos, estos deben ser eliminados por el crítico.

1.10 La información de valores tanto del terreno como de la construcción, consignada en las secciones **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t-1)** e **INFORMACIÓN COMERCIAL año (t)**,

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

² 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)



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 4

FECHA: 28-10-10

debe estar diligenciada con números enteros por parte del perito y 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).

1.11 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.

1.12 En principio el perito recolector del IGAC, no debió cambiar el predio seleccionado por el DANE para ser investigado. Sin embargo, es posible que la Coordinación de Diseños Muestrales del DANE, encargada de realizar la muestra estadística o selección de los predios a visitar, halla dado la autorización de cambio de predios al Jefe de Avalúos del IGAC, por presencia generalizada de 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. (El crítico debe confirmar con el Secretario Técnico del IVP la autorización de cambio de predio a ser investigado)

1.13 Si por alguna razón el perito corrige en Número Predial en el formulario del IVP³, éste debe colocar la causa en **OBSERVACIONES** y adjuntar una carta del Director(a) Territorial respectivo(a) o del que se considere pertinente, que respalde dicha acción. El crítico por tanto, debe verificar la evidencia que respalda el cambio (carta) y comunicar el hecho al Secretario Técnico del IVP.

1.14 El IGAC debe enviar al DANE todos los formularios del IVP, los cuales deben haber sido previamente revisados en la sede central del IGAC - División de Avalúos.

1.15 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.

1.16 Es fundamental que este diligenciado en el formulario del IVP la pregunta **3.9 Variación Anual del Avalúo Comercial**, con la cual se pueden determinar cambios bruscos en el valor anual de los predios. El perito debe verificar este cálculo y solicitar al IGAC confirmación de la información en los casos que se consideren necesarios.

1.17 Todos los formularios que se envíen a la sede central del DANE, deben contener en lo posible los datos personales del perito y del supervisor o revisor del IGAC (nombre, número de cédula y teléfono). Así como la fecha en que se visitó el predio y se realizó el proceso de supervisión o revisión. **PROCESOS: GESTIÓN DE CALIDAD**)

³ La corrección del Número Predial, se debe realizar en el segundo renglón, sin tachar el número predial prediligenciado en el formulario único de recolección - FUR del IVP.



MANUAL DE CRÍTICA URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 5

FECHA: 28-10-10

2. INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS

El proceso de crítica de los formularios del IVP se realiza en dos (2) fases:

- Fase 1. Recepción de formularios (FUR) de los predios de la muestra.
- Fase 2. Revisión crítica de la información diligenciada en el FUR.

2.1 FASE 1: RECEPCION DE FORMULARIOS (FUR)

Esta fase se inicia cuando el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC (División de Avalúos), remite mediante correo electrónico al DANE (Dirección de Metodología y Producción Estadística - DIMPE), los FUR diligenciados del IVP. Se deben realizar los siguientes pasos:

Paso 1. Verificar la consistencia de la información que se envía en los FUR del IVP. En caso contrario debe quedar la evidencia del hecho, mediante comunicado escrito o por e-mail dirigido al Secretario Técnico del IVP.

Esta evidencia se debe anexar al informe que debe presentar el respectivo crítico al Secretario Técnico del IVP.

Paso 2. Se registra la recepción de cada uno de los formularios del IVP, en el Cuadro de Recepción del FUR (ver Anexo 2), digitando en la primer columna el número (1) si el formulario fue recibido y verificando con respecto a la información de la muestra (número del FUR, el número predial y la ciudad de ubicación del predio). Registrando además la fecha de recepción del FUR y anotando en la columna de observaciones las anomalías encontradas en la información recolectada, para ser corroborada por el crítico con los funcionarios de la División de Avalúos del IGAC.

Cuando se halla verificado la información consignada en los FUR del IVP con el IGAC, se debe colocar en frente de la anomalía registrada en la columna observaciones, los resultados de la verificación, utilizando los siguientes mensajes.

- (CORREGIDA). Cuando la anomalía encontrada en la información del FUR halla sido corregida.
- (CONFIRMADA). Cuando se halla verificado la información del FUR, y no sea necesario realizar ninguna corrección.
- (SIN RESPUESTA). Cuando la consulta realizada por el crítico a los funcionarios del IGAC, no halla tenido ninguna respuesta, con respecto a la anomalía encontrada en la información del FUR.
- (IGAC NO ENTREGO FUR). Este mensaje se utiliza en los casos extremos en los cuales el IGAC no entrego el respectivo formulario al DANE.



MANUAL DE CRÍTICA URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 6

FECHA: 28-10-10

Paso 3. Se diligencia el formato del Cuadro de Tasa de Respuesta por Fuente, en el cual se consigna la información sobre la cantidad y magnitud (%) de predios visitados y no visitados por ciudad y total de las ciudades de la cobertura (ver Anexo 3).

Paso 4. Se diligencian los formatos de los Cuadros de Tasa de Respuesta por Registro, tanto a nivel de cada predio como para cada una de las ciudades de la muestra. Así como el agregado del total de las ciudades de la cobertura. Relacionando el número de registros recolectados con información efectiva (RE), con respecto al número de registros que se esperaban recolectar (RES) por predio en cada formulario del IVP. Los registros efectivos son aquellos indispensables para la evaluación del crítico. (Ver Anexo 4)

2.2 FASE 2: REVISIÓN CRÍTICA DE INFORMACIÓN

El formulario (FUR) de la investigación del Índice de Valoración Predial se divide en tres partes:

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

2.2.2 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)

2.2.3 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).

2.2.1 Cabezote

Paso 5. En el punto 2.1, se debe corroborar que el número predial del predio visitado corresponde con el número predial del predio de la muestra, pues aunque este número va pre-diligenciado, existe la posibilidad de que se presente un error.

En caso de que el número predial del predio visitado no corresponda con el predio de la muestra, se debe registrar en el Cuadro de Recepción de FUR y comunicar inmediatamente estos casos atípicos al Secretario Técnico del IVP, con el propósito de establecer comunicación con el IGAC y determinar la causa de la anomalía. En razón, a que el hecho de cambiar los predios de la muestra en el operativo de recolección, altera la muestra del IVP.

Cuando llegue algún FUR con un segundo número predial diligenciado, quiere decir que el número predial inicialmente pre-diligenciado está mal y la corrección o el número predial verdadero es el que aparece en el segundo renglón. Sin embargo, el número predial pre-diligenciado no debe ser borrado ni por el perito, ni por el revisor del IGAC y mucho menos por el crítico del DANE.



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 7

FECHA: 28-10-10

Adicionalmente, en estos casos de cambio de número predial el FUR debe tener una ampliación en la información, explicando las causas en OBSERVACIONES, además de anexar una carta respaldando este cambio, firmada o emitida por el Director(a) Territorial respectivo o la entidad idónea que el IGAC considere. En caso de no estar suficientemente respaldado el cambio de número predial, se deben realizar las respectivas consultas a la División de Avalúos del IGAC, y poner en conocimiento al Secretario Técnico del IVP, sobre la anomalía encontrada.

Paso 6. En los casos en que algún FUR presente correcciones, asegurarse de verificar que la información corregida sea la correcta por medio de una observación del perito.

Paso 7. En el recuadro 2.6 Destino económico, se debe verificar que tanto para el año (t-1) como para el año (t), se debe aceptar sólo una opción de respuesta, bien sea: **habitacional**, **lote** u **Otro(s)**.

En los casos en que este marcada más de una opción de respuesta, el crítico debe registrar la novedad en el Cuadro de Recepción del FUR (ver Anexo 2) y revisar la información consignada en el cuerpo del formulario con el objeto de tener criterio para determinar el destino económico. Sin embargo, en los casos en que la información del FUR no sea suficiente para definir el destino económico del predio, el crítico debe realizar la respectiva consulta a los funcionarios del IGAC.

Cuando exista un predio con construcciones habitacionales, combinadas con construcciones con otro destino económico, el destino económico lo define la construcción que tenga un número más alto de metros cuadrados. Casos en los cuales de ser habitacional, el crítico debe recalcular toda la información comercial del año (t-1) y del año (t), excluyendo la información de destinos económicos diferentes.

Los FUR correspondientes a predios cuyo destino económico sea diferente a habitacional o lote, y por el contrario tengan diligenciado el recuadro **Otro(s)** del año (t), deben tener identificado su destino económico en OTROS TIPOS DE DESTINO ECONÓMICO. Por tal razón este predio debe ser considerado por el perito como Fuera de Universo (FU) y debe colocar en el FUR, la sigla (FU).

Igualmente, son considerados como predios Fuera de Universo (FU), aquellos predios que en el operativo de recolección se determino que eran predios rurales, predios englobados en otros predios más grandes y los casos de cambio topográfico en un 100% (cuando el predio desaparece por fenómenos naturales como deslizamientos, inundaciones, avalanchas, etc.)

Los predios considerados como Fuera de Universo (FU), no deben ser considerados para el cálculo del IVP, como tampoco para la selección de la muestra traslapada del año siguiente.

2.2.2 Cuerpo del Formulario

En el proceso de crítica del cuerpo del formulario del Índice de Valoración Predial - IVP, el crítico debe tener bien claro la definición de cada una de las variables, necesarias para determinar el Avalúo Comercial de los predios y de la respectiva variación anual del valor comercial de los mismos. Estas variables están detalladas en el FUR.

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:**

a). 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.

b). 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.

c). 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:**

a). 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.

b). 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.

c). 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



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 9

FECHA: 28-10-10

estar desagregado en los valores parciales, correspondientes a cada una de las construcciones con destino económico habitacional, con que cuenta el predio.

d). 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:**

a). 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.

b). 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 debe aplicar la siguiente fórmula:

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

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)⁴. 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

⁴ El tiempo de referencia es el primero de septiembre, según el artículo 8 de la Ley 44 de 1990.



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 10

FECHA: 28-10-10

terreno y el área de la construcción, constituyéndose labor del perito la estimación⁵ y diligenciamiento de la información relacionada con valores de terreno y construcción.

Frente al anterior párrafo, por ningún motivo se debe corregir la información pre-diligenciada de los predios traslapados (T), en razón a que esta información es producto del proceso de recolección del año anterior (t-1). Pero por el contrario en los predios sin traslapar (ST), es normal que se encuentren correcciones a la información pre-diligenciada, debido a que una de las tareas que deben realizar los peritos es corregir dicha información, en el proceso de recolección del año (t).

Paso 8. Revisión crítica de las **Variables de Terreno**, correspondientes a la información comercial del año (t-1) del FUR.

c). Área de terreno. La información de esta variable debe estar ubicada en el FUR, en la cual el perito consigna la cantidad de metros cuadrados (M^2) de terreno con que cuenta el predio investigado, en diferentes zonas geoeconómicas.

A su vez, el perito realiza una sumatoria, en la cual agrega la información referente al área de terreno ubicada en la diferentes zonas geoeconómicas y coloca dicho resultado en la columna **Total**. Esta sumatoria deber ser verificada por el crítico del DANE y en caso de detectar errores, informar por escrito al IGAC y corregir el resultado.

Igualmente, las áreas de terreno deben ser expresadas en cantidades absolutas de metros cuadrados, sin incluir decimales. En los casos en que el perito halla incluido decimales en estas casillas, el crítico debe informar al jefe inmediato y proceder a quitarlos.

d). Valor del metro cuadrado de terreno. La información de esta variable debe estar diligenciada en el FUR, en la cual el perito solo determina 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.

Con respecto a esta variable el crítico debe tener presente, que **NO** debe venir diligenciada la columna de **Total**. En caso de que el perito haya calculado un total del valor del metro cuadrado de terreno a partir de la sumatoria de los valores independientes de cada una de las zonas geoeconómicas, el crítico debe informar al jefe inmediato y solicitar la corrección al IGAC.

e). Valor Total del Terreno. La información de esta variable debe estar diligenciada en el FUR, en la cual el perito debió 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.

⁵ Para realizar la estimación de las variables faltantes, se deben seguir los parámetros establecidos por el IGAC, para estos casos.



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 11

FECHA: 28-10-10

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. Esta multiplicación debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

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**. Esta sumatoria debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

Paso 9. Revisión crítica de las **Variables de Construcción**, correspondientes a la información comercial del año (t-1) del FUR.

f). Área de la construcción. La información de esta variable debe estar diligenciada 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 agrega la información referente al área construida ubicada en cada una de las construcciones habitacionales y coloca el resultado en la columna **Total**. Esta sumatoria debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

g). Valor del metro cuadrado construido. La información de esta variable debe estar diligenciada en el FUR, en la cual el perito solo determina el valor del metro cuadrado construido (expresado en pesos colombianos), para cada una de las construcciones habitacionales ubicadas en el predio investigado.

Con respecto a esta variable el crítico debe tener presente, que **NO** debe venir diligenciada la columna de **Total**, la cual se encuentra sombreada. En caso de que el perito haya calculado un total del valor del metro cuadrado construido, a partir de la sumatoria de los valores independientes de cada una de las construcciones habitacionales, esto debe ser informado y corregido.

h). Valor Total de la Construcción. La información de esta variable debe venir diligenciada 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. Esta multiplicación debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

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



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 12

FECHA: 28-10-10

con que cuenta el predio y colocar el resultado en la columna **Total**. Esta sumatoria debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

i). Puntaje de la construcción. La información perteneciente a esta variable debe estar diligenciada en el FUR, en la cual el perito solo determina 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.

Paso 10. Revisión crítica de las **Variables de Predio**, correspondientes a la información comercial del año (t-1) del FUR.

j). Avalúo Comercial Total. La información de esta variable debe estar diligenciada en el FUR, en la cual el perito determina el avalúo comercial total del predio investigado (expresado en pesos colombianos), para el primero 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. Para lo cual el FUR dispone de una casilla, donde el perito debe diligenciar el resultado obtenido. Esta sumatoria debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

Revisión crítica INFORMACIÓN COMERCIAL año (t). En esta sección, se consigna la información comercial relacionada con las variables descritas en el Numeral 3 del 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.

Paso 11. Revisión crítica de las **Variables de Terreno**, correspondientes a la información comercial del año (t) del **Numeral 5**. del FUR.

k). Área de terreno. La información de esta variable debe venir diligenciada en el FUR, en la cual el perito determina la cantidad de metros cuadrados (M²) de terreno con que cuenta el predio investigado, en diferentes zonas geoeconómicas.

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agrega la información referente al área de terreno ubicada en la diferentes zonas geoeconómicas y coloca el resultado en la columna **Total**. Esta sumatoria debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

l). Valor del metro cuadrado de terreno. La información de esta variable debe venir diligenciada en el FUR, en la cual el perito solo determina el valor del metro cuadrado de



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 13

FECHA: 28-10-10

terreno (expresado en pesos colombianos), para cada una de las zonas geoeconómicas en que se encuentra desagregado el predio investigado.

Con respecto a esta variable el crítico debe tener presente, que **NO** debe venir diligenciada la columna de **Total**. En caso de que el perito haya calculado un total del valor del metro cuadrado de terreno a partir de la sumatoria de los valores independientes de cada una de las zonas geoeconómicas, esto debe ser informado y corregido.

m). Valor Total del Terreno. La información de esta variable debe estar diligenciada en el FUR, en la cual el perito determina 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 encuentra 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. Esta multiplicación debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

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**. Esta sumatoria debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

Paso 12. Revisión crítica de las **Variables de Construcción**, correspondientes a la información comercial del año (t) del **Numeral 5**. del FUR.

n). Área de la construcción. La información de esta variable debe venir diligenciada en el FUR, en la cual el perito determina 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 agrega la información referente al área construida, ubicada en cada una de las construcciones habitacionales y coloca el resultado en la columna **Total**. Esta sumatoria debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

ñ). Valor del metro cuadrado construido. La información de esta variable debe estar diligenciada en el FUR, en la cual el perito solo determina el valor del metro cuadrado construido (expresado en pesos colombianos), para cada una de las construcciones habitacionales ubicadas en el predio investigado.

Con respecto a esta variable el crítico debe tener presente, que **NO** debe venir diligenciada la columna de **Total**. En caso de que el perito haya calculado un total del valor del metro cuadrado construido, a partir de la sumatoria de los valores

independientes de cada una de las construcciones habitacionales, esto debe ser informado y corregido.

o). Valor Total de la Construcción. La información de esta variable debe venir diligenciada en el FUR, en la cual el perito determina 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. Esta multiplicación debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

A su vez, el perito debe realizar una sumatoria, en la cual agrega la información referente a los valores independientes de cada una de las construcciones habitacionales con que cuenta el predio y coloca el resultado en la columna **Total**. Esta sumatoria debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

p). Puntaje de la construcción. La información perteneciente a esta variable debe estar diligenciada en el FUR, en la cual el perito solo determina 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.

Paso 13. Revisión crítica de las **Variables de Predio**, correspondientes a la información comercial del año (t) del **Numeral 5**. del FUR.

q). Avalúo Comercial Total. La información de esta variable debe venir diligenciada en el FUR, en la cual el perito determina el avalúo comercial total del predio investigado (expresado en pesos colombianos), para el primero 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. Esta sumatoria debe ser verificada por el crítico y en caso de encontrar errores en dicho cálculo, estos deben ser informados y corregidos.

r). 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 el perito debió marcar con **(X)** la(s) causa(s) que generó el cambio, tales como Estructura (Est.), Acabados Principales (A.P.), Baño (Ba), Cocina (Co),



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN : 01

PÁGINA: 15

FECHA : 28-10-10

Complemento Industrial (C.I.) y Generales (Ge). Además de detallar a su vez, las razones o causas de la novedad encontrada en el numeral 8, literal (b) 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)

El crítico debe tener presente que esta sección es de respuesta múltiple, según lo requiera cada caso, sin embargo, cuando existan cambios en el puntaje y no estén detallados, debe quedar registrado en el Cuadro de Recepción de FUR. Inmediatamente de debe solicitar a la División de Avalúos del IGAC, completar los registros faltantes y comunicar al Secretario Técnico sobre la anomalía encontrada.

Recuadro. Cambio de Referencia (C.R.). Esta casilla debe ser diligenciada únicamente por la persona encargada de criticar el FUR por parte de DANE, marcando el CR, cuando se presenten las siguientes situaciones:

- Variación en los metros cuadrados de terreno del predio investigado, entre el año (t-1) y el año (t).
- Variación en los metros cuadrados construidos del predio investigado, entre el año (t-1) y el año (t).
- Variación en el puntaje de la(s) construcción(es) del predio investigado, entre el año (t-1) y el año (t). Esta variación de puntaje debe ser superior a dos puntos, es decir tres o más puntos.

s). 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. Esta última opción de respuesta, debe ser complementada diligenciando el campo **Cuál** _____.

En caso en que el FUR no traiga diligenciado el campo **Cuál** _____, el crítico debe realizar la respectiva consulta a la División de Avalúos del IGAC y registrar la anomalía en el Cuadro de Recepción de FUR. Si el IGAC complementa la información vía telefónica, por medio escrito o por e-mail, el crítico debe informar al jefe inmediato y diligenciar la información faltante.

El crítico debe verificar, que para que el perito haya diligenciado esta pregunta tuvo que haber elegido la opción **Otro(s)**, del **Destino económico** año (t).

t). OBSERVACIONES. En este espacio el perito debió anotar las explicaciones o razones de los 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 alteraron el valor del metro cuadrado del terreno, o cualquier observación que considere relevante para ser tenida en cuenta en la(s) construcción(es), el predio en general o su entorno urbanístico.



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 16

FECHA: 28-10-10

u). CONVENCIONES. En esta sección se presentan 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:

- **Estructura:** se identifica de acuerdo a sus componentes: (i) **armazón** - se refiere al conjunto compuesto por los cimientos, columnas, vigas, entrepisos 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.
- **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.
- **Baño:** Se refiere al baño de cada unidad de construcción habitacional, el cual esta conformado por los componentes de tamaño, enchapes, mobiliario y conservación.
- **Cocina:** hace referencia al lugar donde se elaboran los alimentos y esta compuesto por: tamaño, enchapes, mobiliario y conservación.
- **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.
- **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 debe venir diligenciada 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 el perito que delegue la Dirección Territorial del IGAC, a la cual pertenece el predio investigado.

El crítico debe verificar la cobertura de los formularios que el perito ha diligenciado verificando sus datos personales: nombre, número de cédula de ciudadanía y teléfono. Cualquier falta de información en esta sección debe quedar registrada en el Cuadro de Recepción de FUR (ver Anexo 2).

El faltante de información referida a los datos personales del perito, no es necesario que sea completado por el crítico, a menos que sea estrictamente necesario para verificar,



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN: 01

PÁGINA: 17

FECHA: 28-10-10

corregir o complementar la información diligenciada en el cabezote y cuerpo de formulario del IVP.

b). Supervisión y/o revisión. Esta labor la debe desempeñar un funcionario del IGAC, de la División de Avalúos. 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 formulario⁶, (iii) recoger todas la inquietudes que tengan los peritos y solucionarlas oportunamente⁷, (iv) corroborar los resultados de los avalúos comerciales de los predios y su variación anual, (v) verificar que el perito halla diligenciado la fecha de visita al predio y los datos personales (nombre, cedula de ciudadanía y teléfono), (v) diligenciar la fecha de la supervisión y/o revisión y sus respectivos datos personales (nombre, cedula de ciudadanía y teléfono), y (vi) el supervisor y/o revisor debe diligenciar el formato Indicador de calidad de recolección.

El crítico debe verificar que el supervisor y/o revisor del IGAC haya diligenciado en lo posible sus datos personales: nombre, número de cédula de ciudadanía y teléfono. Cualquier falta de información en esta sección debe quedar registrada en el Cuadro de Recepción de FUR.

El faltante de información referida a los datos personales del revisor y/o supervisor del IGAC, no es necesario que sea completado por el crítico, a menos que sea estrictamente necesario para verificar, corregir o complementar la información diligenciada en el formulario del IVP.

c). 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 este Manual de Crítica Urbano - Índice de Valoración Predial - IVP.

El crítico debe diligenciar en cada uno de los FUR, la fecha en la cual realizó esta labor y sus datos personales (nombre, cedula de ciudadanía y teléfono).

⁶ Si el supervisor encuentra problemas de calidad en la información recolectada por el perito, esta debe ser verificada y corregida antes de ser enviado el FUR a la sede central del DANE.

⁷ 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.

	MANUAL DE CRÍTICA URBANO INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL - IVP	CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01 VERSIÓN: 01 PÁGINA: 18 FECHA: 28-10-10
---	--	---

2.2.3 Matriz de Calificación de Edificaciones

2.2.3.1 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.

Esta matriz debe ser diligenciada por el perito, siguiendo 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.

Igualmente, es de aclarar que la **Matriz de Calificación de Edificaciones** no debe ser criticada, sin embargo brinda información valiosa para que el crítico del DANE, tenga argumentos que le permitirán validar la información del puntaje de las construcciones en el predio investigado.



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01
 VERSIÓN: 01
 PÁGINA: 19
 FECHA: 28-10-10

ANEXO 1. COMPOSICIÓN DE LOS 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.



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

CÓDIGO: MI-IVP-MCR-01

VERSIÓN : 01

PÁGINA 23

FECHA: 28-10-10

ANEXO 5. FORMATO - CUADRO DE TASA DE EFECTIVIDAD DE LOS PREDIOS

**Índice de Valoración Predial - IVP urbano (año t)
Tasa de efectividad de predios (TEP)**

Ciudad	Cantidad de FUR	Predios de la Muestra (PM)	Predios Efectivos (PE)	Cambio de Referencia (CR)	Fuera de Universo (FU)	Predio no Visitado (PNV)	Tasa de Efectividad de Predios (TEP)
Total ciudades de la cobertura							
Total							

Nota: las áreas sombreadas no se diligencian.

