

GRANJAS VIEJAS / GRANJAS NUEVAS: COSTE DE SUSTITUCIÓN



Foto cedida por Gandaria (Silos Córdoba)

Gregorio Borroy Catalán

Jornadas Prof. de Avicultura. Córdoba, 15/19-6-2009

Introducción

Vamos a valorar estos dos aspectos a la hora de decidir la conveniencia de si es mejor reformar las naves viejas o bien construir naves nuevas.

Como primera impresión, la mayoría opinaría que está claro que es mejor una nave nueva que otra vieja. Nada más lejos de la realidad, pero ¿opinan lo mismo los propietarios de naves de pollos con un cierto número de años?, ¿por qué no preguntarles a ellos?, ¿interesa realmente reformar las naves?, ¿es rentable?.

Intentaremos hacer un estudio de viabilidad lo más real posible, con unos precios medios de los materiales a día de hoy, para el caso de tener que reformar una nave vieja, e intentar tener una rentabilidad por metro cuadrado igual que el de una nave recién construida.

Igualmente haremos un estudio de viabilidad, con unos precios medios actuales para el caso de construir una nave moderna, con unos acondicionamientos no solo para cubrir las necesidades del pollo actual, sino pensando en poder actualizarla en cualquier momento, gracias a tener una base de construcción pensada para el futuro.

Consideramos normalmente que una nave es vieja cuando su construcción tiene un número de años determinado, por ejemplo, más de 20. Pero esto sería totalmente cierto ya que tendríamos que decir que es vieja si no está acondicionada para la cría de pollos por no cumplir con las necesidades ambientales que tienen los pollos para su crianza, de acuerdo con su genética, alimentación, etc. De esta forma, puede que nos encontremos naves de más de 20 años cuyas instalaciones y equipos sus propietarios han ido reformando según ha evolucionado la cría y el mercado del pollo. En este caso, aunque la construcción sea antigua, el conjunto de la

nave y su equipamiento es moderno y la rentabilidad por metro cuadrado será buena.

Al contrario, también nos podemos encontrar una nave recién hecha, en la que no se ha tenido en cuenta el aislamiento, la ventilación necesaria, el tipo de calefacción o refrigeración y hasta el punto de comprar comederos y bebederos de segunda mano, que puede que no sean los más eficientes para las necesidades que tiene el pollo de hoy. Está claro, que aunque la construcción sea nueva, esta nave es antigua y la rentabilidad que va a tener será igual a la que hubiera tenido hace más de 20 años al no cumplir los requisitos para las necesidades actuales para la cría del pollo.

Objetivo

El objetivo a día de hoy es tener unas naves aisladas y acondicionadas, pensando en obtener una buena rentabilidad al mínimo coste y que nos sean rentables, no solo a día de hoy, sino pensando en otros aspectos futuros, como son:

- Las nuevas normativas venideras
- La cría de diversas razas, en dependencia de la genética, alimentación, enfermedades, tratamientos etc. como pueden ser, la cría de pollos de crecimiento lento, pollos sin plumas, pollos camperos, etc.,
- Las nuevas formas de trabajar de las integraciones y mataderos, como puede ser la recogida de pollos con cosechadoras u otras mejoras en el rendimiento de la producción.
- Las exigencias del mercado, en cuestión de calidad, sanidad, o simplemente costumbres de consumir un tipo determinado de pollo, etc.
- El gasto de actualización y mantenimiento.
- La rentabilidad del trabajo que se realiza con la calidad de vida que se obtiene.

Estos y otros aspectos son los que tenemos que tener en cuenta a la hora de tomar una decisión en el caso de tener una nave antigua y valorar si es más rentable el reformarla o bien construir otra nueva. Estaríamos en el



Foto cedida por Gandaria (Silos Córdoba)

mismo caso si tuviéramos que decidir a la hora de comprar una nave de segunda mano.

Nunca será aconsejable hacer una nave nueva de dos plantas debido a todos los problemas que tienen, sobre todo en ventilación y sus pocas ventajas en comparación con las de una planta. Siempre será mejor hacer dos naves de una planta que una de dos.

Dadas las exigencias del mercado de actual, damos por hecho, que ni en el futuro ni hoy en día, no es rentable criar pollos en una nave que no esté acondicionada. Aunque esto tiene una ventaja —si no hacemos nada no gastamos dinero—, tiene un inconveniente mayor, tendremos que cerrar porque ni será rentable para nosotros ni para la integradora.

Vamos a analizar inicialmente las ventajas e inconvenientes de las naves antiguas y las naves modernas, para después estudiar los costes en caso de reformar o de construir.

La reforma de una nave antigua

Las ventajas de esto son las siguientes:

- La tramitación de los permisos administrativos es más rápida y sencilla.
- No se necesita proyecto de obra nueva.
- Ya tenemos la licencia de actividad y la cartilla ganadera.
- No tenemos que buscar ni comprar un terreno para construir.
- Conocemos su funcionamiento y sus deficiencias.
- Tenemos ya instalada la luz y el agua.
- El tiempo de la reforma puede ser menor que el de la construcción de una nave nueva.
- Menor coste económico de inversión que una nave nueva.

- Trabajo más cómodo controlado y seguro que con la nave tal como está.
- Buen rendimiento económico al poder criar más número de animales.

Pero una reforma tiene los siguientes inconvenientes:

- Hay que pedir licencia de obras menores.
- Mucha pérdida de tiempo buscando proveedores por la diversidad de productos necesarios.
- Tenemos que buscar, organizar y dirigir cada uno de los gremios que necesitamos.
- Pérdida de crianzas durante el tiempo de la reforma.
- Importante gasto económico
- No podemos cambiar las medidas de la nave. Siguen siendo normalmente naves pequeñas.
- Actualizar la cartilla ganadera y ampliar el número de hectáreas para la eliminación del estiércol.
- No ampliamos el negocio y el gasto de personal sería más rentable con una explotación mayor.
- Mayor riesgo, al criar un número mayor de animales en los mismos metros que teníamos.
- Nunca una reforma es una obra nueva.

Construcción de una nueva obra nueva

Tenemos dos formas de hacerlo:

- Con la obra civil de albañilería.
- Con la obra civil prefabricada.

Las principales diferencias que hay entre ambas es que en el primer caso la construcción es más lenta y con más preocupaciones por los distintos proveedores gremios y, además, no suele contar con los mismos coeficientes de aislamiento que en el segundo caso, siendo el precio muy parecido en ambas soluciones.

La recomendación en este caso, sería la construcción de una nave prefabricada, por tener todo ventajas con respecto a la de albañilería.

Las ventajas de una nave nueva prefabricada son las siguientes:

- Podemos elegir el tipo de nave la orientación ideal y las medidas que deseamos.
- En el caso de encargarla "llaves en mano" agilizamos el tiempo de construcción.
- El aislamiento de la nave es el idóneo para el bienestar de la cría de pollos.
- Estará acondicionada para la cría del día de hoy y para poder ir actualizándola.

- El riesgo para el manejo está más controlado. El ordenador ayuda mucho.
- Es más fácil tener condiciones óptimas para la edad del pollo. Mejor índice de conversión.
- El rendimiento por metro cuadrado es más proporcional al dinero gastado.
- Disponemos de más tiempo libre para llevar otra granja o realizar otras actividades.
- Tendremos menos problemas a la hora de que cualquier integradora deseará meter pollos.
- La calidad de vida y de trabajo es acorde al nivel de vida actual.

Pero una nave nueva, prefabricada, tiene estos inconvenientes:

- La tramitación administrativa es lenta y costosa.
- Hay que tomar la decisión ideal sobre el tipo de nave que queremos construir.
- Tenemos que encontrar el terreno idóneo para su construcción
- Hay que llevar la luz y el agua.
- Tenemos que hacer nivelaciones y hormigonado.
- Hay que empezar a conocer el funcionamiento de la granja.
- Importante inversión económica.
- No hay ayudas económicas específicas por hacer una nave nueva.
- El sueldo es el mismo para trabajar una nave que para dos, con dos somos más rentables.
- La amortización de la nave es lenta, puede estar entre 15 y 20 años, raramente en 10 años.

COSTES DE UNA NAVE NUEVA

Suponiendo que ya dispongamos del terreno, vamos a diferenciar los costos de:

- Los trabajos en el mismo.
- Los proyectos y licencias.
- La obra civil.
- Los equipos e instalaciones.

Los precios que vamos a exponer son estimados, pudiendo tener variaciones dependiendo de las zonas, la situación, las pendientes del terreno, la oferta y demanda, las subidas o bajadas en determinadas épocas, etc. Nosotros vamos a partir del supuesto de construir una nave de 140 x 14 m.

Trabajos en el terreno

- Accesos a la finca.
- Acometida de agua y de luz.
- Movimientos de tierra.
- Compactación del terreno.
- Solera y cimientos del almacén y de la nave.
- Apertura y cierre de zanjas para la conducción del gas.
- Vallados.
- Vado de desinfección, estercolero, fosa de cadáveres.
- Excavaciones de zanjas de cimentación.
- Hormigón para silos y cuba de gas.
- Hormigón de cimentación.
- Aceras y zócalos.

TOTAL de los trabajos en el terreno ... 45.000 €

TOTAL de proyectos y licencias 6.000 €

La obra civil

En cada uno de los apartados citados a continuación se incluyen la tortillería, los remates y los pequeños materiales necesarios para el montaje de las instalaciones.

- Estructura metálica en IPE, con correas de madera tratadas con productos fungicidas e insecticidas mediante inmersión 53.600 €
- Cubierta a dos aguas de chapa prelavada, con alero de 1 m en cada lateral y 5 cm de espesor de poliuretano, de 35 Kg/m³ de densidad, recubierto con panel de aluminio y colocado por debajo de las correas 36.000 €
- Cerramientos de laterales y hastiales con panel sándwich de chapa prelavada y poliuretano de 4 cm de espesor y 40 Kg/m³ de densidad 20.200 €
- Ventanas de policarbonato con marco de aluminio, moto-reductores y malla antipájaros galvanizada y lacada 12.800 €
- 6 puertas laterales y 2 portones 2.100 €
- Un local técnico de 12 m² 2.300 €
- Montaje 20.000 €

TOTAL obra civil 147.000 €

Los equipos e instalaciones

- 2 silos con transportadores de pienso y bajantes 5.600 €
- Sistema de alimentación 15.500 €
- Sistema de abrevamiento con kit de medicación y clorador 12.600 €
- Ventilación 10.400 €
- Refrigeración 17.000 €
- Regulación, alarma y grupo electrógeno 15.800 €
- Instalación eléctrica y cuadro eléctrico 38.000 €
- Montaje 16.000 €

TOTAL de equipos e instalaciones 144.900 €

En resumen, el coste total de la nave nueva, incluyendo los trabajos en el terreno y los proyectos y licencias, puede ascender a 342.900 €.

COSTES DE UNA REFORMA DE NAVE

El primer apartado, sobre trabajos en el terreno, si éste ya lo tenemos vallado, con soleras de hormigón y con accesos acondicionados, no es de aplicación. Lo mismo puede decirse de los proyectos y licencias, si tenemos todos los necesarios en regla.

El coste de la obra civil, por el aislamiento de las paredes y cubierta y cambio de ventanas y puertas podría ascender a 85.000 €, más unos 16.000 € de albañilería para fortalecimiento de paredes y retoques de cubierta, apertura de huecos para ventanas, acondicionamiento para puertas, etc.

En el apartado sobre materiales e instalación tendríamos un coste igual al de una nave nueva, por lo que el gasto sería de 144.900 €.

En resumen, el coste de la reforma, puede ascender a 245.900 €.

En el tiempo de la reforma, como mínimo hemos dejado de realizar dos crianzas, con la consiguiente pérdida económica de la paralización del negocio durante ese tiempo.

Conclusión objetiva

¿Cómo obtener la mayor rentabilidad a la inversión que voy a realizar?. Está claro que a mayor inversión,

mayor riesgo y, como en todo, mayor posibilidad de ganar más dinero.

¿Compensa el tener una nave antigua reformada con el coste que conlleva, o es mejor gastar un poco más y tener una nave nueva con vistas de futuro?.

Hoy en día no podemos pensar en trabajar con naves pequeñas y querer sacar un rendimiento como con una grande.

Tenemos que valorar nuestro tiempo y sacarle el máximo rendimiento.

Gracias a los avances realizados en la genética, la alimentación y el mejor aprovechamiento de las granjas, obtenemos una mayor rentabilidad de nuestra inversión.

La genética y la alimentación es un tema para los profesionales de estos sectores, mientras que el aprovechamiento de las granjas es una decisión de los profesionales que las llevan.

En el caso de tener dudas, si reformar una nave vieja, bien porque la tenemos, o porque queremos comprarla para reformarla, además de ver la inversión económica que tenemos que realizar, tendremos que analizar especialmente:

- Si queremos trabajar toda la vida en unas instalaciones viejas, con los problemas normales que tiene todo lo antiguo, tensores en la cubierta, columnas intermedias, inclinación de la cubierta no adecuada, etc.
- Si ahora no tomamos la decisión, ¿por qué la vamos a tomar más adelante?.
- Si no ampliamos, nos quedamos como estamos, si todo avanza vamos hacia atrás.

A nuestro trabajo le sacaremos una mayor rentabilidad con una nave nueva criando un mayor número de animales. Hace 20 años una familia, trabajando todos, podía criar 20.000 pollos y con eso vivían. Hoy una persona puede llevar desahogadamente 80.000 pollos porque con menos le resulta difícil vivir. La ventaja es que con las naves que hoy día se construyen si es posible llevar este número de animales sin un mayor trabajo.

Pensemos cuantas naves pequeñas tendríamos que reformar para llegar a criar 80.000 pollos, la inversión que tendríamos que hacer y el trabajo que tendríamos que realizar, sobre todo a la hora de la limpieza, desinfección y preparación de cada una de ellas y pensemos también en dos naves grandes, diáfanas, en las que en un día limpiamos cada una.

Por el trabajo, la calidad de vida, el bienestar animal y sobre todo la rentabilidad de la inversión, podríamos aconsejar la construcción de una nave nueva. ●