

ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL

Documento de Contexto - IVP urbano 2008

I. QUÉ ES EL IVP

El IVP es un índice anual, diseñado para estimar los cambios de valor comercial de los predios del país en 22 ciudades, 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.

¹ Ley 44 de 1990 y las modificaciones introducidas por la Ley 245 de 1995.

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.

III. DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA PARA EL CÁLCULO 2008

Del total del universo, 2.097.294 predios con destino habitacional, se seleccionó una muestra probabilística de 3.574 predios, 1.254 traslapados y 2.320 sin traslapar como se muestra en el Cuadro No. 1.

Cuadro No.1
Muestra total traslapada y sin traslapar IVP 2008
22 ciudades

Nombre	Código	Cantidad predios por ciudad		
		Sin Traslapar	Traslapada	Total
Medellín	05	115	106	221
Barranquilla	08	47	109	156
Cartagena	13	49	102	151
Tunja	15	47	95	142
Manizales	17	55	106	161
Florencia	18	54	98	152
Popayan	19	52	102	154
Valledupar	20	59	112	171
Montería	23	52	98	150
Quibdo	27	61	117	178
Neiva	41	52	105	157
Riohacha	44	62	120	182
Santa Martha	47	51	107	158
Villavicencio	50	52	100	152
Pasto	52	49	105	154
Cúcuta	54	52	108	160
Armenia	63	54	102	156
Pereira	66	45	92	137
Bucaramanga	68	49	95	144
Sincelejo	70	70	131	201
Ibagué	73	51	99	150
Cali	76	76	111	187
Total general		1254	2320	3574

IV. CÁLCULO DEL IVP URBANO 2008

El cálculo³ del Índice de Valoración Predial urbano 2008, se realizó a partir de una muestra probabilística de 3.574 predios con destino económico habitacional, durante el mes de septiembre del presente año, con representatividad para el conjunto de las 22 ciudades de la muestra y para cada ciudad de forma independiente (Véase Cuadro 5).

Cuadro 2
Índice de Valoración Predial 2008
22 ciudades y total nacional

Ciudad	Total predios	Índice de valorización predial	Participación %*
MEDELLIN	450.255	108,40	21,47
BARRANQUILLA	178.407	103,39	8,51
CARTAGENA	83.343	106,03	3,97
TUNJA	46.711	111,28	2,23
MANIZALES	72.074	105,98	3,44
FLORENCIA	28.979	105,41	1,38
POPAYAN	59.344	108,51	2,83
VALLEDUPAR	50.885	105,28	2,43
MONTERIA	63.876	105,33	3,05
QUIBDO	11.477	107,17	0,55
NEIVA	77.890	112,59	3,71
RIOHACHA	28.197	104,25	1,34
SANTA MARTA	74.052	105,45	3,53
VILLAVICENCIO	74.126	104,09	3,53
PASTO	56.307	107,44	2,68
CUCUTA	106.843	105,35	5,09
ARMENIA	55.711	105,60	2,66
PEREIRA	84.834	102,20	4,04
BUCARAMANGA	98.809	109,62	4,71
SINCELEJO	35.248	102,95	1,68
IBAGUE	104.854	104,42	5,00
CALI	255.072	105,26	12,16
TOTAL NACIONAL	2.097.294	106,37	100

Fuente: DANE - IGAC

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

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

Índice de Valoración Predial incluyendo Bogotá

El índice nacional si se incluye Bogotá reporta un valor de 108,83 y el de la capital registra una cifra de 112,02.

Vale la pena anotar que este cálculo se hizo para el conjunto de todos predios residenciales, con un promedio aritmético ponderado por los factores de expansión⁴, y no se desagregó por estratos socioeconómicos. En el caso del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural IVIUR, el cual es la base técnica objetiva que determina la proporción en la que se deben ajustar de un año a otro los avalúos catastrales de la capital, se hace el cálculo con un promedio geométrico ponderado por los factores de expansión⁵ y se desagrega por los estratos socioeconómicos.

A continuación se explican las principales diferencias entre el IVP y el IVIUR:

Cuadro 3

IVP	IVIUR
Promedio Aritmético ponderado por los factores de expansión.	Promedio Geométrico Ponderado por los factores de expansión.
Se usa la muestra traslapada y no traslapada para el cálculo.	Se usa solamente la muestra traslapada para el cálculo.
Se realiza un cálculo general para los predios residenciales por ciudad.	Se calcula por estrato socioeconómico y no para el agregado de los residenciales de Bogotá.
Se hace un muestreo aleatorio simple estratificado según 5 rangos de puntaje catastral para cada ciudad.	Se hace un muestreo aleatorio simple estratificado según los 6 estratos socioeconómicos de Bogotá.
Se evalúan cambios de referencia teniendo en cuenta las características internas de la vivienda, las cuales tienen homologación a la ficha predial.	Se evalúan variables internas de la vivienda pero estas no tienen homologación a la ficha predial en su totalidad.
La fórmula del avalúo es igual tanto para propiedad horizontal como para propiedad no horizontal.	La fórmula del avalúo varía dependiendo de si se trata de propiedad horizontal o de propiedad no horizontal.

En el cuadro siguiente se ilustran los resultados generales que enmarcan el Índice de Valoración Predial incluyendo Bogotá como lo son el promedio y el coeficiente de variación.

Cuadro 4

Índice	Muestra Efectiva	Universo	Índice	Coeficiente de Variación % ⁶	Intervalo de Confianza		Margen de error al 95
					Límite Inferior	Límite Superior	
Nacional	5934	3.712.299	108,83	0,16	1,08	1,09	0,34%
Bogotá	2818	1.615.005	112,02	0,26	1,11	1,13	0,56%

$$^4 \bar{X} = \frac{f_1 X_1 + f_2 X_2 + f_3 X_3 + \dots + f_n X_n}{f_1 + f_2 + f_3 + \dots + f_n}$$

5

$$MG = \sum f_i \sqrt{\left(\frac{f_1}{y_1}\right) \left(\frac{f_2}{y_2}\right) \dots \left(\frac{f_n}{y_n}\right)}$$

⁶ Precisión de la estimación (promedio aritmético ponderado por los factores de expansión) con respecto al parámetro (IVP real).

IV. ANÁLISIS DE CONTEXTO

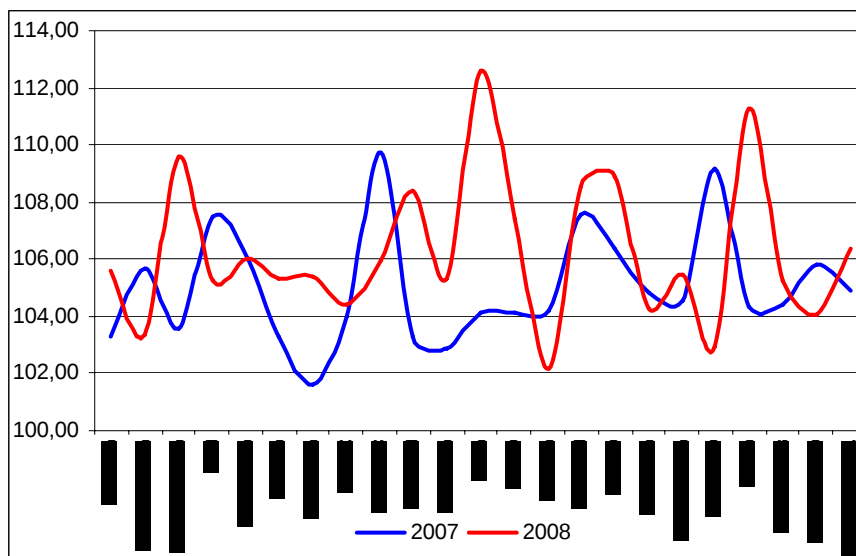
La fuente de información para realizar el análisis de contexto del IVP urbano se apoya en los resultados⁷ del Índice de Precios al Consumidor Nacional y de Alquileres imputados excluyendo a Bogotá.

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, siete de ellas, Bucaramanga (109,62), Medellín (108,40), Neiva (112,59), Pasto (107,44), Popayán (108,51), Quibdó (107,17), Tunja (111,28) se situaron por encima del promedio nacional (106,37).

De igual modo, las ciudades que mostraron una fuerte variación respecto al año anterior son Neiva, Tunja, Bucaramanga y Medellín. La primera registró un aumento en el valor de los predios habitacionales al pasar de 4,15% a 12,59%, es decir, 8,44 puntos por encima del año anterior; la segunda pasó de 4,37% a 11,28%, lo que representa 6,91 puntos; la tercera cambió de 3,59% a 9,62% significando 6,03 puntos más y; la cuarta subió en 5,13 puntos pasando de 3,27% a 8,4%.

En la gráfica 1 se ilustran los Índices por ciudad tanto para el 2007 y el 2008.

Gráfica 1
Índice de Valoración Predial Urbano
22 ciudades
2007-2008



Fuente: DANE

Se puede observar que el IVP y el IPC de alquileres sin Bogotá tienen una tendencia muy parecida entre el 2003 y el 2008. El comportamiento no es igual antes del 2003 pues el universo de estudio cuenta con menos ciudades. (Véase Gráfico No. 2).

⁷ Se utiliza el IPC (nacional y alquileres) del mes de octubre, acumulado a 12 meses.

Además, 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. Adicionalmente las ciudades de estudio eran 7 y 11 en el 2001 y 2002 respectivamente.

Al comparar los resultados del IVP urbano con los del IPC nacional, se evidencia una tendencia de convergencia a partir del año 2004 donde empiezan a tener un comportamiento similar hasta el 2008.

En el anexo 6 se ilustra gráficamente el comportamiento por ciudad.

Cuadro 5
Resultados Nacionales
2001-2008
12 meses a octubre

Año	IVP	IPC Alquileres Imputado sin Bogotá ⁸	IPC Alquileres Efectivo sin Bogotá ⁹	IPC Nacional	IPC Nacional sin Bogotá ¹⁰
2001	4,14 ¹¹	1,92	2,06	8,01	8,21
2002	4,51	2,85	2,48	6,37	6,68
2003	4,42	3,74	3,38	6,58	7,01
2004	5,21	4,21	4,25	5,90	6,12
2005	5,04	4,31	4,20	5,27	5,27
2006	4,20	3,57	3,73	4,19	4,44
2007	4,87	4,35	4,52	5,16	5,12
2008	6,37	5,17	5,01	7,94	7,98

Fuente: DANE

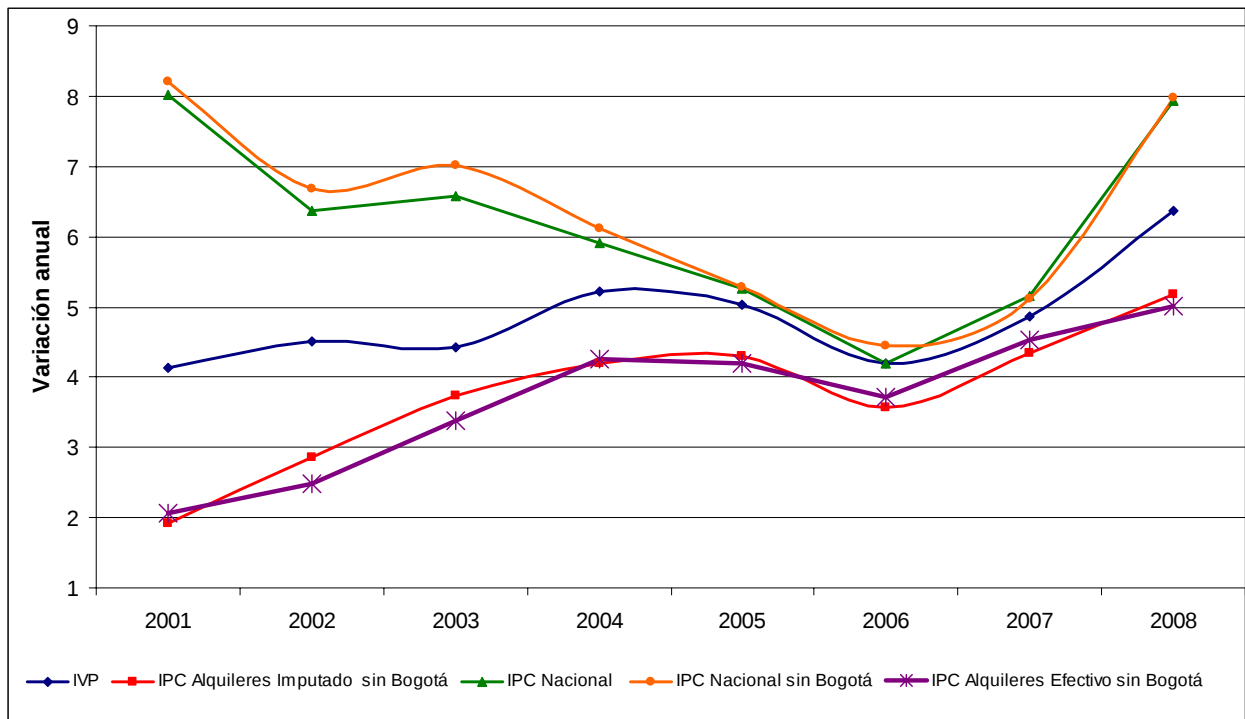
⁸ Fórmula: $(IPC \text{ de alquileres imputado nacional} * 100 - IPC \text{ de alquileres imputado de Bogotá} * \text{Ponderación Bogotá}) / (100 - \text{Ponderación Bogotá})$

⁹ Fórmula: $(IPC \text{ de alquileres efectivo nacional} * 100 - IPC \text{ de alquileres efectivo de Bogotá} * \text{Ponderación Bogotá}) / (100 - \text{Ponderación Bogotá})$

¹⁰ Fórmula: $(IPC \text{ nacional} * 100 - IPC \text{ de Bogotá} * \text{Ponderación Bogotá}) / (100 - \text{Ponderación Bogotá})$

¹¹ Promedio del precio nominal de los bienes inmuebles urbanos entre los años 1999 y 2001, según el Conpes 3147 de Reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia de 2002.

Grafico 2
Resultados Nacionales
2001-2008
12 meses a octubre



Anexo 1
Índice de Valoración Predial Empalmado, total nacional y 22 ciudades.
2003-2008

2002=100						
Año	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ARMENIA	103,73	105,96	110,04	115,76	119,54	126,23
BARRANQUILLA	103,93	111,06	114,82	116,77	123,40	127,58
BUCARAMANGA	103,98	109,40	111,84	114,12	118,22	129,59
CALI	103,90	109,23	118,07	124,10	133,40	140,42
CARTAGENA	100,00	102,23	107,10	116,79	123,87	131,34
CUCUTA	105,05	109,42	115,06	120,33	124,30	130,94
FLORENCIA	100,11	103,14	106,42	108,38	110,14	116,10
IBAGUE	107,34	112,37	115,00	119,04	123,79	129,26
MANIZALES	104,94	113,27	118,92	124,18	136,23	144,38
MEDELLIN	104,19	108,69	111,84	116,81	120,63	130,77
MONTERIA	106,12	110,58	113,52	115,97	119,31	125,67
NEIVA	106,50	111,93	121,71	124,06	129,22	145,48
PASTO	106,67	112,10	116,88	121,79	126,80	136,24
PEREIRA	101,82	108,57	114,27	118,17	123,13	125,84
POPAYAN	105,60	111,83	118,41	123,98	133,31	144,65
QUIBDO	102,34	109,42	113,17	116,24	123,64	132,50
RIOHACHA	104,75	116,05	126,16	131,98	138,37	144,25
SANTA MARTA	108,67	115,69	130,77	140,66	147,06	155,08
SINCELEJO	103,93	110,61	116,82	120,54	131,56	135,44
TUNJA	107,12	112,87	119,83	126,29	131,81	146,68
VALLEDUPAR	105,98	112,10	116,94	121,84	127,24	133,95
VILLAVICENCIO	104,18	112,45	117,05	119,85	126,81	131,99
TOTAL NACIONAL	104,42	109,86	115,39	120,24	126,09	134,13

Fuente: DANE

Base 2002=100

Anexo 2

Variaciones IVP porcentuales por ciudad y total nacional 2001 a 2008

Año	2001 ¹²	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ARMENIA	N.D.	N.D.	3,73	2,15	3,85	5,19	3,27	5,60
BARRANQUILLA	7,40	N.D.	3,93	6,86	3,38	1,70	5,68	3,39
BUCARAMANGA	-0,20	0,81	3,98	5,21	2,23	2,04	3,59	9,62
CALI	N.D.	8,06	3,90	5,13	8,09	5,11	7,49	5,26
CARTAGENA	17,70	0,63	0,00	2,23	4,76	9,05	6,06	6,03
CUCUTA	N.D.	N.D.	5,05	4,16	5,15	4,58	3,30	5,35
FLORENCIA	N.D.	N.D.	0,11	3,03	3,18	1,84	1,62	5,41
IBAGUE	N.D.	N.D.	7,34	4,69	2,34	3,51	3,99	4,42
MANIZALES	8,70	3,95	4,94	7,94	4,98	4,43	9,70	5,98
MEDELLIN	N.D.	8,39	4,19	4,32	2,89	4,45	3,27	8,40
MONTERIA	4,50	2,81	6,12	4,20	2,66	2,16	2,88	5,33
NEIVA	7,40	3,42	6,50	5,10	8,74	1,93	4,15	12,59
PASTO	N.D.	N.D.	6,67	5,09	4,26	4,20	4,11	7,44
PEREIRA	1,59	7,21	1,82	6,63	5,25	3,41	4,20	2,20
POPAYAN	N.D.	5,60	5,60	5,90	5,88	4,70	7,53	8,51
QUIBDO	N.D.	N.D.	2,34	6,92	3,43	2,71	6,37	7,17
RIOHACHA	N.D.	N.D.	4,75	10,79	8,71	4,61	4,84	4,25
SANTA MARTA	11,20	-1,61	8,67	6,46	13,03	7,57	4,55	5,45
SINCELEJO	N.D.	N.D.	3,93	6,43	5,61	3,18	9,15	2,95
TUNJA	N.D.	N.D.	7,12	5,37	6,17	5,39	4,37	11,28
VALLEDUPAR	N.D.	-0,73	5,98	5,77	4,32	4,19	4,43	5,28
VILLAVICENCIO	N.D.	N.D.	4,18	7,94	4,09	2,39	5,81	4,09
TOTAL NACIONAL	4,14	4,51	4,42	5,21	5,04	4,20	4,87	6,37

Fuente: DANE. N.D.: no hay datos.

¹² Ibid Conpes 3147.