

JOAQUIN RIETA SISTER, Arquitecto del Colegio Oficial de la Zona de Valencia y Murcia, con domicilio en Valencia, Avenida de Jose Antonio numero treinta, habiendo ya justipreciado el valor real de el solar y las construcciones de una propiedad existente en Mislata con fachadas a las carreteras de Valencia y de Torrente por encargo de los Señores D. Jose Maria y D. Joaquin Brusel Safont, por nuevo encargo de ellos estudia el valor en venta de la citada propiedad teniendo en cuenta las industrias en ella instaladas, lo que lleva a efecto en este documento previos los reconocimientos y consultas que ha estimado convenientes para poder desempeñar su cometido con arreglo a su justo y leal saber y entender.

INDUSTRIAS INSTALADAS EN EL INMUEBLE

En los diversos locales que constituyen la edificación del inmueble además de la vivienda existente en la planta alta del edificio principal existen instaladas y en funcionamiento las siguientes industrias:

Un molino arrocero con sus secciones de limpieza, descascarillado, matizado y de harinas.

Una industria de trituración de productos vegetales.

MOLINO ARROCERO

Tiene instaladas sus secciones de limpieza, descascarillado y matizado en el cuerpo principal de la propiedad estudiada dispuestas en tres plantas, las dos del edificio y un pequeño sotano auxiliar en donde obra la parte de maquinaria que recibe y distribuye la fuerza motriz. En la nave anexa a este cuerpo principal e inmediata a ella, esta dispuesta la sección de harinas en dos plantas, la planta baja

única de la nave y un sótano en que también tiene instalada la maquinaria de transformación y transmisión de la energía utilizada.

SECCION DE LIMPIEZA

Esta sección da como producto el arroz con cascara limpio y como materiales no utilizables, piedras, polvo, paja, etc.

Su maquinaria a más de los órganos transmisores, ejes, poleas, correas, etc., consta esencialmente de un elevador y el mecanismo de limpieza con su criva y caja de aspiración.

SECCION DE DESCASCARILLADO

Se obtiene como producto final de esta instalación el arroz descascarillado y como productos secundarios utilizables la cascarilla, el denominado morret y algo del llamado esquelat.

La maquinaria incluyendo los órganos generadores y transmisores de la fuerza motriz, esta constituida principalmente por los siguientes mecanismos: Tres elevadores, una "esquelladora" con aliviadero, cojinete central, placa de aceite, eje, correas, etc. Un ventilador con órganos transmisores y clasificadores. Un mecanismo para manipulación del arroz descascarillado con herraje graduador. Tres coladores para arroz descascarillado con herrajes graduadores. Una clasificadora para el "esquellado". Ejes, cojinetes, poleas, correas y demás órganos auxiliares de la instalación.

SECCION DE MATIZADO

De esta sección se obtiene el arroz blanco y los productos secundarios, medianos, morret y cilindro, así denominados corrientemente.

La sección esta constituida por: Una muela satinadora de esmeril con eje, aliviador, polea y correa de transmisión. Un elevador para la muela con herraje, poleas y correas. Dos máquinas para arroz blanco y otra para "morret" y "cilindro"

Un elevador suplementario. Un ventilador de arroz blanco con clasificadores. Un torno. Un banco para sosten de las muelas. Un aparato con criva para el "morret" y dos ventiladores para la separacion de "morret" y "verdes". Un aceitador. Una coladora de tres calles. Tres contramarchas. Una balanza con tolva y plato para embase. Un motor de 30 H.P. con cuadro de aparatos. Diversos organos de transmision de movimiento.

SECCION DE HARINAS

Como se ha dicho esta instalada en la nave anexa al cuerpo principal del inmueble y produce como producto utilizable la harina siendo los residuos materiales sin ninguna utilizacion.

Consta esencialmente esta seccion de los siguientes aparatos: Un elevador para alimentar de grano las piedras molidoras. Dos muelas catalanas instaladas sobre un banco-sosten, con guardapolvos, aliviaderos, ejes, ect. Una transmision por tornillo sinfin. Una grua de tijera con tornillo. Un elevador para alimentar los cernedores. Dos cernedores para alimentacion de los clasificadores. Tres contramarchas. y los organos de transformacion, suspension y distribucion de la energia.

INDUSTRIA DE TRITURACION

Esta instalada en una pequena nave de dos plantas y sotano con independencia del molino arrocero. En las plantas altas estan montados diversos mecanismos de trituracion y en el sotano el motor y ejes, poleas, correas y demas organos de transformacion y distribucion de la fuerza motriz utilizada.

Fundamentalmente consta esta industria de las siguientes maquinas: Tres aparatos elevadores. Dos trituradoras con cojinetes, ejes, punto de aceite, poleas, correas, ect. Un triturador de martillos. Una zaranda alimentadora del triturador con excentrica. Una criva con cojinetes, caja aspiradora ect. Una limpiadora con criba, despuntadora, caja de aspiracion, as-

pirador, semillero, ect. Un cernedor para las trituradoras. Un aspirador de polvo para el cernedor. Una trasmision por tornillo sinfin. Un deposito alimentador para el triturador. Un alimentador automatico para la trituradora. Dos contramarchas. Un motor de 25 H.P. Y ejes, cojinetes, poleas, correas y demas organos distribuidores del movimiento utilizado en la instalacion.

VALOR REAL DE LAS INSTALACIONES

Teniendo en cuenta el coste inicial de todos los mecanismos existententes en las dos industrias, su instalacion, su desgaste y como consecuencia su estado actual se les asignan los siguientes valores:

Instalacion de limpieza	2.142 pts.
" " descascarillado.	11.220 "
" " matizado.	59.136 "
" " harinas.	17.862 "
<hr/>	
Valor del molino arrocero.	90.360 pts.
Industria de trituracion.	63.954 "
<hr/>	

Valor real de las instalaciones. 154.314 pts.

Resulta pues, que el valor real de toda la maquinaria instalada en el inmueble estudiado y que tiene como finalidad el funcionamiento de las dos industrias descritas es de ciento cincuenta y cuatro mil trescientas catorce pesetas.

VALOR REAL DEL EDIFICIO, SOLAR E INSTALACIONES

El valor de todos estos elementos, tenida en cuenta la anterior valoracion del solar y las construcciones es el obtenido por la suma de ambas cantidades.

Edificios y solar.	317.743 pts
Industrias.	154.314 "
<hr/>	

Valor real de edificios, solar e instalaciones. 472.057 pts.

Resulta pues, para valor real del inmueble inclidas las diversas instalaciones industriales existentes en el la cantidad de cuatrocientas setenta y dos mil, cincuenta y siete pesetas.

CRITERIO PARA OBTENER EL VALOR EN RENTA

En las circunstancias que actualmente atraviesan, no solamente España sino tambien, casi todos los paises, tanto en las industrias intervenidas por el Estado como en casi todas las de libre funcionamiento es posible el funcionamiento al margen de la Ley, sin embargo el tecnico que realiza este estudio entiende que no puede una valoracion tecnica de dichas industrias, tener en cuenta los rendimientos obtenidos por su ilegal funcionamiento puesto que en orden practico, diversas circunstancias como una suficiente distribucion de los productos elaborados, la venta libre de ellos, una eficaz vigilancia estatal de las instalaciones, su nacionalizacion, ect., pueden inopinadamente anular sus ilicitos rendimientos y en la realidad aunque los beneficios se obtienen mediante el funcionamiento de las instalaciones, ellos son fruto de la responsabilidad civil o criminal que contrae el que realiza dichas operaciones. Y ultimamente en el aspecto moral una valoracion realizada teniendo en cuenta los rendimientos obtenidos por este ilicito funcionamiento obliga al adquirente de la industria a realizar dicho ilegal acto para poder cumplir las obligaciones economicas que tendra que contraer como consecuencia del elevado coste que resultaria para la propiedad que se valore.

Bases para deducir la renta

Del estudio de los elementos que ha podido obtener sobre los ingresos de la propiedad que se valora, el Perito estima que deben tenerse en cuenta los siguientes conceptos: Cupo medio de arroz en cacara que manipulan las instalacion del molino, Rendimiento de arroz blanco y cascarilla que son los unicos produc-

tos que dan utilidad pues los subproductos, medianos, esquellat, morret y cilindro han de ser entregados sin remuneracion alguna en union del arroz blanco. Rendimiento del mediano convertido en harina. Indemnizacion por la muela de la instalacion de harinas que esta inmovilizada por el Servicio Nacional del Trigo. Cantidad media de productos triturados en la seccion existente para ello. Alquiler de la vivienda.

Para el estudio de los gastos propios del funcionamiento de las industrias y de que produce el inmueble el Perito cree debennestimarse los siguientes conceptos tomando sus valores medios: Jornales y obligaciones sociales permanentes. Jornales de carga y descarga de productos. Gastos de la oficina. Fuerza motriz y alumbrado. Telefono. Agua potable. Contribuciones y arbitrios. Seguros. Reparaciones e imprevistos.

El cupo medio de arroz en cascara se estima en 250.000 kilogramos anuales de los que se obtienen en la practica del descascarillado y con arreglo a los coeficientes oficiales 177.500 kilogramos de arroz blanco y 250 sacos de cascarilla cuyas utilidades de elaboracion y venta son 14,66 pesetas los cien quilos de arroz blaco y 1 peseta el saco de cascarilla. La primera cifra resulta de la suma de 5,33 pesetas que es el pago de la elaboracion y de 9,33 pesetas importe de la compensacion con arreglo al coeficiente ultimamente aplicado por la Superioridad.

La paralizacion de la muela de la seccion de harinas produce un beneficio de 8.200 pesetas anuales.

La molturacion de los medianos obtenidos en las operaciones de descascarillado da un beneficio de 6 centimos por kilogramo y en la practica y con arreglo a los coeficientes oficiales del cupo señalado para el arroz en cascara se obtienen 4.325 kilogramos de medianos.

Para la industria de trituracion de productos vegetales puede aceptarse la cifra de 125.000 kilogramos de productos

que molturan anualmente siendo la utilidad media por kilogramo de 30 centimos.

Y ultimamente dadas las condiciones de la vivienda de la planta alta del cuerpo principal se le asigna una renta anual de 3.000 pesetas.

En la estimacion de los gastos ha sido tomado el promedio de los datos que sobre varios años le han sido facilitados.

INGRESOS MEDIOS ANUALES

Con los elementos antes expuestos se obtienen los siguientes ingresos:

177.500 kgr. arroz blanco.	26.021,50 pts.
250 sacos de cascarilla.	2.500 "
Una mala paralizada.	8.200 "
4325 kgr. de harina de medianos.	259,50 "
125.000 kgr triturados.	36.000 "
Alquiler de la vivienda.	3.000 "
<hr/>	
Ingresos medios anuales.	75.881,00 pts.

GASTOS MEDIOS ANUALES

Como consecuencia de las arriba citadas conclusiones se obtienen los siguientes gastos anuales:

Jornales y obligaciones sociales.	11.200 pts.
Jornales de carga y descarga.	2.700 "
Gastos de oficina.	1.200 "
Fuerza motriz (Electra).	5.700 "
Alumbrado "	1.300 "
Alumbrado (Volta).	40 "
Telefono.	700 "
Agua potable.	100 "
Contribucion y arbitrios.	7.400 "
Seguros.	10.800 "
Reparaciones e imprevistos.	8.500 "
<hr/>	
Total de gastos anuales.	49.960 pts.

BENEFICIO ANUAL MEDIO

Restando los dos valores obtenidos para ingresos y gastos obtendremos las utilidades medias anuales que estimamos puede producir la propiedad estudiada mediante el funcionamiento de sus instalaciones normalmente en la actualidad.

Ingresos. . . .	75.981 pts.
Gastos.	49.960 "
<u>Beneficio. . .</u>	<u>26.021 pts.</u>

Resulta pues que el beneficio medio anual es de veintiseis mil, veintiuna pesetas.

VALOR EN RENTA DE LA PROPIEDAD

Capitalizando al cinco por ciento anual resulta para valor en renta de la propiedad que justiprecia la cantidad de quinientas veinte mil cuatrocientas veinte pesetas.

VALOR DEFINITIVO O EN VENTA DE LA PROPIEDAD

Promediando los valores real y en renta antes obtenidos resulta para valor definitivo o en venta de la propiedad estudiada la cantidad de CUATROCIENTAS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTAS TREINTA Y OCHO PESETAS CON CINCUENTA CENTIMOS. (496.238,50)

Y para que conste a peticion de los interesados señores D. Jose Maria y D. Joaquin Brusel Safont fecha y firma esta valoracion en Valencia a doce de Febrero de mil novecientos cuarenta y nueve.