

ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL (Documento de Contexto - IVP urbano 2007)

I. QUÉ ES EL IVP

El IVP es un índice anual, diseñado para estimar los cambios de valor de los predios del país, con destino económico habitacional.

II. UTILIZACIÓN DEL IVP

El IVP es un referente potencial para que el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), emita el concepto sobre el cual debe fundamentarse el Gobierno Nacional para expedir el Decreto anual de reajuste de los avalúos catastrales¹ en los predios del país, para la vigencia del año siguiente, excepto la ciudad de Bogotá, cuya entidad catastral es independiente y autónoma en la determinación del incremento anual de los avalúos.

El anterior reajuste, será aplicado únicamente a predios formados², que no hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante el año.

III. CÁLCULO DEL IVP URBANO 2007

El cálculo³ del Índice de Valoración Predial urbano 2007, se realizó a partir de una muestra probabilística de 3.267 predios con destino económico habitacional, durante los meses de octubre y noviembre del presente año, con una representatividad para el conjunto de las 22 ciudades de la muestra y para cada ciudad de forma independiente (Véase Cuadro 1).

¹ Según el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, el porcentaje de reajuste de los avalúos catastrales será determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre del año anterior, el cuál no será inferior al 70% ni superior al 100% del incremento del índice de precios al consumidor, determinado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el período comprendido entre el 1º de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

² En el caso de predios no formados, la Ley 14 de 1983 dispone que el porcentaje de incremento podrá ser hasta del 130% del incremento nacional promedio del IPC.

³ El método de cálculo utilizado en el IVP, es un promedio aritmético.

Cuadro 1
Índice de Valoración Predial 2007
22 ciudades y total nacional

Cuadro Índice de Valorización Predial (2007)

Ciudad	Pedios Investigados	Índice de valorización predial 2006=100	Participación*
ARMENIA	54.952	103,27	0,0230
BARRANQUILLA	172.338	105,68	0,0723
BUCARAMANGA	92.277	103,59	0,0387
CALI	379.059	107,49	0,1589
CARTAGENA	80.045	106,06	0,0336
CUCUTA	106.491	103,30	0,0446
FLORENCIA	27.867	101,62	0,0117
IBAGUE	103.523	103,99	0,0434
MANIZALES	67.915	109,70	0,0285
MEDELLIN	650.632	103,27	0,2728
MONTERIA	62.379	102,88	0,0262
NEIVA	77.494	104,15	0,0325
PASTO	53.781	104,11	0,0225
PEREIRA	83.891	104,20	0,0352
POPAYAN	58.575	107,53	0,0246
QUIBDO	11.963	106,37	0,0050
RIOHACHA	28.000	104,84	0,0117
SANTA MARTA	73.171	104,55	0,0307
SINCELEJO	34.454	109,15	0,0144
TUNJA	45.489	104,37	0,0191
VALLEDUPAR	48.283	104,43	0,0202
VILLAVICENCIO	72.521	105,81	0,0304
TOTAL NACIONAL	2.385.100	104,87	1,0000

Fuente: DANE - IGAC

* Participación del universo de cada ciudad sobre el universo de predios de las 22 ciudades.

IV. ANÁLISIS DE CONTEXTO

Las fuentes de información para realizar el análisis de contexto del IVP urbano, se apoyan en los resultados⁴ del Índice de Precios al Consumidor Nacional- IPC, de alquileres (efectivo e imputado) excluyendo a Bogotá y el número de metros cuadrados aprobados

⁴ Se utiliza el IPC (nacional y alquileres) del mes de octubre, acumulado a 12 meses.

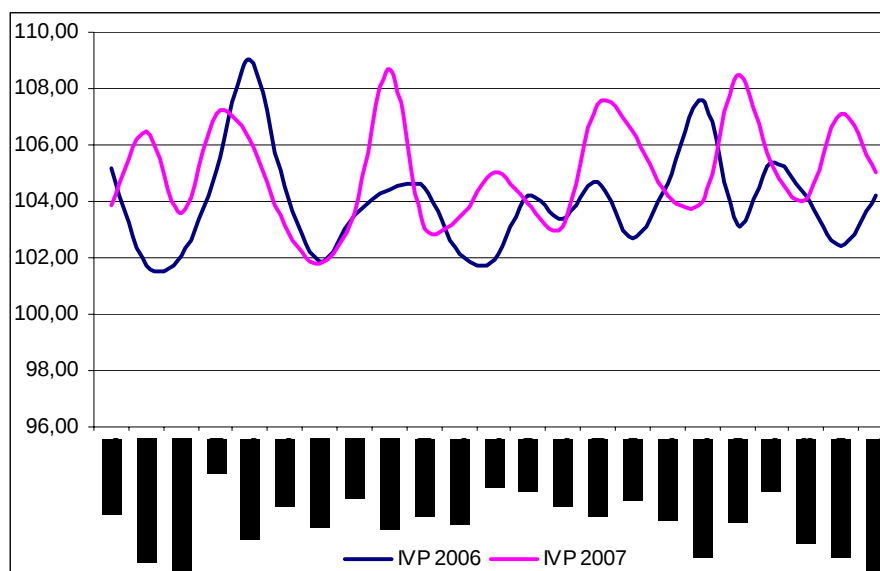
para la construcción de vivienda.

Adicional a lo anterior, lo más aproximado es realizar análisis de contexto a nivel nacional, en razón a las diferencias existentes con respecto a las ciudades que conforman la cobertura geográfica de las dos investigaciones (IPC-IVP). Aunque, en el IPC nacional se incluye la participación de Bogotá, que no es contemplada por el IVP.

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, nueve de ellas: Manizales (109.70), Sincelejo (109.15), Popayán (107.53), Cali (107.49), Quibdó (106.37), Cartagena (106.06), Villavicencio (105.81) y Barranquilla (105.68) se situaron por encima del promedio nacional (104.87).

De igual modo, la ciudad que mostró una fuerte variación respecto al año anterior fue Sincelejo, que registró un aumento en el valor de los predios habitacionales al pasar de 3.18% al 9.15%, es decir, 5.97 puntos por encima del año anterior. A diferencia de Santa Marta, Cartagena, Armenia, Cúcuta, Medellín y Tunja, el valor de los mismos presentó disminuciones al pasar de 7.57% a 4.55%, 9.05% a 6.06%, 5.19% a 3.27%, 4.58% a 3.30%, 4.45% a 3.27% y de 5.39% a 4.37% respectivamente.

Gráfica 1
Índice de Valoración Predial Urbano
22 ciudades
2005-2007



Fuente: DANE

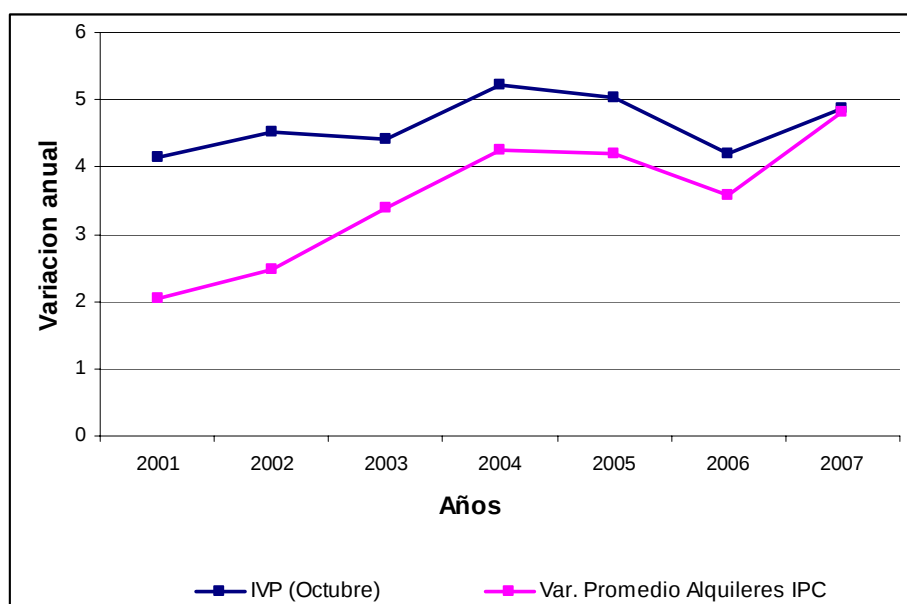
Al realizar un comparativo de la tendencia en los últimos seis años del IVP urbano y del IPC de alquileres sin Bogotá (ponderado), se puede observar que se presenta una dispersión en los años 2001 y 2002 pero a partir del 2003 hay un acercamiento paralelo

hasta el 2007, demostrándose la similitud en la tendencia de las dos fuentes de información. (Véase Grafico No. 2).

Sin embargo, es necesario tener presente que en el cálculo del IVP urbano de los años 2001 y 2002, no se utilizó una muestra probabilística en términos generales, pues tan solo en dos ciudades (Cali y Medellín), se aplicó una selección de predios por muestreo probabilístico en el año 2002.

Lo anterior, puede explicar en parte el distanciamiento de las dos fuentes de información, durante los años 2001 y 2002. Además, el número de ciudades incluidas en la muestra fue de 7 y 11 respectivamente.

Gráfico 2
Variaciones anuales IVP – IPC Alquileres
2001 – 2007
12 meses de octubre a octubre



Fuente: DANE

Al comparar los resultados del IVP urbano con los del IPC⁵ nacional, se evidencia una tendencia de convergencia a partir del año 2003 donde empiezan a tener un comportamiento similar hasta el 2007, asimismo, se observa una tendencia a la estabilidad de los dos índices, dando mayor consistencia a los resultados del IVP, al punto que en el año 2007 el resultado del IVP urbano, se encuentra cerca del IPC nacional doce meses a octubre, (ver grafico 3).

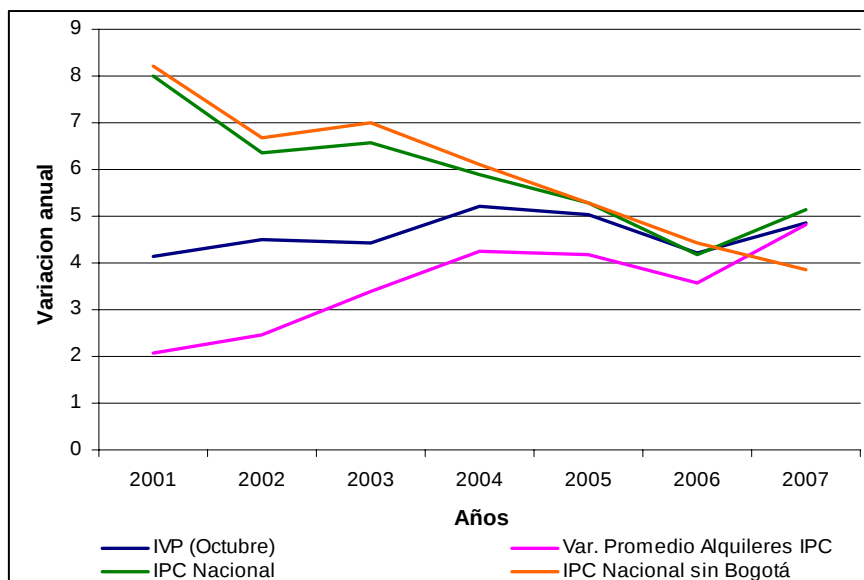
⁵ Parámetro de comparación establecido en el artículo 8 de la Ley 44 de 1990.

Cuadro 2
Resultados Nacionales
2001-2007
12 meses a octubre

Año	IVP (Octubre)	Var. Promedio Alquileres IPC	IPC Nacional	IPC Nacional sin Bogotá
2001	4,14	2,05	8,01	8,21
2002	4,51	2,48	6,37	6,68
2003	4,42	3,39	6,58	7,01
2004	5,21	4,25	5,9	6,12
2005	5,04	4,19	5,27	5,27
2006	4,2	3,57	4,19	4,44
2007	4,87	4,81	5,16	3,84

Fuente: DANE

Gráfico 3
Resultados Nacionales
2001 – 2007 12 meses de octubre a octubre



Fuente: DANE

Anexo 1

Índice de Valoración Predial IVP- 2007

Ciudad	Pedios	Muestra	Muestra Efectiva	Cobertura %	IVP	CVE %	Participación*
ARMENIA	54.952	146	130	89	1,0327	0,41	0,0230
BARRANQUILLA	172.338	145	136	94	1,0568	0,47	0,0723
BUCARAMANGA	92.277	136	123	90	1,0359	0,17	0,0387
CALI	379.059	149	111	74	1,0749	0,63	0,1589
CARTAGENA	80.045	140	127	91	1,0606	0,65	0,0336
CÚCUTA	106.491	154	138	90	1,0330	0,42	0,0446
FLORENCIA	27.867	169	148	88	1,0162	0,50	0,0117
IBAGUÉ	103.523	143	137	96	1,0399	0,29	0,0434
MANIZALES	67.915	136	106	78	1,0970	0,73	0,0285
MEDELLÍN	650.632	153	106	69	1,0327	0,77	0,2728
MONTERÍA	62.379	146	108	74	1,0288	0,47	0,0262
NEIVA	77.494	143	115	80	1,0415	0,68	0,0325
PASTO	53.781	150	133	89	1,0411	0,28	0,0225
PEREIRA	83.891	132	109	83	1,0420	0,20	0,0352
POPAYÁN	58.575	150	102	68	1,0753	0,38	0,0246
QUIBDO	11.963	167	134	80	1,0637	0,55	0,0050
RIOHACHA	28.000	162	162	100	1,0484	0,66	0,0117
SANTA MARTA	73.171	153	142	93	1,0455	0,27	0,0307
SINCELEJO	34.454	157	139	89	1,0915	1,75	0,0144
TUNJA	45.489	143	121	85	1,0437	0,52	0,0191
VALLEDUPAR	48.283	150	122	81	1,0443	0,66	0,0202
VILLAVICENCIO	72.521	143	130	91	1,0581	0,42	0,0304
TOTAL	2.385.100	3.267	2.779	85	1,0487	0,24	1,0000

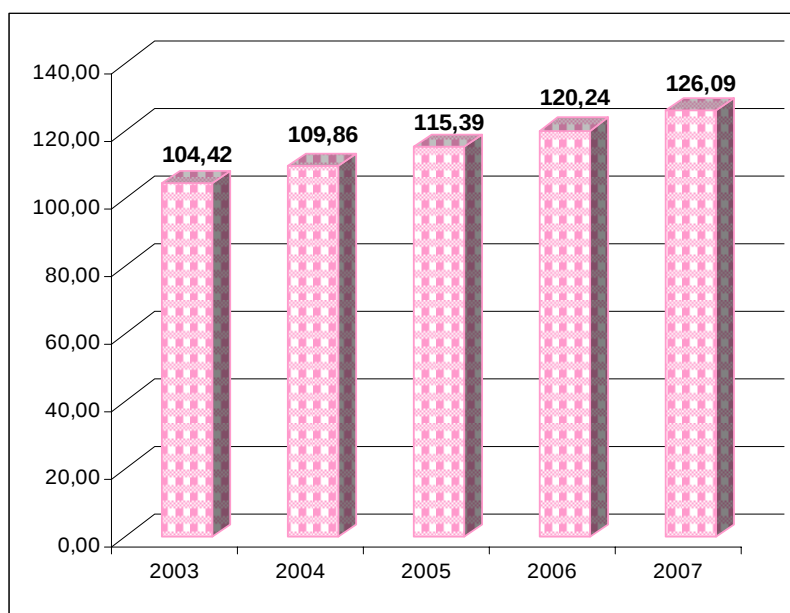
Fuente: DANE - IGAC

* Participación del universo de cada ciudad sobre el universo de predios de las 22 ciudades.

Anexo 2
Índice de Valoración Predial, total nacional y 22 ciudades.
2003-2007

Año	2003	2004	2005	2006	2007
ARMENIA	103,73	105,96	110,04	115,76	119,54
BARRANQUILLA	103,93	111,06	114,82	116,77	123,40
BUCARAMANGA	103,98	109,40	111,84	114,12	118,22
CALI	103,90	109,23	118,07	124,10	133,40
CARTAGENA	100,00	102,23	107,10	116,79	123,87
CUCUTA	105,05	109,42	115,06	120,33	124,30
FLORENCIA	100,11	103,14	106,42	108,38	110,14
IBAGUE	107,34	112,37	115,00	119,04	123,79
MANIZALES	104,94	113,27	118,92	124,18	136,23
MEDELLIN	104,19	108,69	111,84	116,81	120,63
MONTERIA	106,12	110,58	113,52	115,97	119,31
NEIVA	106,50	111,93	121,71	124,06	129,22
PASTO	106,67	112,10	116,88	121,79	126,80
PEREIRA	101,82	108,57	114,27	118,17	123,13
POPAYAN	105,60	111,83	118,41	123,98	133,31
QUIBDO	102,34	109,42	113,17	116,24	123,64
RIOHACHA	104,75	116,05	126,16	131,98	138,37
SANTA MARTA	108,67	115,69	130,77	140,66	147,06
SINCELEJO	103,93	110,61	116,82	120,54	131,56
TUNJA	107,12	112,87	119,83	126,29	131,81
VALLEDUPAR	105,98	112,10	116,94	121,84	127,24
VILLAVICENCIO	104,18	112,45	117,05	119,85	126,81
TOTAL NACIONAL	104,42	109,86	115,39	120,24	126,09

Fuente: DANE
Base 2002=100



Fuente: DANE