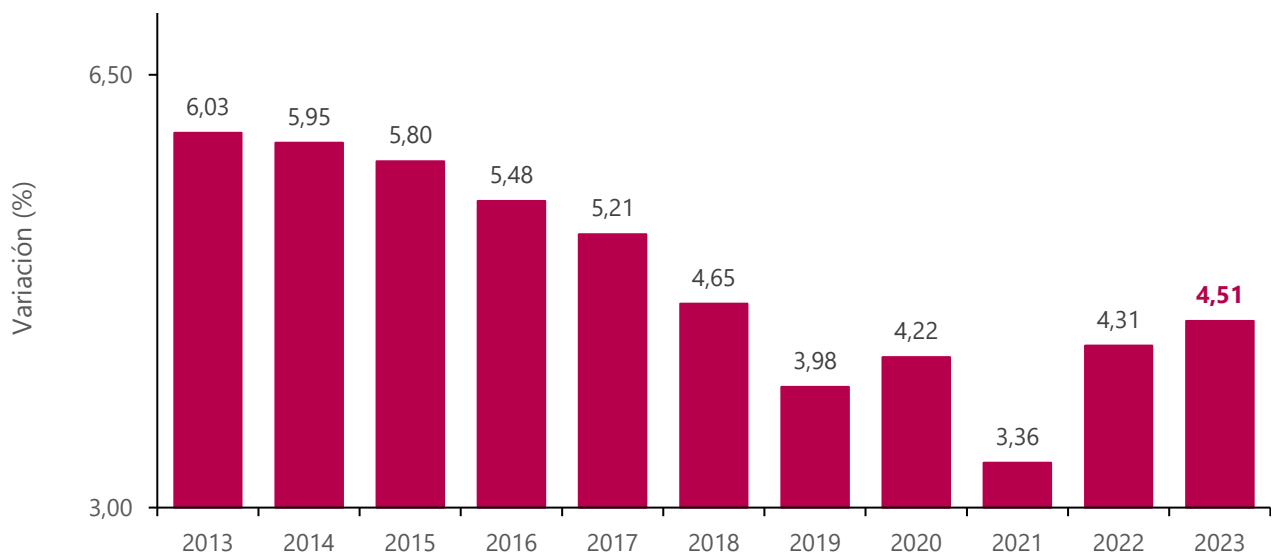


## Índice de Valoración Predial (IVP) 2023

**Gráfico 1. Variación anual IVP  
Total  
2013 - 2023**



Fuente: DANE-IVP

- Introducción
- Resultado total y por ciudad (variación y cobertura)
- 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. La operación inició en 2001 con una muestra no probabilística de predios para ocho ciudades; en 2002 y 2003 se incrementó el alcance a once ciudades, y partir del 2004 se aplicó 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.

En el caso de las ciudades de Popayán, Cartagena, Armenia, Pereira, Neiva, Valledupar, Manizales, Sincelejo y Santa Martha, respecto de los resultados presentados en 2023, la muestra de predios sujeta a recolección, fue seleccionada a partir de los marcos disponibles para el año 2022, debido a la imposibilidad para acceder al marco del año 2023 con la totalidad de las variables requeridas en el diseño.

La recolección requerida en el marco del IVP es efectuada anualmente por peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); en tanto que el DANE adelanta el diseño metodológico de la operación y se encarga de su cálculo y difusión.

# 1. Resultado total y por ciudad IVP 2023

## 1.1 Comportamiento de las variaciones total y por ciudad

La variación total del IVP para el 2023 ascendió a 4,51%

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, nueve de ellas: Neiva (7,79%), Florencia (7,59%), Cúcuta (6,66%), Santa Marta (6,59%), Quibdó (5,96%), Manizales (5,20%), Pasto (5,12%), Pereira (4,87%) y Medellín (4,64%) presentaron variaciones superiores a la media

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Tunja (4,47%), Riohacha (4,46%), Bucaramanga (4,37%), Villavicencio (4,28%), Sincelejo (4,24%), Barranquilla (4,22%), Montería (4,21%), Armenia (4,09%), Cartagena (3,95%), Ibagué (3,94%), Popayán (3,92%), Valledupar (3,37%) y Cali (2,98%).

**Tabla 1. Variación anual del IVP**

**Total y 22 ciudades**

**2022 - 2023**

Ciudad	AÑO		Diferencia (puntos procentuales)
	2022	2023	
Neiva	5,45	7,79	2,34
Florencia	5,05	7,59	2,54
Cúcuta	5,32	6,66	1,34
Santa Marta	4,62	6,59	1,97
Quibdó	3,23	5,96	2,73
Manizales	5,74	5,20	-0,54
Pasto	3,06	5,12	2,07
Pereira	6,36	4,87	-1,49
Medellín	3,02	4,64	1,62
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>4,31</b>	<b>4,51</b>	<b>0,20</b>
Tunja	4,33	4,47	0,14
Riohacha	4,19	4,46	0,27
Bucaramanga	2,65	4,37	1,72
Villavicencio	3,89	4,28	0,38
Sincelejo	4,24	4,24	0,00
Barranquilla	4,73	4,22	-0,51
Montería	6,51	4,21	-2,30
Armenia	5,69	4,09	-1,60
Cartagena	5,41	3,95	-1,46
Ibagué	6,28	3,94	-2,34
Popayán	2,16	3,92	1,77
Valledupar	6,03	3,37	-2,66
Cali	3,64	2,98	-0,66

**Fuente:** DANE-IVP

**Nota:** La diferencia en el cálculo 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 2023 en comparación con el año 2022, trece 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: Quibdó (2,73 puntos porcentuales), Florencia (2,54 puntos porcentuales), Neiva (2,34 puntos porcentuales) y Pasto (2,07 puntos porcentuales).

En contraste, nueve ciudades registraron variaciones inferiores en el 2023 respecto a las presentadas el año anterior, las ciudades con mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Valledupar (2,66 puntos porcentuales), Ibagué (2,34 puntos porcentuales) y Montería (2,30 puntos porcentuales).

## 1.2 Cobertura IVP 2023

Para el año 2023 el IVP definió como universo un total de 2.975.791 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.919 de ellos<sup>1</sup>. La cobertura para las veintidós ciudades fue 98,66% (tabla 2)

**Tabla 2. Tamaño de muestra, coeficientes de variación y cobertura Total y 22 ciudades 2023**

Ciudad	Marco	Muestra seleccionada*	Variación anual - IVP 2023	Coefficiente de variación	Cobertura
Armenia	87.743	210	4,09	0,12	100,00
Barranquilla	274.157	216	4,22	0,09	100,00
Bucaramanga	146.515	199	4,37	0,12	99,50
Cali	443.022	308	2,98	0,10	100,00
Cartagena	155.545	176	3,95	0,20	96,02
Cúcuta	140.196	212	6,66	0,10	99,53
Florencia	38.108	223	7,59	0,11	96,86
Ibagué	149.786	202	3,94	0,09	99,01
Manizales	88.251	210	5,20	0,11	99,05
Medellín	567.494	299	4,64	0,06	100,00
Montería	72.369	202	4,21	0,08	99,01
Neiva	97.492	225	7,79	0,10	98,67
Pasto	94.015	191	5,12	0,18	96,34
Pereira	100.980	179	4,87	0,12	97,77
Popayán	73.687	232	3,92	0,14	100,00
Quibdó	17.393	244	5,96	0,13	97,54
Riohacha	26.246	260	4,46	0,15	99,62
Santa Marta	93.335	181	6,59	0,17	99,45
Sincelejo	62.579	280	4,24	0,08	98,93
Tunja	56.643	244	4,47	0,07	97,95
Valledupar	81.578	229	3,37	0,06	98,69
Villavicencio	108.657	197	4,28	0,14	94,42
<b>Total Nacional</b>	<b>2.975.791</b>	<b>4.919</b>	<b>4,51</b>	<b>0,03</b>	<b>98,66</b>

**Fuente:** DANE-IVP

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

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

<sup>1</sup> En el caso de las ciudades de Popayán, Cartagena, Armenia, Pereira, Neiva, Valledupar, Manizales, Sincelejo y Santa Martha, respecto de los resultados presentados en 2023, la muestra de predios sujeta a recolección, fue seleccionada a partir de los marcos disponibles para el año 2022, debido la imposibilidad para acceder al marco del año 2023 con la totalidad de las variables requeridas en el diseño

## 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 22 ciudades

**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.

## Glosario<sup>2</sup>

**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 sobre la cual se quiere inferir.

---

<sup>2</sup> Fuente: DANE - IGAC



/DANEColombia



@DANEColombia



@DANE\_Colombia



/DANEColombia

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo

*[contacto@dane.gov.co](mailto:contacto@dane.gov.co)*

Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-  
Bogotá D.C., Colombia

*[www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)*