

CERTIFICADO DE AVALÚO-PREDIO EN UNIPROPIEDAD No. 1392

1.- NOMBRES REGISTRADOS		FOTO FACHADA				
Nombre de la Institución Propietaria: AUTORIDAD PORTUARIA DE MANTA						
RUC: 1360034020001						
2.- UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE						
Código Catastral: 13085099900202020000000000						
Clave Catastral Municipal: 1130502000						
Código GID: 219482						
No. de predio:						
Calle Principal: AV. MALECON						
Urbanización: N/A						
Cantón: MANTA						
Provincia: MANABI						
Nombre del Bien Inmueble: AUTORIDAD PORTUARIA DE MANTA						
3.- DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD						
Notaría: TERCERO						
Cantón: 1308						
Fecha de escrituración: 12-03-1976						
Fecha de registro:						
4.- AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE						
4.1.- AVALÚO DEL TERRENO:						
OBSERVACIONES: El cálculo del avalúo del terreno se realizó en base al área de escritura, se considera como equipamiento en base a la información registrada en la ficha predial y a un estudio de mercado del sector						
Código del Poval	Unidad	Área	Valor del usd/m2	Avalúo Total en usd.		
1308500010	m2	253.381,94	\$355,21	\$90.003.798,91		
4.2.- AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES:						
OBSERVACIONES: Para el cálculo de bloques constructivos: Terminal de Crucero, Contenedores de Acero, se generó un análisis de precios unitarios, para esto se usó los contratos de construcción, actualizando rubros referenciales tomados de la Revista de la Cámara de la Industria de la Construcción 2021, y de la base de datos del InterPro.						
Bloque	Piso	Uso Constructivo	Unidad	Área	Valor depreciado usd/m2	Avalúo en usd/piso
01	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	66,96	\$549,99	\$36.826,11
02	P01	COMERCIO MENOR	m2	858,71	\$275,11	\$236.244,64
03	P01	COMERCIO MENOR	m2	1524,87	\$275,11	\$419.514,06
04	P01	COMERCIO MENOR	m2	46,30	\$230,71	\$10.682,86
05	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	4,59	\$160,95	\$739,23
06	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	18,66	\$342,07	\$6.384,32
07	P01	COMERCIO MENOR	m2	418,18	\$275,11	\$115.047,36
08	P01	COMERCIO MENOR	m2	2015,25	\$275,11	\$554.424,41
09	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	10,64	\$283,62	\$3.017,75
09	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	10,64	\$283,62	\$3.017,75
10	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	148,30	\$283,62	\$42.061,31
11	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	264,69	\$415,01	\$109.848,07
12	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (TERMINAL CRUCEROS)	m2	1317,08	\$889,60	\$1.171.670,52
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (TERMINAL CRUCEROS)	m2	69,13	\$889,60	\$61.497,85
13	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	4,76	\$222,60	\$1.059,55
14	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	8,03	\$109,97	\$883,41
15	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	4,59	\$160,95	\$739,23
16	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,48	\$220,17	\$1.205,67
17	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	14,98	\$338,73	\$5.075,49
18	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	5,85	\$478,15	\$2.796,25
19	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	513,12	\$328,97	\$168.800,22
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	591,05	\$328,97	\$194.436,72
	P03	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	591,05	\$328,97	\$194.436,72
	P04	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	591,05	\$328,97	\$194.436,72
	P05	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	591,05	\$328,97	\$194.436,72
20	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	253,24	\$93,56	\$23.692,43
21	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	4,55	\$173,33	\$788,30
22	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	4,67	\$160,95	\$751,63
23	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	521,72	\$833,76	\$434.991,16
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	535,28	\$833,76	\$446.296,99
	P03	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	535,28	\$833,76	\$446.296,99
24	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	88,66	\$229,70	\$20.364,37

25	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	45,20	\$243,93	\$11.025,85
26	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	6,13	\$232,31	\$1.425,02
27	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	4,49	\$149,37	\$669,93
28	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	4,70	\$170,99	\$803,67
	P02	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	4,70	\$170,99	\$803,67
29	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	7,80	\$170,99	\$1.334,09
	P02	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	7,80	\$170,99	\$1.334,09
30	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	5,60	\$140,02	\$783,96
31	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	6,17	\$140,02	\$864,33
32	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	6,42	\$140,02	\$898,77
33	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	43,58	\$212,18	\$9.247,78
34	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	30,09	\$184,15	\$5.541,71
35	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	6,74	\$140,02	\$943,30
36	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	22,18	\$176,88	\$3.923,12
37	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	6,94	\$140,02	\$971,72
38	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	7,41	\$140,02	\$1.036,97
39	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	12,92	\$530,96	\$6.858,35
40	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	4,34	\$170,99	\$742,45
41	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	4,22	\$170,99	\$721,59
42	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	8,62	\$184,15	\$1.587,16
	P02	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	8,62	\$184,15	\$1.587,16
	P03	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	8,62	\$184,15	\$1.587,16
43	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	18,00	\$521,83	\$9.392,87
44	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	18,00	\$365,28	\$6.575,01
45	P01	BATERIA SANITARIA (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	18,00	\$641,85	\$11.553,23
46	P01	BATERIA SANITARIA (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	41,20	\$641,85	\$26.441,50
47	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	18,00	\$365,28	\$6.575,01
48	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	80,24	\$508,77	\$40.825,41
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	80,24	\$508,77	\$40.825,41
49	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	36,12	\$365,28	\$13.192,03
50	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	18,00	\$365,28	\$6.575,01
51	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	18,00	\$365,28	\$6.575,01
52	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	14,64	\$521,83	\$7.640,06
53	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	118,75	\$521,83	\$61.968,94
54	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	17,31	\$222,77	\$3.855,34
55	P01	RESIDENCIAL (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	89,30	\$500,95	\$44.737,12
56	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	43,58	\$222,77	\$9.707,86
57	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	22,56	\$184,15	\$4.153,61
58	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	23,47	\$263,07	\$6.174,70
59	P01	BATERIA SANITARIA	m2	13,25	\$323,57	\$4.286,03
60	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	11,67	\$263,07	\$3.069,99
61	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	64,31	\$66,48	\$4.275,01
62	P02	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	10,24	\$184,15	\$1.885,66
63	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	254,24	\$440,91	\$112.095,82
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	254,24	\$440,91	\$112.095,82
64	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	164,94	\$440,91	\$72.723,94
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	164,94	\$440,91	\$72.723,94
	P03	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	44,50	\$440,91	\$19.620,68
65	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	122,80	\$440,91	\$54.143,38
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	122,80	\$440,91	\$54.143,38
	P03	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	73,77	\$488,67	\$36.048,87
66	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	16,94	\$184,15	\$3.119,99
67	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.985,97
68	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.985,19
69	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.984,80

70	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.985,19
71	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.985,19
72	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.984,80
73	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.984,80
74	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.984,80
75	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.984,80
76	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	5,12	\$387,66	\$1.984,80
77	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	68,65	\$440,91	\$30.268,76
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	51,21	\$440,91	\$22.579,22
	P03	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	15,21	\$335,32	\$5.100,16
78	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	199,03	\$234,72	\$46.715,94
79	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	79,61	\$440,91	\$35.101,18
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	71,24	\$429,06	\$30.566,07
80	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	19,97	\$140,02	\$2.795,59
81	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	225,41	\$530,96	\$119.682,07
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	225,41	\$530,96	\$119.682,07
82	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	53,88	\$497,29	\$26.793,87
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	53,88	\$497,29	\$26.793,87
83	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	32,19	\$440,91	\$14.193,03
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	32,19	\$440,91	\$14.193,03
84	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	32,40	\$530,96	\$17.202,42
85	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	56,11	\$668,41	\$37.504,55
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	38,87	\$668,41	\$25.981,14
86	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (DIRECCIÓN DE ANTINARCÓTICOS)	m2	622,12	\$579,97	\$360.809,26
87	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (DIRECCIÓN DE ANTINARCÓTICOS)	m2	236,91	\$579,97	\$137.400,05
	P02	RESIDENCIAL (DIRECCIÓN DE ANTINARCÓTICOS)	m2	236,91	\$579,97	\$137.400,05
	P03	RESIDENCIAL (DIRECCIÓN DE ANTINARCÓTICOS)	m2	236,91	\$579,97	\$137.400,05
88	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	31,82	\$223,15	\$7.100,73
89	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	16,83	\$240,32	\$4.044,32
90	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	31,45	\$343,31	\$10.797,18
91	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	15,70	\$223,15	\$3.503,73
92	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	38,11	\$223,15	\$8.504,36
93	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	26,09	\$152,19	\$3.969,95
94	P01	INDUSTRIA	m2	750,55	\$284,30	\$213.385,89
95	P01	INDUSTRIA	m2	758,21	\$165,21	\$125.262,94
96	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	9,60	\$170,99	\$1.641,53
97	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	144,00	\$262,79	\$37.841,45
98	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	18,00	\$303,12	\$5.456,13
99	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	49,67	\$375,41	\$18.645,55
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	49,67	\$375,41	\$18.645,55
100	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	49,67	\$375,41	\$18.646,67
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	49,67	\$375,41	\$18.646,67
101	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	49,67	\$375,41	\$18.646,67
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	49,67	\$375,41	\$18.646,67
102	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	12,00	\$303,12	\$3.637,42
103	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	168,00	\$70,63	\$11.865,41
104	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	56,74	\$375,41	\$21.300,83
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN (CONTENEDOR DE ACERO)	m2	56,74	\$375,41	\$21.300,83
105	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	12,00	\$303,12	\$3.637,42
106	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	18,32	\$141,32	\$2.589,02
107	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	17,50	\$141,32	\$2.473,13
108	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	19,28	\$221,75	\$4.275,38
109	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	32,96	\$250,19	\$8.246,10

110	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	9,78	\$185,15	\$1.810,81
111	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	17,13	\$184,15	\$3.154,43
112	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	1,56	\$130,02	\$202,83
113	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	7,36	\$223,15	\$1.642,41
114	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	18,00	\$343,31	\$6.179,62
115	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	18,00	\$343,31	\$6.179,62
116	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	23,64	\$250,19	\$5.914,38
117	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	213,83	\$217,69	\$46.548,19
	P02	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	20,49	\$310,98	\$6.372,03
118	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	8,00	\$232,31	\$1.858,52
119	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	313,28	\$67,19	\$21.049,52
120	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	253,24	\$240,32	\$60.858,31
121	P01	INDUSTRIA	m2	593,03	\$273,69	\$162.308,12
122	P01	INDUSTRIA	m2	916,14	\$187,73	\$171.991,09
123	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	115,20	\$165,40	\$19.053,74
124	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	110,60	\$170,13	\$18.816,00
125	P01	MÁQUINAS Y EQUIPOS	m2	65,79	\$101,50	\$6.677,96
126	P01	COMERCIO MENOR	m2	727,68	\$225,97	\$164.436,69
126	P01	COMERCIO MENOR	m2	553,86	\$225,97	\$125.157,91
127	P01	COMERCIO MENOR	m2	114,86	\$367,99	\$42.266,81
	P02	COMERCIO MENOR	m2	119,61	\$367,99	\$44.014,74
128	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	18,10	\$318,61	\$5.766,92
129	P01	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	m2	76,98	\$440,91	\$33.941,57
130	P01	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	3,08	\$170,99	\$526,66
Total						\$8.951.610,42

4.3.- AVALÚO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS:

OBSERVACIONES: Para el cálculo de obras complementarias, se generó un análisis de precios unitarios, para rubros detallados (CISTERNA), para este análisis se usó, rubros referenciales tomados de la Revista de la Cámara de la Industria de la Construcción, y de la base de datos del InterPro.

Tipo de obra complementaria	Cantidad	Unidad	Valor depreciado usd/unidad	Avalúo en usd
Rampa peatonal de adoquin	32,61	m2	\$18,23	\$594,48
Rampa peatonal de concreto	149,08	m2	\$32,41	\$4.831,68
Rampa peatonal de concreto	313,29	m2	\$39,09	\$12.246,51
Rampa peatonal de adoquin	91,84	m2	\$24,20	\$2.222,53
Rampa peatonal de hormigón armado piso de piedra	305,73	m2	\$104,74	\$32.022,16
Rampa vehicular de hormigón	135,55	m2	\$85,65	\$11.609,86
Rampa peatonal de concreto	26,73	m2	\$62,97	\$1.683,19
Canal de hormigón	233,93	m2	\$172,43	\$40.336,55
Vía asfaltada	42573,02	m2	\$4,44	\$189.024,21
Vía de lastre y piedra bola	1057,85	m2	\$17,97	\$19.009,56
Vía asfaltada	4029,79	m2	\$72,70	\$292.965,73
Vía de tierra	12928,78	m2	\$0,67	\$8.662,28
Vía asfaltada	7.636,49	m2	\$78,28	\$597.784,44
Cerramiento de malla sobre mampostería	381,88	m2	\$11,62	\$4.437,45
Cerramiento de ladrillo/bloque con estructura de hormigón	1.653,84	m2	\$65,71	\$108.673,83
Cerramiento de malla	3.969,54	m2	\$2,82	\$11.194,10
Cancha de fútbol de césped sintético	932,78	m2	\$5,80	\$5.410,12
Cisterna de hormigón armado	29,72	m3	\$247,30	\$7.349,78
Cisterna de hormigón armado	117,46	m3	\$167,95	\$19.727,59
Cisterna de hormigón armado	10,79	m3	\$112,38	\$1.212,56
Cisterna de hormigón armado	14,54	m3	\$193,97	\$2.820,32
Cisterna de hormigón armado	12,45	m3	\$193,97	\$2.414,93
Cisterna de hormigón armado	31,25	m3	\$193,97	\$6.061,56
Cisterna de hormigón armado	16,27	m3	\$193,97	\$3.155,89
Cisterna de hormigón armado	27,74	m3	\$193,96	\$5.380,34
Cisterna de hormigón armado	31,75	m3	\$167,95	\$5.332,46
Jardinera horizontal exterior	2690,48	m2	\$2,70	\$7.264,30
Jardinera horizontal exterior	1518,96	m2	\$2,65	\$4.025,24
Jardinera horizontal exterior	637,13	m2	\$38,26	\$24.376,59
Jardinera horizontal exterior	90,08	m2	\$39,60	\$3.567,17

Jardinería horizontal exterior	157,32	m2	\$2,65	\$416,90
Grada descubierta de hormigón armado	8,18	m2	\$71,85	\$587,73
Grada descubierta de hormigón armado	386,16	m2	\$189,00	\$72.984,24
Grada descubierta estructura de hierro	32,99	m2	\$136,36	\$4.498,52
Grada descubierta estructura de hierro	10,05	m2	\$257,94	\$2.592,30
Parqueadero vehicular de asfalto	93894,18	m2	\$4,40	\$413.134,39
Parqueadero vehicular de hormigón armado	5155,05	m2	\$45,06	\$232.286,55
Parqueadero vehicular de asfalto	4.534,79	m2	\$45,18	\$204.881,81
Parqueadero vehicular de hormigón armado	2.053,90	m2	\$8,04	\$16.513,36
Parqueadero vehicular de asfalto	521,66	m2	\$42,10	\$21.961,89
Caminería descubierta de piso de cemento	11911,96	m2	\$32,95	\$392.499,08
Caminería descubierta piso de adoquín	4909,41	m2	\$23,34	\$114.585,63
Caminería descubierta piso de porcelanato	94,75	m2	\$32,39	\$3.068,95
Caminería descubierta piso de porcelanato	35,41	m2	\$90,52	\$3.205,31
Caminería descubierta de piso de cemento	11805,51	m2	\$62,16	\$733.830,50
Caminería descubierta de piso de cemento	1724,79	m2	\$60,69	\$104.677,51
Caminería descubierta de piso de cemento	2034,28	m2	\$63,83	\$129.848,09
Caminería asfaltada	1.660,30	m2	\$51,54	\$85.571,86
Plaza piso de Adoquín	2.280,09	m2	\$31,47	\$71.754,43
Muro de hormigón armado	230,79	m3	\$426,14	\$98.348,85
Muro de piedra	35,13	m3	\$151,20	\$5.311,66
Muro de hormigón armado	4,04	m3	\$602,78	\$2.435,23
Piscina de hormigón armado	108,45	m3	\$201,44	\$21.846,53
Total (aplicado Factor correctivo en caso de existir)				\$4.172.238,73

4.4.- AVALÚO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS PARA LA OPERATIVIDAD DEL PUERTO:

OBSERVACIONES: Para el cálculo de obras complementarias, se generó un análisis de precios unitarios de rubros detallados, para este análisis se usó, los contratos de construcción.

Tipo de obra complementaria	Cantidad	Unidad	Valor depreciado usd/unidad	Avalúo en usd
ROMPEOLAS (MURO DE ESPIGON) L=1740 m	267840	m3	\$101,99	\$27.316.656,09
MUELLE INTERNACIONAL I (ATRACADERO I Y II)	9000	m2	\$1.107,06	\$9.963.508,50
MUELLE INTERNACIONAL II (ATRACADERO III Y IV)	9000	m2	\$1.107,06	\$9.963.508,50
MUELLE INTERNACIONAL II AMPLIACIÓN (ATRACADERO III Y IV)	4480	m2	\$1.557,99	\$6.979.794,44
MUELLE REMOLCADOR	166,4	m2	\$530,70	\$88.307,98
MUELLE CABOTAJE	5338,24	m2	\$877,53	\$4.684.487,85
MUELLE FIJO (ESTACIÓN GUARDACOSTAS)	211,93	m2	\$1.044,90	\$221.446,06
MUELLE FLOTANTE (ESTACIÓN GUARDACOSTAS)	107,75	m2	\$2.261,94	\$243.724,53
BÁSCULAS CUBIERTA	240	m2	\$180,90	\$43.415,73
Total (aplicado Factor correctivo en caso de existir)				\$59.504.849,68
4.5.-AVALÚO TOTAL = (4.1 + 4.2 + 4.3+4.4)				\$162.632.497,73

5.- AVALÚO MUNICIPAL				
Avalúo terreno	Avalúo construcción	Avalúo obras complementarias	Avalúo total	Año avalúo
\$225.505.593,95	\$3.459.257,38	S/I	\$228.964.851,33	2.018
\$292.164.016,50	\$29.178.897,70	S/I	\$321.342.914,20	2021

6.-PRECIO BASE DE ENAJENACIÓN
OBSERVACIONES:

UBICACIÓN	FOTO INTERIOR
	

OBSERVACIONES

Fecha de Emisión: 12/7/2021

- 1.- La vigencia del avalúo tiene una validez de 2 año siempre y cuando no se haya modificado las características del predio, en caso de requerir actualización remitir documentos de respaldo
- 2.- Será responsabilidad del cálculo el técnico de valoración; y de la aplicación de la metodología el fiscalizador de acuerdo a disposiciones emitidas por la Subdirección Técnica Inmobiliaria mediante Memorando Nro. INMOBILIAR-STI-2019-0250-M., de fecha 23 de Agosto de 2019.
- 3.- Los valores de construcción son tomados de la actualización de la Norma Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos del Sector Público, la cual fue aprobada y expedida mediante Acuerdo Inmobiliario-DGSGI-2019-0011 y ascendida a registro Oficial N° 50 de fecha 30 de septiembre de 2019, siendo ésta de uso público.
- 4.- El cálculo del avalúo se realiza en base a la información proporcionada por la Dirección de Catastro y Valoración de Bienes, en la ficha predial actualizada. En el presente avalúo no se considera el valor de cultivos, máquinas, equipos, ni mobiliario.
- 5.- El presente Certificado de Avalúo fue realizado durante la Pandemia de COVID19, período en el cual las condiciones de mercado pueden variar en un corto, mediano o largo plazo, de acuerdo al desarrollo de los índices reales de afectación al mercado inmobiliario.
- 6.- Se considera contratos de construcción de obras portuarias, bloques constructivos especiales para obtener el valor unitario de construcción

Firma Técnico de Valoración

ING. ASMAL ITURRALDE DANIEL

Firma Especialista de Valoración

ING. PINCHA PAOLA

**Firma Director de Catastro y
Valoración
de Bienes (E)**

ARQ. ANDRADE DIEGO