INFORME PERICIAL

Análisis del Valor de Mercado de las instalaciones de Fertiberia en Puertollano obtenido según Informe de valoración de activos aportado por Fertiberia a la Audiencia Nacional

Pedro Nogueiro Ceada
Arquitecto
Colegiado 54 COAH
Tfno. 655837404 nogue054@arquihuelva.com

Pedro Nogueiro Ceada, Arquitecto, colegiado nº 54 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva y miembro de la Agrupación de Arquitectos Peritos Forenses del COAH, con domicilio en calle Padre Marchena 1, portal Chile 7º D de Huelva, DP 21003.

INFORMO:

Que he sido requerido por la ASOCIACION MESA DE LA RIA DE HUELVA con CIF G-21442082 y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Escultora Miss Whitney, 65 1ºC de Huelva, personada en la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional - Sección: 001 – recurso contencioso-administrativo Nº: 563/2004, con objeto de informar sobre la realidad y la adecuación a las normas vigentes del Valor de Mercado de las instalaciones de Fertiberia en Puertollano, según el informe de valoración de activos industriales aportado por Fertiberia a la Audiencia Nacional, como aval para la Ejecución de Sentencia para la recuperación de la marisma de Huelva ocupada por los fosfoyesos.

Para la realización del presente dictamen se han examinado, los siguientes documentos:

- Informe de valoración de activos aportado por Fertiberia a la Audiencia Nacional (Huelva) denominado Ref. 0315 - 2076 - Certificación y Valoración de activos industriales, redactado por Claudi Cavo Juanola Ingeniero Industrial nº colegiado: 9052 de la empresa ICG Intervalor Consulting Group, S.A. sito en C/ José Ortega y Gasset, 11 - 3º Izda. - 28006 Madrid que asigna un Valor de Mercado, mediante suma de activos de **130.112.778 €.**

- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (Texto consolidado 2 de diciembre de 2015)

1.- ANTECEDENTES

Para poder valorar un inmueble como aval de garantía, en este caso de la Fábrica de Fertiberia de Puertollano, se ha de recurrir al "valor de mercado" del mismo que, en modo alguno corresponde a la suma de activos inmobiliarios que aporta la valoración de Fertiberia analizada.

Valor de mercado es el precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Para tal fin, deben utilizarse métodos de cálculo suficientemente contrastados. Los criterios a emplear son los recogidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, única norma existente para tasación del valor de mercado de bienes inmuebles.

En su artículo 3, la orden ECO considera los siguientes Principios que deben regir para cualquier tasación para obtener el valor de mercado:

*a) **Principio de anticipación**, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.*
*b) **Principio de finalidad** según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.*
*c) **Principio de mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.*
*d) **Principio de probabilidad**, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.*
*e) **Principio de proporcionalidad**, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.*
*f) **Principio de prudencia**, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.*
Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de esta Orden.
*g) **Principio de sustitución**, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.*
*h) **Principio de temporalidad**, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.*
*i) **Principio de transparencia**, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.*
*j) **Principio del valor residual**, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.*

En su artículo 8, la orden ECO para la realización considera, entre otras, como documentación necesaria en su segundo parrafo:

> *… <u>se incluirá la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración</u>, o sus equivalentes legales en soportes alternativos.*

En la valoración aportada, no se ha cumplido ese requerimiento ya que se dice "*No hemos realizado ningún tipo de verificación registral de su estado de cargas y dominio*", <u>lo que no es aceptable, pues esta falta de comprobación podría invalidar el resultado de la misma</u>.

El artículo 15 de la misma Orden, sobre el cálculo del valor de tasación, considera como métodos técnicos de valoración, los siguientes:

1. *Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:*
   a) El Método del coste.
   b) El Método de comparación.
   c) El Método de actualización de rentas.
   d) El Método residual.

El artículo 25 establece los requisitos para la utilización del método de actualización, así:

1. *Para la utilización del método de actualización a efectos de esta Orden será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:*

*c)Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como **inmueble ligado a una actividad económica** y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.*

Según la legislación, **un inmueble ligado a una actividad económica, es aquel cuyo uso depende de las rentas de esa actividad única a la que está ligado**, por ejemplo, una gasolinera, un motel de carretera, una refinería y como es el caso que nos toca, una fábrica de fertilizantes.

Resultando que **el valor de mercado de estos inmuebles no depende de la suma de los costes de la edificación o diversas edificaciones que la componen, sino de las rentas que produce la citada actividad inherentemente ligada al inmueble**.

A modo muy de resumen, para valorar ese tipo de inmuebles, hay que considerar la suma de todos los flujos de caja positivos, que podríamos llamar beneficios de la actividad y restar los flujos de caja negativos a la renta. Los activos inmobiliarios, que es lo único que valora la valoración aportada por Fertiberia, han de amortizarse a lo largo de la vida útil restante, resultando flujos de caja negativos, para al final obtener el valor de mercado en función de la rentabilidad total de la actividad, ya que un posible empresario no compraría los activos inmobiliarios, sino la actividad completa.

El artículo 26 de la citada Orden, establece el procedimiento de cálculo del valor por actualización que exigirá siempre:

a) Estimar los flujos de caja.
b) Estimar el valor de reversión.
c) Elegir el tipo de actualización.
d) Aplicar la fórmula de cálculo.

El artículo 30 sobre los flujos de caja de inmuebles en explotación económica, dice:

1. Lo establecido en este artículo podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre en la fecha de la tasación ligado a una actividad económica.
2. Se estimarán los flujos de caja de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma y se tomarán los que son imputables al inmueble.

Por su especificidad, creemos conveniente destacar el proceso de valoración que debe seguirse para un ILAE. Inmueble ligado a explotación/actividad económica

Cuando hablamos de inmuebles con características especiales hay que tener en cuenta que la metodología a aplicar es compleja.

Si vamos a valorar un piso, se utiliza el método comparación estimado en la Orden ECO, el valor de mercado corresponde a multiplicar el valor/m^2 por el total de m^2 cuadrados de la vivienda.

¿De dónde se obtiene el valor/m^2? De testigos comparables. Es decir, de viviendas de la zona con características similares que se hayan vendido recientemente.

La fábrica de Fertiberia es un claro ejemplo de inmueble ligado a una actividad económica ILAE, pues en ella:

- Se desarrolla una actividad económica que genera rentas.

- Para hacer otra actividad diferente a la actual, es necesario realizar grandes inversiones
- Se requiere modificación en el planeamiento urbanístico para que se permita otro uso al actual en la finca.

Normalmente no existe un mercado representativo para valorar un ILAE. Resultaría imposible encontrar testigos comparables de compraventas recientes de hospitales en la zona, por ejemplo.
Como metodología de valoración ILAE's se requiere emplear la "Actualización de Rentas", pues un posible comprador de los inmuebles, en realidad no compra esos inmuebles sino una actividad empresarial.

1.1.- Desarrollo de la metodología.

Para poder aplicar el método de actualización es necesario que el inmueble produzca o pueda producir ingresos ligados a una explotación económica, que existan datos contables de la explotación o bien información sobre los ratios estructurales medios del sector.

Pueden ocurrir dos situaciones: a) que el inmueble se encuentre en explotación o b) no (por estar en fase de construcción, en proyecto o desocupado).

Pero además de estos datos es necesario conocer los ratios medios del sector, es decir, lo que ocurre en el sector de actividad en la que se integra dicha explotación.

Así en el caso de hoteles, se referiría a la ocupación hotelera (alojamiento, desayunos, salones, …) precios de los diferentes servicios, descuentos practicados por los hoteles de la misma categoría y en la misma ciudad. En el caso de una escuela, se referirá a los precios practicados según niveles, el número de alumnos por aulas, los precios del comedor, y en el caso de una actividad fabril como la de Fertiberia, las ventas de fertilizantes, subproductos etc. como flujos de caja positivos, y los costes de actividad, amortización de inmuebles, etc, como flujos de caja negativo.

Dichas cuantías medias se corregirán en función de las características concretas del inmueble que se valora, que puedan influir claramente en la obtención de ingresos superiores o inferiores a la media, si el inmueble que se valora está muy bien situado, en el caso de un hotel, es muy probable que consiga una mayor ocupación o que pueda aplicar precios más altos que otros inmuebles, lo que redunda en el valor de mercado del hotel que no es el coste del inmueble sino el resultado de valorar la actividad al completo. En el caso de empresas de Fertilizantes, la situación de ventas por periodo y las perspectivas empresariales de la actividad.
De ahí que los ratios medios del sector deban corregirse al alza o a la baja según las circunstancias específicas del inmueble a valorar.

Una vez obtenidos los datos de las cuentas de explotación, estudios de viabilidad y los ratios medios del sector, se procederá a contrastarlos.

Unos flujos de caja por encima de los medios parecen indicar que detrás de la explotación hay un buen gestor y un buen negocio. Contrariamente ocurriría si los flujos fuesen muy inferiores, en cuyo caso se intuye que detrás de la misma, hay una mala gestión o un mal negocio. El valor del inmueble debe ser independiente de la gestión, buena o mala, que en él se desarrolle, pero sí debe contener las expectativas y rentabilidad del negocio.

<u>Cálculo de los ingresos</u>: hay que describir en primer lugar la unidad de explotación, es decir todas aquellas actividades que se desarrollan en el inmueble, a cada una de las cuales se aplicará convenientemente los precios por cada servicio, ocupación estimada, número de servicios prestados, posibles descuentos, etc.

Así, en el caso de un hotel se calcularán los ingresos por: alojamiento, desayunos, extras de habitación, comidas de trabajo, restaurante interno o abierto al público, alquiler de vitrinas o escaparates, salones, convenciones, plazas de aparcamiento…

Cálculo de los gastos: deberán analizarse los diversos gastos de explotación, referentes a personal, impuestos, conservación y mantenimiento, consumo o materias primas, servicios, publicidad, seguros, etc.

Los gastos serán muy variables en función del tipo de explotación de que se trate.

A efectos de valoración no se incluyen nunca en los gastos ni los financieros (el valor de un inmueble es independiente a su financiación), las amortizaciones se consideran teniéndolas en cuenta una vida útil limitada del inmueble.

El valor de reversión del inmueble es el valor del mismo en el momento en que finaliza la generación de flujos de caja.

Para inmuebles ligados a una actividad económica, el valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato, valor que deberá calcularse para el inmueble libre de inquilinos, ajustando el valor del suelo y restando la depreciación física y funcional de la edificación estimada mediante el método del coste.

El inmueble ligado a una explotación económica dejará de producir rentas en el momento en que haya transcurrido la vida útil estimada para el mismo. Vida útil, según la orden "es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación"

Esta vida útil depende del uso del inmueble, aunque la ECO 805/2003 establece de forma generalizada una vida útil máxima de 35 años para este tipo de inmuebles. Hay que analizar la actividad que se desarrolla en el mismo para adoptar el plazo convenientemente.

Este criterio era el seguido por las normativas de valoración anteriores, pero la vigente ECO 805/2003, y teniendo en cuenta que la vida útil estimada para este tipo de inmuebles es reducida (máxima 35 años), considera que una parte del inmueble (cimentación, estructura, albañilería…) puede tener una vida útil superior, de 50, 75 e incluso 100 años. Por tanto, para esta parte del inmueble puede adoptarse una vida útil más amplia y por tanto tendrá una vida útil remanente cuando finalice la vida de la explotación.

La fábrica se encuentra situada en el Complejo Industrial al este de la ciudad de Puertollano y norte del valle de Alcudia en Ciudad Real. Comenzó a funcionar en la década de los años 50 y, a finales de los 60, se produjeron cambios tecnológicos importantes, dando lugar a sucesivas mejoras y diversificación de producciones desde entonces a la actualidad.

Por ello, según se deduce de la propia información de la empresa publicitada en folletos de internet, tal industria data de los años 50, disponiendo por ello de una gran parte de sus instalaciones inmobiliarias con 67 años de antigüedad .

El factor tiempo, es un elemento clave a la hora de realizar una valoración inmobiliaria, que el informe aportado por Fertiberia excluye por completo, pues resulta que el conjunto de inmuebles que valora por separado, se encuentran muy próximos al final de su vida útil.

2.- ANALISIS DEL INFORME REDACTADO POR CLAUDI CAVO JUANOLA - INGENIERO INDUSTRIAL. QUE ASIGNA UN VALOR DE MERCADO A LA FABRICA DE FERTIBERIA EN PUERTOLLANO MEDIANTE UNA SIMPLE SUMA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DE 130.112.778 €.

1.- El informe de ingeniero industrial Claudio Cavo Juanola, señala que "a requerimiento de FERTIBERIA, S.A., nos hemos personado en las Instalaciones Industriales correspondientes a la Planta de producción de Amoniaco-Urea y Nitratos, situada en el término municipal de Puertollano (Ciudad Real) a los efectos de la **valoración de los activos** mencionados, así como certificación de la existencia de los mismos".

El informe se limita a valorar edificaciones, torres, chimeneas, depósitos y suelo individualizados, sin realizar ninguna valoración de los pasivos o cargas que puedan existir tanto sobre las edificaciones como el suelo donde se ubican, sin considerar su situación urbanística, un aspecto clave a la hora de obtener un valor de mercado del mismo, o simplemente las cargas que deba soportar la finca para la descontaminación de suelos, habida cuenta que la actividad de Fertiberia es potencialmente contaminante de suelos, según los epígrafes 24,1 24,6 y 55,551 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y estándares para la declaración de suelos contaminados.

2.- El informe del Sr. Cavo, no señala la finalidad de la valoración, un aspecto clave a tener en cuenta pues la misma, supone la suma de unos activos inmobiliarios, que parecen que pudieran más estar destinados a incorporarse a la contabilidad de unas cuentas mercantiles que a la obtención del valor de mercado de una industria completa.

Hemos de resaltar que la citada valoración también resultaría incompleta para las cuentas mercantiles de una empresa seria, ya que no se considera los pasivos o cargas que subyacen frente a los citados activos inmobiliarios.

La valoración del complejo industrial de FERTIBERIA destinado a la producción de amoniaco, sulfato amónico, urea y nitrato amónico cálcico, que se ubica en el término municipal de Puertollano, y que tiene una superficie de ciento cincuenta mil ciento seis metros ochenta y tres decímetros cuadrados, de los que corresponden tres mil cuatrocientos setenta metros cuadrados a calles; treinta y nueve mil seiscientos treinta y tres metros y noventa y dos decímetros cuadrados a zonas de ampliación, cuarenta y un mil setenta y ocho metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados a jardines y anejos; y los restantes sesenta y cinco mil novecientos veinticuatro metros y diecisiete decímetros cuadrados, a construcciones instalaciones y anejos, se encuentra en un polígono petroquímico, por lo que tales instalaciones no tienen usos alternativos a una gran factoría de fertilizantes.

3.- El citado informe desglosa los valores de la siguiente manera, asignando "valores de mercado" a cada elemento del conjunto fabril que reproducimos para poder entender el error de concepto en el que se incurre:

VALORACIÓN APORTADA:	
Terreno	13.281.990 €
Mejoras del Terreno	5.029.200 €
Edificio destinado a oficinas A-11 Consta de dos plantas y quinientos setenta y un metros y cincuenta decímetros cuadrados de superficie, que formaba parte de la Sección segunda. Valor de Mercado:	48.800 €
Sección 7a	
Obtención de Ácido Nítrico Tiene por función transformar parte de amoniaco hoy producido por la nueva unidad en ácido nítrico diluido para su empleo en la Sección 8a • Está constituida: a) Por los edificios siguientes que	639.700 €

son los que como integrantes de ésta Sección se relacionan al describir la finca matriz, con la excepción de los denominados E-25, E-28, E-29 y J-1: Un parque de tanques para amoniaco líquido, E-23, compuesto de cuatro tanques de cuarenta metros cúbicos cada uno, que ocupan trescientos cincuenta y cinco metros cincuenta decímetros. Valor de Mercado:	
Otro edificio para **Combustión del amoniaco E-26**, con cinco hornos con capacidad unitaria de dos mil doscientos metros cúbicos hora, de mezcla, que corresponde a doscientos cuarenta metros cúbicos hora de amoniaco y, ocupa seiscientos once metros cincuenta decímetros cuadrados. Valor de Mercado:	2.064.100 €
La instalación de purificación del aire, E-26b, en treinta y un metros cincuenta decímetros. Valor de Mercado:	412.820 €
Otro edificio para Absorción del Ácido Nítrico, E-27, de ciento setenta y siete metros cuadrados. Valor de Mercado:	908.204 €
Una Torre de Refrigeración E-27a, que ocupa doscientos cincuenta metros cuadrados. Valor de Mercado:	247.692 €
Gasómetro para amoniaco E-24, de setecientos cincuenta metros cúbicos, que ocupa ciento cuarenta metros cuadrados. (Fuera de servicio).	0 €
Un parque de tanques para ácido nítrico E-27b con capacidad para cuatrocientos metros cúbicos, que ocupa trescientos ocho metros cincuenta decímetros cuadrados. Una casa de bombas de agua alimentación, E-27b, de noventa y tres metros y cincuenta decímetros cuadrados. Valor de Mercado:	371.538 €
Otro edificio para oficinas z-18, de ciento noventa y siete metros cuadrados. Valor de Mercado:	112.900 €
Edificio tanque esférico, E-23bis, de cuatrocientos metros cúbicos, que tiene una superficie de ciento veintiún metros cuadrados en una sola planta y consta de fundaciones en hormigón armado y depósito elevado. Valor de Mercado:	729.946 €
Sección 7b	
Partidas que figuran en la obra nueva:	
Quemador de amoniaco Valor de Mercado:	2.026.050 €
Caldera de vapor Valor de Mercado:	3.781.960 €
Torre de oxidación-absorción Valor de Mercado:	4.727.450 €
Precalentadores Valor de Mercado:	2.026.050 €
Depósito de almacenamiento Valor de Mercado:	675.350 €
Instalación de desgasificación de agua para ácido terminado de dos mil metros cúbicos, con un punto más alto en la citada torre de oxidación-absorción con cuarenta y cinco metros lineales, cuyos edificios integran la Fábrica de Ácido Nítrico diluido con capacidad de quinientas ochenta TM/día y una riqueza del cincuenta y seis por ciento; más la torres de refrigeración de ácido nítrico, consistente en una torre de refrigeración con su foso, que ocupa una superficie de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados . Valor de Mercado:	270.140 €
Sección 8ª	
Fabricación de Sales Amoniacales. Tiene por función transformar parte del amoniaco de la nueva unidad y el ácido nítrico diluido en la Sección 2a y, ampliación de ácido nítrico, por obra nueva en función del ácido sulfúrico y calizas, en sulfato amónico y nitrocalamón. Y está integrada por todas las construcciones e instalaciones que a continuación se enumeran, que son las mismas que se relacionaron como parte de esta Sección al describir la finca matriz con la única excepción del edificio 1-1, Subestación transformadora de energía eléctrica con las ampliaciones a que se ha aludido en el apartado C, segunda de la obra nueva declarada en la referida escritura:	
Un edificio para producción de abonos nitrogenados E-30 Valor de Mercado:	294.400 €
Este edificio contiene una instalación de trituración y secado de caliza y reactores para la fabricación de nitrato amónico, sulfato amónico y nitrocalamon, depósitos intermedios, hornos rotativos de secado, centrifugas, cintas transportadoras, sistemas de cribado y una serie de bombas y elementos complementarios, y adaptación de una líneas para el tratamiento de la disolución de sulfato amónico del Acrilonitrilo fabricado por Paular, S.A., lo cual tiene como anexos un parque de calizas, E-30b, y una fosa de neutralización, E-30c, con capacidad de producir anualmente setenta y una mil toneladas de sulfato amónico, cuarenta mil de nitrocalamon y seiscientas toneladas/día de nitrato amónico cálcico. Valor de Mercado:	7.599.180 €
Una torre de refrigeración, E-30a, de quinientos ochenta metros cuadrados. Valor de Mercado:	165.000 €

Un silo de nitrocalamon y sulfato amónico, E-51, con capacidad para almacenar setenta y cinco mil toneladas de estos productos, y otro edifico anexo, del mismo número, que sirve para el ensacado. Estos edificios, E-30 y E-51, que antes median en junto ocho mil seiscientos veinte metros cuadrados, hoy, después de la ampliación efectuada en ellos, tiene una superficie total de once mil metros cuadrados. Valor de Mercado:	664.500 €
Unidad de urea. Esta unidad tiene por función fabricar una prilada para su utilización como abono fertilizante, y está compuesta por fábrica, almacén y envasado y salida de productos que con el debido detalle figuran en el apartado B, según se detalla a continuación:.	
1° • Fábrica, tiene una capacidad de 390 Tm/día. el proceso se realiza en tres sistemas: Alta, media y baja presión. Componentes:	
Reactor Valor de Mercado:	3.398.784 €
Stripper Valor de Mercado:	2.973.936 €
Dos condensadores de carbamato Valor de Mercado:	5.523.024 €
Columna de absorción de C02 Valor de Mercado:	424.848 €
Rectificación de NH3, descompensador, separados Valor de Mercado:	4.673.328 €
Cristalizador de urea, sistemas de vacío Valor de Mercado:	2.973.936 €
Centrifugado y secado, fusión de la urea de cambiador, cesto de granulado troncónico. Valor de Mercado:	1.274.544 €
Torre de granulación con cintas transportadoras Valor de Mercado:	7.222.416 €
Gasómetros de $C0_2$ (fuera de servicio)	0 €
Torre de Refrigeración Valor de Mercado:	424.848 €
Compresor de $C0_2$. Valor de Mercado:	1.274.544 €
Unidad de Urea, 2º. Almacén Para el servicio de ésta fábrica, se ha construido un almacén de urea con capacidad 25.000 Tn., con una superficie de seis mil ochocientos metros cuadrados rodeados por los cuatro puntos cardinales, por terrenos de la unidad. Valor de Mercado:	890.900 €
3º. Ensacado y salida de productos, la capacidad de ensacado total es de 275 Tn/ hora y con independencia de los servicios de ensacado de Urea, sulfato amónico y nitrato amónico cálcico. Dispone de instalaciones de carga por ferrocarril y para camiones, así como cintas transportadoras, siendo su punto más alto la Instalación de Ensacado con treinta y cinco metros de altura. Ocupa una superficie de seis mil doscientos metros cuadrados, rodeada por terrenos de la unidad. (fuera de servicio)	
Unidad de Amoniaco compuesta por los siguientes edificios e instalaciones:	
1. Edificio de Sala de Control y Sala de Distribución Eléctrica. Ocupa una superficie de trescientos setenta metros cuadraos, en planta y dispone de dos plantas. Linda: al Norte, Reforming Amoniano o hidrógeno; al Sur, con la calle cuatro; al Este, con el Edifico Z-11; y al Oeste, con instalación de Preparación Lejía Vetrocoke, Punto más alto; siete m.l. Valor de Mercado:	103.000 €
2. Horno de Reforming, con su canal de humos y chimenea de sesenta metros de altura, con una superficie de quinientos treinta y ocho metros cuadrados y caseta de análisis, con una superficie de veinte metros cuadrados en una sola planta. Linda: al Norte, con la calle tres; al Sur, con Edifico Z-11 y panel de Control; al Este, con instalaciones de Reforming para hidrogeno; y al Oeste, con Lavado Lejía Vetrocoke, Conversión y compresor aire de proceso. Punto más alto; la chimenea del Reforming, con sesenta m.l. Valor de Mercado:	31.257.500 €
3. Compresión de aire de proceso, conversión de gas y lavado C02 con lejía Vetrocoke, y preparación de este gas para su utilización, con una superficie total de tres mil metros cuadrados, en la que se incluye el foso para la preparación de la lejía arsenical de cuarenta metros cuadrados, estructura para bombas de lejía y preparación de C02 de trescientas ochenta y dos metros cuadrados, estructura para refrigerantes, cambiadores de calor y bombas de condesado de doscientos ochenta y seis metros cuadrados de análisis de una sola planta de veintiocho metros cuadrados. Linda: al Norte, con el Edificio 29, Agua Desmineralizada; al Sur, con franja retranqueada de doce m.l. al eje de la calle cuatro; al Este, con horno de Reforming de Amoniaco y Sala de Control y de distribución de energía eléctrica; y al oeste, con síntesis de amoniaco y metanización. Punto más alto del conjunto es el desorbedor con cuarenta y siete m.l. Valor de Mercado:	7.676.100 €
4. Metanización, compresión, síntesis de amoniaco y lavado gas residual. Superficie; cinco mil quinientos veinte metros cuadrados. Linda: al Norte, con la calle tres; al Sur, con franja retranqueada en doce m. al eje de la calle cuatro; al Este, con instalaciones Lejía Vetrocoke, conversión y aire de proceso; y al Oeste, con la U-31, Torre Refreigeración.	10.987.300 €

Valor de Mercado:	
5. Torres de Refrigeración. Con su correspondiente foso que ocupa una superficie de quinientos veintitrés metros cuadrados. Linda: al Norte, con la calle tres; al Sur, con la franja retranqueada de doce m. al eje de la calle cuatro; al Este, con instalación compresores de síntesis y reactor de amoniaco y al Oeste, con Torre de Refrigeración para Nitrico. Punto más alto: Tiene una altura de 11 m.l. Valor de Mercado:	1.759.100 €
6. Tanque de almacenamiento de Amoniaco. De 10.000 Tn. y 31 m. de diámetro. Edificio de Comprensores, de una planta con una caseta de distribución para el almacén de amoniaco con una superficie de doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. Valor de Mercado:	1 .197.700 €
7. Completan la Planta red de Desagües, cimentaciones de todos los aparatos, ignifugado de partes metálicas, pavimentación y canales de las redes de distribución y acceso. Con una superficie de unos dos mil trescientos metros cuadrados.	0 €
8. (no consta)	
9. (no consta)	
10. Instalación de carga amoniaco en vagones y camiones, de unas 800 Tm. de capacidad de carga en dos basculas, equipadas con sus correspondientes brazos, uno para ferrocarril y otra para carretera. Superficie setecientos cincuenta metros cuadrados en zona de vías terreas. Linda: Norte, con vías de ferrocarril a A-5, Torre de Refrigeración de la instalación de gasificación del carbón; al Sur, con vías de ferrocarril y cerramiento; al Este, con vías de ferrocarril; y al Oeste, con vías de ferrocarril. Punto más alto; al Edificio de Básculas, con 6,25 m.l. (fuera de servicio, existe nueva instalación del año 2012)	0 €
11. Obtención de agua desmineralizada. Tiene una capacidad de 2.400 Tn/día de agua. Ocupa una superficie de setecientos metros cuadrados. Constituida por dos líneas iguales. El punto más alto. El tanque de ácido clorhídrico con 10m. de altura. Linda: al Norte, con parque de Tanques para ácido nítrico diluido, E-27b; al Sur, con la calle 3; al Este, con torre de Oxidación-Absorción de ácido nítrico diluido; y al Oeste, con edificio tanque esférico, c E-23 bis, y Parque de Tanque para amoniaco líquido, E-23. 9. Desfulfuración de nafta, hoy fuera de uso, cuyo objeto era desulfuración bruta en instalación única y la fina de dos instalaciones, la relativa a hidrogeno se la reserva.	0 €

En este aspecto hay que resaltar el escaso rigor técnico que se puede apreciar en el citado informe, pues no se pueden dar "**valores de mercado**" a elementos independientes que por sí solos no pueden tener uso, sino en el conjunto de una actividad fabril.

Con base en la estructura del propio Informe, el técnico contratado por Fertiberia habrá querido decir "**coste de construcción del inmueble**" ya que el propio título del informe habla de activos inmobiliarios.

Esto es así porque no hay ningún comprador dispuesto a comprar un bien inmueble, por ejemplo, un "*Horno de Reforming", con su canal de humos y chimenea de sesenta metros de altura*" con un coste de más de 31 millones de euros, pues poco podría con él fabricar, al ser parte de un conjunto industrial muy especializado a la fabricación de fertilizantes que, repetimos, ha de valorarse en su conjunto y con un método de valoración apropiado, en este caso cómo inmueble ligado a actividad económica.

4.- En el caso de los terrenos, el informe de valoración no cita la calificación urbanística de los terrenos, dato importante para poder llegar a una valoración concreta de los terrenos, cuyo valor está condicionado, por ley a su calificación urbanística, con lo que podemos entender que el informe **vulnera el Principio de transparencia**.

Valora el terreno directamente en 13.281.990 € sin fijar criterios urbanísticos, ni utilizar el método de comparación, añadiendo unas mejoras del terreno que no define ni describe de 5.029.200 €, lo que suma un total de **18.311.119 euros**

Considerando que la parcela es de 150.106 metros cuadrados, unas 15 hectáreas, el valor unitario medio del terreno se valora por el técnico contratado por Fertiberia a 1,22 millones de euros por hectárea.

Considerando que el terreno fue adquirido en por Fertiberia como suelo rústico y que un potencial comprador de la fábrica, valoraría los terrenos rústicos aledaños a la misma, en el municipio o provincia, ya que para la iniciación de una actividad que generase puestos de trabajo, resultaría una fácil tramitación la modificación urbanística de casi cualquier tipo de terreno mediante la declaración del oportuno "interés público y social"

Según datos del propio Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (MALGRAMA), considera que el valor medio de finca rustica en España asciende a la cantidad de 10.000 euros por hectárea.
http://www.valoracionfincas.es/precio-de-los-terrenos-agrarios/

Tenemos que, sumando el coste de tramitación, de adaptación urbanística y de urbanización del terreno para la instalación de una factoría de Fertilizantes, el valor de un terreno en las mismas circunstancias que la fábrica de Fertiberia con todas sus redes y escasa urbanización interior, ascendería, como mejor valor, al siguiente:

Suelo Rústico	10.000 euros por hectárea
Tramitación urbanística para adaptación a industrial	10.000 euros por Hectárea
Coste urbanización interior parcela 15 €/m^2	150.000 euros por Hectárea
Suma	**170.000 euros por Hectárea**

Con ello el coste de una parcela en el mismo estado de urbanización, redes etc., que la de Fertiberia, pero a su lado y nueva, podría estimarse en un valor de 170.000 euros por hectáreas, que, multiplicado por 15,01 hectáreas, al que habría que aplicar la de depreciación por antigüedad a los costes de urbanización por la antigüedad de sus instalaciones, considerando un 1% anual en un 65 %.

Así que tenemos que el valor de los terrenos, en la hipótesis de una valoración separada, que repetimos, hay que incluir el terreno como un activo en una valoración ILAE, o un flujo de caja a amortizar anualmente hasta el final de la vida de la actividad, sería el siguiente:
Depreciarlo por la antigüedad sus elementos de infraestructura, considerando un 1% anual en un 65 %.
Vt = (10.000 + 10.000) + (150.000 €/Ha x 15,01 Ha x 0,65) = **1,48 millones de euros**

Así pues, en el caso de que existiera un empresario decido a comprar Fertiberia y su actividad, es difícil que adquiera los terrenos al coste de 18,3 millones de euros valorados por Fertiberia, cuando su mejor valor seria de 1,48 millones de euros, sin aplicar aun la amortización de los terrenos en un flujo de caja de una valoración adaptada a legislación ILAE, cuya valoración final con el resto de activos, puede depreciarlos aun más, debido a que la actividad de fertilizantes químicos es cada vez menos rentable, frente a nuevos negocios enfocados a la fertilización orgánica y sostenible y sin considerar los costes de descontaminación de los terrenos.

5.- En el caso de que fuese correcta la valoración "de mercado" individualizada de cada una de las partes inmobiliarias de conjunto fabril, habrá que considerar de que tampoco se ha tenido en cuenta el factor tiempo y la depreciación de cada edificación que lo compone, con ello no se da cumplimiento al "**Principio de Temporalidad"** referido en la Orden ECO, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo, así, no tiene el mismo valor una nave recién construida que una nave de 50 años al final de su vida útil.

6.- En el caso de que fuese correcta la valoración "de mercado" individualizada, se debe resaltar que, el técnico contratado por FERTIBERIA, valora "0 euros" como valor de mercado de los distintos, edificios, naves o inmuebles que se encuentran ya fuera de servicio, en aplicación se debe suponer, pues no lo cita, en aplicación de su antigüedad o depreciación física.

Sin embargo, con ello la valoración acredita una falta de rigor técnico ya que no considera que estos elementos o ruinas son, en realidad, una carga de la finca, pues su demolición es un coste que está grabando la propiedad y los terrenos, sus valores no deben resultar cero, sino negativos, considerando adecuadamente el coste de demolición de los mismos que ya no son útiles.

Con ello la valoración no cumplimenta el "**Principio del valor residual**", citado en la orden ECO, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

3.- CONCLUSIONES:

A La valoración aportada por Fertiberia a la Audiencia Nacional **no sirve para calcular de forma adecuada el valor del elemento que se pretende aportar como aval o garantía**, pues no se realiza conforme a los criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

B La valoración vulnera los principios básicos de valoración cómo, **principio de anticipación, principio de finalidad, principio de proporcionalidad, principio de sustitución, principio de temporalidad, principio de transparencia, y principio del valor residual**, valorando activos, sin depreciar y eludiendo pasivos, sin valorar en su conjunto la actividad económica, con un método que incumple las normas básicas de valoración.

C No se valora la cantidad que se pretende por Fertiberia aplicar como aval, mediante **el valor de mercado de inmuebles ligados a actividades económicas.** Este procedimiento reglado en las normas, no depende de la suma de los costes de la edificación o diversas edificaciones que la componen, como se pretende hacer ver en el informe aportado, **sino de las rentas que produce la citada actividad inherentemente ligada al inmueble**. La valoración debería incluir los flujos de caja positivos y restar los flujos de caja negativos a la renta, capitalizando los datos económicos, cuyo resultado debe ser necesariamente mucho menor, al valorado por Fertiberia.

D La valoración de parte de los inmuebles de la Fábrica, recogidos en la valoración aportada por Fertiberia, han de amortizarse a lo largo de la vida útil restante, resultando flujos de caja negativos, para al final obtener el valor de mercado en función de la rentabilidad total de la actividad, ya que un posible empresario no compraría los elementos inmobiliarios, sino la actividad completa.

E No se ha comprobado, mínimamente, mediante certificación registral actual la acreditación de la titularidad y las posibles cargas de la totalidad del inmueble o parte del mismo.

F Un inmueble ligado a una explotación económica dejará de producir rentas en el momento en que haya transcurrido la vida útil estimada para el mismo, resultando que la fábrica de Fertiberia con 67 años, se encuentra muy próximos al final de su vida útil. Es criterio aplicados en las tasaciones que al final de la vida útil de una industria, lo que queda, es el valor de residual, un valor cercano al valor del terreno, en este casos **1,48 millones de euros,** sin descontar los posibles costes de descontaminación de suelos y los costes de demolición de viejos edificios, que cada vez serán más, **por lo que a falta de los datos de explotación de un negocio al final de su vida útil, que puedan servir para una valoración completa de la actividad, los elementos inmuebles que se pretenden aportar en garantía, podría no cumplir, según lo expuesto, la garantía solicitada de 21 o 65 millones de euros según se decida finalmente por la Audiencia Nacional**.

A los efectos establecidos en el art. 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prometo que he actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conozco las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere mi deber como perito.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido el presente Informe Pericial en Huelva a veintisiete de enero de dos mil diecisiete.

Pedro Nogueiro Ceada
colegiado 54 COAH