



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

20 de diciembre de 2013

## ÍNDICE DE VALORACION PREDIAL –IVP- 2013 Datos Definitivos

### Contenido

Resumen

Introducción

Resultados por ciudad del 2013

Anexos

Ficha metodológica

Glosario

### RESUMEN

En el año 2013, la variación del Índice de Valoración Predial – IVP<sup>1</sup>, fue 6,03%. Esta tasa es inferior en 0,26 puntos porcentuales frente a la registrada en el mismo período del año anterior (6,29%).

Las ciudades que registraron las mayores variaciones fueron: Tunja (8,84%); Neiva (7,43%); Santa Marta (7,43%), Sincelejo (7,35%); Villavicencio (7,17%) y Pereira (7,12%). En contraste, las ciudades que registraron menores variaciones fueron: Quibdó (3,82%); Pasto (3,93%); Armenia (4,27%), y Montería (4,67%).

El coeficiente de variación para 2013 fue 0,06. Entre tanto, los coeficientes para cada una de las 22 ciudades se situaron entre 0,09 y 0,54.



#### Director

Mauricio Perfetti del Corral

#### Director IGAC

Juan Antonio Nieto Escalante

#### Subdirector

Diego Silva Ardila

#### Dirección de Metodología y Producción

Estadística

Eduardo Efraín Freire D.

<sup>1</sup> 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.



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

## 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 ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento del país, excluyendo Bogotá.

El cálculo del IVP 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 IGAC, -Instituto Geográfico Agustín Codazzi-; en tanto que el DANE adelanta el diseño metodológico de la investigación y se encarga de su cálculo y publicación.

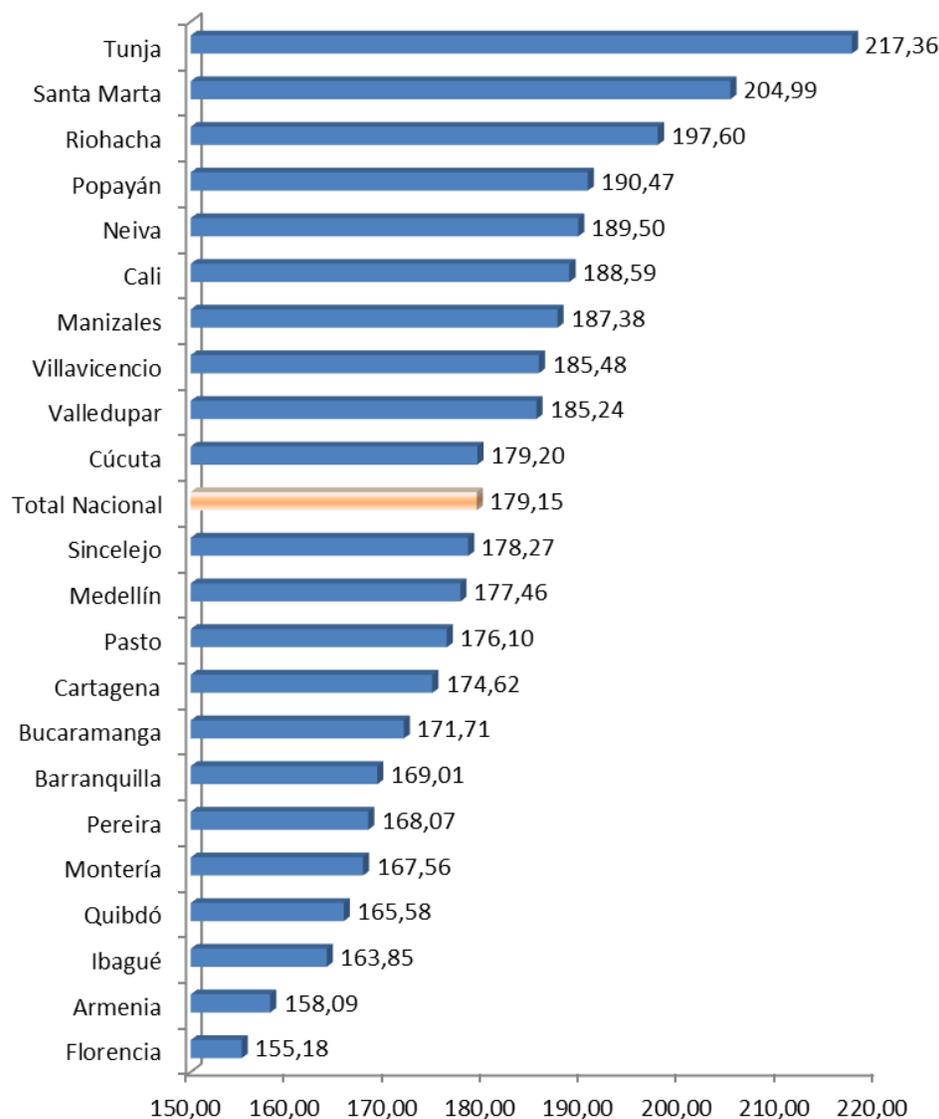
## 1. RESULTADOS POR CIUDAD

### 1.1. Comportamiento del IVP por ciudad

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Tunja (217,36); Santa Marta (204,99); Riohacha (197,60); Popayán (190,47); Neiva (189,50); Cali (188,59); Manizales (187,38); Villavicencio (185,48); Valledupar (185,24) y Cúcuta (179,20) se situaron por encima del promedio nacional (179,15).

**Gráfico 1**  
**Índice de Valoración Predial Urbano**  
**Total nacional y 22 ciudades**  
**2013**

Año base 2002 = 100



Fuente: DANE-IGAC



## 1.2 Comportamiento de las variaciones por ciudad

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, trece de ellas: Tunja (8,84%); Neiva (7,43%); Santa Marta (7,43%); Sincelejo (7,35%); Villavicencio (7,17%); Pereira (7,12%); Bucaramanga (7,10%); Barranquilla (6,87%); Cúcuta (6,73%); Florencia (6,69%), Riohacha, (6,69%); Valledupar (6,15%) y Popayán (6,05%), se situaron por encima del promedio nacional (6,03%).

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Cali (5,98%); Ibagué (5,72%); Manizales (5,66%); Cartagena (5,51%); Medellín (5,02%); Montería (4,67%); Armenia (4,27%); Pasto (3,93%) y Quibdó (3,82%).

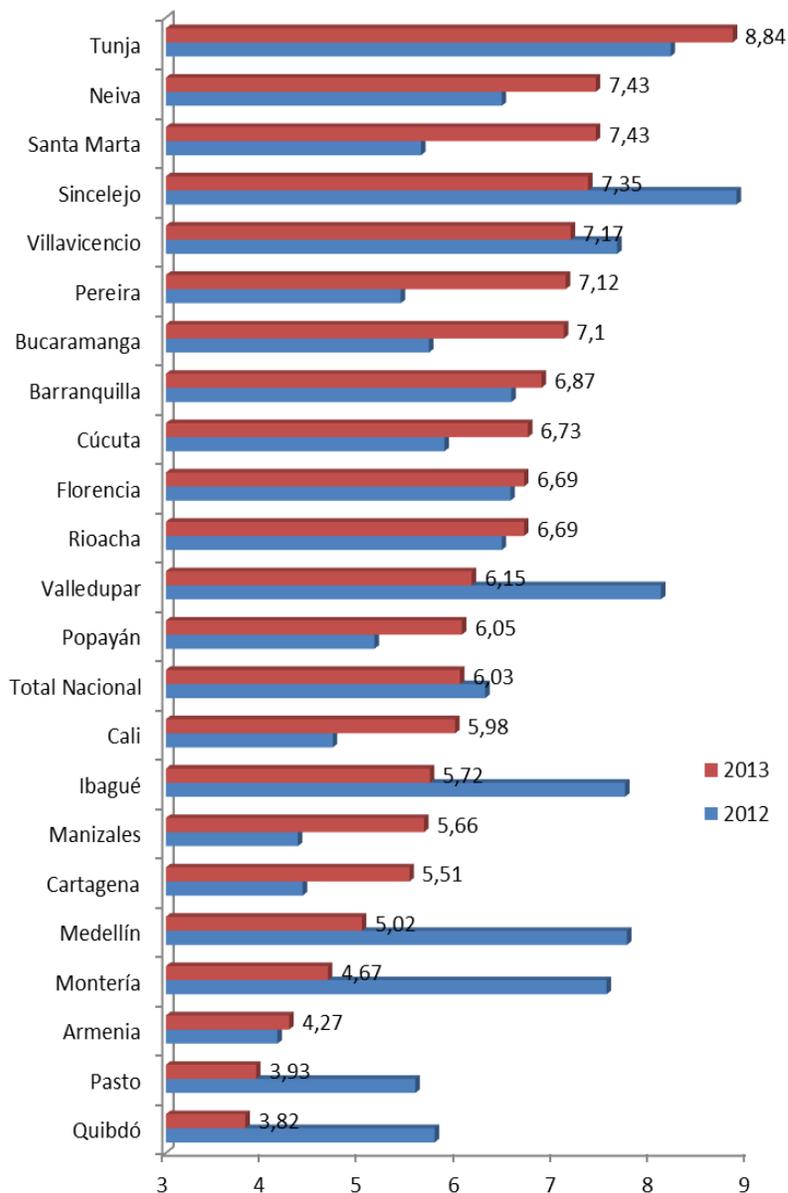
**Cuadro 1**  
**IVP. Variación por ciudades**  
**Total nacional y 22 ciudades**  
**2012-2013**

CIUDAD	AÑO		Diferencia
	2012	2013	
Tunja	8,20	8,84	0,64
Santa Marta	5,63	7,43	1,80
Neiva	6,46	7,43	0,97
Sincelejo	8,88	7,35	-1,53
Villavicencio	7,65	7,17	-0,48
Pereira	5,42	7,12	1,70
Bucaramanga	5,71	7,10	1,39
Barranquilla	6,56	6,87	0,31
Cúcuta	5,87	6,73	0,86
Riohacha	6,46	6,69	0,23
Florencia	6,55	6,69	0,14
Valledupar	8,10	6,15	-1,95
Popayán	5,15	6,05	0,90
<b>Total Nacional</b>	<b>6,29</b>	<b>6,03</b>	<b>-0,26</b>
Cali	4,72	5,98	1,26
Ibagué	7,73	5,72	-2,01
Manizales	4,36	5,66	1,30
Cartagena	4,41	5,51	1,10
Medellín	7,75	5,02	-2,73
Montería	7,54	4,67	-2,87
Armenia	4,15	4,27	0,12
Pasto	5,57	3,93	-1,64
Quibdó	5,77	3,82	-1,95

Fuente: DANE

Las ciudades que registraron las mayores diferencias porcentuales negativas con respecto al año anterior fueron: Montería (-2,87 puntos porcentuales); Medellín (-2,73 puntos porcentuales); Ibagué (-2,01 puntos porcentuales); Quibdó y Valledupar (-1,95 puntos porcentuales, cada una) y Pasto (-1,645). En contraste, las ciudades que registraron las mayores diferencias porcentuales positivas con respecto al año anterior fueron: Santa Marta (1,80 puntos porcentuales); Pereira (1,70 puntos porcentuales); Bucaramanga (1,39 puntos porcentuales) y Manizales (1,30 puntos porcentuales).

**Gráfico 2**  
**IVP. Variación por ciudades**  
**Total nacional y 22 ciudades**  
**2012-2013**



Fuente: DANE

Para el año 2013, el IVP contó con un universo de 2.373.487 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.818 de ellos. Las ciudades con mayor número de predios investigados fueron Medellín (299); Sincelejo (280); Riohacha (260) y Cali (253).



**Cuadro 2**  
**IVP, tamaño de muestra, coeficientes de variación y cobertura**  
**Total nacional y 22 ciudades**  
**2013**

Ciudad	Total predios	Muestra seleccionada*	Variación anual IVP 2013	Coefficiente de variación (%)	Cobertura
Cali	252.828	253	5,98	0,13	96,44
Cartagena	118.139	176	5,51	0,14	95,45
Valledupar	68.464	229	6,15	0,09	94,76
Tunja	42.158	244	8,84	0,12	94,67
Villavicencio	93.369	197	7,17	0,50	94,42
Riohacha	24.829	260	6,69	0,12	94,23
Montería	64.108	202	4,67	0,25	94,06
Armenia	71.233	210	4,27	0,22	93,81
Manizales	79.253	210	5,66	0,19	93,81
Sincelejo	54.227	280	7,35	0,32	93,57
Bucaramanga	112.515	199	7,10	0,27	93,47
Pasto	73.140	191	3,93	0,25	93,19
Barranquilla	199.031	193	6,87	0,18	92,75
Ibagué	116.764	202	5,72	0,19	92,57
Pereira	97.830	179	7,12	0,29	92,18
Popayán	60.410	209	6,05	0,17	91,87
Neiva	85.037	225	7,43	0,54	90,22
Quibdó**	16.987	244	3,82	0,12	89,75
Florencia**	30.569	223	6,69	0,39	88,79
Cúcuta**	120.042	212	6,73	0,23	87,74
Santa Marta**	81.677	181	7,43	0,45	86,19
Medellín**	510.877	299	5,02	0,14	85,95
<b>Total Nacional</b>	<b>2.373.487</b>	<b>4.818</b>	<b>6,03</b>	<b>0,06</b>	<b>92,22</b>

\* 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 total del IVP para las veintidós ciudades fue 92,22%. Las ciudades de Quibdó, Florencia, Cúcuta, Santa Marta y Medellín presentaron coberturas inferiores al 90%.



**ANEXO**

**A1. Índice de Valoración Predial.  
Total nacional y 22 ciudades  
2002-2013  
Base 2002=100**

Año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ARMENIA	100	103,73	105,96	110,04	115,76	119,54	126,23	130,22	135,88	145,57	151,61	158,09
BARRANQUILLA	100	103,93	111,06	114,82	116,77	123,40	127,58	134,84	138,95	148,41	158,14	169,01
BUCARAMANGA	100	103,98	109,40	111,84	114,12	118,22	129,59	138,90	144,99	151,67	160,33	171,71
CALI	100	103,90	109,23	118,07	124,10	133,40	140,42	150,44	159,35	169,93	177,95	188,59
CARTAGENA	100	100,00	102,23	107,10	116,79	123,87	131,34	139,15	148,62	158,52	165,50	174,62
CUCUTA	100	105,05	109,42	115,06	120,33	124,30	130,95	141,78	147,48	158,59	167,90	179,20
FLORENCIA	100	100,11	103,14	106,42	108,38	110,14	116,10	121,44	126,87	136,51	145,45	155,18
IBAGUE	100	107,34	112,37	115,00	119,04	123,79	129,26	135,43	138,87	143,87	154,99	163,85
MANIZALES	100	104,94	113,27	118,92	124,18	136,23	144,38	154,20	162,99	169,94	177,34	187,38
MEDELLIN	100	104,19	108,69	111,84	116,81	120,63	130,76	139,84	146,94	156,83	168,98	177,46
MONTERIA	100	106,12	110,58	113,52	115,97	119,31	125,67	133,12	138,98	148,86	160,08	167,56
NEIVA	100	106,50	111,93	121,71	124,06	129,22	145,49	148,59	156,23	165,69	176,39	189,50
PASTO	100	106,67	112,10	116,88	121,79	126,80	136,23	144,11	154,23	160,50	169,44	176,10
PEREIRA	100	101,82	108,57	114,27	118,17	123,13	125,84	129,89	138,99	148,83	156,89	168,07
POPAYAN	100	105,60	111,83	118,41	123,98	133,31	144,65	153,04	160,41	170,81	179,61	190,47
QUIBDO	100	102,34	109,42	113,17	116,24	123,64	132,51	139,17	145,50	150,78	159,49	165,58
RIOHACHA	100	104,75	116,05	126,16	131,98	138,37	144,25	153,95	163,50	173,97	185,22	197,60
SANTA MARTA	100	108,67	115,69	130,77	140,66	147,06	155,08	160,62	171,76	180,65	190,82	204,99
SINCELEJO	100	103,93	110,61	116,82	120,54	131,56	135,44	139,32	142,51	152,52	166,07	178,27
TUNJA	100	107,12	112,87	119,83	126,29	131,81	146,68	162,83	172,96	184,58	199,71	217,36
VALLEDUPAR	100	105,98	112,10	116,94	121,84	127,24	133,95	142,26	150,40	161,43	174,51	185,24
VILLAVICENCIO	100	104,18	112,45	117,05	119,85	126,81	131,99	138,34	148,24	160,76	173,06	185,48
<b>TOTAL NACIONAL</b>	100	<b>104,42</b>	<b>109,86</b>	<b>115,39</b>	<b>120,24</b>	<b>126,09</b>	<b>134,13</b>	<b>142,19</b>	<b>149,44</b>	<b>158,96</b>	<b>168,97</b>	<b>179,15</b>

Fuente: DANE

Fuente: DANE



PROSPERIDAD  
PARA TODOS

## FICHA METODOLÓGICA

El IVP es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios urbanos del país, excepto Bogotá, entre dos periodos 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.

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 2013



## GLOSARIO

**Avalúo Comercial:** se entiende por el 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).

**Conservación catastral:** involucra los procesos de conservación de los documentos catastrales relacionados con los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico.

**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.

**Actualización catastral:** la actualización catastral tiene diferentes fases a saber: el reconocimiento predial, que consiste en la recopilación de información general de los inmuebles; el establecimiento de zonas homogéneas físicas, mediante la caracterización similar de los predios; la determinación de zonas homogéneas geoeconómicas, que permite identificar áreas con valores similares; el establecimiento de los valores de las construcciones; el avalúo catastral y la actualización gráfica.

**Traslape:** los predios traslapados en la muestra son los que han sido encuestados anteriormente. Vale la pena señalar que t -1 es diferente a traslapado pues todos los predios tienen periodo anterior independientemente sean traslapados o sin traslapar.

**Cambio de referencia:** se cambia de referencia a un predio cuando la variación en su avalúo es consecuencia de un cambio intrínseco en la vivienda y no por dinámicas de mercado.