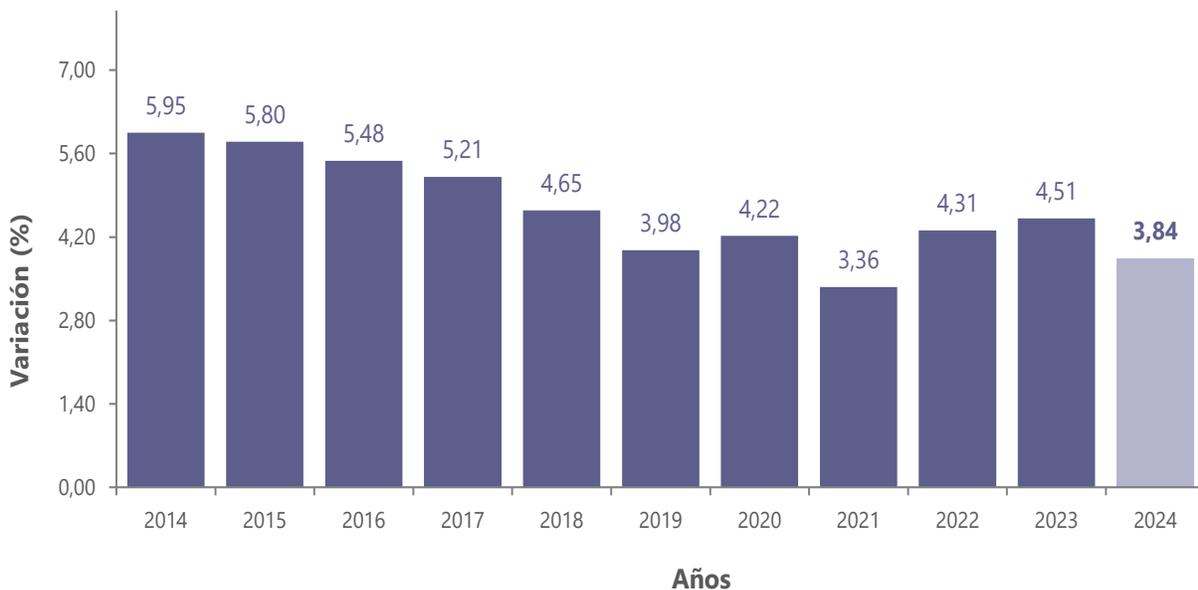




Índice de Valoración Predial (IVP) 2024

Gráfico 1. Variación anual del IVP
Total
2014 - 2024



Fuente: DANE, IVP.

- Introducción
- Variación anual total y por ciudad
- Medidas de calidad
- Ficha Metodológica
- Glosario

Introducción

El Índice de Valoración Predial - IVP 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, sin incluir a 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 Villavicencio¹.

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 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.

En el caso de las ciudades de Cartagena, Pereira, Valledupar y Santa Marta, respecto de los resultados presentados en 2024, 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 con la totalidad de las variables requeridas en el diseño. De otra parte, la ciudad de Bucaramanga se generó a partir del marco del año 2023.

1. Variación anual total y por ciudad IVP 2024

1.1 Comportamiento de las variaciones total y por ciudad

La variación total nacional del IVP para el 2024 fue de 3,84%.

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Bucaramanga (5,57%), Florencia (5,48%), Neiva (4,89%), Armenia (4,87%), Barranquilla (4,82%), Tunja (4,62%), Riohacha (4,29%), Ibagué (4,12%), Pasto (4,06%) y Valledupar (3,96%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades en las que se observó una variación inferior a la media fueron: Cali (3,76%), Villavicencio (3,59%), Montería (3,59%), Popayán (3,59%), Manizales (3,53%), Cartagena (3,38%), Sincelejo (3,33%), Cúcuta (3,31%), Medellín (3,22%), Pereira (2,90%), Santa Marta (2,57%) y Quibdó (2,17%).

Tabla 1. Variación anual del IVP

Total y según ciudades

2023 - 2024

Ciudad	Año		Diferencia en puntos porcentuales (p.p.)
	2023 (%)	2024 (%)	
Bucaramanga	4,37	5,57	1,20
Florencia	7,59	5,48	-2,11
Neiva	7,79	4,89	-2,90
Armenia	4,09	4,87	0,78
Barranquilla	4,22	4,82	0,60
Tunja	4,47	4,62	0,15
Riohacha	4,46	4,29	-0,17
Ibagué	3,94	4,12	0,18
Pasto	5,12	4,06	-1,06
Valledupar	3,37	3,96	0,59
Total	4,51	3,84	-0,67
Cali	2,98	3,76	0,78
Villavicencio	4,28	3,59	-0,69
Montería	4,21	3,59	-0,62
Popayán	3,92	3,59	-0,33
Manizales	5,20	3,53	-1,67
Cartagena	3,95	3,38	-0,57
Sincelejo	4,24	3,33	-0,91
Cúcuta	6,66	3,31	-3,35
Medellín	4,64	3,22	-1,42
Pereira	4,87	2,90	-1,97
Santa Marta	6,59	2,57	-4,02
Quibdó	5,96	2,17	-3,79

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 2024 en comparación con el año 2023, siete obtuvieron variaciones superiores a las registradas el año anterior. Las ciudades que registraron las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Bucaramanga (1,20 puntos porcentuales), Cali (0,78 puntos porcentuales) y Armenia (0,78 puntos porcentuales).

En contraste, para quince ciudades se observaron variaciones inferiores en el 2024 con respecto a al año anterior, las mayores diferencias en puntos porcentuales se presentaron en: Santa Marta (4,03 puntos porcentuales), Quibdó (3,79 puntos porcentuales), Cúcuta (3,35 puntos porcentuales), Neiva (2,90 puntos porcentuales) y Florencia (2,10 puntos porcentuales).

2. Medidas de calidad

Las medidas de calidad descritas a continuación fueron aplicadas en el proceso de producción del Índice de Valoración Predial. Se presenta el indicador de cobertura según el número de registros esperados por el índice, el porcentaje de no respuesta, intervalos de confianza y coeficientes de variación.

2.1 Indicador de cobertura

Para el año 2024 el IVP definió como universo un total de 2.992.911 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.928 de ellos².

Cada uno de los predios está sujeto a la visita del experto perito, quien, durante la preparación de su trabajo de campo, puede identificar una novedad que imposibilite realizar la visita, lo que conlleva a la exclusión de ese registro en el cálculo. En el caso de que el predio se encuentre fuera del área urbana de la ciudad incluida en el IVP o se determine que ya no tiene destino residencial, se le asigna la novedad "FU-Fuera de universo". Por otro lado, debido a condiciones de seguridad y accesibilidad, el perito puede asignar la novedad "PNV -Predio no visitado" a un predio en el cual no sea posible realizar el trabajo de campo.

Finalmente, existen casos en que el predio visitado presenta diferencias relevantes de un año a otro (cambios relevantes en el metraje del suelo o construcción o cambios importantes en el puntaje o variables que determinan la calidad del predio). En estos casos, el perito asigna la novedad "Cambio de referencia – CR" porque la variación de los precios del predio para un año y el inmediatamente anterior no es posible (debido a que los predios no son similares entre sí y, por lo tanto, no es posible determinar que el cambio de valores se deba a un efecto precio o a efectos combinados de calidad).

Así las cosas, los predios efectivos se entienden como aquellos que no presentan alguna de las novedades descritas (FU, PNV y CR), porque corresponden a aquellos registros que cuentan con variaciones de precio para predios visitados, que corresponden a la cobertura del indicador y en donde existe presunción que el predio es razonablemente similar en los dos años comparados.

$$\text{Indicador de cobertura} = \left(\frac{\text{Predios efectivos}}{\text{Predios seleccionados en la muestra}} \right) * 100$$

² En el caso de las ciudades de Cartagena, Pereira, Valledupar y Santa Marta, respecto de los resultados presentados en 2024, 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 con la totalidad de las variables requeridas en el diseño. De otra parte, la ciudad de Bucaramanga se generó con el marco del año 2023.

Dónde:

Predios efectivos = predios seleccionados en la muestra – (FU-Fuera de universo + PNV -Predio no visitado + Cambio de referencia - CR)

$$\text{Indicador de cobertura} = (((4.928 - (14 + 2 + 3))/4.928) * 100 = 99,61\%$$

El IVP de 2024 presentó un índice de cobertura de 99,61%³.

2.2. Porcentaje de no respuesta

Para el caso del IVP y dado que la recolección de información permite la toma y análisis de una única variable: la variación de precios de los predios visitados, el porcentaje de no respuesta corresponde al valor restante del indicador de cobertura.

$$\text{Porcentaje de no respuesta} = 100 - \text{Indicador de cobertura}$$

El IVP de 2024 presentó un porcentaje de no respuesta de 0,39%.

2.3. Intervalos de confianza

En la tabla presentada en el apartado 2.4 de este mismo documento, se presentan los intervalos de confianza para la estimación del índice total y según ciudades. Los intervalos están calculados en términos del relativo del cambio de precios, lo que corresponde a expresar la variación en términos de su relativo.

$$\text{Variación en porcentaje} = (\text{relativo} - 1) * 100$$

2.4. Coeficientes de variación

En la siguiente tabla, se presentan los coeficientes de variación estimados el índice total y según ciudades.

³ Los porcentajes particulares de cobertura por ciudades se encuentran disponibles en la tabla ubicada en el contenido 2.4 de este mismo documento.

**Tabla 2. Indicador de cobertura, intervalos de confianza y coeficientes de variación del IVP
Total y según ciudades
2024**

Ciudad	Predios				Cobertura (%)	Intervalos de confianza		Coeficiente de variación estimado
	Universo	Seleccionados para la muestra	Total no efectivos	Total efectivos		Límite Inferior (LI)	Límite Superior (LS)	
Armenia	77.605	210	0	210	100,00	1,0480	1,0493	0,0302
Barranquilla	284.203	216	0	216	100,00	1,0462	1,0502	0,0975
Bucaramanga	146.515	199	0	199	100,00	1,0549	1,0566	0,0429
Cali	443.857	309	1	308	99,68	1,0359	1,0393	0,0830
Cartagena	155.545	177	1	176	99,44	1,0317	1,0359	0,1052
Cúcuta	143.637	213	1	212	99,53	1,0321	1,0340	0,0477
Florencia	37.689	224	0	224	100,00	1,0542	1,0554	0,0272
Ibagué	155.462	202	3	199	98,51	1,0394	1,0429	0,0852
Manizales	87.334	210	0	210	100,00	1,0339	1,0368	0,0725
Medellín	570.688	299	0	299	100,00	1,0307	1,0338	0,0764
Montería	73.020	202	0	202	100,00	1,0341	1,0376	0,0861
Neiva	103.029	225	2	223	99,11	1,0459	1,0518	0,1430
Pasto	94.106	192	1	191	99,48	1,0382	1,0431	0,1206
Pereira	100.980	180	1	179	99,44	1,0267	1,0313	0,1140
Popayán	74.603	232	1	231	99,57	1,0330	1,0387	0,1406
Quibdó	17.668	244	0	244	100,00	1,0202	1,0232	0,0746
Riohacha	27.343	261	1	260	99,62	1,0412	1,0446	0,0821
Santa Marta	93.335	181	0	181	100,00	1,0239	1,0274	0,0868
Sincelejo	62.867	281	0	281	100,00	1,0316	1,0350	0,0819
Tunja	57.479	245	3	242	98,78	1,0453	1,0471	0,0433
Valledupar	81.578	229	3	226	98,69	1,0385	1,0407	0,0543
Villavicencio	104.368	197	1	196	99,49	1,0335	1,0383	0,1169
Total Nacional	2.992.911	4.928	19	4.909	99,61	1,0379	1,0389	0,0248

Fuente: DANE, IVP.

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

Ficha Metodológica

1. **Índice de Valoración Predial – IVP:** es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios urbanos para 22 ciudades, 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.

2. **Tipo de investigación:** muestra probabilística.
3. **Unidad de observación:** es el predio urbano con destino económico habitacional.
4. **Universo de estudio:** comprendido por los predios urbanos habitacionales localizados en el territorio nacional.
5. **Marco estadístico:** bases catastrales de 22 ciudades.
6. **Diseño estadístico:** muestreo probabilístico estratificado de elementos para veintidós ciudades.
7. **Tipo de muestra:** estratos conformados por veintidós ciudades y dentro de la ciudad por rangos del puntaje de la construcción.
8. **Mantenimiento de muestra:** la muestra se selecciona con 70% de muestra traslapada y 30% de predios nuevos.
9. **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.
10. **Periodicidad de la recolección y entrega de resultados:** anual.

11. Desagregación de resultados: nacional y por ciudad.

12. Método de recolección: por observación directa de los evaluadores en cada predio seleccionado, previo análisis del mercado y de las ofertas inmobiliarias del momento.

13. Años y periodos disponibles: desde 2002 hasta la fecha.

Glosario⁴

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 probabilística: 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.

⁴ Fuente: DANE - IGAC



WWW.DANE.GOV.CO

Si requiere información adicional, contáctenos a través del correo

contacto@dane.gov.co

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

www.dane.gov.co