

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



Sistema de Gestión
Integrado
MIPG



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



Sistema de Gestión
Integrado
MIPG



Procedimiento

Levantamiento de Información Base para Índice de Valoración Predial (IVP)

Código: PC-VAL-01

Versión: 1

Vigente desde: 02/09/2024

1. OBJETIVO

Determinar, por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el valor comercial probable por el cual se pueden tranzar en una negociación los predios seleccionados, con el fin de generar el insumo para que el DANE determine el Índice de Valoración Predial (IVP) basado en sus lineamientos normativos y metodológicos.

2. ALCANCE

Este procedimiento aplica al proceso de Gestión Valuatoria y a las direcciones territoriales, inicia con la recepción de la solicitud de la información catastral y finaliza con la entrega de los avalúos de los puntos seleccionados al DANE, así como el acompañamiento a la presentación de los resultados del Índice de Valoración Predial (IVP).

3. DEFINICIONES

- **Área del Terreno:** Porción de tierra con una extensión geográfica definida, resultante del levantamiento catastral, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades.
- **Área de la Construcción:** Conjunto de materiales adheridos al terreno de carácter permanente, dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a elementos físicos constitutivos y usos, resultante del levantamiento catastral, expresada bajo el estándar del sistema internacional de unidades.
- **Avaluador:** Persona natural o jurídica que posee el conocimiento para llevar a cabo la valuación de los bienes inmuebles, debe estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y certificado en la categoría requerida.
- **Avalúo comercial del inmueble:** Es el valor más probable por el que el inmueble se transaría en un mercado en el que el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien.
- **FTP:** Es un protocolo de red para la transferencia de archivos (File Transfer Protocol - FTP).
- **Índice de Valoración Predial (IVP):** Índice que mide la variación anual, del valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional.
- **Información geográfica:** Formato vectorial que guarda la localización de elementos geográficos y atributos asociados, pueden representar punto, líneas o polígonos.
- **KML:** Es un formato de archivo que se utiliza para mostrar datos geográficos en un navegador terrestre.
- **KMZ:** Corresponde al formato de archivo KML comprimido, usado para mostrar datos geográficos, que se visualizan en una herramienta online.
- **Puntaje de la construcción:** Representa las características constructivas de las edificaciones existentes, teniendo en cuenta las cuatro variables: estructura, acabados principales, baño y cocina, cada una con su respectivo estado de conservación.
- **RAA:** Registro Abierto de Avaluadores, a cargo de entidades reconocidas de autorregulación de avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza la información de los avaluadores o peritos.

4. POLÍTICAS DE OPERACIÓN

4.1 LEGALES

- Leyes.
 - Ley 1673 de 2013: "Por medio de la cual se regula y establecen responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia".
 - Ley 388 de 1997: "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones, artículos 48, 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 82, 91 y 122. artículo 63. Procedimiento de expropiación administrativa por motivos de utilidad pública".
 - Ley 75 de 1986: "Por la cual se expiden normas en materia tributaria, de catastro, de fortalecimiento y democratización del mercado de capitales, se conceden unas facultades extraordinarias y se dictan otras disposiciones".

- Decretos.
 - Decreto 846 del 2021: "Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi".
 - Decreto 1420 de 1998: "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. Estadística".
 - Decreto 1301 de 1940: Reglamentario de Ley 65 de 1939. De la organización del catastro nacional.
- Resoluciones.
 - Resolución 746 de 2024 IGAC: "Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución N°. 1040 del 08 de agosto de 2023, única de la gestión catastral multipropósito".
 - Resolución 1040 de 2023: "Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito".
 - Resolución 620 de 2008 IGAC: "Por la cual se establecen los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Otras.
 - CONPES 3098 de 2000 recomienda que entre el DANE y el IGAC se diseñen y apliquen metodologías para perfeccionar el Índice de Valoración Predial IVP.

4.2 DEL PROCEDIMIENTO

4.2.1 CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DEL AVALUADOR.

Los valores comerciales de los predios son determinados por parte de los evaluadores de la dirección territorial correspondiente a la ciudad de estudio. En caso de no contar con este personal, se asignará a los profesionales vinculados a la Subdirección de Avalúos, y se puede asignar más de un profesional por municipio en función de la carga laboral y de la disponibilidad de profesionales.

Para realizar la asignación del evaluador, se deben tener en cuenta los siguientes criterios:

- Tener RAA vigente en la categoría de predios urbanos.
- Carga laboral: El evaluador debe tener hasta 6 informes de avalúos para entregar en el mismo mes, de acuerdo con las metas establecidas por la dependencia.
- Disponibilidad de recursos financieros en el contrato del evaluador.
- Que no existan impedimentos por parte del evaluador para realizar el ejercicio valuatorio.

El evaluador del (IGAC) que se desplace fuera de las instalaciones para desempeñar sus funciones, debe portar los documentos que lo identifiquen como tal.

Los evaluadores deben recurrir a las autoridades civiles y militares para informar sobre su presencia en la zona de interés, con el fin de salvaguardar su integridad, todo ello en los casos en los que se considere necesario.

Se deben seguir las recomendaciones dadas por la ARL para la realización de labores de campo.

4.2.2 CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA CAPACITACIÓN

Se debe capacitar a los evaluadores, en los siguientes contenidos mínimos:

- Desarrollo del operativo en campo: Visitar los puntos muestra y hacer la toma fotográfica de la fachada, el entorno y al interior del inmueble correspondientes a la cocina, el baño y una zona común.

- Recopilación de la información del mercado inmobiliario de la ciudad, toma de registro fotográfico de aviso, fachado y entorno.
- Organización y entrega de la información por parte del evaluador.
- Con el ánimo de disminuir el riesgo en el trabajo de campo, se compartirán indicaciones en temas de seguridad.

4.2.3 ENTREGA DE LA INFORMACIÓN POR PARTE DEL PROFESIONAL

El evaluador asignado deberá entregar de manera completa y ordenada por cada una de las ciudades en formatos PDF, DOCX, XLSX o los demás que se dispongan, con el ánimo de alimentar un repositorio de la siguiente forma:

- El registro fotográfico de puntos muestra, debe organizarse en carpetas identificadas con el número de formulario y que respondan al siguiente orden:
 1. Fachada.
 2. Cocina.
 3. Baño.
 4. Área común.
 5. Entorno.
- El registro fotográfico de las ofertas se debe organizar en carpetas nombradas de acuerdo con el campo de identificación del formato vigente de investigación Directa de Valores de Terreno y Construcción.
- Documento de contexto con la descripción de los aspectos relevantes identificados en las áreas objeto de estudio, que tengan relación con la dinámica inmobiliaria e inciden en las variaciones de valor. Es importante aclarar que este informe debe tener una extensión máximo dos páginas.
- Información geográfica con la ubicación de las ofertas, zonas de similar valor y puntos muestra.
- Base de avalúos de puntos muestra
- Acta de control de calidad
- Formato diligenciado de la investigación Directa de Valores de Terreno y Construcción

4.2.4 CONTROL DE CALIDAD

Mediante acta de reunión, el control de calidad debe dejar constancia de la aprobación de la información, validando la consistencia técnica, la depuración del mercado y la aplicación de la metodología.

4.2.5 CONSOLIDACIÓN DE LA INFORMACIÓN PARA ENVIAR AL DANE

El profesional encargado de realizar el alistamiento de la información para la respectiva entrega al DANE debe aplicar la metodología descrita en el "Manual Crítica Urbano Índice de Valoración Predial – IVP, el cual corresponde al DANE.

Lo anterior se realiza en archivos separados para cada ciudad; se construye una conclusión a una escala nacional a partir de la información de los documentos de contexto realizados para cada ciudad, estos se deben anexar.

5. DESARROLLO

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
1.	Recibir la solicitud de las bases catastrales.	Recibe la solicitud del DANE de las bases catastrales de las ciudades del país objeto de IVP (no incluye Bogotá) con fecha	Subdirector.	Solicitud del DANE de las bases catastrales.	

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
		de corte del 1 de enero del año en curso, con el diccionario de datos y la información gráfica (base catastral).	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos).		
2.	Realizar la solicitud de las bases catastrales.	Solicita las bases catastrales a la DGC de las ciudades que corresponden al Catastro IGAC, mediante memorando o correo electrónico. Solicita las bases catastrales de las ciudades que corresponden a catastros descentralizados o habilitados, para lo cual proyecta un oficio dirigido a los gestores catastrales.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Solicitud de información.	
3.	Recibir las bases catastrales.	Recibe las bases catastrales de las ciudades del país objeto de IVP (no incluye Bogotá) correspondientes a Catastro IGAC y de los gestores catastrales.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Bases catastrales. Diccionario de datos.	
4.	Consolidar la información catastral para envío al DANE.	Revisa y consolida la información de las bases catastrales de las ciudades para el DANE, con el fin de que esta entidad seleccione la muestra para el año en curso. Envía la información al DANE.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Base catastral consolidada. FTP.	¿Las bases catastrales cumplen con la información requerida? SI: Envía la información al DANE. Continúa a la actividad N° 5. NO: Informa los ajustes a realizar. Se devuelve a la actividad N° 2.
5.	Seleccionar predios para la muestra.	Selecciona los predios muestra según el criterio de segmentación residencial. Envía al IGAC.	Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (DANE).	Predios de la muestra.	
6.	Revisar la muestra seleccionada por el DANE.	Recibe la muestra seleccionada por el DANE, revisa y realiza las observaciones pertinentes, teniendo en cuenta: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Que la actividad predominante del predio seleccionado sea habitacional o residencial. ◦ Revisar con detalle de los puntos no traslapados con áreas iguales o inferiores a 10 m² ya que pueden corresponder con parqueaderos o garajes. 	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Base de los predios muestra Correo electrónico.	¿La muestra seleccionada tiene observaciones? SI: Solicita se aclare la información. Devuelve a la actividad N° 5. NO: Continúa con la actividad N° 7.

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
		<ul style="list-style-type: none"> ◦ Revisar que los puntos no traslapados puedan localizarse geográficamente. En caso contrario, solicitar al DANE el cambio de estos puntos. 			
7.	Organizar la información geográfica y alfanumérica.	Prepara la información geográfica y alfanumérica de cada una de las ciudades según muestra del DANE.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Registro de la información geográfica y alfanumérica. Información geográfica con la ubicación de los puntos y la identificación del formulario, ya sea a nivel terreno, unidad de construcción o manzana (en ese orden de prelación). Informe de predio con la foto de la fachada y los campos para diligenciar la calificación en el caso de los puntos No Traslapados. Ofertas de años anteriores.	
8.	Asignar a los evaluadores y controles de calidad.	Realiza la asignación de los evaluadores y los controles de calidad, mediante memorando, para el desarrollo del trabajo de campo, con el fin de iniciar la recolección de la información en cada una de las ciudades.	Subdirector. Servidor público o contratista designado (Subdirección de Avalúos)	Memorando de asignación.	
9.	Capacitar y describir las actividades para generar el IVP.	Una vez asignados los evaluadores, el DANE lleva a cabo la capacitación sobre la descripción de las actividades para generar el IVP y la importancia de las observaciones en cada punto de muestra (en los que haya lugar). La subdirección de avalúos capacita a los evaluadores asignados en los lineamientos técnicos para la valoración, el operativo de campo, procesamiento de la información y entrega final de la información.	Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE Servidor público o contratista designado (Subdirección de Avalúos).	Información de la capacitación. Registro de asistencia.	
10.	Programar trabajo en campo e informar.	Programa el trabajo en campo e informa de este al responsable de avalúos o al director territorial	Líder de IVP. (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial).	Programación del trabajo de campo.	

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
11.	Solicitar se informe a la ciudadanía.	Solicita a la Oficina Asesora de Comunicaciones para que se difunda la información a las ciudades objetivo, agregando un canal de comunicación para que el ciudadano pueda constatar su veracidad.	Subdirector. (Subdirección de Avalúos)	Comunicación oficial de las visitas para IVP.	
12.	Recibir la información base para el trabajo de campo.	Recibe la información correspondiente con el: <ul style="list-style-type: none"> Oficio de asignación. Listado de puntos. Información geográfica en KMZ o Shape (para generar un plano). Cartas de presentación del evaluador Informe de predio. 	Avaluador (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial).	Información base para el trabajo de campo.	
13.	Realizar visita a campo.	Realiza la visita técnica o inspección ocular a los predios (puntos de muestra) para recopilar información, toman fotografías y llevan a cabo un estudio de mercado del sector en cada una de las ciudades.	Avaluador (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial).	Registro Fotográfico. Formato de Investigación Directa de Valores de Terreno Construcción para IVP.	
14.	Determinar el valor Comercial.	Una vez realizada la visita al inmueble y recolectada la información de mercado inmobiliario: <ul style="list-style-type: none"> Establece el valor comercial para cada uno de los puntos de muestra. Registran las observaciones del predio desagregadas en terreno, construcción u otras. Diligencia el formato y entrega para revisión. Entrega al profesional designado para revisión.	Avaluador (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial).	Base de avalúos puntos muestra. Documento de contexto.	
15.	Revisar la consistencia de la información.	Revisa la información registrada para analizar su consistencia. Comprueba que los campos de los formatos Investigación directa de valores de terreno y construcción para IVP y Base de Avalúos Puntos Muestra, se encuentren diligenciados.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial).	Correo electrónico. Formato de Base de avalúos puntos muestra.	¿La información es consistente? NO: Informa la inconsistencia. Devuelve a la actividad N° 14. SI: Envía al control de calidad. Continúa con la actividad N° 16.
16.	Realizar control de calidad de avalúos.	Realizar la revisión de la información validada en consistencia técnica, depuración del mercado y aplicación metodológica.	Control de calidad. (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial).	Informe de recomendaciones	¿La información es aprobada? NO: Devuelve a la actividad N° 14 informando los ajustes.

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
					SI: Continúa con la actividad N° 17.
17.	Aprobar y entregar la información y los productos generados al encargado del proyecto de IVP.	Como resultado de la revisión de la información sometida a control de calidad, se aprueba mediante acta.	Control Calidad. Avaluador. (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial)	Acta de aprobación. Base de avalúos puntos muestra.	
18.	Entregar la información	Entrega a la Subdirección de Avalúos de manera ordenada por cada una de las ciudades asignadas, en formatos PDF, DOCX, XLSX o los demás que se dispongan, con el fin de guardar un repositorio de dicha información. De igual forma, debe entregar las imágenes en formato JPG, así como los archivos Shape o KMZ.	Avaluador. (Subdirección de Avalúos)	Expediente conformado por ciudad de forma digital.	
19.	Revisar controles expedidos por el DANE.	Recopila y revisa la información de las ciudades en archivos (Excel o un formato plano de datos) un (1) archivo consolidado. Asimismo, los documentos de contexto de cada ciudad.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos).	Documentos de contexto. Conclusiones generales. Base de avalúos puntos muestra.	Verificar que se apliquen los lineamientos conforme al "Manual Crítica Urbano Índice de Valoración Predial - IVP" establecido por el DANE.
20.	Entregar la información al DANE.	Entregar la información al DANE en la cual elaboran las observaciones, según los lineamientos establecidos en el Manual Crítica Urbano. Atender las observaciones que el DANE realice.	Subdirector Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos).	Correo electrónico.	¿Se reciben observaciones del DANE? SI: informa los ajustes a realizar. Devuelve a la actividad N° 17. NO: Continúa con la actividad N° 21.
21.	Apoyar la presentación que realiza el DANE al DNP.	Acompaña en la presentación del IVP, una vez el DANE ha hecho el cálculo del índice, al DNP.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Registro de asistencia.	
FIN DEL PROCEDIMIENTO					

6. FORMATOS ASOCIADOS

- Base de Avalúos Puntos Muestra
- Investigación Directa de Valores de Terreno y Construcción.

7. CONTROL DE CAMBIOS

FECHA	CAMBIO	VERSIÓN
02/09/2024	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Se adopta como versión 1 debido a la actualización de la Cadena de Valor en Comité Institucional de Gestión y Desempeño del 3 de marzo del 2023, nuevos lineamientos frente a la generación, actualización y derogación de documentos del SGI. ◦ Hace parte del proceso de Gestión Valuatoria. ◦ Se actualiza el procedimiento "Levantamiento de Información Base para Índice de Valoración Predial (IVP), código PC-ACM-01, versión 2 a procedimiento del mismo nombre, código PC-VAL-01, versión 1. ◦ Se crea el formato: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Base de Avalúos Puntos Muestra, código FO-VAL-PC01-01, versión 1. ◦ Se actualizan el formato: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Investigación Directa de Valores de Terreno y Construcción para IVP, código FO-ACM-PC01-01, versión 2, a formato del mismo nombre, código FO-VAL-PC01-02, versión 1. ◦ Se eliminan los formatos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Memoria de Avalúo, código FO-ACM-PC01-02, versión 2. Se ajusta el objetivo. ◦ Se ajusta el alcance. ◦ Se ajustaron, se eliminaron y se agregaron definiciones. ◦ Se ajustaron políticas legales. ◦ Se ajustaron políticas de operación del procedimiento. ◦ Se ajusta el desarrollo: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consolidar la información catastral para envío al DANE. ▪ Capacitar y describir las actividades para generar el IVP. ▪ Informar a la ciudadanía. ▪ Recibir la información base para el trabajo de campo. 	1
29/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Se ajusta el documento según la nueva Estructura Orgánica aprobada por Decreto 846 del 29 de Julio del 2021. ◦ Hace Parte del proceso Gestión Catastral del subproceso de Avalúos Comerciales. ◦ Se actualiza el procedimiento "Índice de Valoración Predial - IVP", código PC-ACM-01, versión 1, a procedimiento "Levantamiento de Información Base para Índice de Valoración Predial - IVP", código PC-ACM-01, versión 2. ◦ Se actualizan los formatos: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Investigación Directa de Valores de Terreno y Construcción para IVP, código FO-ACM-PC01-01, versión 1 a código FO-ACM-PC01-01, versión 2. ▪ Memoria de Avalúo, código FO-ACM-PC01-02, versión 1 a código FO-ACM-PC01-02, versión 2. ◦ El cambio del nombre del procedimiento se debe a que el DANE es el encargado de crear el Índice de valoración predial - IVP y el IGAC de realizar el levantamiento de la información en campo para el IVP. 	2

ELABORÓ Y/O ACTUALIZÓ	REVISÓ TÉCNICAMENTE	REVISÓ METODOLÓGICAMENTE	APROBÓ
<p>Nombre: Jeison Andrés Hincapié.</p> <p>Cargo: Contratista. Subdirección de Avalúos.</p>	<p>Nombre: Luz Stella Barón</p> <p>Cargo: Contratista Subdirección de Avalúos.</p>	<p>Nombre: Laura González Barbosa.</p> <p>Cargo: Contratista. Oficina Asesora de Planeación</p>	<p>Nombre: Alexis Javier Carbone Mendoza.</p> <p>Cargo: Subdirector. Subdirección de Avalúos.</p>
<p>Nombre: Jenny Hasbleidy Saenz.</p> <p>Cargo: Contratista. Subdirección de Avalúos.</p>	<p>Nombre: Luz Dary Rodríguez</p> <p>Cargo: Contratista Subdirección de Avalúos.</p>	<p>Nombre: Betty Mendoza Padilla.</p> <p>Cargo: Profesional Universitario Subdirección de Proyectos</p>	
<p>Nombre: Carlos Julián Garavito.</p> <p>Cargo: Contratista. Subdirección de Avalúos</p>	<p>Nombre: Sindy Quijano González</p> <p>Cargo: Profesional Especializado Subdirección de Avalúos.</p>	<p>Nombre: Dora M. Ambuilá Tovar.</p> <p>Cargo: Contratista Dirección Gestión Catastral.</p>	