

Departamento Administrativo
Nacional de Estadística



Producción Estadística
PES

Dirección de Metodología y Producción
Estadística - DIMPE

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

Diciembre 2015

PROCESO: Producción estadística

SUBPROCESO: Índice de Valoración predial

ELABORÓ: Secretaría Técnica IVP

REVISÓ: Coordinador temático índices

APROBÓ: Director DIMPE

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCION	2
2. OBJETIVO	3
3. INSTRUCCIONES GENERALES	4
4. INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS	4
5. ANEXO 01.....	6

1. INTRODUCCION

El Índice de Valoración Predial – IVP- es un indicador que permite estimar la variación porcentual anual del avalúo comercial de los predios urbanos (veintidós ciudades – excluyendo Bogotá) con destino económico habitacional; correspondiente con la evolución de la riqueza de los propietarios.

El presente manual presenta el procedimiento de crítica realizado en DANE Central en la Subdirección de Logística a la información remitida para las 22 ciudades por parte del IGAC, como parte fundamental del desarrollo del IVP y poder entregar siempre los mejores resultados.

PROCESO: Producción estadística

SUBPROCESO: Índice de Valoración predial

ELABORÓ: Secretaría Técnica IVP

REVISÓ: Coordinador temático índices

APROBÓ: Director DIMPE

2. OBJETIVO

Este documento pretende dar los lineamientos necesarios en la revisión de las bases de datos remitidas por el IGAC de los predios investigados en las 22 ciudades capitales que son parte del índice.

PROCESO: Producción estadística

SUBPROCESO: Índice de Valoración predial

ELABORÓ: Secretaría Técnica IVP

REVISÓ: Coordinador temático índices

APROBÓ: Director DIMPE

3. INSTRUCCIONES GENERALES

El proceso de crítica realizado en DANE Central se hace para la información de las ciudades en general, e inicia con:

- La recepción de la información ciudad por ciudad. Las bases de datos del IGAC contienen dos hojas "MUESTRA" y "CALIFICACIÓN", los siguientes pasos deben hacerse con la información de la hoja de "MUESTRA".
- Verificar que la hoja "MUESTRA" contenga el número de columnas solicitado por DANE Central (Revisar las Especificaciones de Consistencia y Validación).
- Verificación de la cobertura, comparando las muestras de predios enviada por DANE Central y las bases de datos de los predios investigados por parte del IGAC. Se debe verificar que el número de predios sea igual y que sean los mismos predios, revisando los números de formulario y números prediales (ver Anexo 1).

De encontrarse alguna inconsistencia, debe comunicársela a la secretaria técnica del IVP con el propósito de establecer comunicación con el IGAC y determinar la causa, reportándola en el cuadro de novedades (ver anexo 2).

- Revisar que las columnas "PUNTAJE T_1" y "PUNTAJE" estén diligenciadas y corresponda a la sumatoria de los puntajes de las construcciones de cada predio.
- Una vez que se ha comprobado lo anterior y las bases de datos están completas, se puede procesar la información en la macro de Excel ® desarrollada para tal fin.

4. INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS

Una vez hecha la revisión con la macro de Excel ®, este proceso de crítica continúa para la información de los predios de las ciudades, en DANE Central con:

- La verificación de las novedades reportadas por el IGAC y su coherencia con los otros datos reportados para cada predio. Se tendrá en consideración las novedades reportadas como "VERDADERO"
 - Fuera del Universo: Existe cuando el predio investigado es de destino No Residencial. La columna FUERA_DE_UNIVERSO debe reportar la misma novedad que las columnas FU_POR_DESTINO, o FU_POR_PREDIO RURAL, o FU_POR_CAMBIO_DE_TOPOGRAFIA. (se descartan los predios con 3 metros cuadrados o menos, por considerarse como garajes o depósitos)
 - Cambio de Referencia por terreno: La novedad ha sido reportada por el IGAC si el área total del terreno del predio en el año T es diferente a la reportada en el año T-1.
 - Cambio de referencia por área de construcción: La novedad ha sido reportada por el IGAC si el área total de la construcción del predio en el año T es diferente a la reportada en el año T-1.

PROCESO: Producción estadística

SUBPROCESO: Índice de Valoración predial

ELABORÓ: Secretaría Técnica IVP

REVISÓ: Coordinador temático índices

APROBÓ: Director DIMPE

- Cambio de referencia por puntaje: La novedad ha sido reportada por el IGAC si la diferencia de los puntajes entre el año T-1 y T es superior a 3 puntos.
- Determinar si los cambios de referencia (CR) señalados por el IGAC pueden jugar dentro del cálculo como una Sustitución Inmediata (SI), esta decisión se debe basar en los siguientes criterios
 - Por áreas de terreno y construcción: el predio debe tener una diferencia absoluta de áreas de máximo 5 metros cuadrados y debe tener una diferencia relativa de las áreas de más o menos 5%.

Si el predio cumple con ambas condiciones, puede cambiar el CR por SI.

- **De encontrarse alguna inconsistencia, debe comunicársela a la secretaria técnica del IVP con el propósito de establecer comunicación con el IGAC y determinar la causa, reportándola en el cuadro de novedades (ver anexo 2).**
- Definido que el predio se trata de un bien similar (marcado como SI), es importante reestructurar la composición por zonas geoeconómicas, de acuerdo a la información del año T. Es decir, que si el predio tenía asignada la zona geoeconómica 1 en el año T-1, y para el año T se asigna la zona geoeconómica 2, debe reubicarse la zona del año T-1.

Esta reubicación aplica también para las unidades construidas asignadas.

PROCESO: Producción estadística

SUBPROCESO: Índice de Valoración predial

ELABORÓ: Secretaría Técnica IVP

REVISÓ: Coordinador temático índices

APROBÓ: Director DIMPE

5. ANEXOS

5.1. Anexo 1. Numero predial nacional

DPTO		MPIO			ZONA		SECTOR		COMUNA		BARRIO		MANZANA O VEREDA				TERRENO				CONDICIÓN DE PROPIEDAD	NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN								
																						No. DEL EDIFICIO O TORRE		No. DEL PISO DENTRO DEL EDIFICIO O TORRE		No. DE UNIDAD EN PH O MEJORA				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
DANE - División Política Administrativa					00 Rural		Circuito / Sector		Comuna	Barrio	Manzana						Número de Orden del Predio en la Manzana o Vereda	Vereda	0: Predio No Reglamentado en PH 9: Predio en PH 8: Predio en Condominio 7: Parques Cementerios 6: Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno en PH 5: Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno de Propiedades no Reglamentadas en PH 4: Vías 3: Bienes de Uso Público Diferentes a las Vías 2: No Ley 14	Número de Edificio o Torre dentro del terreno	Número de piso dentro del edificio o torre	Unidad Predial o mejora								
					01 Urbano- Cabecera Municipal																									
					02 a 99 Otros Núcleos - Corregimientos																									

5.2. Anexo 2

CUADRO DE NOVEDADES

Índice de Valoración Predial - IVP urbano 2015

MEDELLIN

Recepción	Número de FUR	Número predial	Ciudad	Observaciones DANE	Respuesta a la Crítica IGAC	2° Observaciones DANE	2° Respuesta a la Crítica IGAC