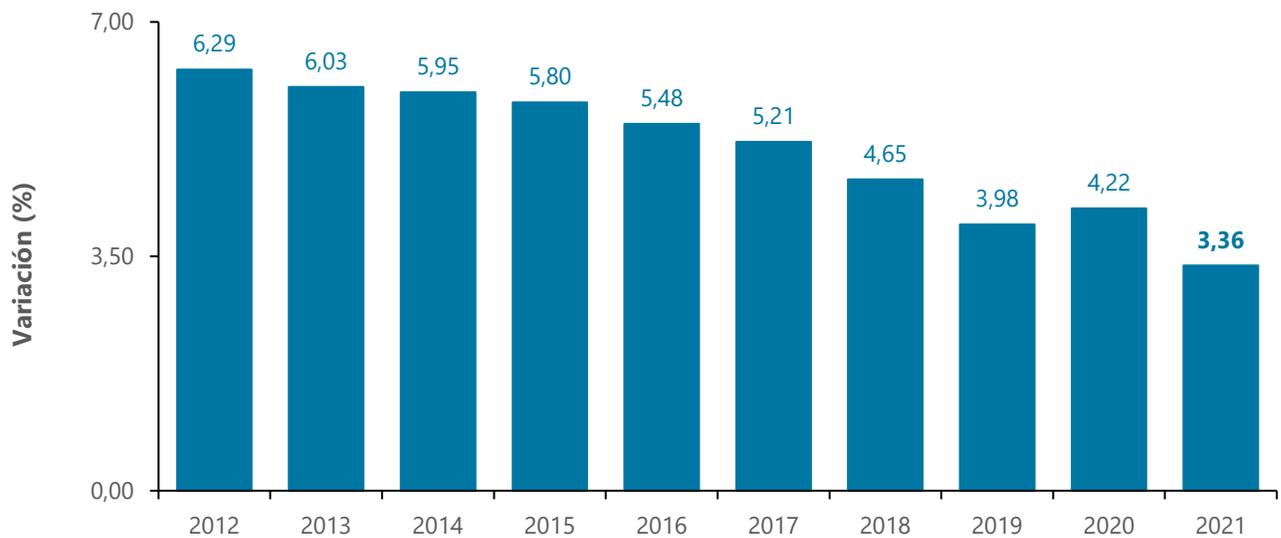


Índice de Valoración Predial – IVP

2021

Gráfico 1. Variación anual - IVP
Total nacional
2012 - 2021



Fuente: DANE, IVP.

- Introducción
- Resultados por ciudad año 2021
- Ficha metodológica
- Glosario

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 de las variaciones por ciudad

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, trece de ellas: Neiva (4,98%), Manizales (4,94%), Pasto (4,86%), Medellín (4,85%), Bucaramanga (4,80%), Pereira (4,28%), Barranquilla (4,02%), Tunja (3,97%), Armenia (3,91%), Cali (3,60%), Riohacha (3,58%), Cúcuta (3,55%) y Florencia (3,37%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Santa Marta (3,24%), Valledupar (3,12%), Montería (2,93%), Villavicencio (2,44%), Ibagué (2,39%), Cartagena (2,36%), Popayán (2,14%), Sincelejo (2,11%), y Quibdó (1,68%).

Tabla 1. Variación anual del IVP
Total nacional y 22 ciudades
2020 - 2021

Ciudad	AÑO		Diferencia (puntos porcentuales)
	2020	2021	
Neiva	2,89	4,98	2,08
Manizales	4,50	4,94	0,44
Pasto	3,67	4,86	1,20
Medellín	6,20	4,85	-1,35
Bucaramanga	3,75	4,80	1,05
Pereira	4,36	4,28	-0,08
Barranquilla	4,70	4,02	-0,68
Tunja	4,45	3,97	-0,48
Armenia	2,81	3,91	1,10
Cali	3,06	3,60	0,54
Riohacha	2,52	3,58	1,05
Cúcuta	3,40	3,55	0,15
Florencia	3,56	3,37	-0,19
TOTAL NACIONAL	4,22	3,36	-0,86
Santa Marta	5,40	3,24	-2,16
Valledupar	2,20	3,12	0,92
Montería	2,95	2,93	-0,02
Villavicencio	4,33	2,44	-1,89
Ibagué	2,96	2,39	-0,57
Cartagena	4,51	2,36	-2,14
Popayán	6,07	2,14	-3,92
Sincelejo	2,75	2,11	-0,64
Quibdó	6,63	1,68	-4,96

Fuente: DANE, IVP.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

De las veintidós ciudades incluidas en el IVP de 2021 en comparación con el año 2020, nueve presentaron variaciones superiores a las registradas el año anterior. Las ciudades que registraron las mayores diferencias en puntos porcentuales con respecto al año anterior fueron: Neiva (2,08 puntos porcentuales), Pasto (1,20 puntos porcentuales), Armenia (1,10 puntos porcentuales) y Riohacha (1,05 puntos porcentuales).

En contraste, trece ciudades registraron variaciones inferiores en el 2021 respecto a las presentadas el año anterior, las diferencias más altas en puntos porcentuales fueron: Quibdó (4,96 puntos porcentuales), Popayán (3,92 puntos porcentuales), Santa Marta (2,16 puntos porcentuales) y Cartagena (2,14 puntos porcentuales).

1.2 Cobertura - IVP

Para el año 2021 en comparación con el año 2020, el IVP contó con un universo de 2.878.945 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.919 de ellos. Las ciudades con mayor número de predios investigados fueron: Cali (308), Medellín (299), Sincelejo (280) y Riohacha (260).

La cobertura para las veintidós ciudades fue de 96,67% (tabla 2)

**Tabla 2. Tamaño de muestra, coeficientes de variación y cobertura
Total nacional y 22 ciudades
2021**

Ciudad	Marco	Muestra seleccionada*	Variación anual - IVP 2021	Coefficiente de variación	Cobertura
Armenia	87.743	210	3,91	0,10	90,48
Barranquilla	235.760	216	4,02	0,34	96,76
Bucaramanga	139.640	199	4,80	0,15	98,99
Cali	438.014	308	3,60	0,06	99,35
Cartagena	154.042	176	2,36	0,15	93,18
Cúcuta	136.297	212	3,55	0,12	94,34
Florencia	36.853	223	3,37	0,27	98,65
Ibagué	144.288	202	2,39	0,10	98,51
Manizales	88.251	210	4,94	0,26	98,10
Medellín	565.579	299	4,85	0,12	98,33
Montería	71.749	202	2,93	0,08	95,54
Neiva	97.492	225	4,98	0,14	98,22
Pasto	91.947	191	4,86	0,24	98,95
Pereira	83.706	179	4,28	0,08	97,21
Popayán	71.581	232	2,14	0,09	94,83
Quibdó	17.334	244	1,68	0,11	88,11
Riohacha	25.971	260	3,58	0,11	98,85
Santa Marta	93.335	181	3,24	0,18	100,00
Sincelejo	61.724	280	2,11	0,14	97,50
Tunja	55.895	244	3,97	0,15	98,36
Valledupar	81.578	229	3,12	0,18	93,45
Villavicencio	100.166	197	2,44	0,07	97,97
Total Nacional	2.878.945	4.919	3,36	0,04	96,67

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

Fuente: DANE, IVP.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

FICHA METODOLÓGICA

Índice de Valoración Predial – 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 hasta la fecha.

GLOSARIO¹

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 sobra la cual se quiere inferir.

¹ Fuente: DANE - IGAC

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.



@DANE_Colombia



/DANEColombia



/DANEColombia



DANEColombia

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

Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE
Bogotá, Colombia

www.dane.gov.co