


**Oficio Nro. INMOBILIAR-SGSGI-2017-0007-O**
**Quito, D.M., 24 de enero de 2017**
**Asunto: AVALUO AUTORIDAD PORTUARIA DE PUERTO BOLIVAR**

Señor Doctor  
 Víctor Vicente Guzmán Barboto  
**Gerente General**  
**AUTORIDAD PORTUARIA DE PUERTO BOLÍVAR**  
 En su Despacho

De mi consideración:

En atención a los Oficios APPB GG-0321, del 26 de agosto del 2016 y Oficio APPB GG-2017-0004-O, en los que solicita la valoración de los bienes de Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar, en vista que deben entregar los bienes inmuebles al concesionario a muy corto plazo.

Al respecto debo indicar que la Dirección Nacional de Valoración de Inmobiliar, ha realizado exclusivamente el avalúo de Bienes Inmuebles, en tal razón se adjunta el Certificado de Avalúo No. 07015000300213010000000000, en el que consta el avalúo de terreno, construcción y obras complementarias.

Es necesario recalcar que nosotros no realizamos avalúos de bienes muebles, instalaciones electromecánicas, hidráulicas, sistemas de monitoreo de seguridad, así como tampoco los sistemas y equipos computacionales.

Sin embargo me permito manifestar que de acuerdo al Reglamento General para la administración, utilización, manejo y control de los bienes y existencias del sector público, emitido mediante acuerdo No 17 de la Contraloría General del Estado, publicado en el Registro Oficial No 751 del 10 de mayo del 2016. En su artículo 27 "LOS AVALUOS" se describe el procedimiento a ser aplicado en razón de la determinación de loa avalúos que textualmente reza:

*"Art. 27.- Los avalúos.- El avalúo de los bienes muebles lo realizará quien posea en la entidad u organismo los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorar los bienes designados por la máxima autoridad, quienes considerarán el valor comercial actual, el precio de adquisición, el estado actual, el valor de bienes similares en el mercado y, en general, todos los elementos que ilustren su criterio en cada caso, de manera que se asigne su valor razonable o valor realizable neto. De no existir quien posea los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorar los bienes, se recurrirá a la contratación de un perito según la naturaleza y características de los bienes de que se trate. El avalúo de los bienes inmuebles lo realizarán las municipalidades y distritos metropolitanos respectivos*


**Oficio Nro. INMOBILIAR-SGSGI-2017-0007-O**
**Quito, D.M., 24 de enero de 2017**

*considerando los precios comerciales actualizados de la zona. En las municipalidades que no cuenten con la Dirección de Avalúos y Catastros el avalúo lo efectuará la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.”*

De otra parte se manifiesta que la información de áreas de construcción obedece a levantamiento de información en campo por personal técnico de INMOBILIAR, razón por la cual se solicita, se digne revisar las áreas de construcción de los diferentes bloques y/o elementos constructivos.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Dr. Marco Vinicio Landazuri Alvarez

**SUBDIRECTOR GENERAL DEL SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA  
DEL SECTOR PÚBLICO**

Referencias:

- INMOBILIAR-INMOBILIAR-2017-0035-E

Anexos:

- puerto\_bolivar0190851001485211282.pdf

Copia:

Señor Economista

Omar Jairala Romero

**Subsecretario de Puertos Transporte Marítimo y Fluvial  
MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS**

Señor Magíster

Juan Fernando Romero Flores

**Subdirector Técnico de Catastro de Bienes Inmuebles**

Señora Arquitecta

Yonela Pilar Tufiño Tufiño

**Directora Nacional de Valoración de Bienes Inmuebles**

yptt/jfrf

**CERTIFICADO DE AVALUO-PREDIO EN UNIPROPIEDAD No. 07015000300213010000000000**

**1.- NOMBRES REGISTRADOS**

Nombre de la Institución Propietaria: INMOBILIAR  
RUC: 1760002600001

**FOTO FACHADA**



**2.- UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

Código Catastral: 07015000300213010000000000  
Clave Catastral Municipal: 20103004001  
Código GID: 113684  
No. de predio: 0  
Calle Principal: AV. BOLIVAR MADERO VARGAS  
Urbanización: SECTOR PUERTO BOLIVAR  
Cantón: MACHALA  
Provincia: EL ORO  
Nombre del Bien Inmueble: AUTORIDAD PORTUARIA DE PUERTO BOLIVAR

**3.- DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD**

Notaría:  
Cantón: 0701  
Fecha de escrituración: 17-10-2011  
Fecha de registro: 06-09-2012

**4.- AVALUO DEL BIEN INMUEBLE**

**4.1.- AVALUO DEL TERRENO**

Código del Poval	Unidad	Área	Valor del usd/m2	Avalúo Total en usd.
0701500001	m2	755.100,00	\$147,51	\$111.382.559,47

**4.2.- AVALUO DE LA CONSTRUCCION**

Bloque	Piso	Uso Constructivo (piso)	Unidad	Área	Valor depreciado usd/m2	Avalúo en usd/piso
01	P01A	BATERIA SANITARIA	m2	43,40	\$221,94	\$9.632,27
02	P01A	OFICINAS	m2	80,44	\$391,25	\$31.472,21
02	P02A	OFICINAS	m2	80,44	\$391,25	\$31.472,21
03	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	6,76	\$76,00	\$513,77
04	P01A	BATERIA SANITARIA	m2	76,90	\$564,68	\$43.424,11
05	P01A	COMERCIO MENOR	m2	76,24	\$445,32	\$33.951,12
06	P01A	OFICINAS	m2	6,30	\$156,47	\$985,76
07	P01A	CENTRALES Y PLANTAS	m2	78,36	\$217,49	\$17.042,68
08	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	58,94	\$109,53	\$6.455,60
09	P01A	OFICINAS	m2	55,57	\$252,12	\$14.010,12
10	P01A	OFICINAS	m2	22,72	\$252,12	\$5.728,09
11	P01A	BANCARIO-FINANCIERO	m2	253,79	\$516,91	\$131.185,36
11	P02A	OFICINAS	m2	292,10	\$252,12	\$73.643,25
12	P01A	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	44,06	\$49,15	\$2.165,34
13	P01A	OFICINAS	m2	136,32	\$351,64	\$47.935,04
14	P01A	OFICINAS	m2	190,38	\$351,64	\$66.944,49
14	P02A	OFICINAS	m2	213,03	\$351,64	\$74.909,05
14	P03A	OFICINAS	m2	213,03	\$351,64	\$74.909,05
15	P01A	INDUSTRIAL	m2	1.145,32	\$39,12	\$44.804,48
16	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	71,95	\$94,98	\$6.833,79
17	P01A	OFICINAS	m2	120,18	\$252,12	\$30.299,37
18	P01A	INDUSTRIAL	m2	626,04	\$143,95	\$90.119,48
19	P01A	OFICINAS	m2	269,16	\$252,12	\$67.859,69
19	P02A	OFICINAS	m2	269,16	\$252,12	\$67.859,69
20	P01A	INDUSTRIAL	m2	4.046,75	\$80,37	\$325.228,35
21	P01A	OFICINAS	m2	15,18	\$252,12	\$3.827,13
21	P02A	OFICINAS	m2	30,95	\$252,12	\$7.803,01
22	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	37,07	\$146,80	\$5.441,89
23	P01A	BATERIA SANITARIA	m2	21,89	\$257,95	\$5.646,50
24	P01A	OFICINAS	m2	6,83	\$218,63	\$1.493,23

25	P01A	OFICINAS	m2	6,45	\$218,63	\$1.410,15
26	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	63,00	\$53,03	\$3.340,69
27	P01A	INDUSTRIAL	m2	5.493,81	\$57,77	\$317.364,58
28	P01A	OFICINAS	m2	5,10	\$156,47	\$797,99
28	P02A	OFICINAS	m2	5,10	\$156,47	\$797,99
28	P03A	OFICINAS	m2	5,10	\$156,47	\$797,99
29	P01A	CENTRALES Y PLANTAS	m2	180,73	\$386,14	\$69.786,98
30	P01A	CENTRALES Y PLANTAS	m2	1.108,25	\$386,14	\$427.939,03
31	P01A	OFICINAS	m2	5,11	\$156,47	\$799,56
31	P02A	OFICINAS	m2	5,11	\$156,47	\$799,56
31	P03A	OFICINAS	m2	5,11	\$156,47	\$799,56
32	P01A	OFICINAS	m2	82,19	\$252,12	\$20.721,46
32	P02A	OFICINAS	m2	120,00	\$252,12	\$30.253,99
33	P01A	INDUSTRIAL	m2	1.174,18	\$87,70	\$102.975,82
34	P01A	INDUSTRIAL	m2	1.439,80	\$64,67	\$93.113,59
35	P01A	INDUSTRIAL	m2	4.032,15	\$64,67	\$260.763,97
36	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	30,85	\$53,03	\$1.635,88
37	P01A	INDUSTRIAL	m2	6.807,55	\$73,08	\$497.476,46
38	P01A	OFICINAS	m2	19,10	\$277,80	\$5.305,94
39	P01A	OFICINAS	m2	13,00	\$277,80	\$3.611,38
40	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	29,16	\$304,57	\$8.881,20
41	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	29,16	\$304,57	\$8.881,20
42	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	2,25	\$53,03	\$119,31
43	P01A	OFICINAS	m2	135,57	\$179,30	\$24.307,25
44	P01A	OFICINAS	m2	259,51	\$351,64	\$91.253,10
44	P02A	OFICINAS	m2	355,35	\$351,64	\$124.953,91
45	P01A	INDUSTRIAL	m2	4.080,12	\$299,09	\$1.220.319,69
46	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	49,84	\$61,15	\$3.047,69
47	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	2,96	\$139,82	\$413,88
48	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	66,90	\$102,23	\$6.839,39
49	P01A	OFICINAS	m2	9,62	\$421,50	\$4.054,86
50	P01A	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	29,83	\$170,04	\$5.072,18
51	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	2,25	\$53,03	\$119,31
52	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	2,25	\$53,03	\$119,31
53	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	2,25	\$53,03	\$119,31
54	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	2,25	\$53,03	\$119,31
55	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	2,25	\$53,03	\$119,31
56	P01A	OFICINAS	m2	562,27	\$252,12	\$141.757,58
57	P01A	OFICINAS	m2	84,60	\$587,89	\$49.735,12
58	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	11,13	\$60,48	\$673,16
59	P01A	RESIDENCIAL	m2	249,26	\$564,37	\$140.674,92
59	P02A	RESIDENCIAL	m2	251,87	\$564,37	\$142.147,92
60	P01A	BATERIA SANITARIA	m2	22,57	\$357,61	\$8.071,29
61	P01A	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	6,15	\$117,29	\$721,31
62	P01A	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	6,15	\$117,29	\$721,31
63	P01A	OFICINAS	m2	6,15	\$180,44	\$1.109,71
64	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	5,45	\$126,31	\$688,38
65	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	31,48	\$53,03	\$1.689,29
66	P01A	OFICINAS	m2	11,21	\$156,47	\$1.754,02
67	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	14,25	\$183,12	\$2.609,40
68	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	27,26	\$183,12	\$4.991,74
69	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	5,45	\$126,31	\$688,38
70	P01A	OFICINAS	m2	9,50	\$156,47	\$1.486,46
71	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	34,65	\$61,15	\$2.118,83
72	P01A	OFICINAS	m2	5,10	\$156,47	\$797,99

72	P02A	OFICINAS	m2	5,10	\$156,47	\$797,99
72	P03A	OFICINAS	m2	5,10	\$156,47	\$797,99
73	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	17,58	\$81,96	\$1.440,82
74	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	2,17	\$81,96	\$177,85
75	P01A	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	65,57	\$62,68	\$4.109,74
76	P01A	PARQ.CUBIERTOS/SERV	m2	62,57	\$58,20	\$3.641,58
77	P01A	INDUSTRIAL	m2	2.186,37	\$87,05	\$190.315,03
77	P01B	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	3,90	\$194,46	\$758,39
77	P01C	OFICINAS	m2	52,00	\$447,61	\$23.275,84
77	P01D	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	3,90	\$194,46	\$758,39
77	P01E	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	3,90	\$194,46	\$758,39
77	P01F	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	3,90	\$194,46	\$758,39
77	P01G	MAQUINAS Y EQUIPOS	m2	3,90	\$194,46	\$758,39
77	P02A	OFICINAS	m2	52,00	\$447,61	\$23.275,84
78	P01A	INDUSTRIAL	m2	737,61	\$87,54	\$64.571,38
Total						\$5.481.441,71

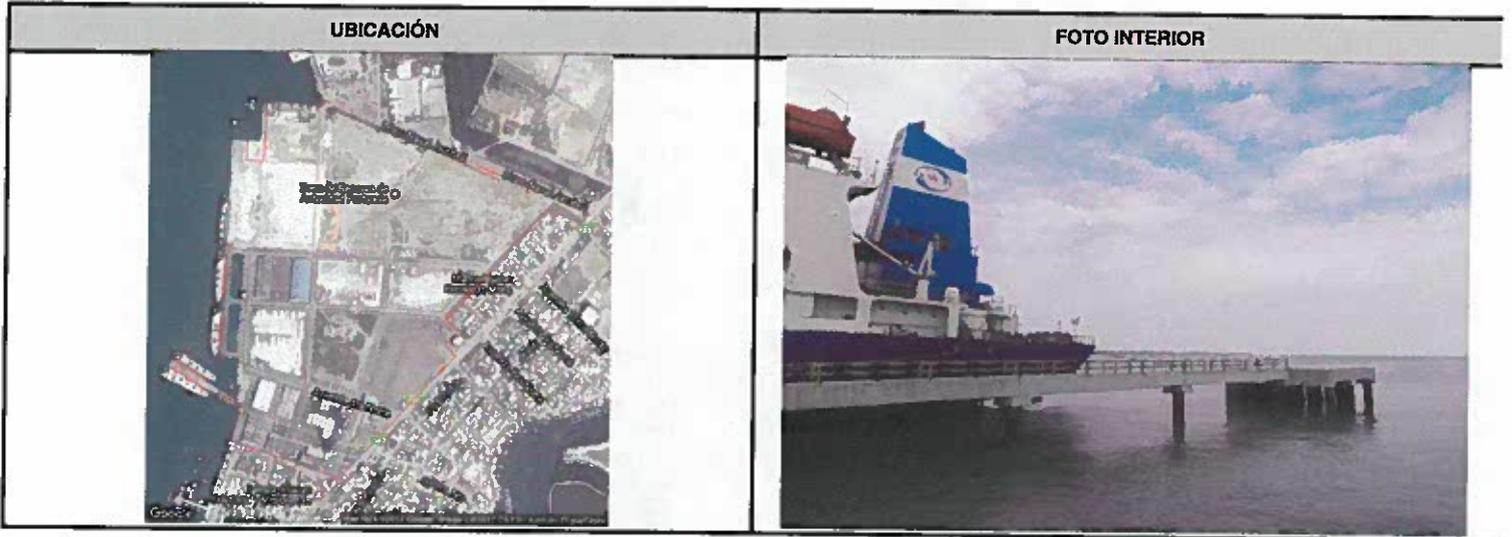
#### 4.3.-AVALUO OBRAS COMPLEMENTARIAS

Tipo de obra complementaria	Unidad	Área/Volumen	Valor depreciado usd/m2	Avalúo en usd
Patio de concreto	m2	26.729,55	\$13,71	\$366.400,37
Patio de concreto	m2	22.845,00	\$13,71	\$313.152,17
Patio de adoquín	m2	157,50	\$17,82	\$2.806,33
Patio de concreto	m2	9.662,82	\$13,71	\$132.454,94
Patio de concreto	m2	2.083,39	\$13,71	\$28.558,46
Patio de concreto	m2	4.097,34	\$13,71	\$56.165,06
Patio de concreto	m2	42.659,87	\$50,43	\$2.151.453,96
Patio de concreto	m2	51.195,09	\$45,97	\$2.353.671,00
Patio de concreto	m2	993,10	\$25,88	\$25.705,93
Patio de concreto	m2	1.587,45	\$40,40	\$64.133,82
Patio de concreto	m2	30.515,84	\$13,71	\$418.301,66
Vía asfaltada	m2	112.694,69	\$25,38	\$2.860.169,08
Cerramiento de hierro sobre mampostería	m2	956,82	\$10,13	\$9.692,79
Cerramiento prefabricado paneles y columnas de hormigón	m2	5.563,23	\$30,14	\$167.680,96
Cerramiento de malla sobre mampostería	m2	5.298,24	\$13,28	\$70.370,51
Cerramiento de ladrillo/bloque con estructura de hormigón	m2	1.493,40	\$15,32	\$22.876,05
Cerramiento de malla	m2	9.337,50	\$25,35	\$236.663,59
Cancha de indor de concreto u hormigón	m2	773,16	\$31,85	\$24.626,93
Cisterna de hormigón armado	m3	21,24	\$118,03	\$2.506,96
Cisterna de hormigón armado	m3	78,12	\$118,03	\$9.220,50
Cisterna de hormigón armado	m3	12,07	\$118,03	\$1.424,62
Cisterna de hormigón armado	m3	150,00	\$288,96	\$43.344,00
Cisterna de hormigón armado	m3	27,82	\$118,03	\$3.283,59
Cisterna de hormigón armado	m3	76,98	\$288,96	\$22.244,14
Cisterna de hormigón armado	m3	113,08	\$237,90	\$26.901,73
Cisterna de hormigón armado	m3	113,20	\$237,90	\$26.930,28
Cisterna de hormigón armado	m3	4,20	\$270,73	\$1.137,07
Jardinera horizontal exterior	m2	52,23	\$15,93	\$832,18
Jardinera horizontal exterior	m2	48,96	\$15,93	\$780,08
Jardinera horizontal exterior	m2	172,65	\$15,93	\$2.750,82
Jardinera horizontal exterior	m2	11,05	\$15,93	\$176,06
Jardinera horizontal exterior	m2	9,22	\$15,93	\$146,90
Jardinera horizontal exterior	m2	14,71	\$15,93	\$234,37
Jardinera horizontal exterior	m2	18,21	\$15,93	\$290,14
Jardinera horizontal exterior	m2	187,88	\$15,93	\$2.993,48
Jardinera horizontal exterior	m2	118,68	\$15,93	\$1.890,92
Jardinera horizontal exterior	m2	10,07	\$15,93	\$160,44

Jardinera horizontal exterior	m2	18,13	\$15,93	\$288,86
Jardinera horizontal exterior	m2	50,10	\$15,93	\$798,24
Jardinera horizontal exterior	m2	59,33	\$15,93	\$945,30
Jardinera horizontal exterior	m2	3,70	\$15,93	\$58,95
Jardinera horizontal exterior	m2	62,00	\$15,93	\$987,84
Jardinera horizontal exterior	m2	61,68	\$15,93	\$982,74
Jardinera horizontal exterior	m2	66,20	\$15,93	\$1.054,76
Jardinera horizontal exterior	m2	65,53	\$15,93	\$1.044,08
Jardinera horizontal exterior	m2	69,70	\$15,93	\$1.110,52
Jardinera horizontal exterior	m2	70,28	\$15,93	\$1.119,77
Jardinera horizontal exterior	m2	114,14	\$15,93	\$1.818,58
Jardinera horizontal exterior	m2	114,14	\$15,93	\$1.818,58
Jardinera horizontal exterior	m2	254,81	\$15,93	\$4.059,87
Jardinera horizontal exterior	m2	56,25	\$15,93	\$896,23
Jardinera horizontal exterior	m2	45,05	\$15,93	\$717,78
Jardinera horizontal exterior	m2	250,91	\$15,93	\$3.997,73
Jardinera horizontal exterior	m2	18,86	\$15,93	\$300,49
Jardinera horizontal exterior	m2	60,19	\$15,93	\$959,00
Jardinera horizontal exterior	m2	177,45	\$15,93	\$2.827,30
Jardinera horizontal exterior	m2	29,47	\$15,93	\$469,54
Jardinera horizontal exterior	m2	15,61	\$15,93	\$248,71
Jardinera horizontal exterior	m2	18,21	\$15,93	\$290,14
Jardinera horizontal exterior	m2	30,06	\$15,93	\$478,94
Jardinera horizontal exterior	m2	33,16	\$15,93	\$528,34
Jardinera horizontal exterior	m2	20,51	\$15,93	\$326,78
Jardinera horizontal exterior	m2	39,11	\$29,26	\$1.144,47
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	1.733,44	\$34,89	\$60.482,63
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	414,13	\$34,89	\$14.449,69
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	601,72	\$34,89	\$20.995,02
Caminería de cerámica con estructura de hormigón y cubierta de hierro	m2	148,39	\$97,14	\$14.414,84
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	84,76	\$29,26	\$2.480,32
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	272,97	\$29,26	\$7.987,88
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	2.617,71	\$29,26	\$76.601,65
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	2.181,10	\$29,26	\$63.825,19
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	1.948,61	\$29,26	\$57.021,87
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	1.358,69	\$29,26	\$39.759,14
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	562,83	\$34,89	\$19.638,08
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	39,11	\$29,26	\$1.144,47
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	137,89	\$29,26	\$4.035,05
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	2.405,03	\$29,26	\$70.378,02
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	2.259,26	\$29,26	\$66.112,38
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	3.374,13	\$29,26	\$98.736,65
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	487,30	\$29,26	\$14.259,78
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	355,64	\$29,26	\$10.407,04
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	567,42	\$29,26	\$16.604,32
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	3.740,51	\$29,26	\$109.457,97
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	891,09	\$29,26	\$26.075,83
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	890,53	\$29,26	\$26.059,44
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	2.140,35	\$29,26	\$62.632,73
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	558,97	\$29,26	\$16.357,05
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	626,50	\$29,26	\$18.333,17
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	147,52	\$29,26	\$4.316,86
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	113,62	\$29,26	\$3.324,84
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	2.588,23	\$29,26	\$75.738,98
Caminería descubierta de piso de cemento	m2	876,49	\$29,26	\$25.648,59

Camineria descubierta de piso de cemento	m2	1.523,82	\$29,26	\$44.591,31
Camineria descubierta de piso de cemento	m2	3.012,66	\$29,26	\$88.159,01
Camineria descubierta de piso de cemento	m2	1.758,06	\$29,26	\$51.445,84
Camineria descubierta de piso de cemento	m2	1.763,11	\$29,26	\$51.593,62
Total				\$10.744.474,69
<b>4.4.-AVALUO TOTAL = (4.1 + 4.2 + 4.3)</b>				<b>\$127.608.475,87</b>

5.- AVALUO MUNICIPAL				
Avalúo terreno	Avalúo construcción	Avalúo obras complementarias	Avalúo total	Año avalúo
\$113.265.000,00	\$4.848.000,00		\$118.113.000,00	2.016



**OBSERVACIONES**

Fecha de Emisión: 18-01-2017

La vigencia del avalúo tiene una validez de 1 año siempre y cuando no se haya modificado las características del predio

*Cristina Gause*

Firma Técnico de Valoración

*[Handwritten signature]*

