MUTUALIDAD DE FUTBOLISTAS

COMISIÓN DE INMUEBLES - Acta de la reunión 4/2023 celebrada el 16 de octubre de 2023.

El 16.10.2023, siendo las 12:30 horas, se reúne la Comisión de Inmuebles, en sesión debidamente convocada, que se celebra de forma telemática, por videoconferencia a través de la plataforma Zoom.

Asisten los tres miembros de la Comisión, D. Pablo Burillo Cabañero (presidente), D. Salvador Gomar Fayos (secretario) y D. José Manuel Molina Maza (vocal) y como invitados, con voz, pero sin voto, D. José Elías Gallegos Díaz de Villegas (director general) y D. Juan Felipe García Durán (arquitecto responsable de inmuebles).

Al ser la reunión telemática, el secretario de la Comisión procede a identificar a los asistentes y confirma la existencia de quórum para que tengan validez los acuerdos que pudieran adoptarse. Así mismo, se comprueba la integridad y correcto funcionamiento de la conexión de todos los asistentes, con resultado positivo.

El presidente da paso después al tratamiento de los puntos del orden del día de la reunión.

1.- Aprobación, si procede, del acta de la reunión anterior de la Comisión (reunión 3/2023) de 4 de julio.

Se aprueba por unanimidad el acta previamente circulada.

2.- Seguimiento de las actuaciones ya iniciadas en inmuebles y previsión de las nuevas a realizar.

Se analizan con detalle las principales actuaciones en inmuebles, contando como apoyo de las explicaciones con el dossier circulado previamente al efecto. Todos los miembros de la Comisión realizan aportaciones sobre los diversos asuntos planteados. Los temas tratados y, en su caso, los acuerdos finales, adoptados por unanimidad, son los siguientes:

DT de Cataluña - local para centro de fisioterapia y rehabilitación en calle Nápoles,105 – Barcelona.

Se analizan las imprescindibles actuaciones complementarias realizadas (necesidad de nivelación del pavimento, mejora de cerrajerías y carpinterías metálicas existentes, sustitución de algunas placas del falso techo y limpieza total de placas y adecuación de vestuarios y duchas) que justifican que se eleve el presupuesto inicial de 83.003,56 € a una estimación de 87.480 € IVA incluido.

Se estima que la apertura del centro tendrá lugar a mediados de noviembre.

DT de Cataluña - clínica de calle Ronda de San Pedro,19 – Barcelona.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 6065, Folio 118, Hoja M-99098, CIF V85599645

Se analiza la licitación de las obras en la antigua sala de rehabilitación, que se convertirá en nuevas consultas y sala de espera, las ofertas recibidas y el informe al respecto del departamento de inmuebles. Conforme a él, se propone aprobar la oferta de Celan Product Solutions SL por un importe de 61.338,46 € IVA incluido. El Sr. Molina Maza pregunta si este constructor, al ser el mismo que el de la obra en calle Nápoles, ha realizado su previo trabajo a nuestra satisfacción, confirmando el arquitecto Sr. García Durán que efectivamente así ha sido. La oferta es aprobada por unanimidad.

Se informa que en posterior reunión se llevará a la Comisión la licitación del mobiliario de esta actuación, que se prevé no supere los 7.500 € IVA incluido.

DT de las Palmas.

Se continúan analizando alternativas de ubicación de los servicios médicos, de fisioterapia y administrativos. Se acuerda por unanimidad desestimar la alternativa de utilizar el local de la Federación Territorial en la calle Matías Padrón 66 y se analizará la viabilidad de mantener los actuales inmuebles de la Mutualidad, con diferentes usos.

DT de Extremadura.

Se informa del alquiler con opción de compra por la Federación Territorial de un nuevo local en Plaza Oscar Arias Sánchez, de Mérida, de 542 m2, en los que la Mutualidad ocuparía en el futuro 88 m2 para sus servicios de administración, sala de espera, consultas médicas y rehabilitación en dicha ciudad, en sustitución de los actuales. Se ha elaborado por el arquitecto de la Mutualidad los planos de distribución del inmueble y en próximos días se entregará el proyecto de ejecución necesario para obtener la licencia de obra del Ayuntamiento.

DT de la Comunidad Valenciana – locales en calle Almanzora, 8 – Valencia.

Se informa de la firma ante notario el 13.7.2023 de la adquisición de tres locales en dicha ubicación, que fue previamente aprobada por esta Comisión y por la Junta Directiva, para nuevas oficinas y consultas de la DT valenciana. Se aprueba por unanimidad la propuesta de distribución y necesidades, así como que se convoque el proceso habitual de licitación pública de la obra, para posterior decisión de la Comisión y elevación a aprobación de la Junta Directiva, dado el importe previsto de la obra.

Los locales son contiguos a los también adquiridos por la Federación Territorial. El Sr. Gomar Fayos informa de que la Federación ya ha realizado la licitación de la obra de sus locales y, por otra parte, que la junta de propietarios ha aceptado la propuesta de la Mutualidad de modificar el revestimiento del portal para permitir ejecutar la salida de emergencia del local.

DT de la Comunidad Valenciana – actuales inmuebles en Avenida D´Este – Valencia.

Se analiza las posibilidades de venta de los cuatro inmuebles de la Mutualidad en dicha ubicación, una vez todos los servicios de la entidad se trasladen al nuevo local. Se realizará informe al respecto por el arquitecto, para su análisis por la Comisión en una futura reunión.

SSCC – calle Viriato, 2 – Madrid.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 6065, Folio 118, Hoja M-99098, CIF V85599645

Se analiza el informe de licitación para elección de equipo de arquitectura en el proyecto de cambio de uso, segregación y obra de este inmueble, para posterior venta como viviendas. Se aprueba por unanimidad la elección de la oferta de A&G Arquitectos, por 63.706,50 € IVA incluido.

El Sr. Molina Maza pregunta por el beneficio previsto de esta actuación. El arquitecto Sr. García Durán informa que la estimación es un coste total (obra, honorarios de arquitectos, licencias e impuestos) de aproximadamente 750.000 € y un precio estimado de venta de 2.735.000 €, lo que acercaría el beneficio total a casi 2 millones de euros. Teniendo en cuenta el valor de tasación (redondeando, 1.535.000 €) el beneficio adicional que generaría la actuación sobre la venta del inmueble sin obra sería de:

2.735.000 – 1.535.000 – 750.000 = 450.000 €

DT de Castilla y León.

Se informa de la visita del arquitecto a los inmuebles de Mutualidad en Ponferrada, Burgos y Valladolid, para determinación de flujos económicos entre Mutualidad y la Federación Territorial. Se elaborará informe que será trasladado a la Comisión en su próxima reunión.

DT de Asturias – inmueble en Avenida de la Constitución, 13 – Gijón.

Ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo con el API inicialmente seleccionado, Engels & Volkers, se propone tomar en consideración la segunda oferta seleccionada en su momento, de Agencia Domingo, empresa tradicional en la zona, que tenía el mismo porcentaje de corretaje (4%). Se aprueba por unanimidad.

3.- Información sobre los presupuestos firmados por el director general, dentro de su límite de decisión, desde la anterior reunión de la Comisión.

Se informa por el director general con detalle sobre las actuaciones realizadas en los inmuebles de Nápoles, 105 – Barcelona (mobiliario, cierre de ballesta en puerta exterior y vinilos), en Ronda de San Pedro, 19 – Barcelona (vinilos y corpóreos) y en Avenida de Zaragoza, 12 - Logroño (vinilo y cortinas de sala de fisioterapia), tras las correspondientes peticiones de ofertas. Todos ellos se encuentran dentro de su límite de decisión, establecido en el Reglamento de la Comisión.

4.- Tasaciones de inmuebles en 2023.

Se analiza el informe elaborado para la Comisión sobre las ofertas solicitadas a cuatro de las principales entidades tasadoras, para la actualización de las tasaciones de 22 inmuebles propiedad de la Mutualidad, que conforme a normativa deben ser valorados en 2023.

Por unanimidad se adopta la decisión de aprobar la oferta de GLOVAL por un importe de 6.107,40 € más IVA.

5.- Ruegos y preguntas.

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 6065, Folio 118, Hoja M-99098, CIF V85599645

El Sr. Molina Maza agradece la calidad y el detalle de los informes recibidos para las reuniones, que permite un previo análisis muy completo de los asuntos a tratar en las reuniones. Los demás miembros de la Comisión se unen a la felicitación.

Al no haber otras cuestiones, el presidente agradece a todos los miembros de la Comisión su participación y aportaciones en el tratamiento de los asuntos, y da por terminada la reunión.

El secretario,
D. Salvador Gomar Fayos

Vº Bº del presidente,
D. Pablo Burillo Cabañero

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 6065, Folio 118, Hoja M-99098, CIF V85599645