



BOLETÍN DE PRENSA

□ □ □

Bogotá, D. C., 21 de diciembre de 2011

INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL 2011



Código N° 9001:1
Detección de Requerimientos, Diseño, producción, análisis y difusión de las siguientes investigaciones estadísticas periódicas: Encuesta Continua de Hogares; Índice de Precios al Consumidor; Muestra Mensual Manufacturera; Comercio Exterior; Índice de Costo de Construcción de Vivienda; Índice de Costo de Construcción Predial; Censo de Edificaciones; Muestra Mensual de Comercio al por Menor; Encuesta Anual de Servicios; Encuesta Anual Manufacturera; Encuesta Anual de Comercio; Diseño del Censo General; Encuesta Nacional Agropecuaria - Muestra de Areas; Nomenclatura y Clasificación; Cuentas Simbólicas Estadísticas; Licencias de Construcción; Índice de Costo de la Educación Superior Privada; Encuesta de Microestablecimientos de Comercio, Servicios e Industria; Estadísticas Vitales; Proyecciones de Población y Estudios Demográficos e Informe de Cuentas Económicas Regionales; Índice precios de edificaciones nuevas; Índice de precios de vivienda nueva; cartera hipotecaria de vivienda; índice de salocación predial; Encuesta de desempleo nacional; Encuesta de sacrificio de ganado; Encuesta de arroz y Cuentas Regionales; Servicio de Asesoría en Planificación Estadística.

ISO - 9001:2000



Contenido

Resultados del consolidado nacional

1. Resultados por ciudad

Anexos

Ficha metodológica

Definición de variables del índice

RESULTADOS DEL CONSOLIDADO NACIONAL

- ❖ En el año 2011, la variación del Índice de Valoración Predial – IVP¹, fue 6,37%. Esta tasa es mayor en 1,27 puntos porcentuales frente a la registrada en el mismo período del año anterior (5,10%).
- Las ciudades que registraron los mayores incrementos fueron: Villavicencio (8,45%); Florencia (7,60%); Cúcuta (7,53%); Valledupar (7,33%), y Armenia (7,13%). En contraste, las ciudades que registraron menores variaciones fueron: Ibagué (3,60%); Quibdó (3,63%); Pasto (4,06%), y Manizales (4,27%).
- El coeficiente de variación para 2011 fue 0,06. Entre tanto, los coeficientes para cada una de las 22 ciudades se situaron entre 0,13 y 0,44.

Director

Jorge Raúl Bustamante Roldán

Director IGAC

Iván Darío Gómez Guzmán

Subdirector

Cristian R. Jaramillo H.

Subdirectora IGAC

Gladys Pinzón Daza

Director Metodología y Producción Estadística

Eduardo Efraín Freire Delgado

¹ Es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios urbanos del país, excepto Bogotá, cuyo cálculo es realizado por Catastro Distrital.

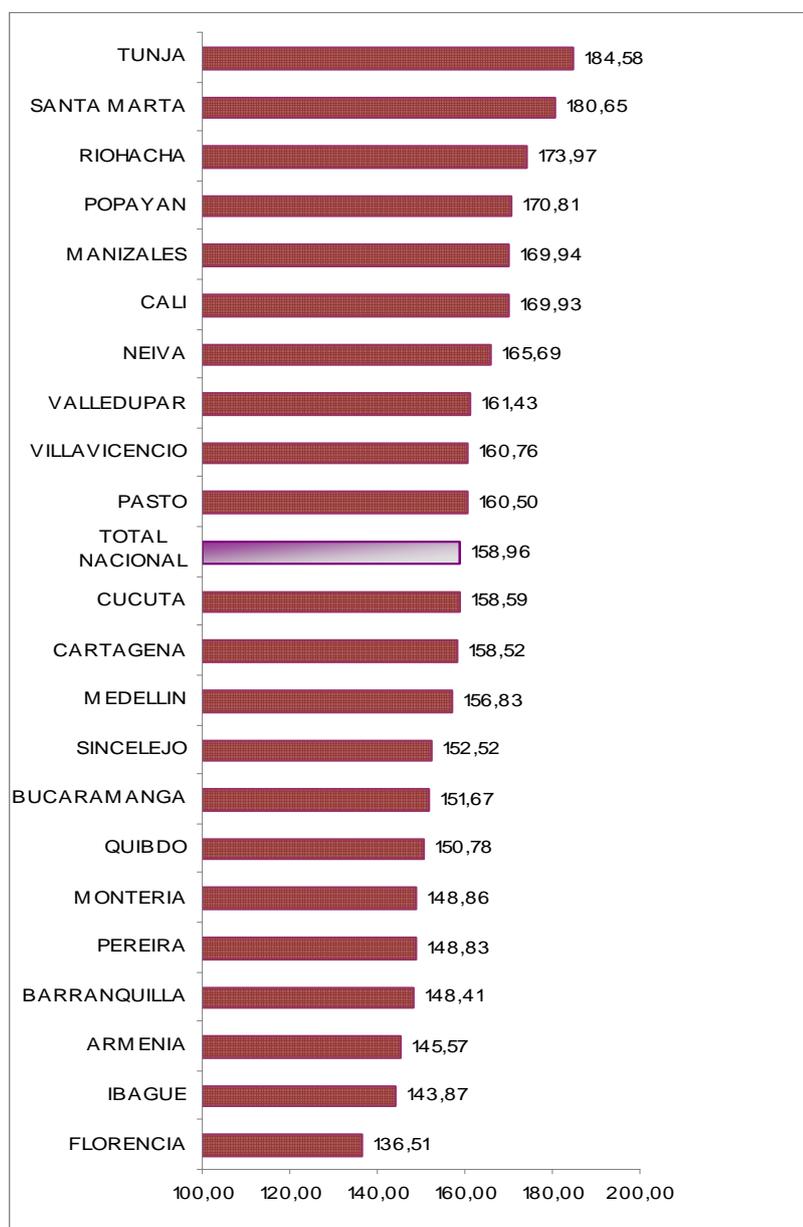
1. RESULTADOS POR CIUDAD

1.1 Comportamiento del IVP empalmado por ciudades

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Tunja (184,58); Santa Marta (180,65); Riohacha (173,97); Popayán (170,81); Manizales (169,94); Cali (169,93); Neiva (165,69); Valledupar (161,43), Villavicencio (160,76), y Pasto (160,50), se situaron por encima del promedio nacional (158,96).

Gráfico 2
Índice de Valoración Predial Urbano
Total nacional y 22 ciudades
2011

Año base 2002 = 100



1.2 Comportamiento del IVP según ciudades

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, quince de ellas: Villavicencio (8,45%); Florencia (7,60%); Cúcuta (7,53%); Valledupar (7,33%); Armenia (7,13%); Montería (7,11%); Pereira (7,08%); Sincelejo (7,03%); Barranquilla (6,80%); Medellín (6,73%); Tunja (6,72%); Cartagena (6,66%); Cali (6,64%); Popayán (6,49%), y Riohacha (6,40%), se situaron por encima del promedio nacional (6,37%).

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Neiva (6,06%); Santa Marta (5,18%); Bucaramanga (4,61%); Manizales (4,27%); Pasto (4,06%); Quibdó (3,63%), e Ibagué (3,60%).

Cuadro 2
IVP. Variación por ciudades
Total nacional y 22 ciudades
2010-2011

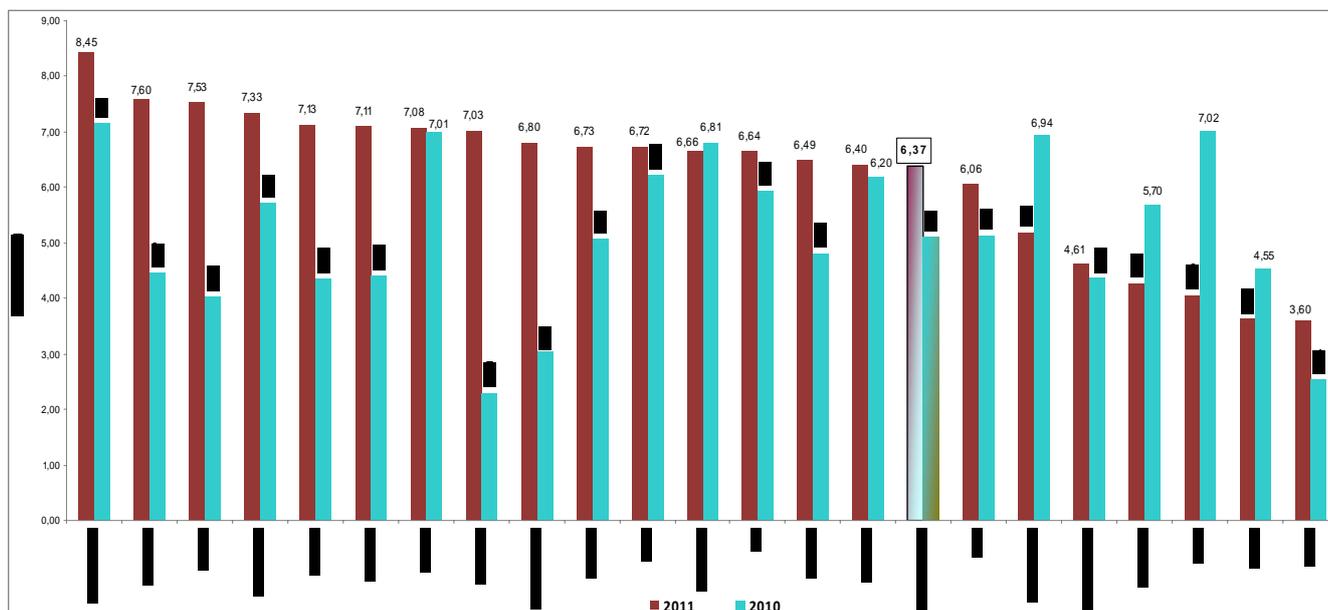
CIUDAD	AÑO		Diferencia
	2010	2011	
VILLAVICENCIO	7,15	8,45	1,30
FLORENCIA	4,47	7,60	3,13
CUCUTA	4,02	7,53	3,51
VALLEDUPAR	5,73	7,33	1,60
ARMENIA	4,34	7,13	2,79
MONTERIA	4,40	7,11	2,71
PEREIRA	7,01	7,08	0,07
SINCELEJO	2,29	7,03	4,74
BARRANQUILLA	3,05	6,80	3,75
MEDELLIN	5,07	6,73	1,66
TUNJA	6,22	6,72	0,50
CARTAGENA	6,81	6,66	-0,15
CALI	5,92	6,64	0,72
POPAYAN	4,82	6,49	1,67
RIOHACHA	6,20	6,40	0,20
NEIVA	5,14	6,06	0,92
SANTA MARTA	6,94	5,18	-1,76
BUCARAMANGA	4,39	4,61	0,22
MANIZALES	5,70	4,27	-1,43
PASTO	7,02	4,06	-2,96
QUIBDO	4,55	3,63	-0,92
IBAGUE	2,54	3,60	1,06
TOTAL NACIONAL	5,10	6,37	1,28

Fuente: DANE



Las ciudades que registraron las mayores diferencias porcentuales positivas con respecto al año anterior fueron: Sincelejo (4,74 puntos porcentuales); Barranquilla (3,75 puntos porcentuales); Cúcuta (3,51 puntos porcentuales), y Florencia (3,13 puntos porcentuales). En contraste, las ciudades que registraron las mayores diferencias porcentuales negativas con respecto al año anterior fueron: Pasto (-2,96 puntos porcentuales); Santa Marta (-1,76 puntos porcentuales); Manizales (-1,43 puntos porcentuales), y Quibdó (-0,92 puntos porcentuales).

Gráfico 3
IVP. Variación por ciudades
Total nacional y 22 ciudades
2010-2011



Fuente: DANE

Para el año 2011, el IVP contó con un universo de 2.267.473 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.361 de ellos. Las ciudades con mayor número de predios investigados fueron Medellín (276), Cali (239), Sincelejo (235), Tunja (220), y Quibdó (220).

Cuadro 3
IVP, tamaño de muestra, coeficientes de variación
Total nacional y 22 ciudades
2011

CIUDAD	TOTAL PREDIOS	MUESTRA * SELECCIONADA	IVP 2011	COEFICIENTE DE VARIACIÓN %
ARMENIA	68020	190	7,13	0,34
BARRANQUILLA	188435	178	6,80	0,26
BUCARAMANGA	107078	182	4,61	0,16
CALI	251363	239	6,64	0,13
CARTAGENA	109385	167	6,66	0,20
CUCUTA	112319	191	7,53	0,29
FLORENCIA	29883	198	7,60	0,35
IBAGUE	112648	183	3,60	0,22
MANIZALES	77030	189	4,27	0,26
MEDELLIN	485477	276	6,73	0,20
MONTERIA	64379	184	7,11	0,19
NEIVA	82029	212	6,06	0,27
PASTO	61689	173	4,06	0,25
PEREIRA	91476	164	7,08	0,22
POPAYAN	62269	187	6,49	0,25
QUIBDO	16486	220	3,63	0,22
RIOHACHA	24375	216	6,40	0,44
SANTA MARTA	76675	170	5,18	0,27
SINCELEJO	52876	235	7,03	0,35
TUNJA	50419	220	6,72	0,22
VALLEDUPAR	65827	200	7,33	0,19
VILLAVICENCIO	77335	187	8,45	0,16
TOTAL	2.267.473	4.361	6,37	0,06

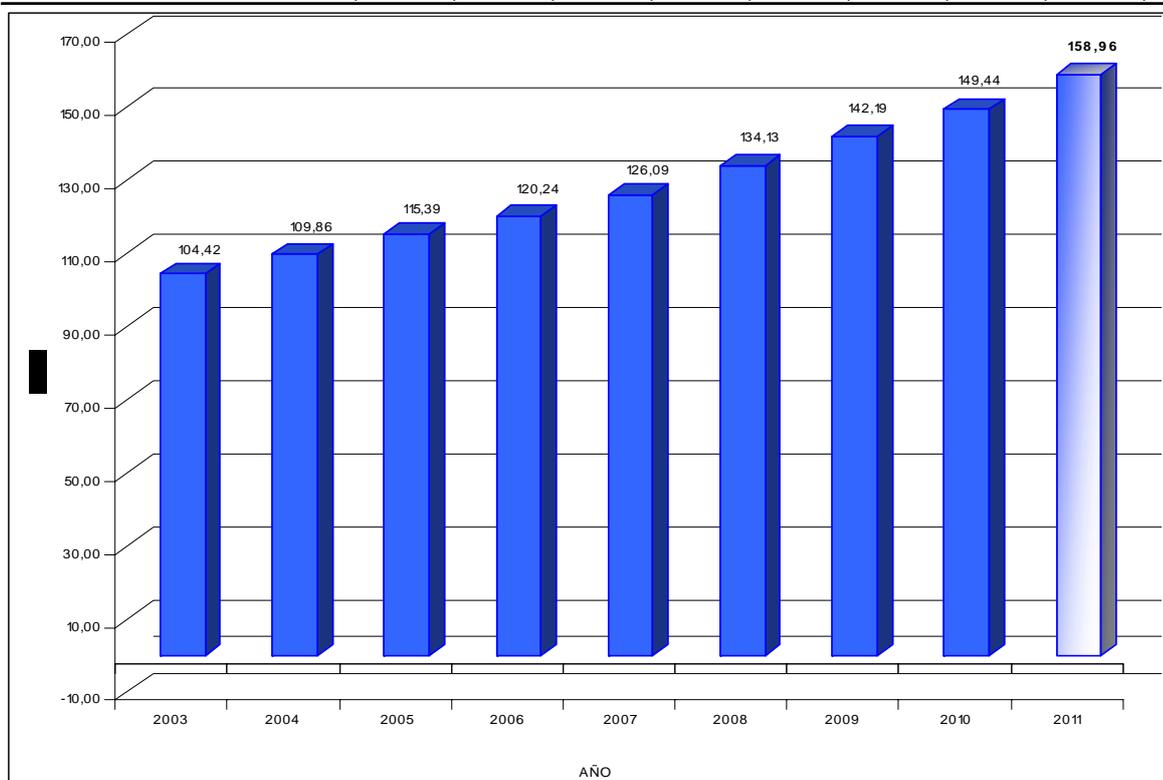
Fuente: DANE - IGAC

*El tamaño de muestra depende de los coeficientes de variación de las ciudades del año inmediatamente anterior.

□□□

ANEXO**A1. Índice de Valoración Predial Serie Empalmada.****Total nacional y 22 ciudades****2003-2011**

CIUDAD	IVP EMPALMADO									
	BASE 2002=100									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
ARMENIA	100	103,73	105,96	110,04	115,76	119,54	126,23	130,22	135,88	145,57
BARRANQUILLA	100	103,93	111,06	114,82	116,77	123,40	127,58	134,84	138,95	148,41
BUCARAMANGA	100	103,98	109,40	111,84	114,12	118,22	129,59	138,90	144,99	151,67
CALI	100	103,90	109,23	118,07	124,10	133,40	140,42	150,44	159,35	169,93
CARTAGENA	100	100,00	102,23	107,10	116,79	123,87	131,34	139,15	148,62	158,52
CUCUTA	100	105,05	109,42	115,06	120,33	124,30	130,95	141,78	147,48	158,59
FLORENCIA	100	100,11	103,14	106,42	108,38	110,14	116,10	121,44	126,87	136,51
IBAGUE	100	107,34	112,37	115,00	119,04	123,79	129,26	135,43	138,87	143,87
MANIZALES	100	104,94	113,27	118,92	124,18	136,23	144,38	154,20	162,99	169,94
MEDELLIN	100	104,19	108,69	111,84	116,81	120,63	130,76	139,84	146,94	156,83
MONTERIA	100	106,12	110,58	113,52	115,97	119,31	125,67	133,12	138,98	148,86
NEIVA	100	106,50	111,93	121,71	124,06	129,22	145,49	148,59	156,23	165,69
PASTO	100	106,67	112,10	116,88	121,79	126,80	136,23	144,11	154,23	160,50
PEREIRA	100	101,82	108,57	114,27	118,17	123,13	125,84	129,89	138,99	148,83
POPAYAN	100	105,60	111,83	118,41	123,98	133,31	144,65	153,04	160,41	170,81
QUIBDO	100	102,34	109,42	113,17	116,24	123,64	132,51	139,17	145,50	150,78
RIOHACHA	100	104,75	116,05	126,16	131,98	138,37	144,25	153,95	163,50	173,97
SANTA MARTA	100	108,67	115,69	130,77	140,66	147,06	155,08	160,62	171,76	180,65
SINCELEJO	100	103,93	110,61	116,82	120,54	131,56	135,44	139,32	142,51	152,52
TUNJA	100	107,12	112,87	119,83	126,29	131,81	146,68	162,83	172,96	184,58
VALLEDUPAR	100	105,98	112,10	116,94	121,84	127,24	133,95	142,26	150,40	161,43
VILLAVICENCIO	100	104,18	112,45	117,05	119,85	126,81	131,99	138,34	148,24	160,76
TOTAL NACIONAL	100	104,42	109,86	115,39	120,24	126,09	134,13	142,19	149,44	158,96



Fuente: DANE

FICHA METODOLÓGICA

1. ¿Qué es el IVP?: es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio de los precios de los predios urbanos del país, excepto Bogotá¹, entre dos períodos de tiempo. El IVP 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.
2. Sigla de la investigación: IVP.
3. Objetivo general: estimar la variación porcentual promedio del valor de los predios con destino económico habitacional.
4. Objetivos específicos: estimar el avalúo comercial del terreno y de la construcción.
5. Definiciones básicas:
 - Avalúo Comercial: se entiende por el valor comercial de un inmueble el precio 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 afectan el bien (Decreto 1420 de 1998, art. 2).
 - Avalúo Catastral: es el valor asignado por la autoridad catastral a cada predio, tomando como referencia el valor del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso lo supere.
 - Avalúo Total: es el valor del predio registrado en pesos. Es el resultado de sumar el valor del terreno (área por el valor de la unidad), más el valor de la construcción (área por el valor de la unidad).
 - Conservación catastral: involucra los procesos de conservación de los documentos catastrales relacionados con los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico.
 - Formación Catastral: proceso por medio del cual se obtiene la información correspondiente de cada uno de los predios de un municipio, teniendo como base sus aspectos físico, jurídico y económico.
 - Actualización catastral: la actualización catastral tiene diferentes fases a saber: el reconocimiento predial, que consiste en la recopilación de información general de los inmuebles; el establecimiento de zonas homogéneas físicas, mediante la caracterización similar de los predios; la determinación de zonas homogéneas geoeconómicas, que permite identificar áreas con valores similares; el establecimiento de los valores de las construcciones; el avalúo catastral y la actualización gráfica.
 - Traslape: los predios traslapados en la muestra son los que han sido encuestados anteriormente. Vale la pena señalar que t -1 es diferente a traslapado pues todos los predios tienen periodo anterior independientemente sean traslapados o sin traslapar.
 - Cambio de referencia: se cambia de referencia a un predio cuando la variación en su avalúo es consecuencia de un cambio intrínseco en la vivienda y no por dinámicas de mercado.
6. Alcance temático: con el IVP se logra construir un índice que permite hacer seguimiento anual a los cambios de valor en los predios habitacionales, en área urbana, basados en los avalúos comerciales de los mismos.
7. Tipo de investigación: Estadística.
8. Variables e indicadores:
 - Avalúo catastral o comercial.
 - Área de terreno M².
 - Área de la construcción M².
 - Valor M² del terreno.
 - Valor M² de la construcción.
 - Puntaje de la construcción.
9. Parámetros: Índice de valoración predial.
10. Unidad de observación: es el predio urbano con destino económico habitacional.
11. Universo de estudio: comprendido por los predios urbanos habitacionales localizados en el territorio nacional.

¹ En este caso se utiliza el IVIUR

□□□

12. Población objetivo: Constituido por los predios urbanos habitacionales conformados por las 22 ciudades capitales de los departamentos existentes en 1991 y los predios urbanos habitacionales conformados con el resto urbano.
13. Unidades estadísticas:
 - Unidad de muestreo, de observación y de análisis: el predio urbano con destino económico habitacional.
 - Unidad de información: perito evaluador.
14. Cantidad de unidades de observación:
 - En el 2001: 700 predios en siete ciudades.
 - En el 2002: 971 predios en once ciudades.
 - En el 2003: 5136 predios de los cuales 2.636 corresponden al área urbana de veintidós ciudades y 2.500 a la rural.
 - En el 2004: 3567 predios de los cuales 2.391 corresponden a las veintidós ciudades y 1.176 al resto urbano.
 - En el 2005: 2525 predios de veintidós ciudades.
 - En el 2006: 2834 predios de veintidós ciudades.
 - En el 2007: 3267 predios de veintidós ciudades.
 - En el 2008: 3574 predios de veintidós ciudades.
 - En el 2009: 3906 predios de veintidós ciudades.
 - En el 2010: 4128 predios de veintidós ciudades.
 - En el 2011: 4361 predios de veintidós ciudades.
15. Marco estadístico: bases catastrales de 20 ciudades suministradas por el IGAC y bases catastrales de los catastros de Medellín y Cali.
16. Precisión requerida: se mide a través del error de muestreo o error estándar relativo con un valor de 5%.
17. Nivel de confianza: 95%.
18. Diseño estadístico: muestreo probabilístico estratificado de elementos para veintidós ciudades.
19. Tipo de muestra: estratos conformados por veintidós ciudades y dentro de la ciudad por rangos del puntaje de la construcción.
20. Método de selección: muestreo aleatorio simple dentro de cada estrato.
21. Tamaño de muestra: veintidós ciudades.
22. Mantenimiento de muestra: la muestra se selecciona con 50% a 70% de muestra traslapada.
23. Indicadores de calidad: error de muestreo, tasas de no respuesta, tasas de cambio de referencia y tasas de cambio de destino económico.
24. 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.
25. Periodo de referencia: año.
26. Periodo de recolección: septiembre.
27. Periodicidad de la recolección: anual.
28. Frecuencia de entrega de resultados: anual.
29. Desagregación de resultados: nacional y por ciudad.
30. 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.
31. Años y periodos disponibles: 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011.

□□□

32. Medios de difusión: Documento Conpes, documento de contexto y boletín de prensa.

33. Publicaciones: Conpes sobre Reajuste de Avalúos Prediales para la Vigencia del año siguiente.

DEFINICION DE VARIABLES

Índice: la base del índice es 2002 = 100.

Variación anual del índice: es la relación del índice empalmado en el año de referencia (li,t) con respecto al índice empalmado del año anterior (li-1,t), menos uno por cien.

$$VA = \left(\frac{\text{Índice año referencia}}{\text{Índice año anterior}} - 1 \right) * 100$$

Índices relativos: avalúo actual sobre avalúo anterior.

$$IR_{t,i} = A_{t,i} / A_{t-1,i}$$

Variación anual del Avalúo Comercial:

$$VAC = \left(\frac{\text{Avalúo Comercial año actual}}{\text{Avalúo Comercial año anterior}} - 1 \right) * 100$$

Promedio simple de los IR:

$$IVP_c = \frac{\sum_{i=1}^{n_c} IR_i}{n_c}$$

El estimador para las 22 ciudades es:

$$IVP\hat{P} = \frac{\sum_C \sum_H \sum_{s_{ch}} IR_k * f_{exp_fin_chk}}{N}$$

Coficiente de variación: precisión de la estimación (promedio aritmético ponderado por los factores de expansión) con respecto al parámetro (IVP real).