

**Departamento Administrativo  
Nacional de Estadística**



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

**Ficha Metodológica del  
Índice de Precios de Edificaciones Nuevas -  
IPEN**

**Marzo 2008**



## FICHA METODOLÓGICA DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE EDIFICACIONES NUEVAS -IPEN

CÓDIGO: MI-IPEN-FME-01

VERSIÓN : 02

PÁGINA : 2

FECHA: 26-03-08

ELABORÓ: SECRETARÍA TÉCNICA

REVISÓ: COORDINACIÓN  
METODOLÓGICA DE ÍNDICES E  
INDICADORES

APROBÓ: DIRECTOR DIMPE

<b>NOMBRE DE LA INVESTIGACION</b>	<b>ÍNDICE DE PRECIOS DE EDIFICACIONES NUEVAS</b>
<b>SIGLA DE LA INVESTIGACION</b>	IPEN
<b>ANTECEDENTES</b>	<p>El DANE en su esfuerzo permanente de dotar al país con datos útiles y confiables, en el año 2000 construyó dos indicadores los cuales permiten de manera directa medir la evolución de los precios de las edificaciones (IPEN) y viviendas (IPVN) que van a ser comercializadas en el mercado y que están en proceso de construcción. Este ejercicio se desarrolló a partir de los resultados del Censo de Edificaciones, investigación que inició el DANE en 1997 y que indaga de manera muy precisa por el área en proceso de construcción, el precio de venta del metro cuadrado de las edificaciones según su destino final y el estado de avance de cada una de las obras encontradas en actividad hasta la última unidad vendida. Posteriormente, en el año 2006, el DANE actualizó el cálculo del IPEN, pasando de utilizar la metodología de un índice de precios Paasche a un índice superlativo de Fisher, con el fin de establecer el comportamiento de los precios de venta de las edificaciones nuevas en proceso de construcción y hasta la última unidad vendida.</p>
<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<p>Establecer el comportamiento de los precios de las edificaciones nuevas en proceso de construcción y hasta la última unidad vendida a través de un índice superlativo Fisher.</p>
<b>OBJETIVOS ESPECIFICOS</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Establecer la evolución de los precios de las edificaciones nuevas en proceso de construcción para el total nacional, discriminadas por destinos.</li><li>2. Cuantificar la evolución de los precios de las edificaciones habitacionales y no habitacionales para el total nacional.</li><li>3. Generar resultados agregados para el total nacional según edificaciones comercializables y no comercializables.</li><li>4. Producir índices a nivel de áreas urbanas y metropolitanas discriminados por edificaciones comercializables y no comercializables.</li><li>5. Proporcionar al Estado y a los demás agentes económicos información estadística veraz y oportuna que les permita la toma acertada de decisiones.</li></ol>



**FICHA METODOLÓGICA**  
**DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE EDIFICACIONES**  
**NUEVAS -IPEN**

CÓDIGO: MI-IPEN -FME-01  
VERSIÓN : 02  
PÁGINA : 3  
FECHA: 26-03-08

<b>DEFINICIONES BASICAS</b>	<p><b>Edificación:</b> Obras de construcción con destino al uso habitacional o no residencial.</p> <p><b>Área Total Construida:</b> corresponde al metraje total del destino encontrado en proceso. El área construida, incluye únicamente los espacios cubiertos, sean comunes o privados de las edificaciones.</p> <p><b>Edificaciones habitacionales:</b> Edificaciones en proceso de construcción que están destinadas a uso residencial (apartamentos y casas).</p> <p><b>Edificaciones no habitacionales:</b> Edificaciones en proceso de construcción que están destinadas a usos no residenciales (comercio, oficinas, bodegas, educación, hoteles, hospitales y centros asistenciales, administración pública y otros destinos no clasificados).</p> <p><b>Edificaciones comercializables:</b> edificaciones en proceso de construcción que por sus características se pueden transar en el mercado (apartamentos, casas, comercio, oficinas, bodegas).</p> <p><b>Edificaciones no comercializables:</b> edificaciones que se encuentran en proceso de construcción y cuyo objetivo final no es la venta (educación, hoteles, hospitales y centros asistenciales, administración pública y otros destinos no clasificados).</p> <p><b>Obra nueva:</b> construcción de una estructura completamente nueva, sea o no que el sitio sobre el que se construye, estuvo previamente ocupado.</p> <p><b>Precio de venta:</b> corresponde al precio que tienen las edificaciones incluyendo el margen de utilidad.</p> <p><b>Costo Directo:</b> corresponde a la suma de los productos de las cantidades de obra requeridas multiplicadas por sus precios unitarios. Normalmente incluye partidas tales como: Materiales, mano de obra directa y equipo.</p>
<b>ALCANCE TEMATICO</b>	<p>A través del índice establecer el comportamiento de los precios de las edificaciones nuevas en proceso de construcción y hasta la última unidad vendida.</p> <p><b>Canasta de referencia</b></p> <p>La canasta está compuesta por los diez destinos manejados en el Censo de Edificaciones y son: 1. apartamentos, 2. casas, 3. comercio, 4. oficinas, 5. bodegas, 6. educación, 7. hoteles, 8. hospitales y centros asistenciales, 9. administración pública y 10. Otros destinos no clasificados.</p>
<b>TIPO DE INVESTIGACION</b>	Estadística derivada del Censo de Edificaciones.
<b>VARIABLES E INDICADORES</b>	<p><b>Variables de clasificación:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Destino: corresponde al tipo de edificación habitacional o no habitacional que se están construyendo.</li><li>2. Áreas urbanas y metropolitanas</li><li>3. Uso: esta variable indaga acerca del propósito de la construcción, si es para la venta o es para uso propio.</li></ol> <p><b>Variables de estudio</b></p> <p>Precio de venta por metro cuadrado: corresponde al valor en miles de pesos</p>



**FICHA METODOLÓGICA**  
**DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE EDIFICACIONES**  
**NUEVAS -IPEN**

CÓDIGO: MI-IPEN -FME-01  
VERSIÓN : 02  
PÁGINA : 4  
FECHA: 26-03-08

	<p>del metro cuadrado de la edificación en proceso de construcción.</p> <p>Metros cuadrados construidos: corresponde al área total de construcción, incluidos todos los espacios cubiertos, comunes o privados de todas las edificaciones</p> <p><b>Variables calculadas:</b> Índices de precios superlativo de Fisher para los distintos niveles de desagregación.</p>
<b>PARAMETROS A ESTIMAR</b>	No aplica
<b>UNIVERSO DE ESTUDIO</b>	La totalidad de las edificaciones que al momento del censo se encuentran en algún estado del proceso constructivo y las que han culminado su actividad constructora (hasta la última unidad vendida).
<b>POBLACION OBJETIVO</b>	El universo de estudio esta conformado por la totalidad de las obras que al momento del operativo se encuentran en algún estado del proceso constructivo, así como las obras culminadas pendientes por vender en las áreas urbanas y metropolitanas de cobertura geográfica.
<b>UNIDADES ESTADISTICAS DE OBSERVACION, MUESTREO, INFORMACION Y ANALISIS</b>	<p><b>Unidad de observación:</b> El precio del metro cuadrado de las obras que están en proceso de construcción y/o hasta la venta de la última unidad en el proyecto.</p> <p><b>Unidad de respuesta:</b> Sala de venta, director de obra, Ingeniero residente o maestro.</p> <p><b>Unidad de análisis:</b> Las obras de edificación clasificadas según destinos.</p>
<b>CANTIDAD DE FUENTES DE INFORMACION PRIMARIA Y SECUNDARIA</b>	Un promedio de 13 000 obras visitadas trimestralmente por el Censo de Edificaciones
<b>MARCO ESTADÍSTICO O MUESTRAL</b>	No aplica
<b>PRECISION REQUERIDA</b>	No aplica
<b>DISEÑO MUESTRAL</b>	No aplica
<b>TIPO DE MUESTRA</b>	No aplica
<b>METODO DE SELECCIÓN</b>	No aplica
<b>TAMAÑO DE MUESTRA</b>	No aplica
<b>MANTENIMIENTO DE MUESTRA</b>	No aplica
<b>INDICADORES DE CALIDAD</b>	Indicadores de calidad y confiabilidad.
<b>COBERTURA GEOGRAFICA</b>	<p>La cobertura geográfica esta conformada por 2 áreas metropolitanas y 5 áreas urbanas, para un total de 23 municipios:</p> <p><b>AU Armenia:</b> Armenia</p> <p><b>AU Barranquilla:</b> Barranquilla y Soledad</p> <p><b>AU Bogotá:</b> Bogotá y Soacha</p> <p><b>AM Bucaramanga:</b> Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta</p> <p><b>AU Cali :</b> Cali y Yumbo</p> <p><b>AM Medellín:</b> Medellín, Bello, Envigado, Itagüi; Barbosa, Copacabana, Caldas, La estrella, Girardota y Sabaneta</p> <p><b>AU Pereira:</b> Pereira y Dosquebradas</p>
<b>PERIODO DE REFERENCIA</b>	La información es recolectada trimestralmente mediante los operativos de campo efectuados por el CEED. La información se recolecta durante los meses de Enero, Abril, Julio y Octubre de cada año.
<b>PERIODO DE RECOLECCION</b>	Los procesos de recolección u operativos censales se realizan en los meses definidos para recoger la información Enero, Abril, Julio y Octubre.



**FICHA METODOLÓGICA**  
**DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE EDIFICACIONES**  
**NUEVAS -IPEN**

CÓDIGO: MI-IPEN -FME-01  
VERSIÓN : 02  
PÁGINA : 5  
FECHA: 26-03-08

<b>DESAGREGACION DE RESULTADOS</b>	<b>Temática:</b> Índice nacional, discriminadas por destinos. <b>Geográfica:</b> Áreas metropolitanas y urbanas.
<b>METODO DE RECOLECCION</b>	No aplica
<b>AÑOS Y PERIODOS DISPONIBLES</b>	Desde I trimestre de 1997 a la fecha.
<b>MEDIOS DE DIFUSION</b>	Boletín de Prensa, Comunicado de Prensa, Cuadros Boletín Estadístico y página Web del DANE.
<b>SISTEMA INFORMÁTICO: HERRAMIENTA DE DESARROLLO</b>	SAS
<b>SISTEMA INFORMÁTICO: MODULOS DESARROLLADOS</b>	En proceso
<b>SISTEMA INFORMÁTICO: ARQUITECTURA DE DESARROLLO</b>	No aplica
<b>SISTEMA INFORMÁTICO: NIVEL DE DESARROLLO</b>	Mediano
<b>PUBLICACIONES</b>	Actualmente está información se divulga al público mediante boletines de prensa, Internet y tabulados en el boletín estadístico.