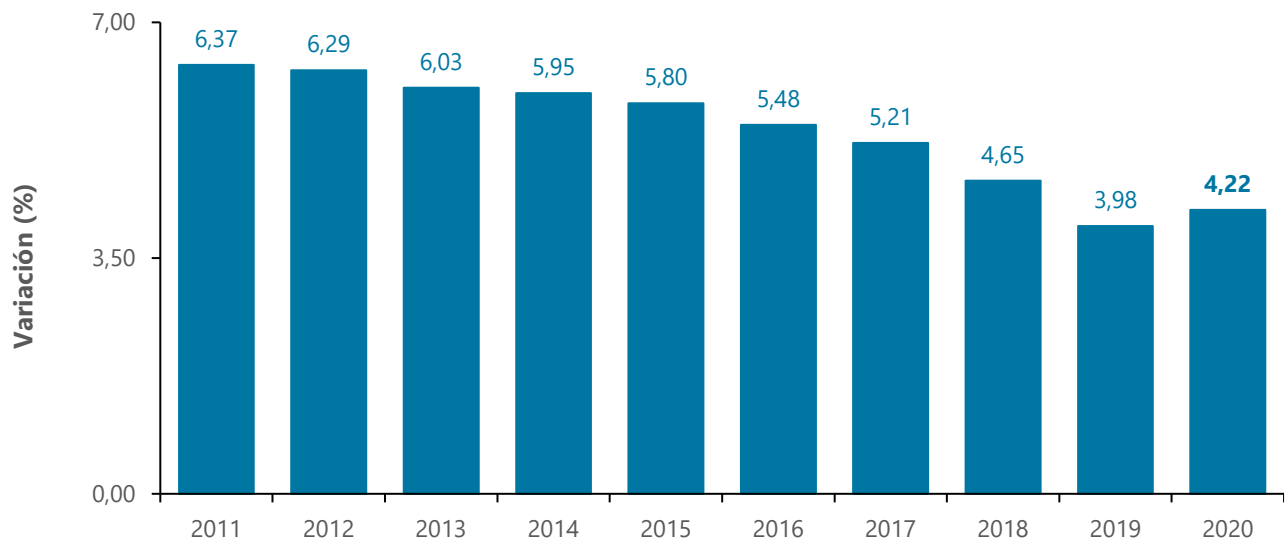


Índice de Valoración Predial – IVP

2020

Gráfico 1. Variación anual - IVP
Total nacional
2011 - 2020



Fuente: DANE, IVP.

- Introducción
- Resultados por ciudad año 2020
- 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, diez de ellas: Quibdó (6,63%), Medellín (6,20%), Popayán (6,07%), Santa Marta (5,40%), Barranquilla (4,70%), Cartagena (4,51%), Manizales (4,50%), Tunja (4,45%), Pereira (4,36%) y Villavicencio (4,33%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron Bucaramanga (3,75%), Pasto (3,67%), Florencia (3,56%), Cúcuta (3,40%), Cali (3,06%), Ibagué (2,96%), Montería (2,95%), Neiva (2,89%), Armenia (2,81%), Sincelejo (2,75%), Riohacha (2,52%) y Valledupar (2,20%).

**Tabla 1. Variación anual del IVP
Total nacional y 22 ciudades
2019 - 2020**

Ciudad	AÑO		Diferencia (puntos porcentuales)
	2019	2020	
Quibdó	5,23	6,63	1,40
Medellín	3,06	6,20	3,14
Popayán	3,98	6,07	2,09
Santa Marta	6,04	5,40	-0,64
Barranquilla	3,90	4,70	0,80
Cartagena	4,87	4,51	-0,36
Manizales	5,26	4,50	-0,77
Tunja	4,14	4,45	0,31
Pereira	4,41	4,36	-0,05
Villavicencio	5,07	4,33	-0,74
Total Nacional	3,98	4,22	0,24
Bucaramanga	4,52	3,75	-0,76
Pasto	5,55	3,67	-1,88
Florencia	4,32	3,56	-0,75
Cúcuta	4,69	3,40	-1,29
Cali	2,79	3,06	0,27
Ibagué	3,34	2,96	-0,38
Montería	5,03	2,95	-2,09
Neiva	3,67	2,89	-0,78
Armenia	6,58	2,81	-3,78
Sincelejo	4,17	2,75	-1,42
Riohacha	3,33	2,52	-0,80
Valledupar	3,17	2,20	-0,97

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 2020 en comparación con el año 2019, seis 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: Medellín (3,14 puntos porcentuales), Popayán (2,09 puntos porcentuales), Quibdó (1,40 puntos porcentuales) y Barranquilla (0,80 puntos porcentuales).

En contraste, dieciséis ciudades registraron variaciones inferiores en el 2020 respecto a las presentadas el año anterior, las diferencias más altas en puntos porcentuales fueron: Armenia (3,78 puntos porcentuales), Montería (2,09 puntos porcentuales), Pasto (1,88 puntos porcentuales) y Sincelejo (1,42 puntos porcentuales).

1.2 Cobertura - IVP

Para el año 2020 en comparación con el año 2019, el IVP contó con un universo de 2.839.446 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.918 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 91,99% (tabla 2)

**Tabla 2. Tamaño de muestra, coeficientes de variación y cobertura
Total nacional y 22 ciudades
2020**

Ciudad	Marco	Muestra seleccionada*	Variación anual - IVP 2020	Coefficiente de variación	Cobertura
Armenia	93.455	210	2,81	0,16	93,81
Barranquilla	161.063	216	4,70	0,23	83,80
Bucaramanga	142.342	199	3,75	0,23	91,46
Cali	434.920	308	3,06	0,11	95,78
Cartagena	155.080	176	4,51	0,17	94,89
Cúcuta	138.038	212	3,40	1,31	100,00
Florencia	37.174	223	3,56	0,13	92,83
Ibagué	144.910	202	2,96	0,21	77,72
Manizales	89.465	210	4,50	0,26	91,90
Medellín	565.792	299	6,20	0,11	98,33
Montería	73.384	202	2,95	0,24	94,06
Neiva	97.424	224	2,89	0,27	91,96
Pasto	96.878	191	3,67	0,20	90,58
Pereira	93.775	179	4,36	0,22	87,71
Popayán	71.824	232	6,07	0,17	91,38
Quibdó	17.439	244	6,63	0,36	77,87
Riohacha	27.237	260	2,52	0,11	93,46
Santa Marta	97.514	181	5,40	0,13	92,82
Sincelejo	62.830	280	2,75	0,12	98,21
Tunja	55.909	244	4,45	0,11	91,80
Valledupar	82.627	229	2,20	0,10	96,51
Villavicencio	100.366	197	4,33	0,15	91,37
Total Nacional	2.839.446	4.918	4,22	0,08	91,99

*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 construidos, 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.

¹ Fuente: DANE - IGAC

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.

Predio: es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a 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 adyacentes.

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