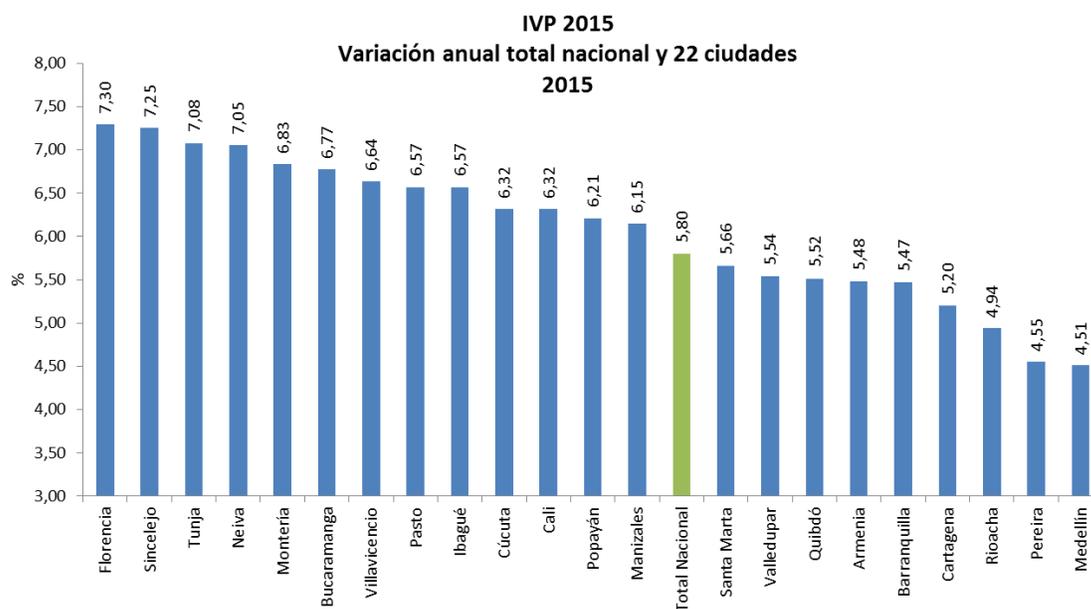


Índice de Valoración Predial

2015



- Resumen.
- Anexos.
- Introducción.
- Ficha metodológica.
- Resultados por ciudad del 2015
- Glosario.



GP 011-1



SC 1081-1



CO-SC 1081-1

Director

Mauricio Perfetti del Corral

Director IGAC

Juan Antonio Nieto Escalante

Subdirector

Carlos Felipe Prada Lombo

Director de Metodología y Producción Estadística

Eduardo Efraín Freire Delgado

RESUMEN

En el año 2015, la variación del Índice de Valoración Predial – IVP¹, fue 5,80%. Esta tasa es inferior en 0,15 puntos porcentuales frente a la registrada el año anterior (5,95%).

Las ciudades que registraron las mayores variaciones fueron: Florencia (7,30%), Sincelejo (7,25%), Tunja (7,08%), Neiva (7,05%), Montería (6,83%), Bucaramanga (6,77%), Villavicencio (6,64%), Pasto (6,57%), Ibagué (6,57%), Cúcuta (6,32%), Cali (6,32%), Popayán (6,21%) y Manizales (6,15%). En contraste, las ciudades que registraron las menores variaciones fueron: Santa Marta (5,66%), Valledupar (5,54%), Quibdó (5,52%), Armenia (5,48%), Barranquilla (5,47%), Cartagena (5,20%), Riohacha (4,94%), Pereira (4,55%) y Medellín (4,51%).

El coeficiente de variación para 2015 fue 0,03. Entre tanto, los coeficientes para cada una de las 22 ciudades se situaron entre 0,06 y 0,26.

La cobertura total del IVP para las veintidós ciudades fue 95,99%.

¹ Es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios urbanos del país, excepto Bogotá, cuyo cálculo es realizado por Catastro Distrital.

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.

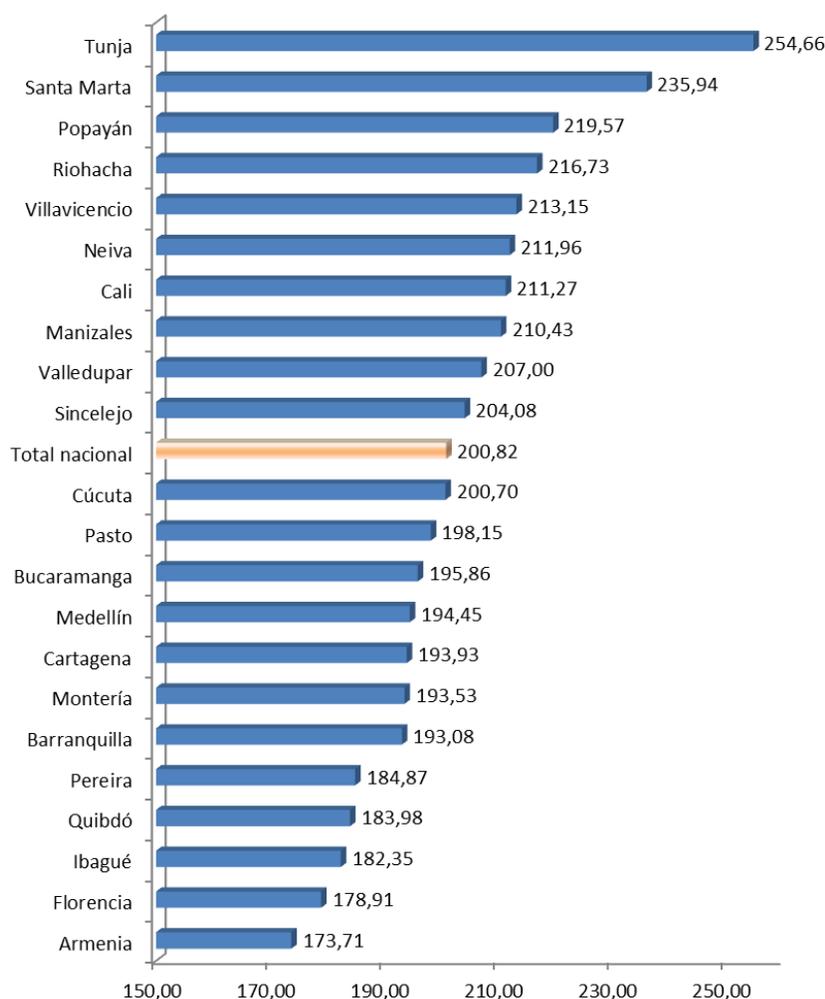
1. RESULTADOS POR CIUDAD

1.1. COMPORTAMIENTO DEL IVP POR CIUDAD

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Tunja (254,66), Santa Marta (235,94), Popayán (219,57), Riohacha (216,73), Villavicencio (213,15), Neiva (211,96), Cali (211,27), Manizales (210,43), Valledupar (207,00) y Sincelejo (204,08) se situaron por encima del promedio nacional (200,82).

Gráfico 1
Índice de Valoración Predial –IVP–
Total nacional y 22 ciudades
2015

Base 2002=100



Fuente: DANE.

1.2. COMPORTAMIENTO DE LAS VARIACIONES POR CIUDAD

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, trece de ellas: Florencia (7,30%), Sincelejo (7,25%), Tunja (7,08%), Neiva (7,05%), Montería (6,83%), Bucaramanga (6,77%), Villavicencio (6,64%), Pasto (6,57%), Ibagué (6,57%), Cúcuta (6,32%), Cali (6,32%), Popayán (6,21%) y Manizales (6,15%) se situaron por encima del promedio nacional (5,80%).

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Santa Marta (5,66%), Valledupar (5,54%), Quibdó (5,52%), Armenia (5,48%), Barranquilla (5,47%), Cartagena (5,20%), Riohacha (4,94%), Pereira (4,55%) y Medellín (4,51%).

Cuadro 1
Variación anual
Total nacional y 22 ciudades
2014-2015

| CIUDAD | AÑO | | Diferencia (puntos porcentuales) |
|-----------------------|-------------|-------------|--|
| | 2014 | 2015 | |
| Florencia | 7,45 | 7,30 | -0,16 |
| Sincelejo | 6,73 | 7,25 | 0,52 |
| Tunja | 9,41 | 7,08 | -2,33 |
| Neiva | 4,48 | 7,05 | 2,57 |
| Montería | 8,12 | 6,83 | -1,28 |
| Bucaramanga | 6,83 | 6,77 | -0,05 |
| Villavicencio | 7,77 | 6,64 | -1,13 |
| Pasto | 5,58 | 6,57 | 0,99 |
| Ibagué | 4,43 | 6,57 | 2,14 |
| Cúcuta | 5,34 | 6,32 | 0,98 |
| Cali | 5,37 | 6,32 | 0,95 |
| Popayán | 8,53 | 6,21 | -2,32 |
| Manizales | 5,80 | 6,15 | 0,35 |
| Total Nacional | 5,95 | 5,80 | -0,15 |
| Santa Marta | 8,94 | 5,66 | -3,28 |
| Valledupar | 5,89 | 5,54 | -0,35 |
| Quibdó | 5,30 | 5,52 | 0,21 |
| Armenia | 4,17 | 5,48 | 1,31 |
| Barranquilla | 8,32 | 5,47 | -2,85 |
| Cartagena | 5,56 | 5,20 | -0,36 |
| Riohacha | 4,52 | 4,94 | 0,43 |
| Pereira | 5,21 | 4,55 | -0,66 |
| Medellín | 4,84 | 4,51 | -0,33 |

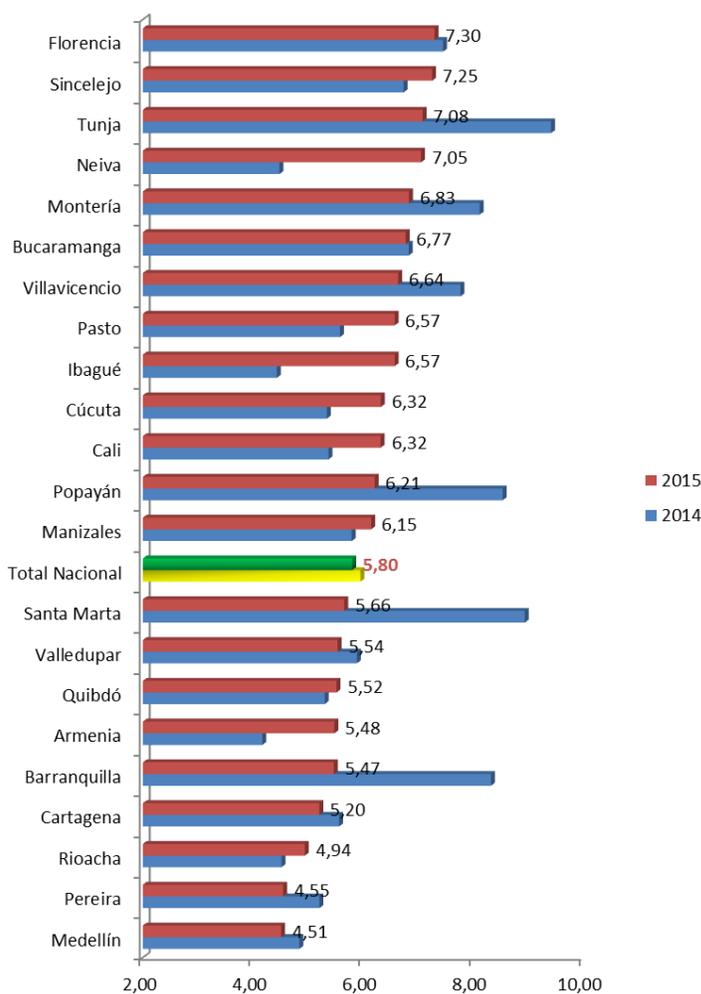
Fuente: DANE

Las ciudades que registraron las mayores diferencias porcentuales negativas con respecto al año anterior fueron: Santa Marta (3,28 puntos porcentuales), Barranquilla (2,85 puntos porcentuales), Tunja (2,33 puntos porcentuales), Popayán (2,32 puntos porcentuales) y Montería (1,28 puntos porcentuales).

En contraste, las ciudades que registraron las mayores diferencias porcentuales positivas con respecto al año anterior fueron: Neiva (2,57 puntos porcentuales), Ibagué (2,14 puntos porcentuales), Armenia (1,31 puntos porcentuales), Pasto (0,99 puntos porcentuales) y Cúcuta (0,98 puntos porcentuales).

Gráfico 2
IVP. Variación anual
Total nacional y 22 ciudades
2014-2015

Base 2002=100



Fuente: DANE

Para el año 2015, el IVP contó con un universo de 2'625.041 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.909 de ellos. Las ciudades con mayor número de predios investigados fueron: Medellín (299), Cali (298), Sincelejo (280) y Riohacha (260).

Cuadro 2
IVP, tamaño de muestra, coeficientes de variación y cobertura
Total nacional y 22 ciudades
2015

| Ciudad | Total predios | Muestra seleccionada* | Variación anual IVP 2015 | Coefficiente de variación (%) | Cobertura |
|-----------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------|
| Armenia | 74.114 | 210 | 5,48 | 0,20 | 99,52 |
| Cartagena | 127.223 | 176 | 5,20 | 0,13 | 98,30 |
| Popayán | 64.299 | 232 | 6,21 | 0,14 | 98,28 |
| Cúcuta | 122.028 | 212 | 6,32 | 0,12 | 98,11 |
| Tunja | 43.710 | 244 | 7,08 | 0,11 | 97,54 |
| Montería | 60.076 | 202 | 6,83 | 0,13 | 97,52 |
| Medellín | 536.501 | 299 | 4,51 | 0,06 | 97,32 |
| Pereira | 100.756 | 179 | 4,55 | 0,13 | 97,21 |
| Manizales | 82.031 | 210 | 6,15 | 0,17 | 97,14 |
| Villavicencio | 96.152 | 197 | 6,64 | 0,18 | 96,95 |
| Riohacha | 25.891 | 260 | 4,94 | 0,15 | 96,92 |
| Florencia | 32.854 | 223 | 7,30 | 0,26 | 96,86 |
| Sincelejo | 57.670 | 280 | 7,25 | 0,17 | 96,79 |
| Ibagué | 122.023 | 202 | 6,57 | 0,18 | 96,53 |
| Barranquilla | 206.500 | 216 | 5,47 | 0,15 | 96,30 |
| Neiva | 88.348 | 225 | 7,05 | 0,20 | 96,00 |
| Bucaramanga | 118.000 | 199 | 6,77 | 0,19 | 94,47 |
| Cali | 414.646 | 298 | 6,32 | 0,11 | 93,96 |
| Pasto | 78.263 | 191 | 6,57 | 0,16 | 93,72 |
| Santa marta | 84.325 | 181 | 5,66 | 0,18 | 92,82 |
| Valledupar | 73.121 | 229 | 5,54 | 0,14 | 91,70 |
| Quibdó** | 16.510 | 244 | 5,52 | 0,13 | 89,34 |
| Total Nacional | 2.625.041 | 4.909 | 5,80 | 0,03 | 95,99 |

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

**La ciudad presenta cobertura inferior al 90%

Fuente: DANE - IGAC

La cobertura para las veintidós ciudades fue de 95,99%

ANEXO

A1. Índice de Valoración Predial. Total nacional y 22 ciudades 2002-2015

Base 2002=100

| Año | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ARMENIA | 110,04 | 115,76 | 119,54 | 126,23 | 130,22 | 135,88 | 145,57 | 151,61 | 158,09 | 164,69 | 173,71 |
| BARRANQUILLA | 114,82 | 116,77 | 123,40 | 127,58 | 134,84 | 138,95 | 148,41 | 158,14 | 169,01 | 183,07 | 193,08 |
| BUCARAMANGA | 111,84 | 114,12 | 118,22 | 129,59 | 138,90 | 144,99 | 151,67 | 160,33 | 171,71 | 183,44 | 195,86 |
| CALI | 118,07 | 124,10 | 133,40 | 140,42 | 150,44 | 159,35 | 169,93 | 177,95 | 188,59 | 198,71 | 211,27 |
| CARTAGENA | 107,10 | 116,79 | 123,87 | 131,34 | 139,15 | 148,62 | 158,52 | 165,50 | 174,62 | 184,33 | 193,93 |
| CUCUTA | 115,06 | 120,33 | 124,30 | 130,95 | 141,78 | 147,48 | 158,59 | 167,90 | 179,20 | 188,77 | 200,70 |
| FLORENCIA | 106,42 | 108,38 | 110,14 | 116,10 | 121,44 | 126,87 | 136,51 | 145,45 | 155,18 | 166,74 | 178,91 |
| IBAGUE | 115,00 | 119,04 | 123,79 | 129,26 | 135,43 | 138,87 | 143,87 | 154,99 | 163,85 | 171,11 | 182,35 |
| MANIZALES | 118,92 | 124,18 | 136,23 | 144,38 | 154,20 | 162,99 | 169,94 | 177,34 | 187,38 | 198,24 | 210,43 |
| MEDELLIN | 111,84 | 116,81 | 120,63 | 130,76 | 139,84 | 146,94 | 156,83 | 168,98 | 177,46 | 186,06 | 194,45 |
| MONTERIA | 113,52 | 115,97 | 119,31 | 125,67 | 133,12 | 138,98 | 148,86 | 160,08 | 167,56 | 181,15 | 193,53 |
| NEIVA | 121,71 | 124,06 | 129,22 | 145,49 | 148,59 | 156,23 | 165,69 | 176,39 | 189,50 | 197,99 | 211,96 |
| PASTO | 116,88 | 121,79 | 126,80 | 136,23 | 144,11 | 154,23 | 160,50 | 169,44 | 176,10 | 185,93 | 198,15 |
| PEREIRA | 114,27 | 118,17 | 123,13 | 125,84 | 129,89 | 138,99 | 148,83 | 156,89 | 168,07 | 176,82 | 184,87 |
| POPAYAN | 118,41 | 123,98 | 133,31 | 144,65 | 153,04 | 160,41 | 170,81 | 179,61 | 190,47 | 206,73 | 219,57 |
| QUIBDO | 113,17 | 116,24 | 123,64 | 132,51 | 139,17 | 145,50 | 150,78 | 159,49 | 165,58 | 174,36 | 183,98 |
| RIOHACHA | 126,16 | 131,98 | 138,37 | 144,25 | 153,95 | 163,50 | 173,97 | 185,22 | 197,60 | 206,53 | 216,73 |
| SANTA MARTA | 130,77 | 140,66 | 147,06 | 155,08 | 160,62 | 171,76 | 180,65 | 190,82 | 204,99 | 223,31 | 235,94 |
| SINCELEJO | 116,82 | 120,54 | 131,56 | 135,44 | 139,32 | 142,51 | 152,52 | 166,07 | 178,27 | 190,28 | 204,08 |
| TUNJA | 119,83 | 126,29 | 131,81 | 146,68 | 162,83 | 172,96 | 184,58 | 199,71 | 217,36 | 237,82 | 254,66 |
| VALLEDUPAR | 116,94 | 121,84 | 127,24 | 133,95 | 142,26 | 150,40 | 161,43 | 174,51 | 185,24 | 196,14 | 207,00 |
| VILLAVICENCIO | 117,05 | 119,85 | 126,81 | 131,99 | 138,34 | 148,24 | 160,76 | 173,06 | 185,48 | 199,88 | 213,15 |
| TOTAL NACIONAL | 115,39 | 120,24 | 126,09 | 134,13 | 142,19 | 149,44 | 158,96 | 168,97 | 179,15 | 189,81 | 200,82 |

Fuente: DANE

FICHA METODOLÓGICA

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 a 2015

GLOSARIO

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.

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.

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

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)
Bogotá, D.C. – Colombia

www.dane.gov.co