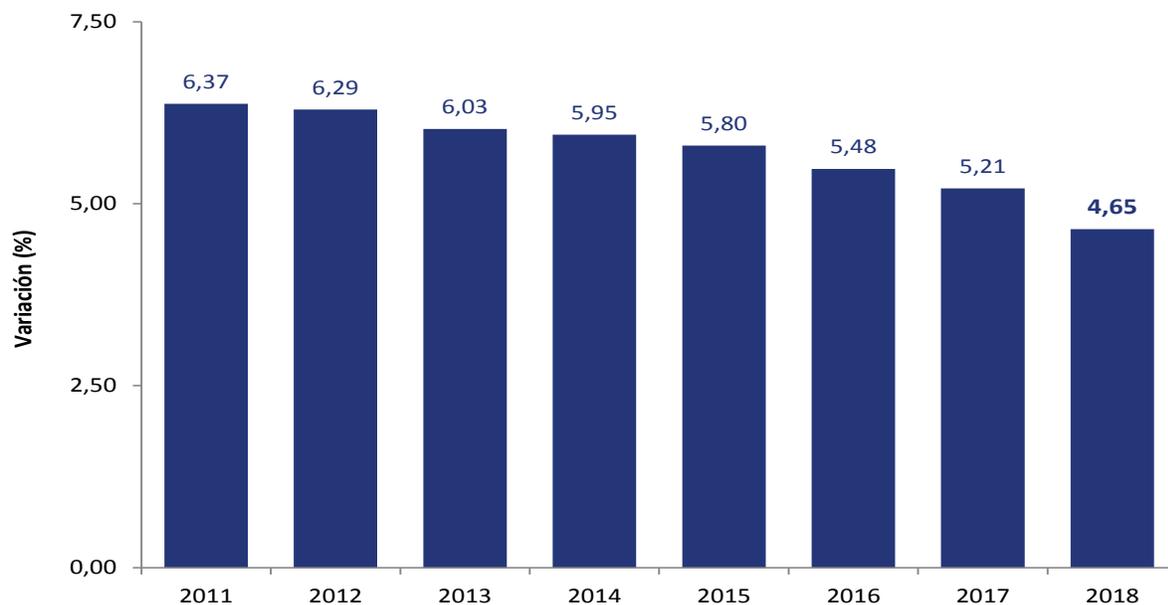


Índice de Valoración Predial – IVP

2018

Gráfico 1. Variación anual - IVP
Total nacional
2011 - 2018



Fuente: DANE, IVP.

- Introducción
- Resultados por ciudad del 2018
- Ficha metodológica
- Glosario

INTRODUCCIÓN

El Índice de Valoración Predial es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, excluyendo Bogotá.

El IVP da cuenta de la variación anual promedio de los avalúos comerciales, sin embargo, no se constituye como una herramienta sustitutiva de ejercicio de avalúo. Se inicia en 2001 con una muestra no probabilística de predios para ocho ciudades; en 2002 y 2003 se incrementa el alcance a once ciudades, y partir del 2004 se aplica diseño probabilístico incluyendo veintidós ciudades: Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio.

La información base del IVP es recolectada anualmente por peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); en tanto que el DANE adelanta el diseño metodológico de la investigación y se encarga de su cálculo y publicación.

1. RESULTADOS POR CIUDAD

1.1 Comportamiento de las variaciones por ciudad

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Valledupar (6,49%), Medellín (5,90%), Riohacha (5,68%), Popayán (5,50%), Florencia (5,40%), Pasto (5,39%), Manizales (5,32%), Armenia (5,01%), Quibdó (4,84%) y Cali (4,77%), se situaron por encima del promedio nacional (4,65%).

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Barranquilla (4,57%), Pereira (4,33%), Villavicencio (4,32%), Sincelejo (4,09%), Cúcuta (4,07%), Neiva (3,57%), Montería (3,45%), Santa Marta (3,37%), Ibagué (3,28%), Tunja (3,20%), Bucaramanga (3,11%) y Cartagena (3,06%).

**Tabla 1. Variación anual del IVP
Total nacional y 22 ciudades
2017 - 2018**

Año	AÑO		Diferencia (puntos porcentuales)
	2017	2018	
Valledupar	5,96	6,49	0,53
Medellín	5,11	5,90	0,79
Riohacha	6,52	5,68	-0,84
Popayán	7,10	5,50	-1,60
Florencia	5,06	5,40	0,34
Pasto	5,90	5,39	-0,51
Manizales	2,87	5,32	2,45
Armenia	2,63	5,01	2,38
Quibdó	6,11	4,84	-1,27
Cali	6,30	4,77	-1,53
Total nacional	5,21	4,65	-0,56
Barranquilla	4,74	4,57	-0,17
Pereira	5,85	4,33	-1,52
Villavicencio	5,76	4,32	-1,44
Sincelejo	4,81	4,09	-0,72
Cúcuta	7,22	4,07	-3,15
Neiva	3,13	3,57	0,44
Montería	3,43	3,45	0,02
Santa Marta	4,57	3,37	-1,20
Ibagué	5,47	3,28	-2,19
Tunja	5,85	3,20	-2,65
Bucaramanga	5,70	3,11	-2,59
Cartagena	3,29	3,06	-0,23

Fuente: DANE, IVP.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

De las veintidós ciudades incluidas en el IVP de 2018 en comparación con el año 2017, quince presentaron variaciones inferiores a las registradas el año anterior. Las ciudades que registraron las mayores diferencias en puntos porcentuales con respecto al año anterior fueron: Cúcuta (3,15 puntos porcentuales), Tunja (2,65 puntos porcentuales), Bucaramanga (2,59 puntos porcentuales), Ibagué (2,19 puntos porcentuales) y Popayán (1,60 puntos porcentuales).

En contraste, siete ciudades registraron variaciones superiores en el 2018 respecto a las presentadas el año anterior, las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Manizales (2,45 puntos porcentuales), Armenia (2,38 puntos porcentuales), Medellín (0,79 puntos porcentuales) y Valledupar (0,53 puntos porcentuales).

1.2 Cobertura - IVP

Para el año 2018 en comparación con el año 2017, el IVP contó con un universo de 2.714.462 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.919 de ellos. Las ciudades con mayor número de predios investigados fueron: Cali (308), Medellín (299), Sincelejo (280) y Riohacha (260).

La cobertura para las veintidós ciudades fue de 95.04%

**Tabla 2. Tamaño de muestra, coeficientes de variación y cobertura
Total nacional y 22 ciudades
2018**

Ciudad	Marco	Muestra seleccionada*	Variación anual - IVP 2018	Coefficiente de variación	Cobertura
Medellín	554.192	299	5,90	0,14	91,64
Barranquilla	217.971	216	4,57	0,22	92,59
Cartagena	137.571	176	3,06	0,18	96,02
Tunja	47.811	244	3,20	0,14	93,85
Manizales	84.589	210	5,32	0,20	97,14
Florencia	35.870	223	5,40	0,13	96,86
Popayán	69.167	232	5,50	0,15	93,97
Valledupar	77.722	229	6,49	0,21	97,82
Montería	66.749	202	3,45	0,24	98,02
Quibdó	16.954	244	4,84	0,14	94,26
Neiva	94.185	225	3,57	0,23	96,44
Riohacha	25.746	260	5,68	0,14	93,46
Santa Marta	90.316	181	3,37	0,20	96,13
Villavicencio	99.294	197	4,32	0,15	96,95
Pasto	84.083	191	5,39	0,18	94,76
Cúcuta	132.370	212	4,07	0,14	96,23
Armenia	79.447	210	5,01	0,16	97,14
Pereira	101.589	179	4,33	0,18	94,97
Bucaramanga	129.306	199	3,11	0,13	94,47
Sincelejo	59.081	280	4,09	0,08	98,21
Ibagué	127.155	202	3,28	0,14	83,17
Cali	383.294	308	4,77	0,13	96,43
Total Nacional	2.714.462	4919	4,65	0,05	95,04

* El tamaño de la muestra depende de los coeficientes de variación del año inmediatamente anterior

Fuente: DANE, IVP.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

FICHA METODOLÓGICA

Índice de Valoración Predial – IVP: es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios urbanos del país, excepto Bogotá, entre dos períodos de tiempo. El indicador es estimado anualmente y es utilizado como insumo para determinar el reajuste de los avalúos catastrales de los predios urbanos a nivel nacional desde diciembre del año 2001.

El índice está diseñado para estimar los cambios de valor de los predios del país, con destino económico habitacional. No se constituye como una herramienta para sustituir el ejercicio de avalúo.

Tipo de investigación: muestra probabilística.

Unidad de observación: es el predio urbano con destino económico habitacional.

Universo de estudio: comprendido por los predios urbanos habitacionales localizados en el territorio nacional.

Marco estadístico: bases catastrales de 20 ciudades suministradas por el IGAC y bases catastrales de los catastros de Medellín y Cali.

Diseño estadístico: muestreo probabilístico estratificado de elementos para veintidós ciudades.

Tipo de muestra: estratos conformados por veintidós ciudades y dentro de la ciudad por rangos del puntaje de la construcción.

Mantenimiento de muestra: la muestra se selecciona con 70% de muestra traslapada y 30% de predios nuevos.

Cobertura geográfica: la cobertura geográfica está conformada por todos los predios habitacionales de las ciudades de Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio.

Periodicidad de la recolección y entrega de resultados: anual.

Desagregación de resultados: nacional y por ciudad.

Método de recolección: la metodología de recolección es por observación directa de los evaluadores en cada predio seleccionado, previo análisis del mercado y de las ofertas inmobiliarias del momento.

Años y periodos disponibles: desde 2002 hasta la fecha.

GLOSARIO¹

Avaluó catastral: valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación, y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin en que ningún caso los superes. El avaluó catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independiente para el terreno y para las construcciones y/o edificaciones, si las hubiere.

Avaluó comercial: determinación del valor comercial de bienes inmuebles del precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien.

Construcción: la unión de materiales adheridos al terreno o su interior, con carácter permanente, cuales quieran sean los elementos que estén contruidos, los lugares en los que se hayan emplazados y la actividad económica a que se destinen, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezcan al dueño de la construcción.

Destino económico del predio: clasificación que se da a cada inmueble en su conjunto – terreno, construcciones y edificaciones-, en el momento de la identificación predial de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.

Número índice: cantidad que muestra los cambios de una magnitud en el tiempo o en el espacio. Las características importantes en la construcción de un número de índice son su cobertura, período de base, sistema de ponderación y el método de promedio de observaciones.

Muestra probabilístico: subconjunto de unidades de una población que son seleccionadas aleatoriamente mediante un procedimiento muestral que brinda a todos los individuos las mismas oportunidades de ser escogidos y representativa de la población sobre la cual se quiere inferir.

Predio: es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente personas naturales o jurídicas.

¹ Fuente: DANE - IGAC

Variación: cambio porcentual calculado para una variable en un periodo dado, con relación a otro.

Zona homogénea física: espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, aguas u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacente.

Zona homogénea geoeconómica: espacios geográficos determinados por Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.



@DANE_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia



DANEColombia

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo
contacto@dane.gov.co

Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE
Bogotá, Colombia

www.dane.gov.co