

INFORME GENERAL

DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DE NEGOCIOS

Código del Informe: EPMHV-GT-DN-GP-003-2023

Fecha: 31-01-2024

Nombre: Determinación de precios 2024 – Proyectos: Victoria del Sur y Ciudad Bicentenario

1. ANTECEDENTES

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “Victoria del Sur”, fue aprobado mediante Ordenanza Especial No.0324 el 18 de octubre del 2010 por Concejo Metropolitano de Quito, actualmente se encuentra en vigencia la Ordenanza Especial Sustitutiva No.0377 sancionada el 22 de marzo del 2013.

La Manzana 7 de Victoria del Sur, inicia su construcción en octubre de 2018 la cual contempla la edificación de 120 departamentos, 40 estacionamientos y 7 locales comerciales. Acorde al avance de obra, la recepción provisional se realiza en septiembre de 2019 y la recepción definitiva se efectúa en febrero de 2020.

En junio de 2021 se aprueba la propiedad horizontal del proyecto, 16 meses posterior a la culminación de la construcción. Este hecho detuvo la comercialización de las viviendas, generando la primera reserva en diciembre de 2022.

Acorde a las gestiones realizadas por la administración actual de la EPMHV, el proyecto obtuvo la calificación como proyecto de vivienda de interés social ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es así que, mediante oficio No. MIDUVI-DGEV-2023-0765-O de fecha 11 de julio de 2023, el MIDUVI manifestó que se procede a “REGISTRAR” el proyecto denominado “Conjunto habitacional manzana 07 del proyecto Habitacional Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) “VICTORIA DEL SUR”, como proyecto de “VIVIENDA DE INTERES SOCIAL”. Esto ha permitido que el proyecto se encuentre atractivo a los interesados ya que permite el acceso al 5% de interés -5% de entrada -25 años plazo a través de las entidades financieras como Mutualista Pichincha, Cooperativa Atuntaqui y Banco Rumiñahui.

En agosto de 2023 se aprueba el plan de comercialización del proyecto Victoria del Sur Manzana 7. Actualmente se mantienen 53 reservas, las cuales permitirán avanzar con los créditos hipotecarios.

El Plan Comercial de este proyecto fue diseñado y desarrollado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV) con el propósito de implementarlo a partir del mes de agosto de 2023. Este plan fue avalado por el Informe EPMHV-GT-DN-106-2023, emitido el 20 de julio de 2023, y recibió la debida aprobación de la máxima autoridad de la EPMHV.

Para el Proyecto Urbanístico denominado “Ciudad Bicentenario”, se expide en el año 2013 la Ordenanza Especial Sustitutiva a la Ordenanza Especial No. 0014 del proyecto urbanístico “Ciudad Bicentenario”, sector Pomasqui Sustitutiva a la Ordenanza No. 0012, cuyo objeto es “Esta Ordenanza Especial sustituye expresamente a la Ordenanza Especial No.0014, del Proyecto Urbanístico “Ciudad Bicentenario El Tajamar” sector Pomasqui, sancionado el 29 de mayo del 2009;”

2. BASE NORMATIVA

2.1. CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Respecto a la creación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, e Código Municipal establece:
“Artículo 213.- Creación. - Créase la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito”

INFORME GENERAL

El objetivo de la EPMHV, se constituyen en el Artículo 214 ibidem, el cual menciona: “La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda es la encargada de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda; y, se encargará de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo, para garantizar el derecho a la ciudad, a la vivienda y al hábitat adecuado, seguro y digno con integración social generando sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad; además se constituirá como un gestor y ejecutor de las políticas públicas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.”

Las facultades y atribuciones de la EPMHV son:

1. Gestionar integralmente los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (“EPMHV”);
2. Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento;
3. Desarrollar vivienda nueva construida a través de modelos de gestión que reporten los mejores beneficios para la comunidad y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
4. Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales;
5. Coadyuvar en la gestión integral del mejoramiento habitacional y sus usos complementarios en los sectores urbanos y rurales y edificaciones preexistentes;
6. Favorecer el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria; y, apoyar los esfuerzos comunitarios de los copropietarios de los conjuntos habitacionales existentes, para el cuidado, mantenimiento y rehabilitación urbana de los mismos;
7. Contribuir a la renovación urbana, y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna;
8. Cumplir con las políticas de densificación, racionalización y economía de la infraestructura y del suelo, continuidad territorial y estética; promover las buenas prácticas urbanas en la población;
9. Implementar herramientas de desarrollo integral, con énfasis en la habilitación del suelo y programas de vivienda en los sectores rural y parroquial;
10. Administrar y disponer de los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, de su propiedad y, administrar aquellos a su cargo, o a consecuencia de la suscripción de convenios interinstitucionales;
11. Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus competencias;
12. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.
13. Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.
14. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.
15. Administrar y gestionar el Banco de Suelo.
16. Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente.
17. Coordinar con las entidades municipales en la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con recursos de la concesión onerosa de derechos.
18. Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
19. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.
20. Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos.
21. Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.
22. Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.
23. Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.
24. Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

25. Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto.
26. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

2.2. ESTATUTO ORGÁNICO DE GESTIÓN ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Conforme lo establece el numeral 1.3.1.1 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, la misión de la Gerencia Técnica es: *Aprobar la ejecución proyectos integrales de hábitat y vivienda, a través de la gestión articulada de las direcciones a su cargo, que permita asegurar el cumplimiento de los objetivos es y conforme a la planificación y políticas del Distrito Metropolitano de Quito.*

Dentro de las atribuciones y responsabilidades de la Gerencia Técnica tenemos:

- a) Articular con la Gerencia del Operador Urbano proyectos integrales de hábitat y vivienda.
- b) Presentar al Gerente General las actividades relacionadas con la supervisión y control de la ejecución proyectos de hábitat y vivienda.
- c) Aprobar informes de la gestión de las Direcciones a su cargo
- d) Presentar la formulación del Plan Anual de Contrataciones (PAC) y el Plan Operativo Anual (POA) de su área.
- e) Coordinar la formulación de metodologías y/o lineamientos para el desarrollo y ejecución proyectos de hábitat y vivienda.
- f) Aprobar, evaluar y controlar los presupuestos de cada proyecto y aprobar el presupuesto general de obras y estudios de los proyectos de hábitat y vivienda.
- g) Aprobar indicadores de medición de la gestión y de resultados, respectivamente de su área.
- h) Validar el Plan de Negocios.
- i) Autorizar descuentos, bonificaciones y promociones dentro de los límites establecidos a su cargo.
- j) Autorizar los perfiles de proyectos presentados por la Dirección de Negocios.
- k) Aprobar las estrategias de comercialización de bienes inmuebles de la EPMHV, así como bienes inmuebles del Banco de Suelo.
- l) Presentar informes técnicos o administrativos, cuando le sean requeridos por el Gerente General y/o Directorio y,
- m) Ejercer las demás funciones, representaciones y delegaciones que le asigne el Gerente General.

Respecto a la misión de la Dirección de Negocios, el numeral 1.3.1.1.2. del mencionado estatuto establece: Identificar, desarrollar, evaluar financiera y económicamente las operaciones urbanas, en los proyectos de hábitat y vivienda a través de financiamiento propio y/o de terceros, para su comercialización a clientes internos, externos e inversionistas, dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

Son atribuciones y responsabilidades de la Dirección de negocios:

- a) Elaborar la prefactibilidad y/o factibilidad financiera de Operaciones Urbanas, Programas y/o Proyectos Integrales de hábitat y vivienda.
- b) Desarrollar la metodología e instrumentación para el análisis de prefactibilidad o factibilidad financiera de operaciones urbanas, proyectos, modelos y productos que se desarrolle o sea parte la EPMHV.
- c) Gestionar los bienes inmuebles de comercialización, de interés social y relocalización de los proyectos habitacionales de la EPMHV.
- d) Desarrollar estrategias de comercialización de bienes inmuebles de la EPMHV. así como bienes inmuebles del Banco de Suelo.
- e) Gestionar con organismos nacionales e internacionales, entidades públicas o privadas la obtención de recursos para proyectos enmarcados en la planificación del Distrito Metropolitano de Quito.
- f) Ejecutar metodologías para el proceso de participación público, privado o mixto, en proyectos que participa la EPMHV.
- g) Promover y ejecutar acciones de promoción y cooperación con entidades públicas y/o privadas, y organismos no gubernamentales, que promuevan proyectos relacionados a la planificación urbana municipal, operaciones urbanas, y proyectos de hábitat y vivienda.

INFORME GENERAL

- h) Elaborar el Plan de Negocios de la EPMHV.
- i) Proponer descuentos, bonificaciones y promociones dentro de los límites establecidos a la Gerencia Técnica en coordinación con la Dirección de Comunicación y Marketing.
- j) Informar las cuentas por cobrar de los bienes y productos.
- k) Brindar asesoría y asistencia técnica en el ámbito de su competencia; y,
- l) Ejercer las demás funciones, representaciones y delegaciones que le asigne el jefe inmediato o la Máxima Autoridad.

2.3. CONTRALORÍA GENERAL DEL ESTADO

2.3.1. INFORME GENERAL DEL EXAMEN ESPECIAL AL PROCESO DE COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDAS Y A LOS INGRESOS GENERADOS POR ESTE CONCEPTO EN LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE LA DEMANDA EN EL PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO, POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE AGOSTO DE 2019 – DNAI-AI-0030-2020.

RECOMENDACIÓN No. 1

Al director de Gestión de la Demanda

Supervisará y verificará que los precios de las viviendas comercializadas, estén de acuerdo al valor del avalúo catastral establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, a la fecha de venta del inmueble, más el porcentaje de rentabilidad establecido en resoluciones, con el objetivo de lograr la auto sustentabilidad y también la satisfacción de los clientes

2.3.2. NORMAS DE CONTROL INTERNO

406-12 Venta de bienes y servicios Las ventas ocasionales de bienes se realizarán de acuerdo con los procedimientos fijados en las leyes y reglamentos sobre la materia.

Las servidoras y servidores responsables de organizar la junta de remates y demás procedimientos previos para autorizar las enajenaciones, los avalúos de ventas y adjudicar los bienes, cumplirán sus funciones resguardando los intereses institucionales y en concordancia con las disposiciones reglamentarias.

Las entidades públicas que vendan regularmente mercaderías, bienes o servicios, emitirán su propia reglamentación que asegure la recuperación al menos de sus costos actualizados, el cobro de los importes correspondientes a las mercaderías despachadas o servicios prestados, la documentación de los movimientos y la facturación según los precios y modalidades de ventas.

3. DESARROLLO

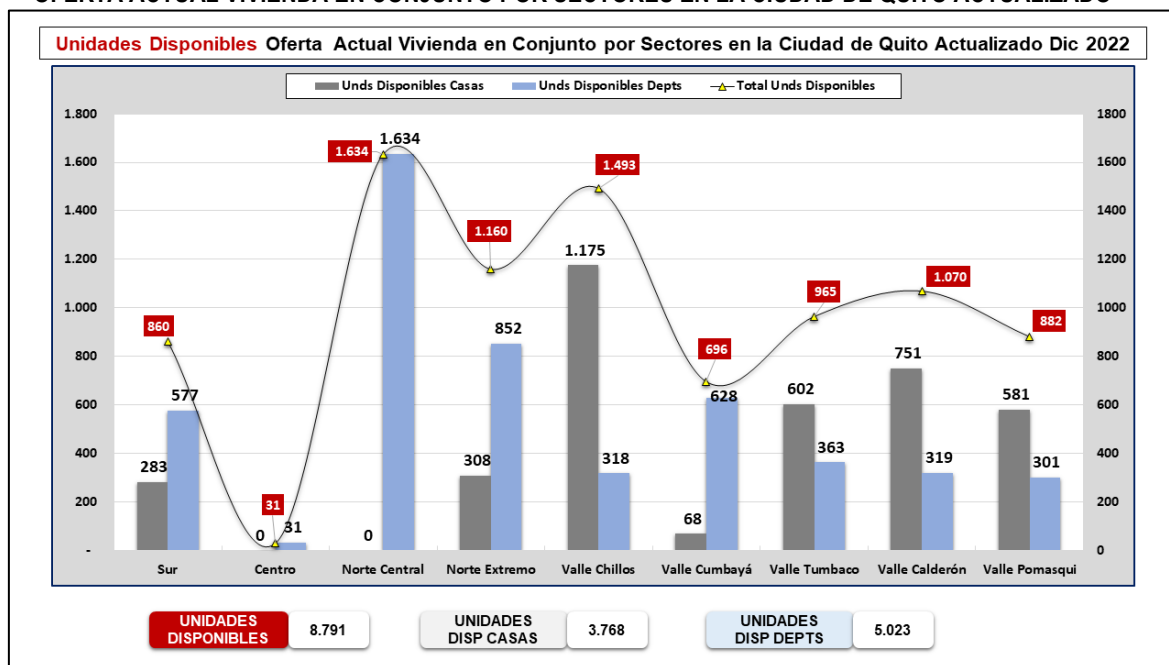
3.1. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO DMQ

Con el objetivo de determinar el comportamiento del Mercado Inmobiliario en el Distrito Metropolitano de Quito, se ha utilizado la herramienta denominada **“CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA INMOBILIARIA RESIDENCIAL ORGANIZADA POR PRODUCTO EN LA CIUDAD DE QUITO”**, desarrollada por la Empresa Market Watch con corte al mes de mayo de 2023.

Actualmente en el DMQ, se encuentra una oferta de 8.791 unidades habitacionales distribuidas en 505 proyectos en varios sectores de la ciudad.

INFORME GENERAL

OFERTA ACTUAL VIVIENDA EN CONJUNTO POR SECTORES EN LA CIUDAD DE QUITO ACTUALIZADO



Conforme lo establece el estudio de Market Watch, en los sectores Sur y Valle de Pomasqui mantienen una oferta de 1.742 unidades habitacionales, acorde al siguiente resumen:

SECTOR	No. CASAS	No. DEPARTAMENTOS	TOTAL
SUR	283	577	860
VALLE DE POMASQUI	581	301	882
TOTAL	864	878	1.742

Es importante puntualizar que, la oferta de viviendas inferiores a USD. 50.000 en el DMQ, asciende a 639 unidades habitacionales, acorde al siguiente resumen:

TIPO	No.
CASAS	60
DEPARTAMENTOS	579
TOTAL	639

3.1.1. MERCADO INMOBILIARIO - SECTOR SUR

El presente análisis se establece acorde a la ubicación del proyecto Victoria del Sur, ubicado en el sur de Quito en la Parroquia Guamaní.

El sector sur presenta una oferta Inmobiliaria de 860 unidades habitacionales, conformadas por: 283 casas y 577 departamentos, distribuidos en 26 proyectos inmobiliarios y con un costo promedio por vivienda acorde al siguiente detalle:

TIPO	COSTO PROMEDIO (VIVIENDA)
CASAS	USD. 65.313
DEPARTAMENTOS	USD. 57.260

INFORME GENERAL

Adicionalmente se ha determinado que los proyectos en el sector sur del DMQ, generan la venta de 1,74 viviendas al mes (nivel de absorción del mercado).

3.1.2. MERCADO INMOBILIARIO – VALLE DE POMASQUI

El presente análisis se establece acorde a la ubicación del proyecto Ciudad Bicentenario, ubicado en el norte de Quito en la Parroquia Pomasqui.

El Sector denominado Valle de Pomasqui presenta una oferta Inmobiliaria de 882 unidades habitacionales, conformadas por: 581 casas y 301 departamentos, distribuidos en 20 proyectos inmobiliarios y con un costo promedio por vivienda acorde al siguiente detalle:

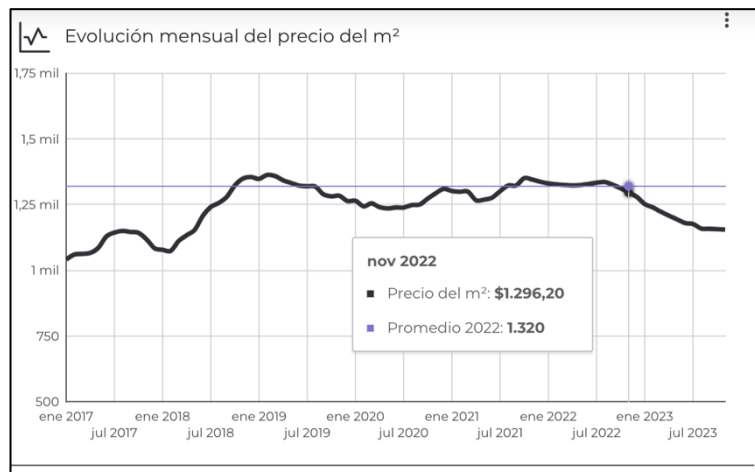
TIPO	COSTO PROMEDIO (VIVIENDA)
CASAS	USD. 91.967
DEPARTAMENTOS	USD. 57.893

Adicionalmente se ha determinado que los proyectos en el sector Valle de Pomasqui del DMQ, generan la venta de 1,64 viviendas al mes (nivel de absorción del mercado).

3.1.3. ÍNDICE DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

Acorde al análisis generado por el Portal Web Inmobiliario Properati, respecto al Índice de Precios de la Vivienda para el mes de noviembre de 2023¹, en la ciudad de Quito, se registra un precio promedio USD. 1.155,05 por m2 con corte a noviembre de 2023, evidenciando una disminución del 10,89% respecto a noviembre de 2022 que registraba un precio promedio de USD. 1.296, 20 por m2.

PRECIO PROMEDIO POR M2 – NOVIEMBRE 2022

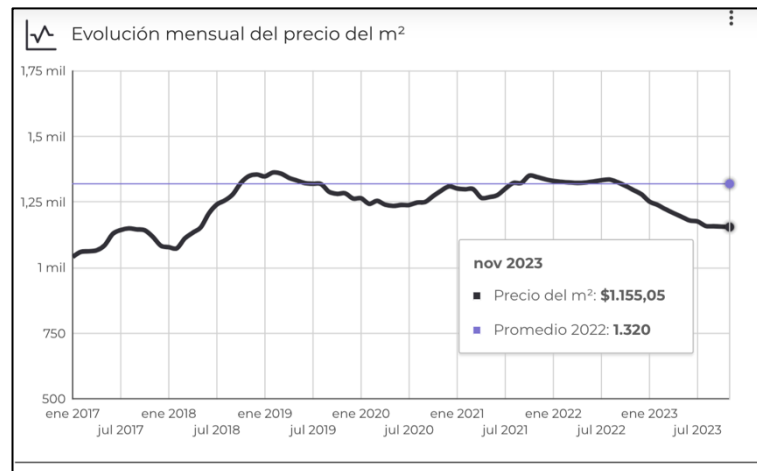


Fuente: <https://blog.properati.com.ec/precio-vivienda-en-venta-quito/>

¹ (Properati, 2023)

INFORME GENERAL

PRECIO PROMEDIO POR M2 – NOVIEMBRE 2023



Fuente: <https://blog.properati.com.ec/precio-vivienda-en-venta-quito/>

A noviembre de 2023 en el sector Sur del DMQ, se registra un precio por m² de USD. 681,90 en el sur de Quito y de 891,03 en el norte acorde al siguiente cuadro:

ZONA	PRECIO POR M2
VALLE TUMBACO	\$1.440,59
CENTRO NORTE	\$1.175,27
VALLE LOS CHILLOS	\$911,43
NORTE DE QUITO	\$891,03
SUR DE QUITO	\$681,90

Fuente: <https://blog.properati.com.ec/precio-vivienda-en-venta-quito/>

3.2. PROYECTO VICTORIA DEL SUR

El proyecto Victoria del Sur – Manzana 7 se compone de 120 departamentos, 40 estacionamientos y 7 locales comerciales. La situación actual de los bienes es:

ESTADO	DEPARTAMENTO	LOCAL COMERCIAL	PARQUEADERO	TOTAL
DISPONIBLE	60	3		63
ENTREGADO	1			1
RESERVADO	59	4	40	103
TOTAL	120	7	40	167

Además, en las manzanas 11, 12, 13, 14 y 15, la situación actual de los bienes inmuebles disponibles es:



INFORME GENERAL

ESTADO	MAZANA	LOCAL COMERCIAL	PARQUEADERO	TOTAL
DISPONIBLE	M11		7	7
	M12	24	26	50
	M13	24	26	50
	M14	6	2	8
	M15	18	10	28
TOTAL DISPONIBLE		72	71	143
VENDIDO	M14		7	7
	M15		7	7
TOTAL VENDIDO			14	14
TOTAL		72	85	157

3.2.1. PROPUESTA DE PRECIOS 2024 – VICTORIA DEL SUR

Dado que el precio por metro cuadrado en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) ha mostrado un patrón decreciente entre noviembre de 2022 y 2023, en concordancia con el Boletín Técnico N°11-2023-IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos en noviembre de 2023, que señala una inflación anual acumulada del 1,37%, se estima pertinente considerar dicha tasa. Con el propósito de establecer los valores de los bienes inmuebles para el año 2024 y ajustarse a los precios de mercado, se sugiere aplicar la mencionada tasa. A continuación, se detallan los precios propuestos para el año 2024:

VICTORIA DEL SUR MANZANA 7

NOMENCLATURA	No. DE PREDIO	TIPO	ESTADO	VALOR 2023	VALOR PROPUESTO 2024
D-MZ07-AED-002	3723899	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.048,53	\$37.556,09
D-MZ07-AED-003	3723900	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$36.859,84	\$37.364,82
D-MZ07-AED-004	3723901	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.182,43	\$37.691,83
D-MZ07-AED-303	3723912	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.340,68	\$37.852,24
D-MZ07-BED-001	3723928	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.133,74	\$37.642,47
D-MZ07-BED-002	3723929	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$36.859,84	\$37.364,82
D-MZ07-BED-003	3723914	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$36.859,84	\$37.364,82
D-MZ07-BED-004	3723915	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.182,43	\$37.691,83
D-MZ07-BED-101	3723916	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.711,95	\$38.228,61
D-MZ07-BED-102	3723917	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$36.859,84	\$37.364,82
D-MZ07-BED-103	3723918	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$36.859,84	\$37.364,82
D-MZ07-BED-104	3723919	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.182,43	\$37.691,83
D-MZ07-BED-201	3723920	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.784,99	\$38.302,65
D-MZ07-BED-202	3723921	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.346,76	\$37.858,41
D-MZ07-BED-203	3723922	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.340,68	\$37.852,24
D-MZ07-BED-204	3723923	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.657,18	\$38.173,08
D-MZ07-BED-301	3723924	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.784,99	\$38.302,65
D-MZ07-BED-302	3723925	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.346,76	\$37.858,41
D-MZ07-BED-303	3723926	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.340,68	\$37.852,24
D-MZ07-BED-304	3723927	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$37.657,18	\$38.173,08
D-MZ07-CDx-001	3723930	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.239,14	\$46.872,62
D-MZ07-CDx-002	3723931	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$43.189,80	\$43.781,50
D-MZ07-CDx-003	3723932	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$43.110,68	\$43.701,30
D-MZ07-CDx-004	3723933	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.239,14	\$46.872,62
D-MZ07-CDx-201	3723934	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$47.036,47	\$47.680,87
D-MZ07-CDx-202	3723935	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.139,30	\$44.744,01
D-MZ07-CDx-203	3723936	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.029,74	\$44.632,95
D-MZ07-CDx-204	3723937	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$47.036,47	\$47.680,87
D-MZ07-DDx-001	3723938	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.782,65	\$46.409,88
D-MZ07-DDx-002	3723939	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.977,42	\$46.607,31
D-MZ07-DDx-201	3723940	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.859,96	\$47.501,94



INFORME GENERAL

NOMENCLATURA	No. DE PREDIO	TIPO	ESTADO	VALOR 2023	VALOR PROPUESTO 2024
D-MZ07-DDx-202	3723941	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$47.024,30	\$47.668,53
D-MZ07-EDx-001	3723942	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.239,14	\$46.872,62
D-MZ07-FAD-101	3723952	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.489,86	\$43.071,97
D-MZ07-FAD-104	3723955	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.946,34	\$43.534,71
D-MZ07-FAD-201	3723956	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.489,86	\$43.071,97
D-MZ07-FAD-301	3723960	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.489,86	\$43.071,97
D-MZ07-GDx-001	3723964	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.239,14	\$46.872,62
D-MZ07-GDx-203	3723970	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.029,74	\$44.632,95
D-MZ07-HDx-004	3723975	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.239,14	\$46.872,62
D-MZ07-HDx-204	3723979	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$47.036,47	\$47.680,87
D-MZ07-JDx-003	3723996	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$43.110,68	\$43.701,30
D-MZ07-JDx-004	3723997	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.239,14	\$46.872,62
D-MZ07-JDx-201	3723998	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$47.036,47	\$47.680,87
D-MZ07-JDx-202	3723999	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.139,30	\$44.744,01
D-MZ07-JDx-203	3724000	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.029,74	\$44.632,95
D-MZ07-JDx-204	3724001	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$47.036,47	\$47.680,87
D-MZ07-KDx-002	3724003	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.977,42	\$46.607,31
D-MZ07-KDx-201	3724004	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.859,96	\$47.501,94
D-MZ07-KDx-202	3724005	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$47.024,30	\$47.668,53
D-MZ07-LDx-001	3724006	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.239,14	\$46.872,62
D-MZ07-LDx-002	3724007	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$43.189,80	\$43.781,50
D-MZ07-LDx-003	3724008	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$43.110,68	\$43.701,30
D-MZ07-LDx-004	3724009	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.239,14	\$46.872,62
D-MZ07-LDx-201	3724010	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$47.036,47	\$47.680,87
D-MZ07-LDx-203	3724012	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.029,74	\$44.632,95
D-MZ07-LDx-204	3724013	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$47.036,47	\$47.680,87
D-MZ07-MDx-001	3724014	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.782,65	\$46.409,88
D-MZ07-MDx-201	3724016	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.859,96	\$47.501,94
A-MZ07-FAL-01	3724018	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$26.418,60	\$26.780,53
A-MZ07-FAL-02	3724019	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$26.114,40	\$26.472,17
A-MZ07-FAL-03	3724020	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.563,60	\$28.954,92

VICTORIA DEL SUR MANZANAS 11, 12, 13, 14 Y 15

NOMENCLATURA	No. DE PREDIO	TIPO	ESTADO	VALOR 2023	VALOR PROPUESTO 2024
A-M13-AL1-001	3693598	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-AL2-002	3693599	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
A-M13-AL1-003	3693600	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-BL1-001	3693601	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-BL2-002	3693604	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
A-M13-BL1-003	3693605	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-CL1-001	3693607	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-CL2-002	3693608	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
A-M13-CL1-003	3693610	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-DL1-001	3693611	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-DL2-002	3693612	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
A-M13-DL1-003	3693613	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-EL1-001	3693614	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-EL2-002	3693619	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
A-M13-EL1-003	3693621	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-FL1-001	3693622	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-FL2-002	3693623	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
A-M13-FL1-003	3693624	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-GL1-001	3693625	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-GL2-002	3693626	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
A-M13-GL1-003	3693627	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
A-M13-HL1-001	3693628	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35



INFORME GENERAL

NOMENCLATURA	No. DE PREDIO	TIPO	ESTADO	VALOR 2023	VALOR PROPUESTO 2024
A-M13-HL2-002	3693629	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
A-M13-HL1-003	3693630	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
P-M13-E01	3693631	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.511,00	\$2.545,40
P-M13-E02	3693632	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E03	3693633	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E04	3693634	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E05	3693635	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E06	3693636	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E07	3693637	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E08	3693638	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E09	3693639	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E10	3693640	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E11	3693641	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E12	3693642	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E13	3693643	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.511,00	\$2.545,40
P-M13-E14	3693644	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.511,00	\$2.545,40
P-M13-E15	3693645	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
P-M13-E16	3693646	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E17	3693647	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E18	3693648	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E19	3693649	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E20	3693650	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E21	3693651	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E22	3693652	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E23	3693653	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E24	3693654	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E25	3693655	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.326,86	\$2.358,74
P-M13-E26	3693656	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.492,40	\$2.526,55
M14-AL1-001	3714940	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M14-AL2-002	3714942	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M14-AL1-003	3714944	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M14-CL1-001	3714946	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M14-CL2-002	3714948	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M14-CL3-003	3714950	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M14-E01	3714963	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.514,72	\$2.549,17
M14-E02	3714969	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M14-E03	3714970	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M14-E04	3714971	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M14-E05	3714972	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.507,28	\$2.541,63
M14-E06	3714973	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$3.375,00	\$3.421,24
M14-E07	3714974	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$3.125,00	\$3.167,81
M14-E08	3714975	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M14-E09	3714976	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.511,00	\$2.545,40
M15-AL1-001	3715066	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-AL2-002	3715067	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M15-AL1-003	3715068	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-BL1-001	3715069	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-BL2-002	3715070	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M15-BL1-003	3715071	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-CL1-001	3715072	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-CL2-002	3715073	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M15-CL1-003	3715074	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-DL1-001	3715075	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-DL2-002	3715077	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M15-DL1-003	3715078	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-EL1-001	3715079	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-EL2-002	3715080	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M15-EL1-003	3715081	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35



INFORME GENERAL

NOMENCLATURA	No. DE PREDIO	TIPO	ESTADO	VALOR 2023	VALOR PROPUESTO 2024
M15-FL1-001	3715082	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-FL2-002	3715083	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M15-FL1-003	3715084	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M15-E01	3715085	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.492,40	\$2.526,55
M15-E02	3715086	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E03	3715087	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E04	3715088	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E05	3715089	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E06	3715090	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E07	3715091	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.511,00	\$2.545,40
M15-E08	3715092	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.511,00	\$2.545,40
M15-E09	3715093	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E10	3715094	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E11	3715096	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E12	3715097	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E13	3715098	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E14	3715099	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E15	3715100	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E16	3715101	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M15-E17	3715102	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.492,40	\$2.526,55
M11-E01	3713181	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.473,80	\$2.507,69
M11-E02	3713182	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M11-E03	3713183	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M11-E04	3713184	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.492,40	\$2.526,55
M11-E05	3713185	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.492,40	\$2.526,55
M11-E06	3713186	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M11-E07	3713187	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-AL1-001	3712541	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-AL2-002	3712542	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M12-AL1-003	3712543	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-BL1-001	3712558	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-BL2-002	3712559	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M12-BL1-003	3712560	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-CL1-001	3712575	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-CL2-002	3712576	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M12-CL1-003	3712577	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-DL1-001	3712592	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-DL2-002	3712593	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M12-DL1-003	3712594	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-EL1-001	3712633	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-EL2-002	3712634	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M12-EL1-003	3712635	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-FL1-001	3712768	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-FL2-002	3712772	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M12-FL1-003	3712779	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-GL1-001	3713004	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-GL2-002	3713012	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M12-GL1-003	3713014	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-HL1-001	3713029	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-HL2-002	3713030	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$25.459,20	\$25.807,99
M12-HL1-003	3713031	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$28.025,40	\$28.409,35
M12-E01	3713032	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.518,44	\$2.552,94
M12-E02	3713033	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E03	3713034	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E04	3713035	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E05	3713036	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E06	3713037	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E07	3713038	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85



INFORME GENERAL

NOMENCLATURA	No. DE PREDIO	TIPO	ESTADO	VALOR 2023	VALOR PROPUESTO 2024
M12-E08	3713039	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E09	3713040	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E10	3713041	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E11	3713042	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E12	3713043	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E13	3713044	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.511,00	\$2.545,40
M12-E14	3713046	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.511,00	\$2.545,40
M12-E15	3713047	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E16	3713048	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E17	3713049	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E18	3713050	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E19	3713051	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E20	3713052	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E21	3713053	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E22	3713054	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E23	3713055	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E24	3713056	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E25	3713057	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.325,00	\$2.356,85
M12-E26	3713058	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.511,00	\$2.545,40

Los departamentos y locales comerciales que se encuentren reservados y no conste en el anterior cuadro, que por decisión del comprador presenten un desistimiento de compra o no cumplan con los compromisos y plazos establecidos en la reserva, aplicarán la misma fórmula de cálculo.

Los parqueaderos que se encuentren reservados y no conste en el anterior cuadro, que por decisión del comprador presenten un desistimiento de compra o no cumplan con los compromisos y plazos establecidos en la reserva, aplicar un precio de USD 188,55 por metro cuadrado, con lo cual se unifica el precio del metro cuadrado establecido para los parqueaderos de comercialización de las manzanas 11-12-13-14 y 15 en referencia al Informe Nro. EPMHV-DN-0001-2022-SV.

3.3. PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO

Actualmente el proyecto Ciudad Bicentenario cuenta con la disponibilidad de 89 bienes, acorde al siguiente detalle:

TIPO	CANTIDAD
CASA	1
DEPARTAMENTO	50
LOCAL COMERCIAL	11
PARQUEADERO	27
TOTAL	89

3.3.1. PROPUESTA DE PRECIOS 2024 – CIUDAD BICENTENARIO

Dado que el precio por metro cuadrado en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) exhibió una tendencia decreciente entre noviembre de 2022 y 2023, en línea con el Boletín Técnico N°11-2023-IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos en noviembre de 2023, que indica una inflación anual acumulada del 1,37%, se propone emplear esta tasa para establecer los valores de los bienes inmuebles en el año 2024. Esta medida tiene como objetivo ajustar los precios de acuerdo con las condiciones del mercado. A continuación, se presentan los precios sugeridos para el año 2024:



INFORME GENERAL

NOMENCLATURA	No. DE PREDIO	TIPO	ESTADO	VALOR 2023	VALOR PROPUESTO 2024
DEP M16-DX72 14	3562915	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$58.711,35	\$59.515,70
M13-DX72-19	3593415	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.850,97	\$43.438,03
M13-DX72-41	3593437	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.841,89	\$43.428,82
M13-DX85-23	3593419	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$49.014,47	\$49.685,97
M16-DX 75 13	3562914	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$62.236,40	\$63.089,04
M17-ADX 72-106	3562642	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$41.698,91	\$42.270,19
M17-ADX 72-107	3562643	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$41.694,06	\$42.265,27
M17-ADX 72-306	3562650	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$41.685,41	\$42.256,50
M17-BDX 72-302	3562662	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$41.709,56	\$42.280,98
M17-CDX 72-106	3562674	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$41.708,60	\$42.280,01
M17-CDX 72-107	3562675	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$41.703,75	\$42.275,09
M17-CDX 75-105	3562673	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$43.777,37	\$44.377,12
M17-CDX 80-108	3562676	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.119,66	\$46.751,50
M19-E03	3591356	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.634,89	\$2.670,99
M19-E04	3591357	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.634,89	\$2.670,99
M19-E05	3591358	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.634,89	\$2.670,99
M19-E07	3591360	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.634,89	\$2.670,99
M19-E12	3591365	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.634,89	\$2.670,99
M19-E13	3591366	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.649,76	\$2.686,06
M19-E14	3591367	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.679,50	\$2.716,21
M19-E15	3591368	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.802,12	\$2.840,51
M22-ADX 72-205	3668167	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.056,89	\$44.660,47
M22-BDX 72-203	3668177	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.312,46	\$46.946,94
M22-CDX 72-202	3668188	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.063,29	\$44.666,96
M22-CDX 72-205	3668191	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.064,80	\$44.668,49
M22-CDX 75-201	3668187	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.915,83	\$47.558,58
M22-DDX 72-203	3668201	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.312,46	\$46.946,94
M22-DDX 72-205	3668203	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.064,80	\$44.668,49
M22-E65	3668276	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.401,68	\$2.434,58
M22-E66	3668277	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.401,68	\$2.434,58
M22-E67	3668278	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.401,68	\$2.434,58
M22-E68	3668279	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.401,68	\$2.434,58
M22-EDX 72-202	3668209	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$44.125,69	\$44.730,21
M22-EDX 75-201	3668208	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.609,64	\$46.234,49
M23-ADX 80,22-003	3649933	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$49.550,21	\$50.229,05
M23-BDX 80,22-003	3649951	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$49.550,21	\$50.229,05
M23-BDX 89,62-001	3649940	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$52.674,55	\$53.396,19
M23-C58SG-11	3649911	CASA	DISPONIBLE	\$35.337,65	\$35.821,78
M23-CDX 80,22-002	3649958	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$48.981,48	\$49.652,53
M23-DDX 72-002	3649966	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.160,81	\$46.793,21
M23-DDX 72-205	3649975	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.172,69	\$46.805,26
M23-DDX 75-003	3649967	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$48.488,45	\$49.152,74
M23-DDX 75-203	3649973	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$48.498,11	\$49.162,53
M23-E20	3650032	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.169,96	\$2.199,69
M23-E23	3650035	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.169,96	\$2.199,69
M23-E24	3650036	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.169,96	\$2.199,69
M23-E25	3650037	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.169,96	\$2.199,69
M23-E26	3650038	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.169,96	\$2.199,69
M23-E55	3650068	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.205,23	\$2.235,44
M23-E57	3650070	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.207,06	\$2.237,30
M23-E58	3650071	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.207,06	\$2.237,30
M23-E61	3650076	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.217,96	\$2.248,35
M23-E62	3650077	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.224,16	\$2.254,63
M23-E63	3650078	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.227,79	\$2.258,31
M23-E66	3650081	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.216,15	\$2.246,51
M23-EDX 72-202	3649984	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.169,40	\$46.801,92
M23-EDX 72-205	3649987	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.181,29	\$46.813,97



INFORME GENERAL

NOMENCLATURA	No. DE PREDIO	TIPO	ESTADO	VALOR 2023	VALOR PROPUESTO 2024
M23-FDX 72-005	3649993	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.181,29	\$46.813,97
M23-FDX 72-202	3649996	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.181,29	\$46.813,97
M23-GDX 72-006	3650006	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.367,81	\$45.989,35
M23-GDX 72-202	3650008	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.181,29	\$46.813,97
M23-GDX 72-205	3650011	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$46.181,29	\$46.813,97
M23-GDX 75-003	3650003	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$48.488,45	\$49.152,74
M23-GDX 75-204	3650010	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$48.504,06	\$49.168,57
M29-ADX 72-102	3673037	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.240,88	\$42.819,58
M29-ADX 72-302	3673045	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.240,88	\$42.819,58
M29-ADX 72-306	3673049	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.240,88	\$42.819,58
M29-ADX 75-301	3673044	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.356,39	\$45.977,77
M29-BDX 72-302	3673059	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.240,88	\$42.819,58
M29-BDX 72-303	3673060	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$43.584,12	\$44.181,22
M29-BDX 72-306	3673063	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$42.240,88	\$42.819,58
M29-CDX 72-103	3673067	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.803,83	\$46.431,34
M29-CDX 72-302	3673070	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.803,83	\$46.431,34
M29-CDX 72-303	3673071	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$45.803,83	\$46.431,34
M29-LC-01	3673073	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$30.773,35	\$31.194,94
M29-LC-02	3673074	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$32.124,87	\$32.564,98
M29-LC-03	3673075	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$32.124,87	\$32.564,98
M29-LC-04	3673076	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$30.773,35	\$31.194,94
M29-LC-08	3673080	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$30.887,06	\$31.310,21
M29-LC-09	3673081	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$30.878,81	\$31.301,85
M29-LC-14	3673086	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$30.887,06	\$31.310,21
M3 - E3	1331439	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$1.677,91	\$1.700,90
M30-ADX 72-202	3566922	DEPARTAMENTO	DISPONIBLE	\$43.473,05	\$44.068,63
M30-LC-10A	3566967	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$34.299,64	\$34.769,55
M30-LC-11A	3566969	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$29.394,78	\$29.797,49
M30-LC-11B	3566970	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$34.299,64	\$34.769,55
M30-LC-13A	3566973	LOCAL COMERCIAL	DISPONIBLE	\$29.394,78	\$29.797,49
PARQUEADERO 3	1331581	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$1.673,14	\$1.696,06
PARQUEADERO N°.- 4	1331160	PARQUEADERO	DISPONIBLE	\$2.817,45	\$2.856,05

Los departamentos, locales comerciales y parqueaderos que estén reservados y no figuren en la tabla anterior, y que, por decisión del comprador, presenten un desistimiento de compra o no cumplan con los compromisos y plazos estipulados en la reserva, estarán sujetos a la misma fórmula de cálculo.

3. CONCLUSIONES

- El sector inmobiliario de Quito ha experimentado un impacto significativo en el último año, evidenciado por una disminución del 10% en el precio por metro cuadrado de las viviendas.
- Con el propósito de establecer los valores de los bienes inmuebles para el año 2024, se sugiere la aplicación de la tasa de inflación anual acumulada del 1,37% a los proyectos habitacionales "Victoria del Sur" y "Ciudad Bicentenario".

INFORME GENERAL

4. RECOMENDACIÓN

Se recomienda la emisión del acto jurídico de aprobación de precios para el año 2024 de los bienes inmuebles disponibles y destinados a la comercialización. Esta medida permitirá establecer un marco normativo claro y actualizado, proporcionando seguridad tanto a los actores del mercado como a los potenciales compradores.

Elaborado por:	Elaborado por:
Nombre: Ing. Mario Herrera V. Cargo: Especialista de Proyectos	Nombre: Ing. Marcia Herrera C. Cargo: Especialista de Negocios
Revisado por:	Aprobado por:
Nombre: Ing. David Dávalos V. Cargo: Director de Negocios	Nombre: Mgs. Wladimir Taco L. Cargo: Gerente Técnico