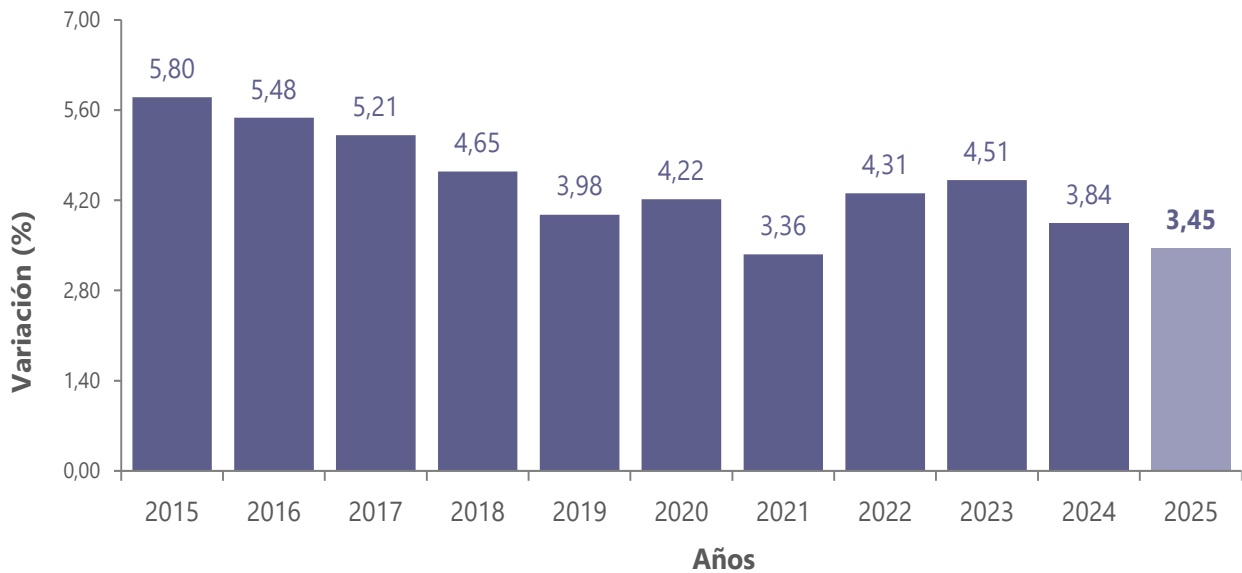




Índice de Valoración Predial (IVP) 2025

**Gráfico 1. Variación anual
Total
2015 - 2025**



Fuente: DANE, IVP.

- Introducción
- Variación anual total y por ciudad
- Métricas 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 Marta, 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.

En el caso de las ciudades de Montería y Popayán, respecto de los resultados presentados en 2025, la muestra de predios sujeta a recolección fue seleccionada a partir del marco disponible para dicho año, sin embargo, estas ciudades tuvieron imputaciones de información en la variable procedentes de los años 2024 y 2022, respectivamente. Debido a que la variable en cuestión contiene una gran cantidad de valores nulos o valores faltantes.

1. Variación anual total y por ciudad

1.1 Comportamiento de las variaciones total y por ciudad

La variación total nacional del IVP para el 2025 fue de 3,45%.

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Manizales (6,48%), Pasto (5,97%), Popayán (5,54%), Tunja (5,35%), Armenia (5,19%), Pereira (4,87%), Sincelejo (4,54%), Valledupar (4,27%), Montería (4,06%) y Villavicencio (3,77%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades en las que se evidenció una variación inferior a la media fueron: Florencia (3,06%), Ibagué (3,04%), Santa Marta (2,96%), Riohacha (2,96%), Neiva (2,91%), Medellín (2,90%), Cali (2,86%), Barranquilla (2,79%), Bucaramanga (2,78%), Cartagena (2,69%), Cúcuta (2,56%) y Quibdó (2,23%).

Tabla 1. Variación anual del IVP

Total y según ciudades

2024 - 2025

Ciudad	Año		Diferencia en puntos porcentuales (p.p.)
	2024 (%)	2025 (%)	
Manizales	3,53	6,48	2,95
Pasto	4,06	5,97	1,91
Popayán	3,59	5,54	1,95
Tunja	4,62	5,35	0,73
Armenia	4,87	5,19	0,32
Pereira	2,90	4,87	1,97
Sincelejo	3,33	4,54	1,21
Valledupar	3,96	4,27	0,31
Montería	3,59	4,06	0,47
Villavicencio	3,59	3,77	0,18
Total	3,84	3,45	-0,39
Florencia*	5,48	3,06	-2,42
Ibagué	4,12	3,04	-1,08
Santa Marta	2,57	2,96	0,39
Riohacha	4,29	2,96	-1,33
Neiva	4,89	2,91	-1,98
Medellín	3,22	2,90	-0,32
Cali	3,76	2,86	-0,90
Barranquilla	4,82	2,79	-2,03
Bucaramanga	5,57	2,78	-2,79
Cartagena	3,38	2,69	-0,69
Cúcuta	3,31	2,56	-0,75
Quibdó	2,17	2,23	0,06

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 que conforman el IVP del año 2025 en relación con 2024, doce experimentaron variaciones superiores a las registradas en el año precedente. Las ciudades que presentaron las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Manizales (2,95 puntos porcentuales), Pereira (1,97 puntos porcentuales) y Popayán (1,95 puntos porcentuales).

En contraste, se observaron variaciones inferiores en once ciudades durante el 2025 con respecto al año anterior. Las mayores diferencias en puntos porcentuales se concentraron en: Bucaramanga (-2,79 puntos porcentuales), Florencia (-2,42 puntos porcentuales), Barranquilla (-2,03 puntos porcentuales) y Neiva (-1,98 puntos porcentuales).

2. Métricas 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 2025 el IVP definió como universo un total de 3.035.691 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística estratificada que incluyó 4.936 de ellos.

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.

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

Dónde:

Predios efectivos = predios seleccionados en la muestra – (FU + PNV + CR)

$$\text{Indicador de cobertura} = \left(\frac{4.936 - (21 + 3 + 329)}{4.936} \right) * 100 = 92,85\%$$

El IVP de 2025 presentó un índice de cobertura de 92,85%².

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.

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

$$\text{Porcentaje de no respuesta} = 100 - 92,85 = 7,15\%$$

El IVP de 2025 presentó un porcentaje de no respuesta de 7,15%.

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 del índice total y según ciudades.

² Los porcentajes particulares de cobertura por ciudades se encuentran disponibles en la tabla ubicada en la sección 2.4 de este mismo documento.

Tabla 2. Indicador de cobertura, intervalos de confianza y coeficientes de variación del IVP Total y según ciudades 2025

Ciudad	Predios			Cobertura (%)	Tasa de no respuesta (%)	Intervalos de estimación (%)		Coeficiente de variación estimado	
	Universo	Seleccionados para la muestra	Total no efectivos			Total efectivos	Límite Inferior (LI)		Límite Superior (LS)
Armenia	100.450	210	17	193	91,90	8,10	4,49	5,88	0,34
Barranquilla	287.821	217	17	200	92,17	7,83	2,45	3,13	0,17
Bucaramanga	146.348	200	22	178	89,00	11,00	2,67	2,89	0,05
Cali	446.046	309	0	309	100,00	0,00	2,74	2,98	0,06
Cartagena	177.366	177	35	142	80,23	19,77	2,52	2,86	0,09
Cúcuta	144.050	213	2	211	99,06	0,94	2,44	2,68	0,06
Florencia*	35.377	224	105	119	53,13	46,87	2,82	3,30	0,12
Ibagué	163.713	202	3	199	98,51	1,49	2,87	3,21	0,08
Manizales	93.086	210	30	180	85,71	14,29	5,57	7,39	0,44
Medellín	555.287	300	6	294	98,00	2,00	2,79	3,01	0,05
Montería	69.451	202	19	183	90,59	9,41	3,85	4,26	0,10
Neiva	97.185	226	4	222	98,23	1,77	2,82	3,00	0,04
Pasto	94.784	193	0	193	100,00	0,00	5,87	6,07	0,05
Pereira	103.433	181	15	166	91,71	8,29	4,68	5,06	0,09
Popayán	75.905	233	11	222	95,28	4,72	5,39	5,69	0,07
Quibdó	18.004	244	12	232	95,08	4,92	2,13	2,33	0,05
Riohacha	27.608	261	2	259	99,23	0,77	2,85	3,07	0,06
Santa Marta	79.990	182	14	168	92,31	7,69	2,86	3,07	0,05
Sincelejo	70.067	281	15	266	94,66	5,34	4,40	4,68	0,07
Tunja	54.363	245	1	244	99,59	0,41	5,28	5,42	0,03
Valledupar	85.956	229	2	227	99,13	0,87	4,07	4,46	0,09
Villavicencio	109.401	197	21	176	89,34	10,66	3,33	4,20	0,21
Total	3.035.691	4.936	353	4.583	92,85	7,15	3,39	3,51	0,03

Fuente: DANE, IVP.

*Respecto de los resultados de 2025, Florencia presentó una reducción significativa en su cobertura muestral (logrando una cobertura de 53,13%) debido a la prevalencia de la novedad cambio de referencia (predios no comparables entre 2024 y 2025). Esta pérdida de unidades encuestadas puede incrementar la variabilidad de las estimaciones y afectar la precisión de los indicadores calculados para el municipio, particularmente en lo relacionado con los errores de muestreo. Es importante considerar esta limitación al analizar los resultados específicos de la ciudad. No obstante, dicha afectación no compromete la validez ni la estabilidad de las estimaciones a nivel nacional, dado que la estructura muestral y el tamaño efectivo del resto del dominio, permanecen dentro de los parámetros esperados. El coeficiente de variación alcanzado por el IVP total en 2025 fue 2,99%, lo que considera la estimación como de alta precisión.

Nota: 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.

Glosario³

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 pertenezca 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.

³ 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