



Constructora Plimesa
DISEÑOS - CONSTRUCCIONES - SUPERVISIONES - TASACIONES

**TASACION A
FINCA ORGANICA
PROPIEDAD DE:
MANGOS DE MATANZAS
EN MATANZAS, BANI
PROVINCIA PERAVIA**



**SANTO DOMINGO, RD
MAYO 10 DEL 2014**

CERTIFICACION DEL VALOR

Yo, ingeniero PLINIO ANTONIO MELO ZORRILLA, tasador e ingeniero civil, certifico y doy fe que el valor obtenido en el avalúo de la finca de la compañía:
MANGOS DE MATANZAS.

La propiedad es avalada por los certificados de títulos expuesto anterior

El valor encontrado en el avalúo es de **RD \$ 554,917,090.00**

QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES
NOVECIENTOS DIESISIETE MIL NOVENTA CON 00/00

Certifico que no he sido influenciado en la obtención del valor, ni tengo interés alguno en el inmueble, que los métodos usados son los recomendados por el Instituto de Tasadores y los valores unitarios son los que establece el mercado a la fecha.

Santo Domingo, D.N.
Mayo 10- 2014

IDENTIFICACION CATASTRAL:

La compañía MANGOS DE MATAZAS S.A. Regularizo la tenencias de terreno y la adecuo al nuevo formato de propiedad inmobiliaria.

De acuerdo con el artículo 91 de la Ley 108.05, sobre Registro Inmobiliario, un certificado de título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y su titularidad.

Avala la tenencia de la propiedad los siguientes certificados de título y dos acto de compra y venta de propiedades.

MATRICULA	AREA/M2	PARCELA	MUNIC	PROVIN	D Catastral
0500001743	461,135.00	1025	BANI	PERAVIA	5
0500021484	384,526.57	304178813661	BANI	PERAVIA	
0500000964	226,191.00	1034	BANI	PERAVIA	5
0500000889	74,834.74	41	BANI	PERAVIA	7
0500000890	660,310.00	1023-A	BANI	PERAVIA	5
Acto venta	668,957.00		BANI	PERAVIA	

La propiedad está compuesta por siete porciones de terreno que suman en total 2,537,732.63 M2, corresponden a 4,035.45 Tareas.

Todos los terrenos son continuo o colindantes.
Están localizado en la Provincia Peravia, Municipio de Bani, sección Sabana Buey, lugar Matanzas.

GEOREFERENCIACIÓN:

UTM-----18.253793 -70.439891

LATITUD---18° 15'N

LONGITUD---70° 25'W

FINES DEL AVALUO:

Este avalúo se efectúa para conocimiento del valor en el mercado del inmueble, a instancia de los propietarios.

El conocimiento del valor con relación a la fecha del avalúo ayuda a cualquier operación a efectuarse con el inmueble.

La valoración en el tiempo del proyecto en producción, con sus valores tangibles y valores agregados para el funcionamiento correcto de una empresa agrícola, nos arroja el conocimiento del costo real de la finca productiva.

Este valor es que vamos a encontrar en este avalúo.

COLINDANCIA:

NORTE: Propiedad del señor Manuel Melo Soto

SUR: Resto de parcela 41 y la 1023 resto

ESTE: Resto parcela 1025-A y Terreno comunero

OESTE: Arroyo Mingo

LOCALIZACION Y UBICACION:

La propiedad esta localizada en la común de Sabana Buey, sección de Matanzas, a un kilómetro del municipio de matanzas, en la carretera bani-salinas, a unos diez kilómetro del municipio de bani, después de Los Llanos.

En la actualidad una de las porciones esta al pie del camino.

VECINDAD:

La común de Matanzas en Sabana Buey es una zona agrícola, sub-urbana, con pequeña población y grandes extensiones de terreno, de agradable clima y topografía variable.

Posee Transporte interurbano, teléfono, agua potable y energía eléctrica.

La clase predominante son parcelaros y los terrenos son muy apreciados por ser muy productivo y los suelos son ricos en nutrientes apto para la agricultura.

Los frutos menores de ciclo cortos son los más cosechados, y la ganadería para consumo casero.

La producción de producto agrícolas industrializada esta tomando fuerza en la provincia tanto de aguacate, ají, mangos y tomate por las nuevas técnica de cultivos y el aprovechamiento del terreno. El canal de Riego Marcos A. Cabral ha contribuido al sostenimiento agrícola de la zona, garantizando el suministro de agua para el regio de las tierras.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

La propiedad tiene una Plantación de producción de Mangos Orgánicos, que inicio con la selección la variedad a cultivar dentro del complejo, como son KEITT, HADEN, MADAME FRANCES, TOMNY ATKINS, KENT, PALMER, estas variedades son las cultivadas.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

El terreno es llano con pequeñas ondulaciones aptas para cualquier cultivo en un por ciento elevado del total de la propiedad, y con el gran aporte del canal Marcos A. Cabral que irriga partes de los terrenos, la composición físico química del suelo lo hace apto para el cultivo agrícola.

La configuración de la finca, la relación frente fondo es la correcta, se asemeja a una figura rectangular, pero es de forma irregular.

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO PRODUCTIVO:

Cosecha, Selección, Recolección y selección por tamaño del fruto, para que el de menor tamaño se comercialice a nivel local.

Reposo. Se debe dejar reposar el fruto entre 12 y 18 horas para disminuir el exceso de calor de la fruta recién llegada del campo, lo que evita el oscurecimiento de cáscara.

Clasificación. Se selecciona el producto de acuerdo a su tamaño, madurez, calidad u otras características requeridas por los mercados de destino.

Empaque. Ayuda a proteger y darle presentación al fruto. Esta se realiza en mesas de empaque.

Almacenamiento y Refrigerado. Es necesario almacenar los frutos Solo antes de cargar un contenedor.

DESCRIPCIÓN Y MUESTRAS DE LAS PARTES:

Para el Marco de plantación, se experimentaron varios marcos de plantación, según la variedad, entre los formatos 6.0 x 7.0 Metros, 9.0 x 7.0 M, 6.0 x 4.0 M

El marco de plantación depende del clima, relieve del terreno, Pero su mayor interés es la forma que aproveche la máxima exposición al sol, líneas Norte Sur y en Decalage para evitar sombras de los unos a los otros.

SISTEMA IRRIGACIÓN:

La irrigación de los árboles recién plantados, especialmente durante los períodos de

sequía, mejora el establecimiento de los árboles y el crecimiento temprano.

La irrigación durante el período del desarrollo de los frutos incrementa el tamaño, la precocidad y la producción de los estos.

La empresa Koor Caribe fue la responsable del Recolección de Datos, Diseño y implementación del sistema completo de dos Micro chorros por arboles, para la producción del producto.

DESARROLLO DEL SISTEMA DE RIEGO:

El sistema inicia con dos forma de obtención de agua:

1- Se abastece desde el Canal de Riego Marcos A. Cabral

2- Sistema de Banco de Pozos Tubulares con bombas sumergible.

Luego se almacenan en dos reservorios de agua, el primero con capacidad de 2,000,000.00 galones y el segundo de reserva de capacidad de unos 50,000.00.

El primero con una membrana de polietileno de alta densidad, con su sistema de bombeo.

Luego que es bombeada en agua pasa por tuberías de diámetros superiores hasta los micro aspersores para regio de las plantas.

DESCRIPCIÓN ESTACION BOMBEO:



Edificación de estación de Bombeo, construida en sistema Porticado de Losa, Vigas y Columnas de hormigón armado y muro de cierre de bloques de 6", con vista posterior del reservorio de agua de 2.0 millones de galones de agua.



Cuarto de bomba al interior de la estación de bombeo.



Sistema de filtrado del agua.



Planta eléctrica para el bombeo de las aguas.



Bombas Eléctricas auxiliares, Dos en total Nueva sin uso.



Válvulas de Control de presión y de Alivio de descarga para controlar la presión del agua suministrada.
Para abastecer el sistema de riego, que se efectúa por micro aspersores de chorro.
El sistema es el más económico y eficiente.



Para ser más eficiente en la administración del suministro de agua, los campos de cosecha se subdividen para identificarlos, saber cuántas plantas están cosechadas en una extensión de terreno específicas.

También nos informa el sistema Marco de Plantación utilizado, las líneas de plantas de mango en el sistema y el campo.



Segundo reservorio de hormigón y bloque, a cielo abierto.



ESTACION BOMBEO DE ALIMENTACIÓN:

Se inicia desde el Canal Marcos A. Cabral, que cruza por el poblado de Matanzas, con dos Bombas de eléctricas dentro de la caseta y un banco de tres trasformadores, sistema trifásico, también un reservorio.

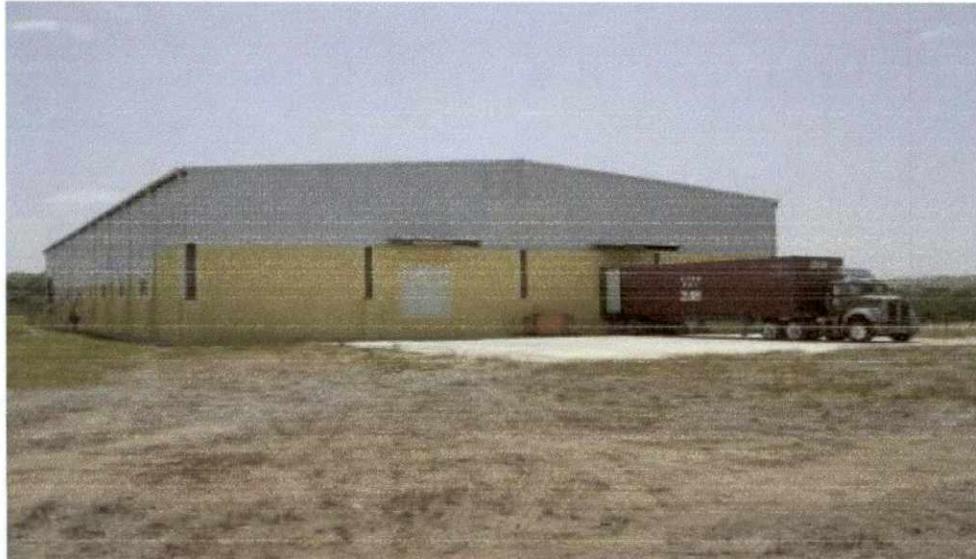
Desde aquí se lleva el agua hasta los sistema de almacenamiento. Pasando por un sistema de filtrado.

Este sistema de bombeo se calculó para un TDH de 95 Metros (Carga Dinámica Total), por la distancia y alturas de los reservorios.

NAVE INDUSTRIAL:



NAVE ALMACENAMIENTO, RECEPCIÓN Y EMPAQUE.



La nave industrial donde opera la empacadora y Cuarto Frio, es una edificación de estructura Metálica, compuesta por pórticos metálicos de alma llena, cubierta en Aluzinc y planchas translúcida para mejor iluminación, el cierre es en planchas de aluzinc hasta un nivel antes del suelo, desde el suelo es cierre en bloques.

Tiene un vuelo posterior para la recepción de los frutos con su rampa de acceso.

Por la parte frontal podemos observar dos puertos de embarques desde el cuarto frio, con su explanada para recibir contenedores de 40 pies.

CUARTO FRIO:

La nave posee un cuarto frio de 470.00M3 para poder almacenar Dos contenedores de 40 pies de longitud.

Posibilidad de ampliación en un futuro.

Los productos empacado tienen la garantía de poder permanecer a temperatura de conservación hasta que son exportados.



EMPACADORA, LAVADO, DESINFECTA CLASIFICADORA Y
EMPACADORA:

Esta unidad es una Eshet Eilon Modelo 03/20008

Serial Number: A-7000573

Fabricada en Israel, con una capacidad de 40,000.00 Unidades por
Hora, sobre una variedad de frutos como son Mangos, ajíes, papa y
otras frutas.



Colectora

Aquí se reciben los frutos, se envían a lavarlos y desinfectarlos con ozono luego los selecciona y los pesa para empacar.

EMPAQUES:



Línea final de la empacado frente al cuarto frío para su almacenamiento.

PLANTA POTABILIZADORA DE LAS AGUAS:



Para el lavado de las frutas posee una moderna planta de purificación de agua con el sistema de osmosis inversa, también esta agua se utiliza para la desinfección de las frutas.

DESCRIPCION DE LAS MEJORAS:

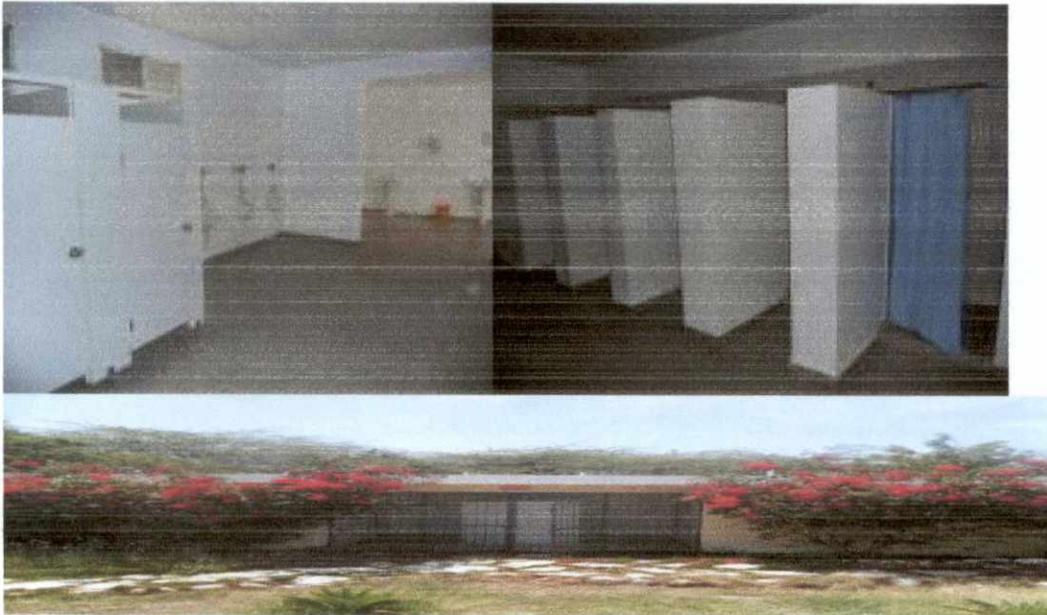
La mejor descripción de las cosas es agregándole una foto de ilustración de las mismas para su mejor entendimiento.

Comedor Obreros



En estas dos edificaciones se iniciaron las operaciones, era oficina, almacén y vivienda para los empleados, completo con sus baños y cocina externa, corral y parqueos techados en zinc y madera.

-BAÑOS PARA EMPLEADOS:



Edificación de Hormigón armado y bloques, de un nivel y con protección.

5-UNIDAD ALMACEN DE COMBUSTIBLE:



Para reabastecer del combustible a los dos plantas Eléctricas y a los equipos agrícola de combustible.

6- MESANINNE Y DESHIDRATADORA, INTERIOR NAVE.



Pose dos almacenes en doble altura los cuales le llamamos almacén en mesaninne, el primero encima del cuarto frio y el segundo en el otro extremo, donde se encuentra la recepción de frutos.

El piso de la nave es Epoxi en todas las áreas donde se trabaja con frutas fresca en su proceso de selección y empaque, esta nivelado a Laser , para así colocar la empacadora.

MISCELANEOS:

CALIDAD DE LOS SUELOS:

El subsuelo y la capa vegetal están abonada y mejorada para el mayor rendimiento de los árboles y las condiciones son inmejorable con desyerbe periódicos y tabulados los regios para mejor absorción y mayor economía.

También tiene trituradora de madera, para abonar los terrenos con masa biodegradable, obtenida de la poda de los arboles.

La finca esta cercada completa y protegida de animales domésticos que pudieran dañar la producción.

PRODUCCIÓN:

Los arboles se encuentran en edad Productiva Inicial, esta se obtiene luego de ocho años de sembrado y cuidado y abono.

Los 23,000.00 árboles producen 200.00 Unidades por año aproximadamente para una producción por temporada de **4,600,000.00**

La función prioritaria de la empacadora es de servir Mangos de Matanzas y en cuanto a lavado, calibración y empaque de sus productos.

Sin embargo, desde 2010 la empresa ha desarrollado una actividad de servicio a terceros en Republica Dominicana, sean productores y/o agentes exportadores de frutas y vegetales. En el país existe un fuerte déficit de empacadoras con condiciones satisfactorias, esto ha llevado tanto la Unión Europea como el FDA norteamericano y las autoridades dominicanas a autorizar un número limitado de empacadoras nacionales para la exportación. Empacadora de Matanzas tiene todas las acreditaciones necesarias y es entre la más moderna que existe hoy en día en Republica Dominicana. Existen contratos entre los clientes y la Empresa que están registrados con el Ministerio de Agricultura. A la fecha 4 contratos tienen vigencia.

CERTIFICACIONES:

Certificaciones Orgánicas (IMO) de la UE + EE.UU. y Global Gap

La IMO es una de las mayores certificadoros mirados en Europa.

OBJETIVOS:

El objetivo principal de los Mangos de Matanzas es exportar frutas de óptima calidad a Europa, Canadá y Japón. La compañía cuenta con clientes en el Reino Unido, Alemania, España, Portugal, Holanda y Francia, por lo orgánico, gourmet y mercados étnicos.

Hace 4 años Japón abrió su mercado a las frutas y hortalizas de la República Dominicana después de varias décadas de cierre. Mangos de Matanza ha desarrollado un programa de exportación con 2 importantes importadores japoneses.

Las exportaciones se realizan por mar (11 días a Europa) y por vía aérea (Los precios y flete están alrededor de EE.UU. \$ 1,00 / Kg para la mayoría de capitales europeas).

OBTENCION DEL VALOR:

Para conocer el valor de la propiedad usaremos el método de comparación de mercado de Terrenos similares.

Nota: terrenos sin plantaciones.

TERRENO:

El total de área es de 2,537,732.63 M2, unida las sietes parcelas.

En tareas tenemos 4,035.45 Tareas.

LUGAR	AREA/ M2	COSTO U./M2	VALOR
Matanzas	825,602.00	90.00	74,304,180.00
Sabana Buey	401,000.00	95.00	38,095,000.00
Matanzas	245,984.01	85.00	20,908,841.00
Matanzas	525,988.00	82.00	43,131,016.00

El costo por tareas en la actualidad en la zona ronda los RD \$ 52,825.00.00 por tareas, el promedio por metros cuadrado es de 84.00 pesos por metros.

Para nuestro caso tendremos 1,806,997.31 M2 a RD \$ 84.00 para un valor de:

RD \$ 151,787,774.04

La porción sin cultivo de 668,957.00 M2 a 41.00

RD \$ 27,427,237.00

Para un total RD \$ 179,883,968.04

**Para la mejor comprensión de la obtención del valor
Vamos a mostrar por separado las tablas siguientes:**

TABLA INDIVIDUAL DE TERRENO:

TABLA DE VALORES MANGOS DE MATANZAS POR UNIDADES					
Nº	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	V. U.	COSTO
32-	TERRENO 01	M2	461.135,00	84,00	38.735.340,00
33-	TERRENO 02	M2	384.526,57	84,00	32.300.231,88
34-	TERRENO 03	M2	226.191,00	84,00	19.000.044,00
35-	TERRENO 04	M2	74.834,74	84,00	6.286.118,16
36-	TERRENO 05	M2	660.310,00	84,00	55.466.040,00
37-	TERRENO 06	M2	668.957,00	41,00	27.427.237,00
					-
					-
					-
				RD\$	179.215.011,04
				US\$	4.148.495,63

TABLA DE VALORES PLANTACION:

TABLA DE VALORES MANGOS DE MATANZAS POR UNIDADES					
Nº	DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	VALOR U.	COSTO
38-	PLANTAS	UND	23.000,00	11.345,71	260.951.330,00
39-	RESERVORIO # 1 PREPARACION	GLS	2.000.000,00	9,25	18.500.000,00
40-	TERRENO	TAREA	2.500,00	16.984,00	42.460.000,00
41-	CAMINOS INTERNOS	TAREA	2.500,00	3.815,00	9.537.500,00
42-	VERJA ALAMBRES PUA	TAREA	4.000,00	687,00	2.748.000,00
					-
					-
					-
					-
				RD\$	279.451.330,00
				US\$	6.468.780,79

TABLA DE MEJORAS:

TABLA DE VALORES MANGOS DE MATANZAS POR UNIDADES

Nº	DESCRIPCION	UNIDA		VALOR U.	COSTO
		D	AREA		
1-	NAVE INDUSTRIAL	M2	1.778,85	9.879,00	17.573.259,15
2-	VUELO DE LA NAVE	M2	106,20	3.895,00	413.649,00
3-	MESANINNE 01	M2	197,65	7.895,00	1.560.446,75
4-	MESANINNE 02	M2	197,65	7.895,00	1.560.446,75
5-	BAÑOS EXTERNOS PERSONAL	M2	189,28	15.893,00	3.008.227,04
6-	CUARTO FRIO	473,35 M3	473,35	8.751,00	4.142.285,85
7-	CASETA TRATAMIENTO DE AGUA	M2	35,36	6.884,00	243.418,24
8-	CISTERNA DE 50,000,00 GALONES	GLS	50.000,00	35,00	1.750.000,00
9-	CASA ENCARGADO NAVE	M2	76,76	8.412,00	645.705,12
10-	TRANSFORMADOR NAVE	UND	1,00	189.000,00	189.000,00
11-	CUARTO MAQUINA RESERVORIO 01	M2	62,47	8.974,00	560.605,78
12-	EQUIPOS DE PURIFICACION NAVE	UND	1,00	432.000,00	432.000,00
13-	CASETA 2 ESTACION BOMBEO	M2	128,00	8.941,00	1.144.448,00
14-	ANTIGUAS OFICINAS/ ALMACEN	M2	141,34	9.582,00	1.354.319,88
15-	CASETA EMPACADORA VIEJA	M2	208,38	8.452,00	1.761.227,76
16-	CASA ALMACEN 01 NIVEL	M2	73,92	10.621,00	785.104,32
17-	CASA ALMACEN SEGUNDO NIVEL ZINC	M2	57,12	9.452,00	539.898,24
18-	CASETA GUARDIAN MATANZAS	M2	72,43	8.746,00	633.472,78

19-	C. BOMBA CANAL MARCOS A. CABRAL	UND	1,00	193.521,00	193.521,00
20-	CISTERNA DE 50,000,00	M2	25.000,00	35,00	875.000,00
21-	BANCO TRANSF DE 37,5	UND	3,00	258.000,00	774.000,00
22-	BOMBA IMPULSORA	UND	1,00	184.655,00	184.655,00
23-	ESTACION DE BOMBEO 03 MATANZAS	M2	25,60	8.749,00	223.974,40
24-	CASETA DE PLANTA CON TINACOS	M2	1,00	237.000,00	237.000,00
25-	CASA ENCARGADO MATANZAS	M2	41,60	10.621,00	441.833,60
26-	BOMBAS SUMERGIBLES	UND	1,00	174.000,00	174.000,00
27-	EMPACADORA	UND	1,00	13.423.000,00	13.423.000,00
28-	PLANTA ELECTRICA 01 60 KVA	KILOS	60,00	2.250,00	135.000,00
29-	PLANTA ELECTRICA 02 35 KVA	KILOS	35,00	2.250,00	78.750,00
30-	INVERSOR 5,0 K	UND	1,00	75.000,00	75.000,00
31-	SIATEMA DE IRRIGACION	UND	2.500,00	16.455,00	41.137.500,00
				RD\$	96.250.748,66
				US\$	2.228.026,59

RESULTADOS FINALES DE COSTO:**TABLA FINAL DE COSTO RESUMIDO:**

TABLA DE SUMATORIAS		
TERRENOS	179.215.011,04	
PLANTAS Y PRODUCCIÓN	279.451.330,00	
MEJORAS	96.250.748,66	
TOTALES	554.917.089,70	-
USD\$	12.845.303,00	

INTERPRETACION DEL RESULTADO:

El valor encontrado en el avalúo es de **RD \$ 554,917,090.00**

QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES
NOVECIENTOS DIESISIETE MIL NOVENTA CON 00/00

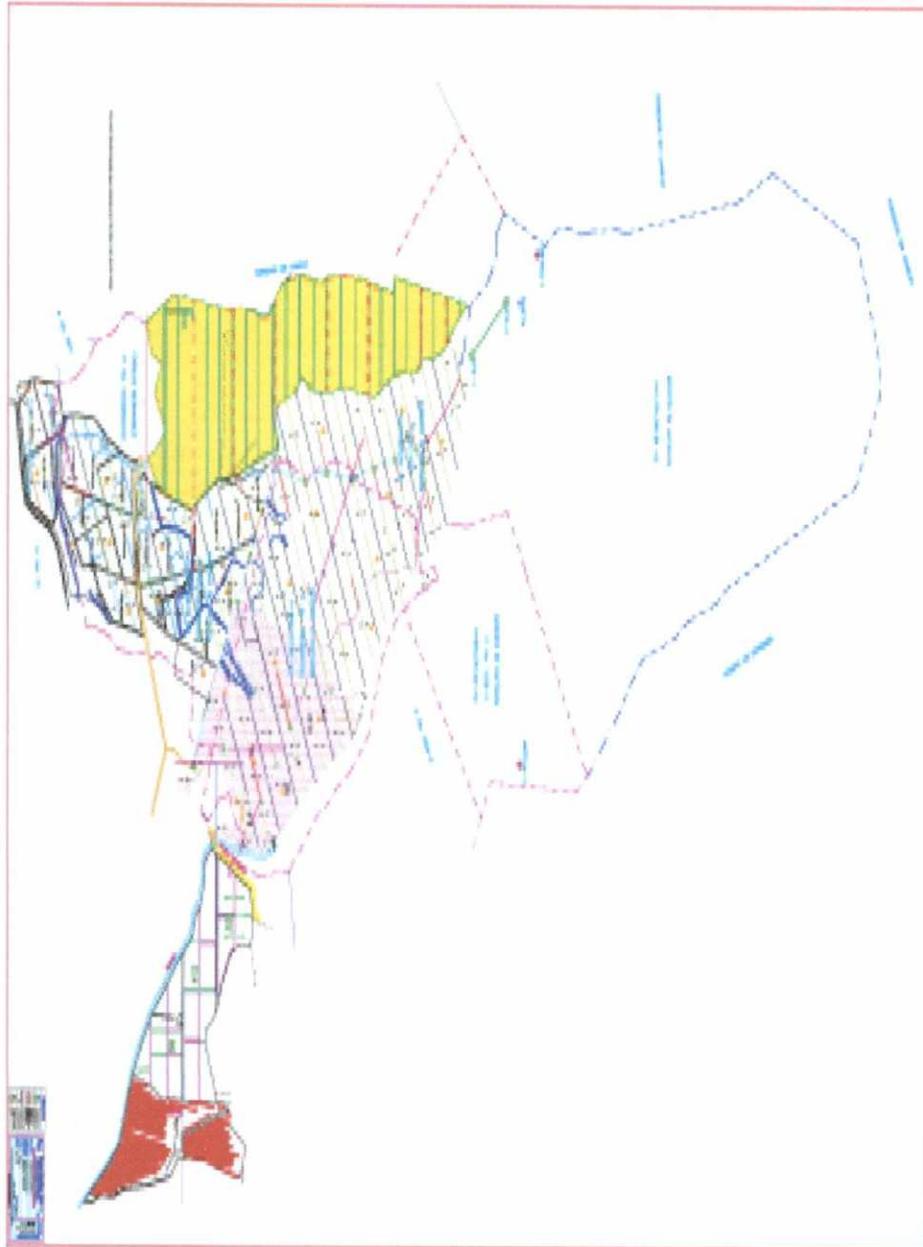
Este costo para una finca en inicio de sus plantaciones y con la mejor de sus cosechas por venir, resulta eficiente con relación al costo de sus terrenos y mejoras.

Los datos obtenidos y suministrados son veraces y confiables.

El valuador no tiene ni posee interés alguno en la propiedad.

ING. PLINIO ANT. MELO Z.
CODIA 6549
ITADO 170
S. B. T. 0101- 218

PLANO DE ZONIFICACIÓN DE LA FINCA:



MAPA DE LA REPUBLICA DOMINICANA: LOCALIZACIÓN DENTRO DEL PAIS.

