



LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN BASE PARA ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL -IVP

Código: PC-ACM-01

Versión: 2

Vigente desde:
29/11/2021

1. OBJETIVO

Determinar por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, el valor comercial más probable por el cual se puede pactar en una negociación los predios seleccionados, para la determinación del Índice de Valoración Predial - IVP, mediante los lineamientos establecidos por el DANE.

2. ALCANCE

Este procedimiento aplica al proceso de Gestión Catastral, el subproceso de Avalúos Comerciales y las direcciones territoriales, inicia cuando el DANE realiza la solicitud de las bases catastrales, continúa con la ejecución de los operativos de campo, y finaliza con la entrega de la información a satisfacción del DANE.

3. DEFINICIONES

- **Avaluador:** Persona natural o jurídica que posee el reconocimiento para llevar a cabo la valuación. Se encuentra certificada con su correspondiente Registro Abierto de Avaluador.
- **Área del Terreno:** Corresponde a la medida de superficie del terreno. Debe estar registrado en metros cuadrados.
- **Área de la Construcción:** Corresponde a la medida de superficie de la construcción. Debe estar registrado en metros cuadrados.
- **Índice de Valoración Predial - IVP:** Es un índice que mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional.
- **FTP:** El Protocolo de transferencia de archivos (en inglés File Transfer Protocol o FTP) es un protocolo de red para la transferencia de archivos.
- **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. Considera el 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.
- **RAA:** Registro Abierto de Avaluadores.
- **Valor Comercial del Inmueble:** Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
- **Valor del Metro Cuadrado Construido:** Corresponde al valor comercial del metro cuadrado construido del predio investigado; es medido en pesos colombianos. Este valor solo debe ser calculado de manera independiente para cada una de las construcciones con destino económico habitacional con las que cuenta el predio.
- **Valor del Metro de Terreno:** Valor por unidad de superficie del terreno. Debe estar registrado como el valor por metro cuadrado. Sobre esta variable se registran los cambios del entorno que afectan el valor del predio, por ejemplo: obras de infraestructura, desarrollo o deterioro de la zona.

4. NORMATIVIDAD

- Leyes
 - Ley 1673 de 2013: “Por medio de la cual se regula y establecen responsabilidades y competencias de los evaluadores 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”.
 - Ley 14 de 1983: “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”.

- Decretos
 - Decreto 846 del 29 de Julio del 2021, "Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi".
 - Decreto 148 de 2020: "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadísticas".
 - 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 IGAC No. 1149 de 2021: "Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito"
 - Resolución 620 de 2008 expedida por el 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.

5. POLÍTICAS DE OPERACIÓN.

5.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Los valores comerciales de los predios serán determinados por parte de profesionales evaluadores de la Dirección Territorial que corresponda a la ciudad de estudio y de no contar con este personal, se realiza asignación de profesionales vinculados en la Subdirección de Avalúos, de acuerdo con la carga laboral y disponibilidad de profesionales se puede asignar más de un profesional por municipio.

Para realizar la asignación del profesional se debe tener en cuenta los siguientes criterios:

- Tener RAA para predios urbanos.
- Capacidad operativa. Cada evaluador debe tener máximo 10 avalúos para entrega en el mismo mes de acuerdo con metas establecidas de evaluación.
- Capacidad de recursos con que cuente el contrato del perito.
- Que no existan impedimentos por parte del perito para realizar el ejercicio valuatorio.

Todo servidor público o contratista evaluador del Instituto que requiera desplazarse fuera de las instalaciones para la realización de sus funciones, debe portar los documentos que lo identifiquen como tal.

Los servidores públicos o contratistas evaluadores que realizan avalúos, deben recurrir a las autoridades civiles y militares para informar sobre su presencia en el área 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.

5.2 CONTROL DE CALIDAD

El profesional de control de calidad debe ser asignado teniendo en cuenta que fue contratado para ejercer actividades de control de calidad o en su lugar el profesional de investigación de mercado disponible para desarrollar la labor.

Si la Dirección Territorial no cuenta con profesionales para realizar control de calidad o con la capacidad operativa, debe ser remitido a la Subdirección de Avalúos.

Los profesionales responsables del control de calidad deben verificar el método de avalúo utilizado, el procedimiento empleado en la investigación de mercado y procesamiento estadístico, uso de la norma y características generales de cada predio.

El profesional de control de calidad entrega diligenciado el formato "Acta de Comité de Avalúos", donde se diligencian los siguientes campos:

- **Fecha de Comité:** Día en el cual se reúnen para realizar el comité de control de calidad del IVP.
- **Primer o segundo Comité:** según corresponda.
- **Marco Jurídico:** "CONPES 3098 DE 2000".
- **Aprobado:** según corresponda.
- **Tipo de Inmueble:** "URBANO".
- **Genera Honorarios:** Según corresponda.
- **Municipio:** Según corresponda.
- **Departamento:** Según corresponda.
- **Avaluador:** Según corresponda.
- **Control de calidad:** Según corresponda.
- **Expositor:** Según corresponda.
- **Metodología:** Relacionar las metodologías usadas para la determinación de los valores comerciales.
- **Cálculos:** Según corresponda.
- **Observaciones:** Deben contener el porqué de la aprobación o no de los valores comerciales establecidos para IVP, resaltando los aspectos más importantes que sustenten el valor adoptado y teniendo en cuenta la variación del valor con respecto al periodo anterior, finalmente, nombrar el anexo con el detalle de los valores de terreno y construcción aprobados.
- **Panel de Firmas:** Según corresponda.
- Para los demás campos diligenciar No Aplica, exceptuando el campo "Nº. del comité".

5.3 ALISTAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

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, Código: PES-IVP-MCR-001, Versión: 5, Fecha: 9/Jun/2018" establecido por el DANE para tal fin.

Lo anterior se realiza en archivos separados para cada ciudad y uno general donde se recopila la información de cada uno, así mismo se organizan los documentos de contexto.

Una vez entregada la información al DANE se da acompañamiento técnico en todas las observaciones que surjan dentro del análisis estadístico.

6. DESARROLLO

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
1.	Recibir la solicitud de bases catastrales.	Recibe la solicitud del DANE de las bases catastrales de las 22 ciudades principales del país (no incluye Bogotá)	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Oficio solicitud del DANE de las bases catastrales.	



**LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN BASE PARA
ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL -IVP**

Código: PC-ACM-01

Versión: 2

**Vigente desde:
29/11/2021**

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
2.	Realizar la solicitud de las bases catastrales.	Realiza la solicitud al área encargada de las bases catastrales de las ciudades que corresponden a Catastro IGAC, mediante memorando o correo electrónico. Realiza la solicitud de las bases catastrales de las ciudades que corresponden a catastros descentralizados o habilitados para lo cual proyecta oficio.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Solicitud del DANE de las bases catastrales. Memorando. Oficio. Correo Electrónico	
3.	Alistar la información catastral.	Recibe la información solicitada, alista en una sola carpeta y entrega la información catastral de las 22 ciudades al DANE.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Base Catastral. Correo electrónico. FTP.	
4.	Revisar la muestra seleccionada por el DANE.	Recibe la muestra seleccionada por el DANE, revisa y hace las observaciones pertinentes al DANE.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Base Catastral. Correo electrónico.	¿La muestra seleccionada tiene observaciones? SI: Devuelve a la actividad N° 3 y ajusta la información. NO: Continúa con la actividad N° 5.
5.	Alistar la información gráfica y alfanumérica.	Prepara la información gráfica y alfanumérica de cada una de las 22 ciudades según muestra del DANE.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos)	Registro de la información gráfica y alfanumérica	
6.	Asignar los profesionales.	Realiza la asignación de los profesionales, mediante oficio o memorando, para el desarrollo del trabajo de campo, con el fin de iniciar la recolección de la información en cada una de las 22 ciudades.	Subdirector (Subdirección de Avalúos)	Oficio. Memorando.	
7.	Preparar comisión.	Informa la programación al responsable de avalúos o director territorial para autorizar el trámite de la comisión. Prepara comunicado para informar a la comunidad del trabajo de campo.	Subdirector (Subdirección de Avalúos).	Oficio. Memorando.	
8.	Realizar visita.	Cada uno de los profesionales asignados, realizan la visita técnica o inspección ocular a los predios (puntos muestra) para la recolección de información, efectúan el registro fotográfico y realizan el estudio de mercado del sector, en cada una de las ciudades.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial).	Registro Fotográfico. Formato de Investigación Directa de Valores de Terreno y Construcción para IVP.	
9.	Determinar el valor Comercial.	Cada uno de los profesionales una vez realizan la visita al predio, analiza la información	Servidor público o contratista designado.	Formato de Memoria de Avalúo Puntos de Investigación	

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
		de los valores de mercado y demás aspectos. Dependiendo de la metodología escogida, determina el valor comercial de cada uno de los predios (puntos muestra).	(Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial).	Económica para Determinación de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para IVP Urbano-Residencial	
10.	Revisar la consistencia de la información.	Revisa la información registrada por los profesionales con el fin de verificar la consistencia de esta. Verifica que los campos de los formatos Investigación directa de valores de terreno y construcción para IVP y Memoria de Avalúo Puntos de Investigación Económica para Determinación de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para IVP Urbano-Residencial se encuentren diligenciados.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial).	Correo electrónico. Formato de Memoria de Avalúo Puntos de Investigación Económica para Determinación de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para IVP Urbano-Residencial	¿La información es consistente? NO: Devuelve a la actividad N° 8 y verifica la información. SI: Continúa con la actividad N° 11.
11.	Realizar control de calidad de la información.	Mediante comité de avalúos IVP la información es sometida a control de calidad, donde se reúnen los profesionales encargados de la recolección y los profesionales con funciones de control de calidad. Entregan la información y los productos generados a partir de estos a la persona encargada del proyecto de IVP.	Comité de Avalúos.	Correo electrónico. Formato Acta de Comité de Avalúos. Medio magnético.	¿La información es aprobada? NO: Devuelve a la actividad N° 10 informando los ajustes. SI: Continúa con la actividad N° 12.
12.	Revisar controles expedidos por el DANE.	Recopila la información de las 22 ciudades en 22 archivos y 1 archivo consolidado, y sus respectivos documentos de contexto.	Servidor público o contratista designado. (Subdirección de Avalúos y Dirección Territorial)	Base Catastral. Correo electrónico.	Verifica que se apliquen los lineamientos conforme al "Manual Crítica Urbano Índice de Valoración Predial - IVP" establecido por el DANE.
13.	Entregar la información al DANE.	Envía la información al DANE en la cual elaboran las observaciones sobre está, según los lineamientos establecidos en el Manual Crítica Urbano.	Subdirector (Subdirección de Avalúos).	Correo electrónico	¿Se reciben observaciones del DANE? SI: Devuelve a la actividad N° 12, informando los ajustes a realizar. NO: Continúa con la actividad N°15.
14.	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)	Correo electrónico.	



**LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN BASE PARA
ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL -IVP**

Código: PC-ACM-01

Versión: 2

**Vigente desde:
29/11/2021**

Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
FIN DEL PROCEDIMIENTO					

7. FORMATOS ASOCIADOS

Investigación Directa de Valores de Terreno y Construcción.
Memoria de Avalúo.

8. CONTROL DE CAMBIOS

FECHA	CAMBIO	VERSIÓN
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
27/07/2021	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Se adopta como versión 1 por corresponder a la creación del documento. Emisión Inicial Oficial. ◦ Se crea el procedimiento "Índice de Valoración Predial -IVP", código PC-ACM-01, versión 1. ◦ Se crean 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. ▪ Memoria de Avalúo Puntos de Investigación Económica para Determinación de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para IVP Urbano-Residencial, código FO-ACM-PC01-02, versión 1. 	1

Elaboró y/o Actualizó	Revisó Técnicamente	Revisó Metodológicamente	Aprobó
Nombre: Sindy Quijano González Cargo: Profesional Especializado Dirección de Gestión Catastral	Nombre: Pedro Enrique Palacio Roberto Cargo: Profesional Especializado Subdirección de Proyectos	Nombre: Laura Isabel González Barbosa Cargo: Contratista Oficina Asesora de Planeación.	Nombre: Jhon Fredy González Dueñas Cargo: Director Gestión Catastral



**LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN BASE PARA
ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL -IVP**

Código: PC-ACM-01

Versión: 2

**Vigente desde:
29/11/2021**

Elaboró y/o Actualizó	Revisó Técnicamente	Revisó Metodológicamente	Aprobó
	Nombre: Betty Esther Mendoza Padilla Cargo: Profesional Subdirección de Proyectos		