

otra cosa más que una medición en valor absoluto y actual de los superbeneficios (exceso de los beneficios de la Empresa sobre los beneficios considerados como normales) que la Empresa espera obtener en el futuro. Constituye también una práctica habitual en el mundo de los negocios repartir el fondo de comercio por mitades entre el vendedor y el comprador; para que la operación sea atractiva para ambas partes. En otro caso, si el comprador le paga al vendedor el importe total del fondo de comercio, y aun en el supuesto de que éste fuera estimado en base a razones objetivas sólidas, el empresario adquirente habría pagado por adelantado al empresario cedente todas las ganancias que él espera obtener en el futuro con la nueva Empresa.

Por lo que se refiere al apartado c) del acuerdo de 27 de abril de 1979, las razones objetivas que se citan para justificar una sobrevaloración de UBESA por un importe de 693,4 millones de pesetas no son aceptables en su mayoría. La experiencia empresarial de UBESA en los dos ejercicios económicos siguientes constituye la mejor prueba de la falta de realismo de dichas previsiones. Los beneficios de UBESA no sólo no aumentaron en 1981 y 1982, sino que disminuyeron sensiblemente con relación al ejercicio de 1980, pasando a ser negativos una vez efectuados los correspondientes ajustes por parte de la firma auditora.

Una aplicación correcta de la metodología de la valoración de Empresas sería la consistente en sumar y dividir por dos las valoraciones de los apartados a) y b). En consecuencia, el precio a pagar por RENFE por el 26 por 100 de las acciones de UBESA sería el siguiente, en millones de pesetas:

Propuesta del Censor Jurado	221,8
Propuesta de la firma auditora	171,4

Si tomara la primera de dichas valoraciones, RENFE pagaría por cada acción de 1.000 pesetas nominales la cantidad efectiva de 5.914 pesetas, mientras que si toma la segunda pagaría 4.573 pesetas, en vez de las 16.643 pesetas por acción que pagó realmente.

Admitiendo la valoración por 693,4 millones de pesetas para el apartado c), que sería una especie de fondo de comercio complementario, cuya valoración es a todas luces excesiva, como lo han demostrado los hechos posteriores, el precio a pagar por RENFE por el 26 por 100 de las acciones sería el siguiente (en millones de pesetas):

Propuesta del Censor Jurado	401,8
Propuesta de la firma auditora	351,7

El 25 de octubre de 1983 la firma «Peat, Marwick, Mitchell and Co.», concluyó una auditoría sobre los estados financieros de UBESA referidos al 31 de diciembre de 1981 y 1982, realizada por encargo de esta Sociedad, una vez que RENFE poseía la mayoría de su capital social. El 26 de noviembre siguiente se celebró la Junta general extraordinaria de UBESA, en la que se dio cuenta de las irregularidades contables y financieras detectadas por la auditoría. Irregularidades que, una vez subsanadas, han supuesto pasar de unos presuntos beneficios de 20,9 y 38,7 millones de pesetas para 1981 y 1982, a unas pérdidas reales de 64 y 114 millones de pesetas, respectivamente. Resultados que se hallan muy por debajo de las cifras de beneficio de explotación en 1980, que sirvieron de base para la valoración del apartado b) del acuerdo de 27 de abril de 1979 por parte de los técnicos.

Veinticuatro horas después de dicha Junta, en la madrugada del domingo al lunes, un incendio destruyó las oficinas de UBESA y toda su contabilidad. Los responsables de la Sociedad, ante los claros indicios de provocación del siniestro, denunciaron el hecho a la Policía a primeras horas del lunes. En el informe técnico emitido a requerimiento de la Compañía aseguradora se señala que: «las causas del siniestro son de incendio intencionado, desconociendo hasta el momento de forma fehaciente el o los autores del mismo».

II. CONCLUSIONES

1. Por lo que se refiere a la adquisición por RENFE del 26 por 100 del capital social de UBESA, a cambio de la aportación por RENFE del derecho de explotación en exclusiva de ciertas líneas del servicio público regular de transporte de viajeros por carretera, nada procede objetar al respecto, ya que se han cumplimentado todos los trámites legales y estatutarios por ambas partes contratantes.

2. En lo relativo a la adquisición del 26 por 100 de las acciones de UBESA propiedad de la familia Balbastro, cabe señalar que RENFE ha pagado por las acciones un valor superior al que se deducía de las valoraciones realizadas por profesionales independientes, por encargo de las partes contratantes. No es admisible técnicamente que se sumen las valoraciones correspondientes a los apartados a) y b). Tampoco es admisible técnicamente que se le pague al vendedor la totalidad del fondo de comercio suplementario a que se refiere el apartado c), ha-

bida cuenta además de la escasa solidez objetiva de las expectativas empresariales en que se basó dicha valoración.

Es cierto que la valoración de una Empresa en funcionamiento entraña siempre un elevado grado de relatividad o subjetividad, y es la voluntad de las partes en uso de su autonomía contractual la que en último término determina el valor de la Empresa objeto de la transacción, en cuya negociación se habrán utilizado criterios y argumentos de todo tipo. Sin embargo, cuando la valoración se le confía a profesionales, como es éste el caso, hay que utilizar correctamente sus conclusiones, en aras precisamente a la defensa de la voluntad de las partes expresada en el contrato. Toda técnica tiene unos principios, reglas y métodos generalmente aceptados, como ocurre en el caso de la valoración de Empresas, que no pueden ser utilizados arbitrariamente sin destruir la objetividad e independencia que todo dictamen técnico-profesional requiere.

Madrid, 4 de abril de 1984.—El Presidente en funciones del Tribunal de Cuentas, Josep Subirats.

ADMINISTRACION LOCAL

14280 RESOLUCION de 1 de junio de 1984, de la Diputación Provincial de Badajoz, por la que se señala fecha para el levantamiento de actas previas a la ocupación de los bienes y derechos afectados por las obras que se citan.

En uso de las atribuciones que confiere el artículo 200 de la Ley de Régimen Local, y previo acuerdo de la excelentísima Diputación Provincial de Badajoz, adoptado en sesión ordinaria de 28 de enero de 1983, se procede a la instrucción de expediente de expropiación forzosa por causa de utilidad pública de los bienes y derechos expresados en este anuncio y que son los que resultan afectados por la ejecución de la obra número 31 del Plan de Obras y Servicios de 1982, denominada «Prolongación de colectores en Fuenlabrada de los Montes», siendo el beneficiario el Ayuntamiento de Fuenlabrada de los Montes y aplicándose el procedimiento de urgencia que establece el artículo 52 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 18 de diciembre de 1964, si... necesidad de previo acuerdo del Consejo de Ministros, por así autorizarlo el Real Decreto 2089/1961, de 13 de noviembre, que establece medidas urgentes en la aprobación y ejecución de los Planes Provinciales de Obras y Servicios del ejercicio de 1982. En consecuencia, dispone esta Diputación Provincial proceder al levantamiento de acta previa a la ocupación del derecho afectado que se describe, fijándose para dicho levantamiento las doce horas del día hábil siguiente a aquel en que se cumplan los quince naturales, contados a partir del consecutivo a la aparición del presente anuncio en el «Boletín Oficial del Estado».

Este acto tendrá lugar en el Ayuntamiento de Fuenlabrada de los Montes, sin perjuicio de trasladarse al terreno, si así se estimara conveniente. Los propietarios afectados deberán asistir personalmente o por medio de representante debidamente autorizado para actuar en su nombre, aportando los documentos públicos y privados acreditativos de su titularidad, así como el recibo de la contribución de la finca o fincas, pudiendo hacerse acompañar a su costa de un Perito y un Notario.

Hasta el levantamiento de la citada acta, podrán formularse, por escrito y ante esta Diputación Provincial, cuantas alegaciones se considere oportunas a los solos efectos de subsanación de posibles errores.

Localización de las fincas objeto de expropiación: Dos parcelas colindantes entre la terminación de la calle llamada Mendrugo y el colector existente en zona de dominio público, en Fuenlabrada de los Montes.

Superficie y propietarios afectados por la expropiación: De la primera de las parcelas mencionadas, propiedad de don Miguel Lucas Agudo, trama lineal de 43 metros por ancho constante de dos a lo largo de la traza, es decir, 86 metros cuadrados de servidumbre y tres veces más de ocupación temporal por razón de las obras, o sea, 258 metros cuadrados.

De la segunda parcela, propiedad de don Antonio Alvarez Lucas, continuación en recta de la traza anterior a lo largo de 45 metros por ancho constante de dos, es decir, 90 metros cuadrados de servidumbre, ocupándose temporalmente para realización 86 metros cuadrados más 90 metros cuadrados igual 176 metros cuadrados.

Superficie total de la servidumbre de paso que se expropia: 86 metros cuadrados más 90 metros cuadrados igual 176 metros cuadrados.

Badajoz, 1 de junio de 1984.—El Presidente.—7.975-E.