



BOLETÍN INMOBILIARIO #2
Índice de Valoración Predial IVP
(2010-2021)

12.06.2022

BOLETÍN INMOBILIARIO #2

Índice de Valoración Predial IVP (2010-2021)

En el contexto global de la economía colombiana, el sector de la construcción tiende a experimentar periodos de actividad mucho más marcados que el promedio nacional y otras ramas productivas, constituyéndose como uno de los principales indicadores económicos, toda vez que las fluctuaciones de este sector están muy asociadas al ciclo de la economía.

Por lo anterior, el **Observatorio Inmobiliario y de Vivienda de Armenia OIVA** en el Boletín Inmobiliario #2 presenta la dinámica del Índice de Valoración Predial (IVP) para el periodo 2010-2021. En detalle, el IVP corresponde a la estimación estadística del cambio promedio del valor que experimentan los predios derivados de las condiciones propias del mercado inmobiliario local. En consideración, el IVP contribuye a la formación de los avalúos catastrales de la vigencia siguiente para los predios que no han sido formados o no están en proceso de formación, ni actualización. Desde el punto de vista metodológico **el IVP mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional**. Se calcula con el promedio de las variaciones de los valores comerciales reportados en una muestra seleccionada de predios, y es usado como insumo para determinar el reajuste de los avalúos catastrales urbanos a nivel nacional.

Contexto

El impuesto predial en América Latina y el Caribe (ALC) tiene un rendimiento relativamente bajo. Una rápida comparación de la importancia de este impuesto respecto al Producto Interno Bruto (PIB) de los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) y ALC ilustra esta afirmación: en el primer caso, el impuesto predial representa en promedio algo más del 1% del PIB. Por su parte, las estimaciones conservadoras para ALC (y en general para los en desarrollo) ilustran que el impuesto genera menos del 1% del PIB. A su vez, el potencial del impuesto predial se concentra en las áreas urbanas.

Para el caso de Armenia, en el año 2021 el municipio registró 154.511 predios de los cuales 150.882, con una participación del 98% se localizaron en el área urbana. Por su parte, el 2% se ubicaron en áreas rurales (3.689). El análisis por área de terreno expone que el municipio de Armenia tiene un área total de 114.419.921 mts². Sobre el área total, el 76% del área es rural (86.726.663 mts²).

Las causas del bajo desempeño del impuesto predial han sido ampliamente discutidas en varios estudios (Bonet et al., 2014) y, en general, pueden agruparse en dos grandes categorías:

- 1) las relacionadas con las políticas tributarias y las políticas de descentralización fiscal que incluyen, entre otras, la determinación de responsabilidades tributarias entre los diferentes niveles de gobierno; la incidencia de los impuestos sobre la equidad y el crecimiento; las competencias tributarias de los gobiernos subnacionales, y el conjunto de incentivos para los tomadores de decisiones y los contribuyentes.
- 2) las relacionadas con el funcionamiento de las administraciones tributarias que incluyen el correspondiente marco legal y normativo (por ejemplo, los códigos tributarios municipales); los sistemas de catastro y de administración tributaria, y las capacidades institucionales de los gobiernos responsables del impuesto predial.

Índice de Valoración Predial IVP

El IVP para la ciudad de Armenia muestra incrementos en la variación de los precios de predios urbanos inferiores a los del promedio nacional; desde 2013 el IVP nacional viene con una tendencia de menor proporción año tras año, en tanto la capital del Quindío presenta variaciones irregulares, aunque siempre por debajo del promedio nacional. El año 2021 cerró con una variación del 3,91%, valor inferior en 1,1 puntos porcentuales respecto al 2020 (2,81%). Por su parte, la variación nacional terminó el 2021 con una variación de 3,36%, cifra 0,86 puntos porcentuales inferior a lo previsto en el año 2020 (4,22%).

De acuerdo con la información que se presenta en la Tabla 1, de las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, trece de ellas: Neiva (4,98%), Manizales (4,94%), Pasto (4,86%), Medellín (4,85%), Bucaramanga (4,80%), Pereira (4,28%), Barranquilla (4,02%), Tunja (3,97%), Armenia (3,91%), Cali (3,60%), Riohacha (3,58%), Cúcuta (3,55%) y Florencia (3,37%) presentaron variaciones superiores a la media. En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Santa Marta (3,24%), Valledupar (3,12%), Montería (2,93%), Villavicencio (2,44%), Ibagué (2,39%), Cartagena (2,36%), Popayán (2,14%), Sincelejo (2,11%), y Quibdó (1,68%).

Tabla 1. Índice de Valoración Predial IVP (2010-2021), ciudades principales.

CIUDAD	Año											
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ARMENIA	4,34	7,13	4,15	4,27	4,17	5,48	4,77	2,63	5,01	6,58	2,81	3,91
BARRANQUILLA	3,05	6,8	6,56	6,87	8,32	5,47	5,34	4,74	4,57	3,9	4,7	4,02
BUCARAMANGA	4,39	4,61	5,71	7,1	6,83	6,77	5,87	5,7	3,11	4,52	3,75	4,8
CALI	5,92	6,64	4,72	5,98	5,37	6,32	5,29	6,3	4,77	2,79	3,06	3,6
CARTAGENA	6,81	6,66	4,41	5,51	5,56	5,2	5,18	3,29	3,06	4,87	4,51	2,36
CÚCUTA	4,02	7,53	5,87	6,73	5,34	6,32	5,71	7,22	4,07	4,69	3,4	3,55
FLORENCIA	4,47	7,6	6,55	6,69	7,45	7,3	5,44	5,06	5,4	4,32	3,56	3,37
IBAGUÉ	2,54	3,6	7,73	5,72	4,43	6,57	6,1	5,47	3,28	3,34	2,96	2,39
MANIZALES	5,7	4,27	4,36	5,66	5,8	6,15	4,61	2,87	5,32	5,26	4,5	4,94
MEDELLÍN	5,07	6,73	7,75	5,02	4,84	4,51	4,66	5,11	5,9	3,06	6,2	4,85
MONTERÍA	4,4	7,11	7,54	4,67	8,12	6,83	8,61	3,43	3,45	5,03	2,95	2,93

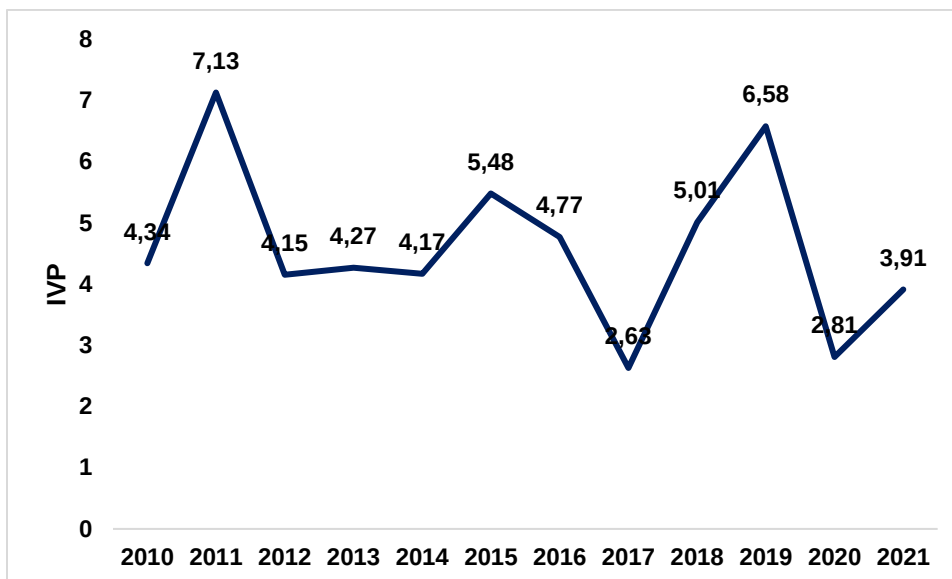
NEIVA	5,14	6,06	6,46	7,43	4,48	7,05	6	3,13	3,57	3,67	2,89	4,98
PASTO	7,02	4,06	5,57	3,93	5,58	6,57	7,22	5,9	5,39	5,55	3,67	4,86
PEREIRA	7,01	7,08	5,42	7,12	5,21	4,55	5,72	5,85	4,33	4,41	4,36	4,28
POPAYÁN	4,82	6,49	5,15	6,05	8,53	6,21	6,08	7,1	5,5	3,98	6,07	2,14
QUIBDÓ	4,55	3,63	5,77	3,82	5,3	5,52	6,5	6,11	4,84	5,23	6,63	1,68
RIOHACHA	6,2	6,4	6,46	6,69	4,52	4,94	7,28	6,52	5,68	3,33	2,52	3,58
SANTA MARTA	6,94	5,18	5,63	7,43	8,94	5,66	4,89	4,57	3,37	6,04	5,4	3,24
SINCELEJO	2,29	7,03	8,88	7,35	6,73	7,25	5,75	4,81	4,09	4,17	2,75	2,11
TUNJA	6,22	6,72	8,2	8,84	9,41	7,08	6,13	5,85	3,2	4,14	4,45	3,97
VALLEDUPAR	5,73	7,33	8,1	6,15	5,89	5,54	6,33	5,96	6,49	3,17	2,2	3,12
VILLAVICENCIO	7,15	8,45	7,65	7,17	7,77	6,64	5,4	5,76	4,32	5,07	4,33	2,44
TOTAL NACIONAL	5,1	6,37	6,29	6,03	5,95	5,8	5,48	5,21	4,65	3,98	4,22	3,36

Fuente. Elaboración de los autores con datos del Dane – IGAC (2021).

La volatilidad del IVP para la ciudad de Armenia prevista en el periodo de análisis y la cual se expone en la Figura 1 puede plantear escenarios complejos en términos del cobro del impuesto predial:

- i) La incompletitud del catastro por la importancia que tiene la informalidad;
- ii) la información poco confiable que genera el catastro sobre los valores de los predios, y
- iii) la liquidación del impuesto se realiza utilizando zonas homogéneas para el suelo, lo que genera problemas de inequidad y de ineficiencia tributaria.

Figura 1. Índice de Variación Predial IVP (2010-2021), Armenia.



Fuente. Elaboración de los autores con datos del Dane – IGAC (2021).

Expuesto lo anterior, el proceso de actualización catastral que adelanta el municipio de Armenia permite: i) contar con valores catastrales estrictamente vinculados al mercado inmobiliario; ii) contar con datos geométricos y descriptivos de los predios actualizados; iii) fortalecer el marco de las normas y regulaciones jurídicas relacionadas, y iv) lograr una efectiva interoperabilidad de los diferentes entes involucrados en el Catastro Multipropósito.

Finalmente, los avances del municipio de Armenia en términos catastrales para el año 2022 confirman que los sistemas de catastro y la secretaría de Hacienda pueden interoperar de manera más efectiva cuando los primeros brindan información sobre los valores de mercado de los predios catastrados y los segundos usan esta información para llevar a cabo una gestión más eficiente y equitativa del impuesto predial.



Yeison A. Pérez
Secretario de Hacienda

Cindy L. Gallego
Subsecretaria de Catastro

Juan C. Vásquez
Jefatura de Inteligencia tributaria

Juan M. Aristizábal
Investigador