

**SERMATY S.A.S. – ZOMAC**

**NIT: 901260198-2**

**Informe sobre avalúo comercial de plantación de palma de aceite  
Alianza Fiduciaria - Fideicomiso Santa Sofía**



**Municipio de Puerto Gaitán, Departamento del Meta, Colombia**

**Diciembre 5 de 2021**

**PRESENTADO POR: SERMATY S.A.S.-ZOMAC**

**AVALÚO TÉCNICO Y COMERCIAL DE PLANTACIONES DE PALMA DE ACEITE**

**1. Caracterización física de los cultivos**

**1.1. Localización de la plantación**

En el área de influencia del municipio de Puerto Gaitán, se registra la existencia de aproximadamente 30.000 hectáreas de palma, lo cual es significativo por tratarse de una zona palmera en proceso de consolidación. El acceso a las plantaciones ha mejorado desde 2018, gracias a la pavimentación de tramos viales que brindan facilidades para el transporte del fruto y la operación logística de los cultivos.

**AF-FSS** es una plantación de palma localizada en el Municipio de Puerto Gaitán, al nororiente del Departamento del Meta, tal como se aprecia en la figura 1. La plantación se encuentra situada al oriente de la cabecera municipal de Puerto Gaitán, a una distancia aproximada de 90 kilómetros de carretera pavimentada en un tramo de 50 kilómetros y el tramo restante recebado. A 18 kilómetros de la plantación está localizado el caserío La Cristalina. El recorrido de Puerto Gaitán a la plantación tarda aproximadamente una hora y media.



**Figura 1. Localización del municipio de Puerto Gaitán-Meta, donde se encuentra la plantación de AF-FSS.**

**Transporte público:** el acceso a las plantaciones se realiza en vehículos particulares. El sistema vial es frecuentado por personal administrativo la AF-FSS, otras empresas del sector agroindustrial, colonia de Menonitas y las petroleras asentadas en la región. El transporte intermunicipal es atendido por una empresa de servicio público (Flota Macarena), en la ruta de Villavicencio-Puerto Gaitán-Orocué.

## SERMATY S.A.S. – ZOMAC

NIT: 901260198-2

**Infraestructura de servicios públicos:** los predios de Santa Sofía no tienen acceso a la red de servicios públicos municipales o veredales debido a su distancia con respecto a Puerto Gaitán o al centro poblado de La Cristalina, en donde si hay luz, acueducto y telefonía. La empresa construyó su acueducto a partir de pozo profundo con un tanque de almacenamiento y una red de distribución hacia las áreas húmedas. Las áreas húmedas son suficientes para atender los servicios higiénicos básicos del personal administrativo y de obreros de campo. Los desagües fueron construidos para impedir que haya acumulación de aguas por precipitación y para evacuar las escorrentías superficiales. Las aguas servidas son evacuadas por cañerías hacia fosas aisladas de las áreas administrativas y de alojamiento. Las comunicaciones son buenas gracias a una red satelital confiable. La energía es producida localmente a partir de una planta eléctrica. Para el manejo de residuos peligrosos, la empresa construyó una instalación durante el año 2021.

Para mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad, la empresa construyó durante 2021 cerca de 1.000 metros cuadrados en el siguiente tipo de instalaciones:

**Sistema de riego y drenaje:** la topografía de los terrenos dedicados a cultivos de palma es ligeramente ondulada y sus pendientes no superan el 10%, lo cual hace que no haya una red importante de drenajes. En cuanto a sistemas de riego y por las características del clima, aún no se ha contemplado la necesidad real de irrigar los cultivos. La precipitación promedio anual de la plantación es de 2.568 milímetros anuales, tal como se aprecia en la figura 2; esta precipitación se concentra entre los meses de marzo y septiembre y su distribución promedio para el periodo 2010 a 2019, se muestra en la figura 3.

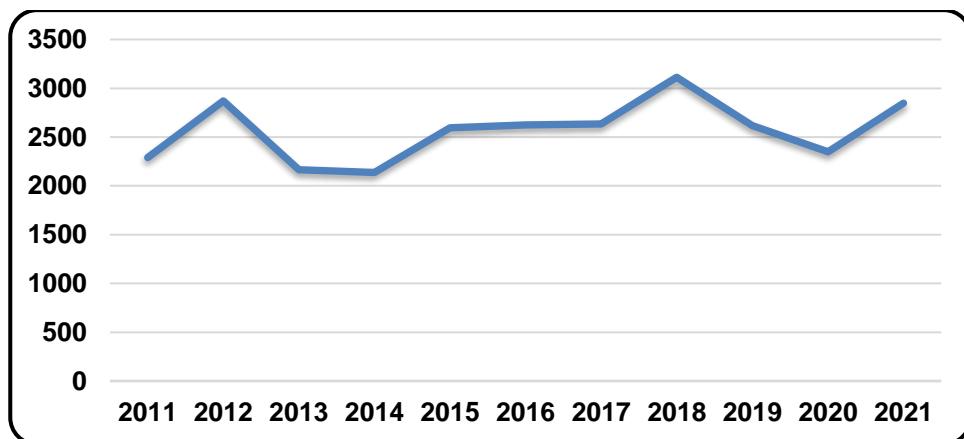
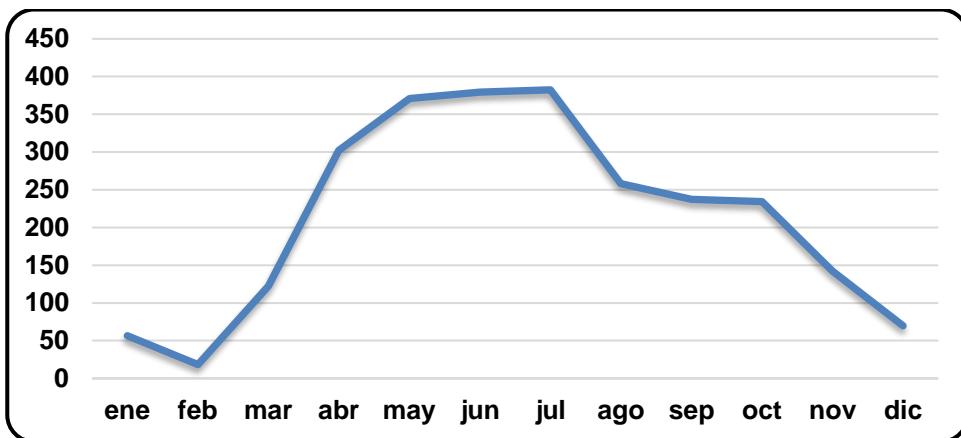


Figura 2. Precipitación anual en la plantación Santa Sofía 2011 a 2021.

## SERMATY S.A.S. – ZOMAC

NIT: 901260198-2



**Figura 3. Precipitación mensual en la plantación Santa Sofía 2011 a 2021 (solo hasta noviembre 30 de 2021).**

**Vías internas:** para el desplazamiento entre las áreas administrativas y las de cultivos fue construido parcialmente un sistema vial cuya longitud aproximada es de 90 kilómetros. Debido a la ausencia de materiales apropiados para la construcción técnica y duradera de vías, es estado de estas en años anteriores ha sido bastante regular y demandan de importantes recursos para su mantenimiento. A partir del año 2019 se comenzó la conformación de tramos carreteables apropiados, aunque con cobertura parcial en material de “arrecife”, un material propio de la zona y que brinda buena estabilidad a las vías. Para el año 2019 la plantación recibió una importante inversión, con la que fue posible completar una longitud de 9,8 kilómetros y brindar mantenimiento a un tramo de 1,53 kilómetros. **En el 2021, fue posible...**

Para el año 2022 y en gracia al mejoramiento en el precio del fruto de palma y los ingresos de la empresa, se proyecta construir 8,43 kilómetros de vías nuevas y ejecutar el mantenimiento a un tramo de 6,15 kilómetros de vías.

**Estratificación socioeconómica:** por tratarse de un predio aislado de centros poblados, se trata de un sector de actividad rural.

**Perspectivas de valorización:** los predios tienen una perspectiva de valorización que se fundamenta en: a) su ubicación en una zona estratégica para el país como lo es la altillanura; b) los beneficios derivados por encontrarse en jurisdicción de la ley ZIDRES; c) el tipo de explotación agroindustrial y la extensión de los cultivos; d) llegada de nuevos inversionistas a la región y el desarrollo de importantes proyectos agroindustriales de gran escala localizados en proximidad de los predios de SANTA SOFIA; e) el proceso de mejoramiento vial, motivado por las explotaciones petroleras y programas de infraestructura nacional y regional, lo cual brinda facilidades de accesibilidad a las plantas de beneficio o procesamiento de fruto

# SERMATY S.A.S. – ZOMAC

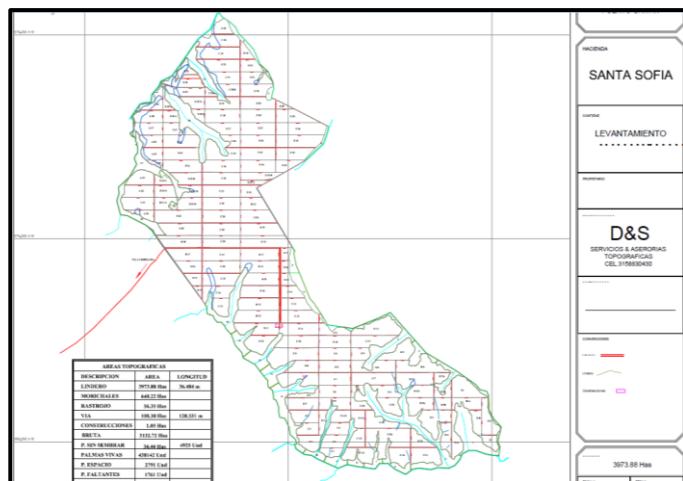
NIT: 901260198-2

localizadas actualmente en la región. También se encuentra como una oportunidad de valoración, los bonos verdes por áreas conservadas.

En el área de influencia del municipio de Puerto Gaitán, se registra la existencia de aproximadamente 30.000 hectáreas de palma, lo cual es significativo por tratarse de una zona palmera en proceso de consolidación. Existen tres plantas de procesamiento de fruto, con una capacidad aproximada de 100 Ton/hora, para la extracción de aceite y una de ellas comienza a proyectarse como transformadora para la producción de derivados para la suplementación animal, ofreciendo diversificación en los usos de productos y subproductos de la palma de aceite, con potencial de ser consumidos localmente en un futuro. La capacidad de procesamiento actual está en proceso de crecimiento y con la posibilidad de sumarse a las anteriores una nueva planta en la zona de influencia de La Cristalina.

## 1.2. Estadísticas sobre áreas de terrenos y cultivos

**AF-FSS** está compuesta por cuatro predios: Santa Sofía 1, Santa Sofía 2, Santa Sofía 3 y Santa Sofía 4. En la figura 4 se aprecia un plano general realizado por Servicios & Asesorías Topográficas (D&S). Se trata de un globo de terreno de 3.973,88 hectáreas, distribuidas según su tipo de uso en: plantación, morichales, rastrojo, vías y construcciones, ver detalles estadísticos del plano en la tabla 1. Según las matrículas inmobiliarias (M.I.) el globo general de los terrenos tiene 3.919,8 hectáreas distribuidas de la siguiente manera: Santa Sofía 1, 1.000 hectáreas, según la M.I. 234-4185; Santa Sofía 2, 1.000 hectáreas, según la M.I. 234-5621; Santa Sofía 3, 1.000 hectáreas, según M.I. 234-5691; Santa Sofía 4, 919,8 hectáreas, según M.I. 234-19485.



**SERMATY S.A.S. – ZOMAC**  
**NIT: 901260198-2**

**Figura 4. Plano general de los cultivos del FF-AFSS.**

Por las estadísticas suministradas en plantación, en la relación de lotes y áreas se registra 3.065,8 Has netas de cultivo, cifra que se obtiene al sumar individualmente las áreas de cultivo de cada uno de los 149 lotes de palma. Los cálculos para valoración técnica y comercial serán estimados a partir de las 3.065,8 hectáreas de cultivos, mientras que la diferencia entre el área predial registrada por la matrícula inmobiliaria y el área sembrada será la estimada para los demás usos diferentes al cultivo de palma, o sea 854 hectáreas.

**Tabla 1. Áreas topográficas de AF-FSS**

Descripción	Área (Has)
Área cultivos	3.065,01
Morichales	745,69
Vías	107,06
Construcciones	1,85

**Fuente: Plano topográfico, enero de 2013 A&S.**

En el anexo 1, se relacionan las estadísticas generales de los cultivos que fueron suministradas en plantación para el trabajo de valoración técnica, detallando el número del lote, nombre del predio, material genético, área originalmente sembrada, fecha de siembra y la producción acumulada hasta el año 2019, expresada en toneladas por hectárea (Ton/Ha).

#### **1.2.1. Estadísticas sobre áreas de terrenos y cultivos de Santa Sofía 1**

Santa Sofía 1 tiene un área predial de 1.000 hectáreas y el área cultivada es de 806,1 hectáreas, distribuidas en 46 lotes de diferentes tamaños y edad de siembra, los cuales se representan en la figura 5 y en la tabla 2 se muestra en forma aproximada la distribución de áreas según su uso. El porcentaje de utilización productiva del terreno, que es una relación entre el área bruta o total del predio y el área efectivamente cultivada con palma, es muy bueno (80,6%).

Para estimar el área destinada para vías se tomó como indicador la relación entre área total destinada a vías y el área total cultivada en la plantación, es decir:

$$\text{Área de vías} = 108,3 \text{ Ha} / 3.065,8 = 0,035.$$

Para el caso particular de Santa Sofía 1, con un área cultivada de 806,1 Has su estimado de área en vías es:

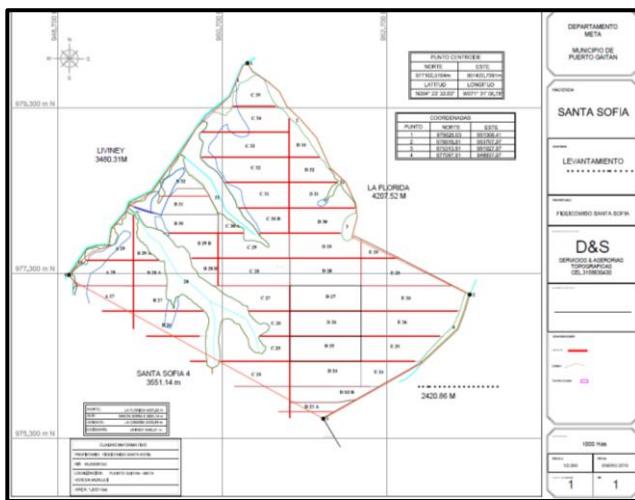
**SERMATY S.A.S. – ZOMAC**  
**NIT: 901260198-2**

**Área de vías = 806,1 Has \* 0,035 = 28,21 Has.**

El área cuyo uso es morichales, rastrojos y reservas, es la diferencia entre el área predial, el área de cultivos, vías y construcciones, es decir:

**Área morichales y restrojos = 1.000 Has -28.21 Has - 0 = 165,8 Has.**

Estos mismos cálculos fueron utilizados para determinar las áreas con diferente uso en los demás predios.



**Figura 5. Plano general de los cultivos del predio Santa Sofía 1**

**Tabla 2. Distribución de áreas según su uso de Santa Sofía 1**

Uso del terreno	Área (Hectáreas)
Cultivos de palma siembra 2011	655,6
Cultivos de palma siembra 2012	150,5
Vías	28,1
Rastrojos y morichales	165,8
Área predio en planos	1.000,0
Porcentaje utilización*	80.6%

\* El porcentaje de utilización = Área total predio/área sembrada en palma

### 1.2.2. Estadísticas sobre áreas de terrenos y cultivos de Santa Sofía 2

Santa Sofía 2 tiene un área predial de 1.000 hectáreas y el área cultivada es de 751,1 hectáreas, distribuidas en 45 lotes de diferentes tamaños y edad. En la figura

## SERMATY S.A.S. – ZOMAC

NIT: 901260198-2

6 se observa los linderos y los lotes de cultivo del predio y en la tabla 3 aparece la distribución de áreas según su uso. El porcentaje de utilización productiva del terreno es bueno (75,11%).

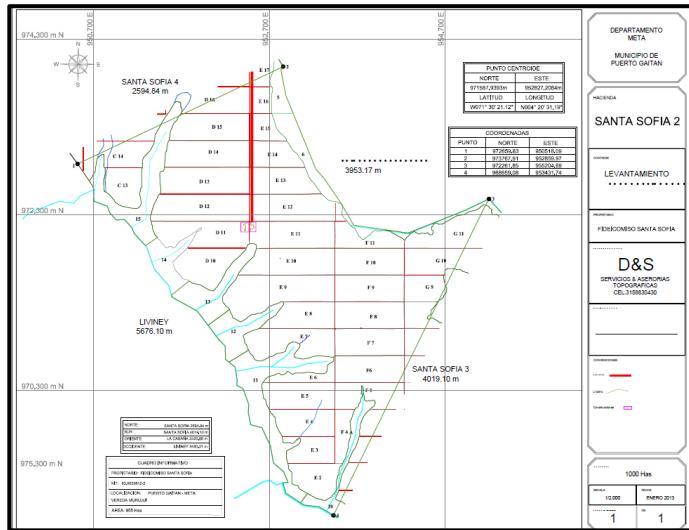


Figura 6. Plano general de los cultivos del predio Santa Sofía 2

Tabla 3. Distribución de áreas según su uso de Santa Sofía 2

Uso del terreno	Área (Hectáreas)
Cultivos de palma siembra 2011	134,50
Cultivos de palma siembra 2012	616,70
Vías	26,81
Construcciones	1,85
Rastrojos y morichales	220,14
Área predio en planos	1.000,0
Porcentaje utilización*	75,11%

\* El porcentaje de utilización = Área total predio/área sembrada en palma

### 1.2.3. Estadísticas sobre áreas de terrenos y cultivos de Santa Sofía 3

Santa Sofía 3 tiene un área predial de 1.000 hectáreas y el área cultivada es de 674,8 hectáreas, distribuidas en 38 lotes de cultivo sembrados durante el año 2012. En la figura 7 se ilustra los linderos y los lotes de cultivo del predio y en la tabla 4 se muestra la distribución de áreas según su uso. El porcentaje de utilización productiva del terreno es regular (67,48%).

# SERMATY S.A.S. – ZOMAC

NIT: 901260198-2

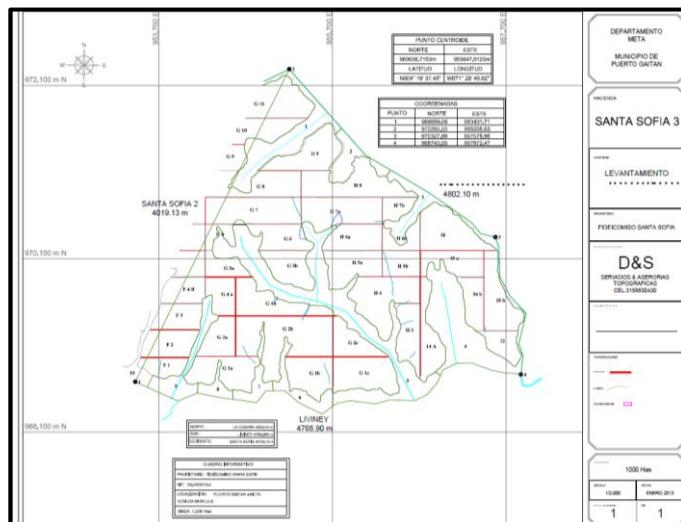


Figura 7. Plano general de los cultivos del predio Santa Sofía 3

Tabla 4. Distribución de áreas según su uso de Santa Sofía 3

Uso del terreno	Área (Hectáreas)
Cultivos de palma siembra 2011	0,00
Cultivos de palma siembra 2012	674,80
Vías	23.45
Construcciones	0,00
Rastrojos y morichales	301,75
Área predio en planos	1.000,00
Porcentaje utilización*	67,48%

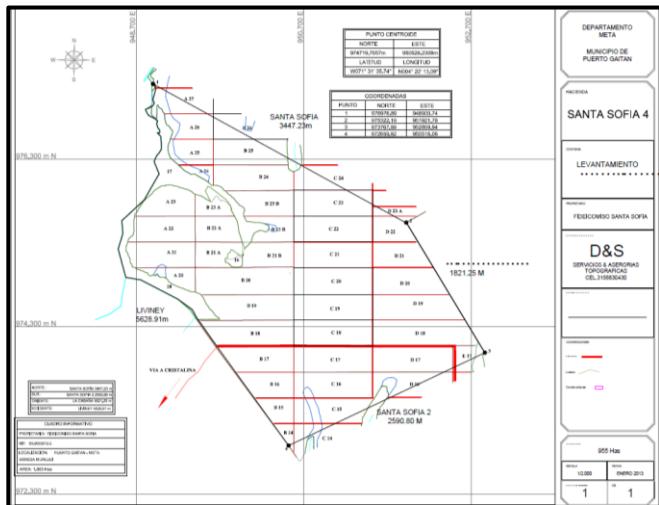
\* El porcentaje de utilización = Área total predio/área sembrada en palma

#### 1.2.4. Estadísticas sobre áreas de terrenos y cultivos de Santa Sofía 4

Santa Sofía 4 tiene un área predial de 919,8 hectáreas y el área cultivada es de 833,1 hectáreas, distribuidas en 44 lotes de diferentes edades y tamaños. En la figura 8 se ilustra los linderos y los lotes de cultivo del predio y en la tabla 5 se muestra la distribución de áreas según su uso. El porcentaje de utilización productiva del terreno es muy bueno (90,5%).

## SERMATY S.A.S. – ZOMAC

NIT: 901260198-2



**Figura 8. Plano general de los cultivos del predio Santa Sofía 4**

**Tabla 5. Distribución de áreas según su uso, finca Santa Sofía 4**

Uso del terreno	Área (Hectáreas)
Cultivos de palma siembra 2011	786,9
Cultivos de palma siembra 2012	46,2
Vías	28,7
Rastrojos y morichales	58,0
Área predio en planos	919,8
Porcentaje utilización*	90,5%

\* El porcentaje de utilización = Área total predio/área sembrada en palma

## 2. Determinación del valor comercial de los cultivos y terrenos

## 2.1. Referentes de valoración comercial

Debido a que el negocio de compraventa de cultivos de palma no es una actividad muy dinámica en Colombia, solo se cuenta con unos precios de referencia generalmente aceptados y sobre ellos se hace un análisis o valoración agronómica y de localización con respecto a la planta extractora, para de esta manera otorgar castigos o incrementos a dicho precio, hasta llegar finalmente al valor comercial de los terrenos y cultivos.

## **SERMATY S.A.S. – ZOMAC**

**NIT: 901260198-2**

A manera de ilustración, se acepta un precio de \$18.000.000 para una hectárea de palma en plena producción sin incluir el precio de la tierra y con las siguientes características:

- Topografía plana: Pendiente menor que 15%
- Productividad alta: Producción mayor que 25 ton/Ha/año.
- Material genético: Ténera certificada
- Edad: Entre 6 y 15 años
- Ubicación extractora: A menos de 30 kilómetros.
- Sanidad y nutrición: Sin deficiencias o afectaciones extremas.
- Drenajes: Sin riesgo inundación permanente.

Los lotes de cultivo fueron agrupados clasificados de acuerdo con su edad como se muestra en la tabla 6. Son cuatro grupos, dos por cada uno de los años de siembra de la plantación. En la misma tabla aparecen los valores a utilizar para la valoración de los cultivos teniendo en cuenta los parámetros enunciados anteriormente y considerando que los cultivos de AF-FSS no se desarrollan en las condiciones óptimas ya descritas.

**Tabla 6. Valores de referencia para la valoración de los cultivos de AF-FSS.**

<b>Tipo de cultivo</b>	<b>Valor unitario (\$/Ha)</b>
Cultivos Jun-Ago 2011	16.500.000
Cultivos Sep-Nov 2011	16.300.000
Cultivos Abr-Jun 2012	14.900.000
Cultivos Jul-Sep 2012	14.500.000

El valor de la tierra fluctúa entre valores muy extremos de acuerdo con variables que incluyen desde la localización con respecto a la infraestructura vial y topografía, hasta la situación de orden público, siendo este último el más determinante y que para esta zona en particular es bueno. Por referencia de negocios actuales en la región, el valor comercial de una hectárea de tierra con pastos puede fijarse entre \$5.000.000 y \$6.000.000 sin infraestructura básica. En la tabla 7 se muestra los indicadores de valor estimados según su uso actual en las plantaciones, teniendo en cuenta la inversión de su adecuación.

**SERMATY S.A.S. – ZOMAC**  
**NIT: 901260198-2**

**Tabla 7. Valores de referencia para la tierra según su uso (\$/Ha)**

Tipo de terreno	Valor unitario (\$/Ha)
Valor terreno normal	7.600.000
Valor terreno vías	7.600.000
Valor terreno construcciones	7.600.000
Valor terreno bajo	7.200.000
Valor terreno serranía	6.800.000
Valor terreno rastrojo/morichal	5.500.000

Como terrenos bajos fueron calificados los lotes: A20 al A29, B25 al B27, B28A y B29A. Como terrenos de serranía, los lotes: E3, E4. E5, F1, F2, F3, F4B, G1A, G1B, G1C, G2A, G2B, G2C, G4A, G4B, H3, H4, I2, 12, 14A, 14B, 15A, 15B. Los lotes de cultivo restantes fueron clasificados como terrenos normales.

**Procedimiento de cálculo de valores:** El valor comercial de tierras se calcula multiplicando el valor base dado en la tabla 7, según el tipo de terreno por el área en hectáreas del lote respectivo, por ejemplo, el lote A20 con 9.93 hectáreas, se clasifica como terreno bajo en la tabla 7, por ello su valor es producto de \$7.200.000 X 9.93 = \$71.496.503.

Para estimar la valoración individual de los cultivos se asignó a cada lote la calificación agronómica recibida según su aspecto sanitario, nutricional, drenajes, topografía y de producción. Los resultados para cada lote y según el predio, se muestran en la columna “Calificación cultivos” de los anexos 3 a 6. El máximo valor agronómico es de 100 y este valor se asigna para cada lote de los cuatro grupos de cultivos relacionados en la tabla 6. Este valor fue convertido a un “índice de valor cultivos” con base 100, tal como se aprecia en los mismos anexos. El valor comercial de los cultivos se estimó como el producto del área de cultivo por el valor unitario según los parámetros relacionados en la tabla 6, por su índice de valor de cultivos, por ejemplo, el lote A20 con 9.93 hectáreas de palma tiene un valor equivalente al producto de 9.93 Has por el índice de valor de cultivo (96,77%) por el valor de los cultivos sembrados en septiembre de 2011 (\$16.300.000) = \$156.635.422. El valor total de terreno más cultivo para este lote será la suma de los dos valores (\$71.496.503 + \$156.635.422), es decir \$228.131.926, tal como se muestra en la primera fila del anexo 7.

En los anexos 7 a 10 se muestra el avalúo detallado para todos los lotes de cultivo de la **AF-FSS**; en la columna de Lote se registra la nomenclatura asignada a cada lote; en la columna Fecha de siembra se especifica la época en que fue sembrado

**SERMATY S.A.S. – ZOMAC**  
**NIT: 901260198-2**

el lote; en la columna Área (Has) se especifica la superficie sembrada expresada en hectáreas; en la columna Valor comercial de tierras se estima el valor de la tierra destinada a los cultivos; la columna Valor comercial cultivos se refiere al valor de las palmas sembradas en cada lote. Finalmente, en la columna Valor total terreno y palma, se totaliza los dos valores para asignar así el valor total de cada lote de cultivo, incluida tierra y palmas.

## **2.2. Valor comercial de los predios de AF.FSS**

### **2.2.1. Valoración del predio Santa Sofía 1**

El predio Santa Sofía 1, como ya fue descrito en el numeral 1.3.1., tiene 806,1 hectáreas en cultivos de palma, 165,8 hectáreas en morichales y rastrojos (áreas de reserva) y 28,21 hectáreas destinadas a vías de acceso para la operación productiva y de mantenimiento de los cultivos. El predio tiene un uso bueno del terreno ya que ocupa el 80,6% en cultivo de palma. En la tabla 8 se presenta el avalúo detallado de los terrenos y cultivos del predio, así como también su valor unitario **por hectárea para todo el globo de la plantación**.

**Tabla 8. Discriminación de valores de terrenos y cultivos del predio Santa Sofía 1.**

Valor terreno de cultivo	\$ 6,047,031,385
Valor cultivos	\$ 12,671,358,982
Valor áreas de reserva	\$ 911,900,000
Valor áreas en vías	\$ 213,560,000
<b>Valor total predio</b>	<b>\$ 19,843,850,366</b>
<b>Valor unitario (\$/Ha)</b>	<b>\$19,948,380</b>

En el anexo 7 se relaciona cada uno de los lotes con su correspondiente valor de la tierra, cultivos y tierra más palma. Adicionalmente se relaciona el valor estimado para las otras áreas no destinadas a cultivos como son las áreas de reserva y vías.

### **2.2.2. Valoración del predio Santa Sofía 2**

El predio Santa Sofía 2, como ya fue descrito en el numeral 1.3.2., tiene 751,1 hectáreas en cultivos de palma, 220,14 hectáreas en morichales y rastrojos (áreas

## SERMATY S.A.S. – ZOMAC

**NIT: 901260198-2**

de reserva) y 26,81 hectáreas destinadas a vías de acceso para la operación productiva y de mantenimiento de los cultivos y 1,85 hectáreas para construcciones y campamentos. El predio tiene un uso aceptable del terreno ya que ocupa el 75,1% en cultivo de palma.

Además de las instalaciones existentes de años anteriores, en 2021 fue posible construir otras instalaciones para oficinas, mantenimiento de equipo agrícola, manejo de residuos peligrosos, instalaciones de habitación para ingenieros, fuente de energía y potabilización de agua para consumo doméstico, ver relación y valor de la inversión en la tabla 9. En las figuras 9 a 12 se muestra parte de las nuevas instalaciones construidas durante este año.

**Tabla 9. Nuevas construcciones predio Santa Sofía 2, año 2021.**

<b>Construcciones en 2021</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor</b>	<b>Fecha construcción</b>
Casa principal	308	247,000,000	may-21
Casa ingenieros	192	154,000,000	may-21
Casa prefabricada	84	35,000,000	oct-21
Respel	85	120,000,000	jul-21
Tractores cárcamo	120	85,000,000	jul-21
Oficinas	120	215,000,000	nov-21
<b>Total</b>		<b>856,000,000</b>	

Hasta el año 2018 las construcciones fueron valoradas con base en la depreciación por línea recta y a un plazo de 15 años. Teniendo en cuenta el excelente estado de conservación por un adecuado mantenimiento, se considera que su valor no debe ser castigado, por lo tanto, se valoraron a partir del año 2019 de acuerdo con un valor comercial de la zona. Adicionalmente, las construcciones del año 2021 se presentan al valor del costo sin ningún tipo de castigo, pues se considera que este es su valor comercial, además de tener en cuenta que las oficinas y casa prefabricada se encuentran en construcción y que su valor se incrementará en cambio de disminuir. Siendo esta la base de estimación, en la tabla 10 se muestra la valoración de las construcciones anteriores y las nuevas, es decir \$1.696.190.00

**Tabla 10. Actualización de la valoración de construcciones al año 2021.**

<b>Valoraciones anuales por año</b>	<b>Construcciones nuevas</b>	<b>Construcciones nuevas</b>	<b>Valor total</b>
Valoración año 2015	1,292,600,000		1,292,600,000
Valoración año 2016	1,206,426,667		1,206,426,667

**SERMATY S.A.S. – ZOMAC**  
**NIT: 901260198-2**

Valoraciones anuales por año	Construcciones nuevas	Construcciones nuevas	Valor total
Valoración año 2017	1,120,253,333		1,120,253,333
Valoración año 2018	1,034,080,000		1,034,080,000
Valoración año 2019	969,450,000		969,450,000
Valoración año 2020	904,820,000		904,820,000
Valoración año 2021	840,190,000	856,000,000	1,696,190,000

En la tabla 11 se presenta el avalúo detallado de los terrenos, cultivos del predio y sus construcciones, así como también su valor unitario por hectárea para todo el globo del predio.

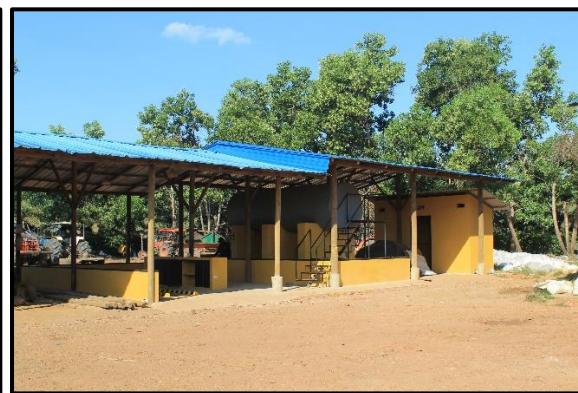
**Tabla 11. Discriminación de valores de terrenos y cultivos del predio Santa Sofía 2.**

Valor terreno de cultivo	\$ 5,688,896,587
Valor cultivos	\$ 10,997,809,716
Valor áreas de reserva	\$ 1,210,770,000
Valor áreas en vías	\$ 203,756,000
Valor área en construcciones	\$ 14,060,000
Valor construcciones	\$ 1,696,190,00
<b>Valor total predio</b>	<b>\$ 19,811,482,304</b>
<b>Valor unitario (\$/Ha)</b>	<b>\$ 19,714,683</b>

En el anexo 8 se relaciona cada uno de los lotes con su correspondiente valor de la tierra, cultivos y tierra más palma. Adicionalmente se relaciona el valor estimado para las otras áreas no destinadas a cultivos como son las áreas de reserva, vías y construcciones o campamentos.



**Figura 9. Oficinas**



**Figura 10. Ampliación cárcamo tractores**

**SERMATY S.A.S. – ZOMAC**  
**NIT: 901260198-2**



**Figura 11. Sistema manejo residuos**



**Figura 12. Equipo potabilización agua**

### **2.2.3. Valoración del predio Santa Sofía 3**

El predio Santa Sofía 3, como ya fue descrito en el numeral 1.3.3., tiene 674,8 hectáreas en cultivos de palma, 301,75 hectáreas en morichales y rastrojos (áreas de reserva) y 23,45 hectáreas destinadas a vías de acceso para la operación productiva y de mantenimiento de los cultivos. El predio tiene un uso deficiente del terreno ya que ocupa el 67,48% en cultivo de palma debido a que se trata de un bloque de terreno con dificultades topográficas y limitaciones ambientales de uso. En la tabla 12 se presenta el avalúo detallado de los terrenos y cultivos del predio, así como también su valor unitario por hectárea para todo el globo del predio. En el anexo 9 se relaciona cada uno de los lotes con su correspondiente valor de la tierra, cultivos y tierra más palma y adicionalmente el valor estimado para las otras áreas no destinadas a cultivos como son las áreas de reserva y vías.

**Tabla 12. Discriminación valores de terrenos y cultivos del predio Santa Sofía 3.**

Valor terreno de cultivo	\$ 4,798,129,343
Valor cultivos	\$ 9,362,290,851
Valor áreas de reserva	\$ 1,659,625,000
Valor áreas en vías	\$ 178,220,000
<b>Valor total predio</b>	<b>\$ 15,998,265,193</b>
<b>Valor unitario (\$/Ha)</b>	<b>\$16,082,502</b>

**SERMATY S.A.S. – ZOMAC**  
**NIT: 901260198-2**

#### **2.2.4. Valoración del predio Santa Sofía 4**

El predio Santa Sofía 4, como ya fue descrito en el numeral 1.3.4., tiene 833,1 hectáreas en cultivos de palma, 58 hectáreas en morichales y rastrojos (áreas de reserva) y 28,7 hectáreas destinadas a vías de acceso para la operación productiva y de mantenimiento de los cultivos. El predio tiene un uso eficiente del terreno pues ocupa el 90,6% en cultivo de palma. En la tabla 13 se presenta el avalúo detallado de los terrenos y cultivos del predio, así como también su valor unitario por hectárea para todo el globo del predio.

**Tabla 13. Discriminación de valores terrenos y cultivos del predio Santa Sofía 4.**

Valor terreno de cultivo	\$ 6,249,309,762
Valor cultivos	\$ 13,183,728,015
Valor áreas de reserva	\$ 319,000,000
Valor áreas en vías	\$ 218,120,000
<b>Valor total predio</b>	<b>\$ 19,970,157,777</b>
<b>Valor unitario (\$/Ha)</b>	<b>\$21,780,558</b>

En el anexo 10 se relaciona cada uno de los lotes con su correspondiente valor de la tierra, cultivos y tierra más palma y adicionalmente el valor estimado para las otras áreas no destinadas a cultivos como son las áreas de reserva y vías.

#### **2.3. Valor comercial y global de plantaciones de AF-FSS**

Además de la valoración realizada a los cuatro predios en forma individual, existe otro componente de valoración comercial como lo es el inventario de maquinaria y equipos, el cual aparece detallado en el anexo 11. Estos equipos fueron comprados entre 2011 y 2014 y el año 2021 en las figuras 13 y 14, parte de los equipos adquiridos en el año 2021, tractores, fumigadora. Los equipos nuevos fueron comprados entre los meses de marzo y septiembre del 2021, por un valor global de \$413,8 millones de pesos; aplicándole la respectiva depreciación en línea recta a 10 años, su valor actual será de \$396,23 millones de pesos, tal como lo muestra la tabla 14.

En la misma tabla 14 se encuentran relacionados los valores de compra anual para la totalidad de los equipos. Por tratarse de equipos cuyo uso genera un desgaste y por tanto una disminución de su valor de mercado, se calcula una depreciación del

## SERMATY S.A.S. – ZOMAC

NIT: 901260198-2

10% anual, valor que coincide con lo generalmente aceptado por el mercado en el caso de maquinaria y equipo. Su valor actual es de aproximadamente \$451,78 millones de pesos.



Figura 13. Fumigadora Martignani



Figura 14. Tractor Zetor

Tabla 14. Valor actual de los equipos y maquinaria comprados por AF.FSS

Año de compra	Valor	Depreciación acumulada	Valor comercial a 2021
2011	\$ 240,219,000	\$ 240,219,000	\$ 0
2012	\$ 148,666,000	\$ 133,799,400	\$ 14,866,600
2013	\$ 18,256,000	\$ 14,604,800	\$ 3,651,200
2014	\$ 75,413,000	\$ 52,789,100	\$ 22,623,900
2018	\$ 20,588,780	\$ 6,176,634	\$ 14,412,146
2021	\$ 413,800,000	\$ 17,570,000	\$ 396,230,000
	<b>\$ 916,942,780</b>		<b>\$ 451,783,846</b>

Las plantaciones de la **AF-FSS** están conformadas por cuatro predios y tienen 3.065,15 hectáreas en cultivos de palma, 745,69 hectáreas en morichales y rastrojos (áreas de reserva) y 107,06 hectáreas destinadas a vías de acceso para la operación productiva y de mantenimiento de los cultivos y 1,85 hectáreas destinadas como centro de operaciones logísticas de la plantación (campamentos y bodegas). El globo total de los terrenos tiene un uso aceptable ya que ocupa el 78,19% en cultivo de palma. En la tabla 15 se presenta el avalúo detallado de los terrenos, cultivos, construcciones, maquinaria y equipo, así como también su valor unitario por hectárea para todo el globo de la plantación.

**SERMATY S.A.S. – ZOMAC**  
**NIT: 901260198-2**

**Tabla 15. Discriminación de valores de terrenos y cultivos de las plantaciones de la AF-FSS.**

Valor terreno de cultivo	\$22,783,367,077
Valor cultivos	\$46,215,187,564
Valor áreas de reserva	\$4,101,295,00
Valor áreas en construcciones	\$14,060,000
Valor área en vías	\$813,656,000
Valor construcciones	\$1,696,190,000
Valor maquinaria y equipos	\$451,783,846
<b>Valor total predio</b>	<b>\$76,075,539,487</b>
<b>Valor unitario (\$/Ha)</b>	<b>\$19,450,143</b>