



## INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL 2007



**ICOTECH**  
**CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD**  
 Código N° 0001-1  
 Detección de Equipamientos, Diseño, producción, análisis y difusión de las siguientes investigaciones estadísticas periódicas: Encuesta Continua de Hogares; Índice de Precios al Consumidor; Muestra Mensual Manufacturera; Comercio Exterior; Índice de Costos de Construcción de Vivienda; Índice de Costos de Construcción Pesada; Censo de Edificaciones; Muestra Mensual de Comercio al por Menor; Encuesta Anual de Servicios; Encuesta Anual Manufacturera; Encuesta Anual de Comercio; Diseño del Censo General; Encuesta Nacional Agraria; Muestra de Arroz; Nomenclatura y Clasificación; Cuentas Nacionales; Estadísticas Licencias de Construcción; Índice de Costos de la Educación Superior Privada; Encuestas de Microestablecimientos de Comercio, Servicios e Industria; Estadísticas Vitales; Proyecciones de Población y Estudios Demográficos e Informe de Cuentas Económicas Regionales; Índice precios de edificaciones nuevas; Índice de precios de vivienda nueva; cartera hipotecaria de vivienda; Índice de valoración predial; Encuesta de desempleo institucional; Encuesta de sacrificio de ganado; Encuesta de arce y Cuentas Regionales; Servicio de Asesoría en Planificación Estadística.



### Contenido

1. Resultados del consolidado nacional
2. Resultados por ciudad
3. El IVP y su relación con el IPC
4. El IVP y la actividad edificadora

Anexos

Ficha metodológica

Definición de variables del índice

### 1. RESULTADOS DEL CONSOLIDADO NACIONAL

En 2007, la variación del Índice de Valoración Predial - IVP-, fue del 4.87%. Esta tasa es superior en 0,67 puntos a la registrada en 2006, que fue del 4.2%.

Las ciudades que registraron las mayores variaciones fueron Manizales (9.70%), Sincelejo (9.15%), Popayán (7.53%), Cali (7.49%) y Quibdo (6.37%), a diferencia de Florencia que mostró la de menor variación (1.62%).

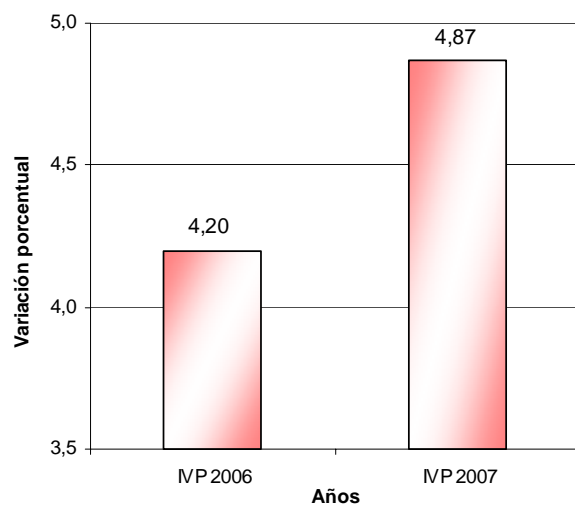
**Cuadro 1**  
**Índice de Valoración Predial Urbano y coeficiente de variación Total nacional 2006-2007**

TOTAL NACIONAL		
IVP 2006	IVP 2007	Coefficiente de variación
104,20	104,87	0,24

Fuente: DANE

El coeficiente de variación para el 2006 fue 0.24, lo que indica la precisión en la estimación del índice para este año. De igual modo, los coeficientes para cada una de las 22 ciudades se situaron entre 0.17 y 1.75.

**Gráfica 1**  
**ÍVP Urbano total nacional 2006-2007**



Fuente: DANE

**Director Departamento**  
 Dr. Héctor Maldonado Gómez

**Director IGAC**  
 Dr. Iván Darío Gómez

**Subdirector Departamento**  
 Dr. Pedro José Fernández Ayala

**Subdirectora IGAC**  
 Dra. Liliana Bustamante

**Director Metodología y Producción Estadística**  
 Dr. Eduardo Efraín Freire Delgado

## 2. RESULTADOS POR CIUDAD

### 2.1 Comportamiento del IVP según ciudades

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), Quibdo (106.37), Cartagena (106.06), Villavicencio (105.81) y Barranquilla (105.68) se situaron por encima del promedio nacional (104.87).

**Cuadro 2**  
**Índice de Valoración Predial Urbano**  
**22 ciudades**  
**2006-2007**

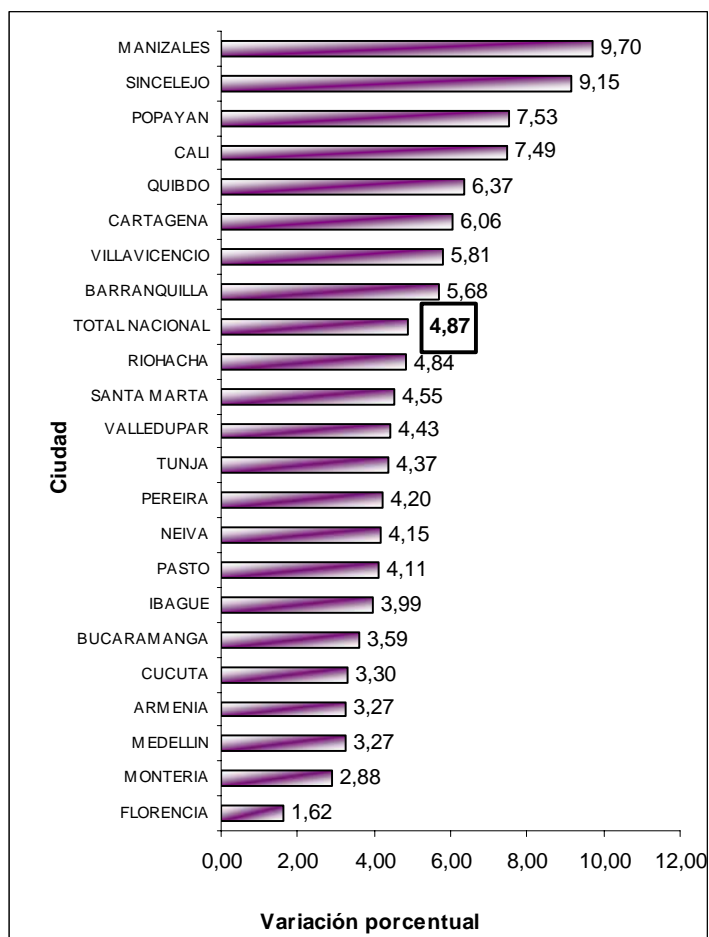
CIUDAD	IVP 2006	IVP 2007
ARMENIA	105,19	103,27
BARRANQUILLA	101,70	105,68
BUCARAMANGA	102,04	103,59
CALI	105,11	107,49
CARTAGENA	109,05	106,06
CUCUTA	104,58	103,30
FLORENCIA	101,84	101,62
IBAGUE	103,51	103,99
MANIZALES	104,43	109,70
MEDELLIN	104,45	103,27
MONTERIA	102,16	102,88
NEIVA	101,93	104,15
PASTO	104,20	104,11
PEREIRA	103,41	104,20
POPAYAN	104,70	107,53
QUIBDO	102,71	106,37
RIOHACHA	104,61	104,84
SANTA MARTA	107,57	104,55
SINCELEJO	103,18	109,15
TUNJA	105,39	104,37
VALLEDUPAR	104,19	104,43
VILLAVICENCIO	102,39	105,81
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>104,20</b>	<b>104,87</b>

Fuente: DANE

De igual modo, las ciudades que mostraron un fuerte incremento respecto al año anterior fueron Sincelejo y Manizales, que registran aumentos en el valor de los predios habitacionales de 5,97 y 5.27 puntos por encima del año anterior en este orden. Por el contrario, 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 2**  
**Variaciones**  
**Índice de Valoración Predial Urbano**  
**22 ciudades**  
**2007**



Fuente: DANE

De las 22 ciudades, la estimación más precisa fue para Bucaramanga (0.17), mientras que el coeficiente de variación más alto los presentó en la ciudad de Sincelejo (1.75).

La investigación para este año contó con un total de 2.385.100 predios, de los cuales se diseñó una muestra probabilística de 3.267 de ellos. Las ciudades en donde más predios se investigaron fueron Florencia, Quibdo y Riohacha tal como lo indica el tamaño de sus muestras, 169, 167 y 162 predios respectivamente.

**Cuadro 3**  
**IVP, tamaño de muestra, coeficientes de variación**  
**22 ciudades y total nacional**  
**2007**

Ciudad	Pedios investigados	Tamaño de muestra	IVP	Coficiente de variación
ARMENIA	54.952	146	103,268	0,41
BARRANQUILLA	172.338	145	105,676	0,47
BUCARAMANGA	92.277	136	103,594	0,17
CALI	379.059	149	107,492	0,63
CARTAGENA	80.045	140	106,059	0,65
CUCUTA	106.491	154	103,299	0,42
FLORENCIA	27.867	169	101,623	0,50
IBAGUE	103.523	143	103,989	0,29
MANIZALES	67.915	136	109,702	0,73
MEDELLIN	650.632	153	103,265	0,77
MONTERIA	62.379	146	102,878	0,47
NEIVA	77.494	143	104,155	0,68
PASTO	53.781	150	104,113	0,28
PEREIRA	83.891	132	104,196	0,20
POPAYAN	58.575	150	107,525	0,38
QUIBDO	11.963	167	106,366	0,55
RIOHACHA	28.000	162	104,839	0,66
SANTA MARTA	73.171	153	104,547	0,27
SINCELEJO	34.454	157	109,148	1,75
TUNJA	45.489	143	104,37	0,52
VALLEDUPAR	48.283	150	104,428	0,66
VILLAVICENCIO	72.521	143	105,809	0,42
<b>TOTAL</b>	<b>2.385.100</b>	<b>3.267</b>	<b>104,87</b>	<b>0,24</b>

Fuente: DANE - IGAC

### 3. EL IVP Y SU RELACIÓN CON EL IPC

Al realizar un comparativo de la tendencia en los últimos siete años del IVP urbano y del IPC de alquileres sin Bogotá, 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. 5).

A partir del año 2003 para el cálculo del IVP se utilizó una muestra probabilística en términos generales a diferencia de 2001 y 2002, lo que explica en parte el distanciamiento de las dos fuentes de información durante estos años, aumentando el número de ciudades incluidas en la muestra al pasar de 7 a 11 y finalmente a 22 ciudades respectivamente.

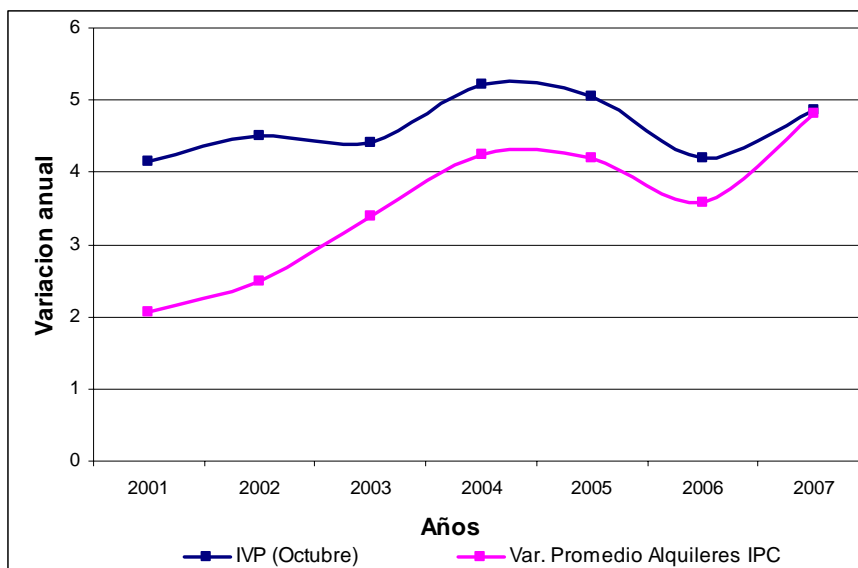
**Cuadro 4**  
**Resultados Nacionales**  
**12 meses de octubre a octubre**  
**2001-2007**

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	<b>4,87</b>	<b>4,81</b>	<b>5,16</b>	<b>3,84</b>

Fuente: DANE

Al comparar los resultados del IVP urbano con los del IPC<sup>1</sup> 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.

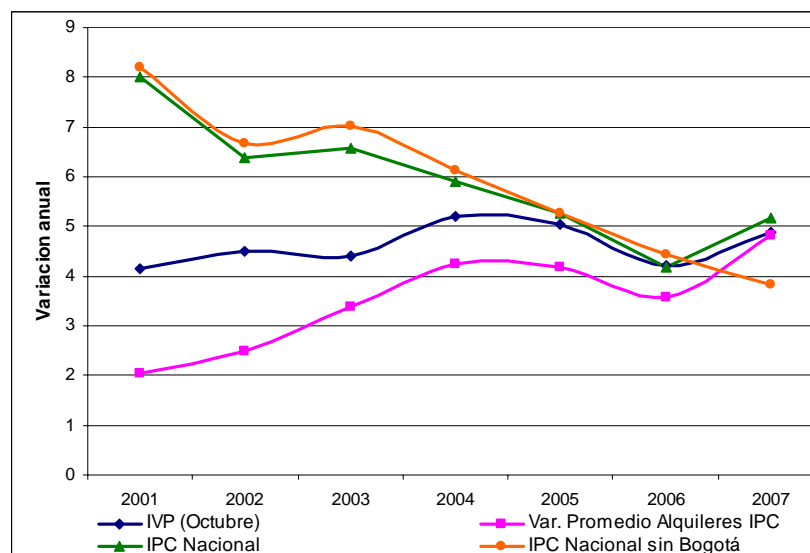
**Gráfico 3**  
**Variaciones anuales IVP – IPC Alquileres**  
**12 meses de octubre a octubre**  
**2001 – 2007**



Fuente: DANE

<sup>1</sup> Parámetro de comparación establecido en el artículo 8 de la Ley 44 de 1990.

**Gráfico 4**  
**Resultados Nacionales**  
**12 meses de octubre a octubre**  
**2001 – 2005**



Fuente: DANE

#### 4. EL IVP Y LA ACTIVIDAD EDIFICADORA.

##### Construcción de vivienda nueva.

En los últimos doce meses a septiembre de 2007, el valor del metro cuadrado con destino a apartamentos y casas presentó incrementos del 14,40% y del 11,10%, respectivamente. Según la información sobre vivienda nueva<sup>2</sup>, en todas las áreas urbanas y metropolitanas se presentaron aumentos en el valor del metro cuadrado, los principales incrementos se presentaron en Cali (21,49%), Pereira (18,37%) y Medellín (12,86%).

En el período de referencia, los apartamentos registraron aumentos en el valor del metro cuadrado de la vivienda nueva en proceso de construcción en todas las áreas urbanas y metropolitanas de estudio, destacándose los crecimientos presentados en Cali (24,03%), Armenia (22,97%), Pereira (20,91%), Barranquilla (15,41%).

##### Vivienda VIS y no VIS.

Según los reportes para vivienda VIS y no VIS entre el segundo trimestre de 2007 frente al mismo periodo del año pasado, el área con destino futuro habitacional aumentó el 22,33%, al pasar de 7 807 939 m<sup>2</sup> a 9 551 631 m<sup>2</sup> en el segundo trimestre de 2007. El área nueva para vivienda aumentó el 4,16%; variación explicada por el aumento del 8,41% en la vivienda no VIS y una disminución en la vivienda de interés social del 5,50%. De igual modo, las unidades nuevas para vivienda aumentaron el 1,19%, básicamente por el crecimiento presentado en la vivienda diferente de VIS del 10,13%.

<sup>2</sup> Índice de precios de vivienda nueva-IPVN.

**Licencias de construcción.**

En septiembre de 2007, se licenciaron 1 743 451 m<sup>2</sup> de construcción, 437 072 m<sup>2</sup>, más que en septiembre de 2006 de acuerdo a la información sobre licencias de construcción. Del total de área licenciada, se registró un aumento de las licencias aprobadas para la construcción de vivienda (23,33%). Las mayores áreas aprobadas se registraron en Risaralda, Cundinamarca y Norte de Santander, que sumaron 20,99 puntos, mientras que Antioquia, Magdalena y Quindío, registraron las mayores disminuciones.

El área aprobada para VIS se incrementó el 103,81%, mientras el área de viviendas de mayor valor aumentó el 8,70% respecto a septiembre de 2006. Del mismo modo, el número de soluciones de vivienda aprobadas en septiembre de 2007, aumentó el 52,68%, debido a que el número de unidades aprobadas para VIS aumentó el 110,72% mientras que el número de no VIS se incrementó el 27,76%.

Asimismo, entre enero y septiembre de este año se aprobaron 14 044 278 m<sup>2</sup>, con un incremento del 22,38% respecto al mismo periodo de 2006. El área aprobada para vivienda acumuló un incremento del 21,83%, con relación al año anterior y el número de soluciones aumentó el 20,94%. Durante este periodo el licenciamiento de área VIS aumentó el 23,54%. Para áreas diferentes a la VIS se presentó incremento un 21,36%.

El número de unidades de vivienda licenciadas durante los últimos doce meses aumentó el 2,17%; el licenciamiento de unidades diferentes a VIS aumentó el 23,16% y el número de soluciones de interés social se incrementó el 20,65%.

**Cuadro 5**  
**M<sup>2</sup> aprobados para la construcción de vivienda**  
**22 ciudades y total nacional**  
**12 meses a septiembre 2007**

<b>CIUDAD</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
RIOHACHA	1.459	307
QUIBDO	681	984
FLORENCIA	1.449	1.653
ARMENIA	22.915	1.665
SINCELEJO	2.807	2.044
SANTA MARTA	49.107	3.304
NEIVA	6.234	7.118
VALLEDUPAR	14.574	8.749
TUNJA	12.585	9.254
IBAGUE	4.940	16.154
POPAYAN	8.238	16.448
PASTO	8.987	19.356
MONTERIA	19.540	21.214
VILLAVICENCIO	23.509	22.997
BUCARAMANGA	21.040	27.112
CUCUTA	9.535	27.844
MANIZALES	30.804	32.266
MEDELLIN	114.368	33.162
CARTAGENA	59.038	51.153
BARRANQUILLA	140.733	66.427
PEREIRA	20.085	169.830
CALI	173.256	180.054
<b>TOTAL</b>	<b>745.884</b>	<b>719.095</b>

Fuente: DANE

**Construcción de vivienda.**

Según la información publicada sobre los costos de construcción de vivienda, entre los meses de enero y octubre de este año el ICCV<sup>3</sup> registró una variación del 3,75%. Esta tasa es inferior en 3,14 puntos a la registrada en el mismo año anterior (6,89%) y en 0,92 puntos con relación al índice de precios al consumidor acumulado a octubre de 2007 (4,67%). Asimismo, en los últimos doce meses el ICCV a octubre de 2007, registró una variación del 3,51%, resultado inferior en 3,62 puntos a los acumulados doce meses del año anterior (7,13%) y en 1,50 puntos con relación al crecimiento acumulado del índice de precios al consumidor a octubre de 2007 (5,01%).

Los costos para la construcción de vivienda VIS en lo corrido del año, acumularon una variación del 4,40%, tasa inferior en 2,43 puntos a la presentada en el mismo período del año anterior (6,83%) y en 0,54 puntos al total del índice de precios al consumidor para ingresos bajos acumulado a octubre de 2007 (4,94%).

La variación de la VIS en los últimos doce meses, fue del 4,15%; este resultado es inferior en 2,95 puntos a la registrada el año anterior, cuando se situó en el (7,10%), y en 0,93 puntos al crecimiento acumulado del índice de precios al consumidor para ingresos bajos en octubre de 2007 (5,08%).

Para el acumulado de los últimos doce meses por ciudades, Popayán (5,51%), Cali (5,23%), Cúcuta (4,75%), Manizales (4,59%), Pasto (4,43%), Cartagena (4,39%), Bucaramanga (4,29%), Ibagué (4,16%), Armenia (3,71%) y Santa Marta (3,56%), se situaron por encima de la variación promedio nacional de los costos de construcción de vivienda, (3,51%).

---

<sup>3</sup> Índice de Construcción de Vivienda.



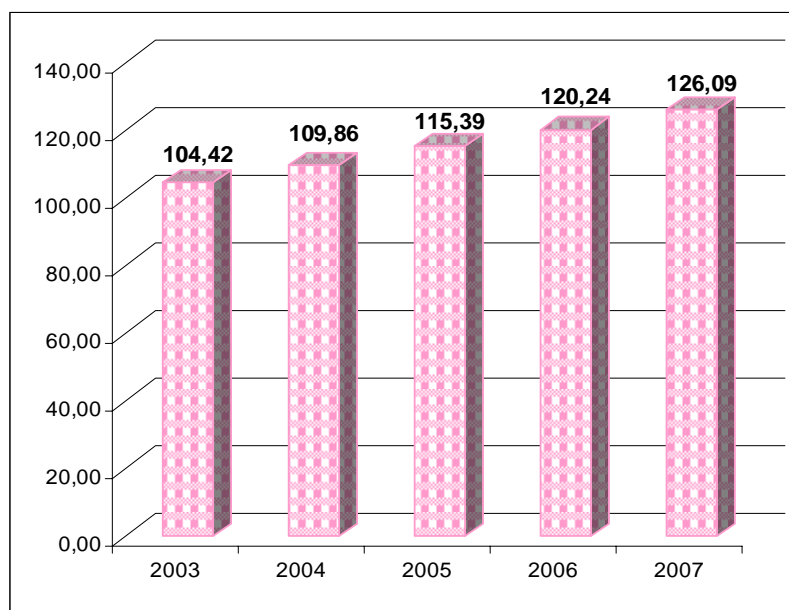
## ANEXO

A1. 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
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>104,42</b>	<b>109,86</b>	<b>115,39</b>	<b>120,24</b>	<b>126,09</b>

Fuente: DANE

Base 2002=100



Fuente: DANE

## FICHA METODOLOGICA

1. **Qué es el IVP?:** es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios urbanos del país, excepto Bogotá<sup>4</sup>, entre dos períodos de tiempo. El IVP es estimado anualmente y es utilizado como insumo para la 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.
2. **Sigla de la investigación:** IVP
3. **Objetivo general:** Estimar la variación porcentual promedio del valor de los predios con destino económico habitacional.
4. **Objetivos específicos:** Estimar el avalúo comercial del terreno. Estimar el avalúo comercial de la construcción.
5. **Definiciones básicas:**
  - **Avalúo Comercial:** Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio 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 afectan el bien (Decreto 1420 de 1998, art. 2)
  - **Avalúo Catastral:** es el valor asignado por la autoridad catastral a cada predio, tomando como referencia el valor del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso lo supere.
  - **Avalúo Total:** es el valor del predio registrado en pesos. Es el resultado de sumar el valor del terreno ( área por el valor de la unidad ), más el valor de la construcción ( área por el valor de la unidad ).
  - **Formación Catastral:** proceso por medio del cual se obtiene la información correspondiente de cada uno de los predios de un municipio, teniendo como base sus aspectos físico, jurídico y económico.
  - **Traslape:** son los predios de la muestra que se repiten de un año a otro.
6. **Alcance temático:** Con el IVP se logra construir un índice que permite hacer seguimiento anual a los cambios de valor en los predios habitacionales, en área urbana. Basados en los avalúos comerciales de los mismos.
7. **Tipo de investigación:** Estadística
8. **Variables e indicadores:**
  - Avalúo catastral o comercial
  - Área de terreno M2
  - Área de la construcción M2
  - Valor M2 del terreno
  - Valor M2 de la construcción
  - Puntaje de la construcción
9. **Parámetros:** Índice de valoración predial.
10. **Unidad de observación:** predios urbanos habitacionales
11. **Universo de estudio:** Comprendido por los predios urbanos habitacionales localizados en el territorio nacional.
12. **Población objetivo:** Constituido por los predios urbanos habitacionales formados de las 22 ciudades capitales de los departamentos existentes en 1991 y los predios urbanos habitacionales formados en el resto urbano.
13. **Unidades estadísticas:**
  - **Unidad de muestreo, de observación y de análisis:** El predio urbano con destino económico habitacional
  - **Unidad de información:** Perito evaluador.
14. **Cantidad de unidades de observación:** 2001: 700 predios, 2002: 971 predios, 2003: 5136 predios (urbano 2636 y rural 2500), 2004: 3567 predios (2.391 en las 22 ciudades y 1.176 en el resto urbano), 2005: 2525 predios (22 ciudades), 2006: 2834 predios (22 ciudades).

---

<sup>4</sup> En este caso se utiliza el IVIUR

□□□

15. **Marco estadístico:** 22 CIUDADES. Información de predios del IGAC para 20 ciudades y Catastros de Medellín y de Cali.
16. **Precisión requerida:** Se mide a través del error de muestreo o error estándar relativo , 5%
17. **Nivel de confianza:** 95%
18. **Diseño estadístico:** 22 CIUDADES. Muestreo probabilístico estratificado de elementos.
19. **Tipo de muestra:** 22 CIUDADES. Los estratos lo conforman cada ciudad y dentro de la ciudad se estratifica por la variable puntaje de la construcción con distribución proporcional al tamaño de los estratos de puntajes.
20. **Método de selección:** Muestreo aleatorio simple dentro de cada estrato.
21. **Tamaño de muestra:** 22 CIUDADES. 2525 predios con asignación de muestra proporcional al tamaño de los estratos
22. **Mantenimiento de muestra:** La muestra se selecciona con aproximadamente 65% de traslape y otro 35% de muestra nueva.
23. **Indicadores de calidad:** Error de muestreo, tasas de no respuesta, tasas de cambio de referencia y tasas de cambio de destino económico.
24. **Cobertura geográfica:** URBANA. 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.
25. **Periodo de referencia:** Año
26. **Periodo de recolección:** Un mes de julio a noviembre
27. **Periodicidad de la recolección:** Anual
28. **Frecuencia de entrega de resultados:** Anual
29. **Desagregación de resultados:** Conjunto de las 22 ciudades y por ciudad
30. **Método de recolección:** La metodología de recolección fue por observación directa de un perito evaluador, en cada predio seleccionado.
31. **Años y periodos disponibles:** 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007.
32. **Medios de difusión:** Documento CONPES
33. **Publicaciones:** CONPES sobre Reajuste de Avalúos Prediales para la Vigencia del año siguiente.

#### DEFINICION DE VARIABLES

**Índice:** la base del índice es 2005 = 100,00.

**Variación anual:** es la relación del índice en el año de referencia ( $I_{i,t}$ ) con el índice del mes anterior ( $I_{i-1,t}$ ), menos 1 por 100.

$$VA = \left( \frac{\text{Índice año referencia}}{\text{Índice año anterior}} - 1 \right) * 100$$

**Índices relativos:**

$$IR_{t,i} = A_{t,i} / A_{t-1,i}$$

**Variación anual del Avalúo Comercial:**

$$VAC = \left( \frac{\text{Avalúo Comercial año actual} - \text{Avalúo Comercial año anterior}}{\text{Avalúo Comercial año anterior}} - 1 \right) * 100$$

**Promedio simple de los IR:**

$$IVP_c = \frac{\sum_{i=1}^{n_c} IR_i}{n_c}$$

**El estimador para las 22 ciudades es:**

$$IV\hat{P} = \frac{\sum_C \sum_H \sum_{s_{ch}} IR_k * f_{exp\_fin_{chk}}}{N}$$