

# Informe de Tasación

---



## **Planta de Acopio - Multigranos S.A.**

Ubicación: Ex Ruta Nacional 8, Km 142,3 - Capitán Sarmiento

Zonificación: Zona Industrial usos predominantes industrial y depósitos.

Fecha: Agosto 2025

## **1. Resumen Ejecutivo**

Este informe presenta la tasación y análisis de la planta de acopio de Multigranos S.A., emplazada en Capitán Sarmiento, sobre la ex Ruta Nacional 8.

La planta cuenta con una capacidad estática total de aproximadamente 29.500 toneladas, compuesta por 28 celdas subterráneas de 1.000 t c/u y 1.500 t en silos metálicos. Adicionalmente posee secadora MEGA de 60 t/h, pre-limpieza Percusick 80 t/h, volquete hidráulico, oficinas, galpón de insumos, vestuarios con duchas y vivienda de encargado.

Se trata de una instalación con buen potencial de reconversión logística, aunque con limitaciones operativas derivadas de la falta de mecanización de las celdas subterráneas.

## **2. Descripción del Activo**

- Predio de 4 hectáreas.
- Acceso a ex Ruta Nacional 8 (a 3 km de conexión con Autopista N8).
- Capacidad total de almacenamiento: 29.500 t.
- Playa de camiones con mejorado de piedra.
- Oficinas administrativas, sala de reuniones y sanitarios.
- Casa para encargado de planta.
- Galpón de insumos (200 m<sup>2</sup> aprox.).

### 3. Inventario de Activos

| Activo                | Descripción                                        | Estado / Observaciones        |
|-----------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|
| Celdas subterráneas   | 28 de 1.000 t c/u, llenado parcial por caída libre | Funcionales, no mecanizadas   |
| Silos metálicos       | 3 de 500 t                                         | Operativos, con norias 60 t/h |
| Secadora MEGA         | 60 t/h                                             | Operativa                     |
| Prelimpieza Percusick | 80 t/h                                             | Operativa                     |
| Descarga              | Volcador hidráulico fijo + móvil                   | Operativos                    |
| Equipos auxiliares    | 2 chupadoras aire forzado, 3 cintas extractoras    | Operativos                    |
| Infraestructura       | Oficinas, galpón, vivienda casero, vestuarios      | En uso, estado general medio  |

### 4. Dinámica de Operación

1. Recepción: los camiones ingresan, pesan y realizan análisis de calidad en laboratorio.
2. Descarga: opción de descarga en silos metálicos con pre-limpieza y secado simultáneo.
3. Traslado: desde tolvas/camiones hacia las celdas subterráneas.
4. Extracción: hasta 85% mediante extractoras; resto con apoyo manual o extractora de aire forzado.

## **5. Indicadores Clave**

- Capacidad estática total: 29.500 toneladas.
- Secadora: 60 t/h.
- Pre-limpieza: 80 t/h.
- Descarga simultánea: sí.
- Limitaciones: celdas subterráneas sin mecanización (mayores costos operativos y tiempos).

## **6. Requerimientos / Inversiones Necesarias**

- Mejoras en accesos para optimizar conexión con Autopista N8.
- Puesta en valor vestuarios y áreas de servicio.
- Mejorar mecanismo de llenado y vaciado de celdas subterráneas con maquinas mas modernas.

## **7. Conclusión y Valor Estratégico**

La planta de Multigranos S.A. cuenta con una ubicación estratégica sobre la ex RN8, con proximidad a la Autopista N8, y una importante capacidad de acopio. Si bien la operatividad de las celdas subterráneas presenta limitaciones, la infraestructura general otorga valor a la propiedad como base logística, planta de servicios agroindustriales o activo inmobiliario de reconversión.

El valor estimado deberá considerar su capacidad total y estado operativo, ponderando el mercado de plantas similares en la región es de 54,8 USD/t de capacidad estática, esto equivale a U\$S 1.618.000



# ANEXO Desglose de activos

## Informe tasación planta Multigranos S.A.

|                                                                 | Valor a nuevo  | Valor actual   | Ponderacion | Metodo                        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|-------------------------------|
| Pedio de 4 hectareas                                            | US\$ 585.000   | US\$ 585.000   | 35%         | Comparación directa           |
| 28 celdas subterráneas de hormigón                              | US\$ 2.520.000 | US\$ 560.000   | 34%         | Valor a nuevo. - Depreciación |
| Planta de 1500 tt silos de chapa con volcador                   | US\$ 225.000   | US\$ 120.000   | 7%          | Valor a nuevo. - Depreciación |
| Secadora MEGA de 60 tt                                          |                | US\$ 35.000    | 2%          | Precios de internet           |
| WALINGA 50 TRANSFERIDORA MODELO 5814                            | US\$ 33.700    | US\$ 11.795    | 1%          | Valor compra - Depreciacion   |
| PLATAFORMA VOLCADORA HIDRAULICA TRANSPORTABLE CON CINTA Y NORIA | US\$ 103.882   | US\$ 36.359    | 2%          | Valor compra - Depreciacion   |
| ZARANDA LIMPIADORA ZPH 130 Y EQUIPO DE PRE LIMPIEZA PLPH 120    | US\$ 28.500    | US\$ 9.975     | 1%          | Valor compra - Depreciacion   |
| ACOPLADO CESTARI 38.000 LTS MOD. STF                            | US\$ 48.000    | US\$ 24.000    | 1%          | Valor compra - Depreciacion   |
| ZARANDA LIMPIADORA ZPH 130 Y EQUIPO DE PRE LIMPIEZA PLPH 120    | US\$ 27.900    | US\$ 9.765     | 1%          | Valor compra - Depreciacion   |
| TRACTOR MARCA PAUNY                                             | US\$ 59.000    | US\$ 29.500    | 2%          | Valor compra - Depreciacion   |
| EMBUTIDORA DE GRANOS AUTOPROPULSABLE                            | US\$ 9.700     | US\$ 3.395     | 0%          | Valor compra - Depreciacion   |
| TRACTOR MARCA DEUTZ MOD. AX 160                                 | US\$ 36.300    | US\$ 14.520    | 1%          | Valor compra - Depreciacion   |
| Descarga volcador hidraulica fija                               |                | US\$ 40.000    | 2%          | Precios de internet           |
| 3 cintas extractoras desplegadas                                | US\$ 46.000    | US\$ 13.800    | 1%          | Precios de internet           |
| Casa para encargado de planta                                   | US\$ 99.000    | US\$ 49.500    | 3%          | Valor a nuevo. - Depreciación |
| Oficinas de administracion                                      | US\$ 66.000    | US\$ 33.000    | 2%          | Valor a nuevo. - Depreciación |
| Galpon de insumos                                               | US\$ 120.000   | US\$ 60.000    | 4%          | Valor a nuevo. - Depreciación |
| Banos vestuarios y duchas                                       | US\$ 48.000    | US\$ 14.400    | 1%          | Valor a nuevo. - Depreciación |
| Playa de camiones con mejorado de piedras                       | US\$ 25.000    | US\$ 7.500     | 0%          | Valor a nuevo. - Depreciación |
|                                                                 | Total          | US\$ 1.657.509 |             |                               |