

# **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA PARA COMPRA DE INMUEBLE EN LA CALLE DR. ESQUERDO 114**

**27/07/2023**

En Madrid, a 27 de julio con la presencia de los miembros que se relacionan posteriormente y en la sede del Ilustre Colegio Profesional de Fisioterapeutas de la Comunidad de Madrid (C/ José Picón nº 9), se celebra la Asamblea General Extraordinaria para la aprobación de la propuesta de compra del inmueble en la calle Dr. Esquerdo 114 con el siguiente del orden del día:

- 1. Designación de dos personas interventoras.**
- 2. Propuesta de compra de nueva sede en la calle Dr. Esquerdo 114. Exposición de motivos, resolución de dudas y votación.**
- 3. Ruegos y preguntas.**

Se establece una lista de los asistentes que resulta ser la siguiente:

La secretaria general solicita a los asistentes la presencia del personal técnico, de secretaría, de comunicación y asesores para aclarar las dudas que pudieran surgir de tipo de dirección administrativa o contabilidad, lo cual es aprobado por asentimiento de los presentes.

Una vez comprobada la existencia de quórum, la Sra. decana, Dña. Aurora Araújo Narváez, procedió a abrir la sesión a las 20.10h, con el turno de intervenciones sobre los distintos puntos del Orden del Día mencionado, llegándose a los siguientes acuerdos con respecto a los mismos:

- 1. Designación de dos personas interventoras.**

*La secretaria general pide entre los asistentes dos voluntarios para ejercer como interventores de la Asamblea, siendo los mismos:*

- D.M.L.*
- S.C.M.*

*Tras dar fe de la identidad de ambas personas colegiadas, Carmen Mar Rodríguez da paso a la señora decana, Aurora Araújo, encargada de la exposición y motivos de la propuesta de cambio de sede.*

- 2. Propuesta de compra de nueva sede en la calle Dr. Esquerdo 114. Exposición de motivos, resolución de dudas y votación.**

*Toma la palabra la decana, siendo la información compartida la siguiente con los asistentes:*

*“Permitidme que haga una primera reflexión sobre qué debe aportar una sede.*

*Más allá de su función como lugar de trabajo para los empleados de una organización y como domicilio jurídico, la sede cumple otros cometidos relevantes en la vida de una institución:*

***Imagen de marca.*** *La sede de cualquier entidad transmite mensajes muy relevantes: desde la decoración hasta la distribución de los espacios, informan sobre el valor que se concede a los visitantes, los empleados, los directivos; si se trata o no de una organización con una jerarquía férrea o abierta, si responde a una cultura más clásica o vanguardista, etc.*

***Ser referencia para las personas colegiadas.*** *De todos esos públicos, el más importante es el formado por todas las personas colegiadas. El Colegio es una institución que da servicio, protege y defiende los derechos de sus personas colegiadas. Sus instalaciones deben estar pensadas y diseñadas para recibirles, acogerles y configurarse como un lugar de encuentro y de trabajo.*

***Y, en tercer lugar, representación institucional.*** *La sede del Colegio también es lugar de encuentro con personalidades relevantes en el entorno político y administrativo o profesional; organizaciones como los sindicatos, otros colegios o asociaciones de pacientes; empresas proveedoras, colaboradoras o amigas; prensa y, en general, visitantes.*

*En nuestro caso, el **Colegio inauguró su sede actual en 2005, hace 18 años.** Entonces había 5.000 fisioterapeutas en la Comunidad de Madrid y era un lugar suficiente para atender al colectivo.*

*Pero desde hace tiempo es necesario contar con un nuevo espacio que se adecue y responda al crecimiento que está experimentando la profesión. **Hoy somos más de 12.000 fisioterapeutas, a los que el Colegio tiene que dar servicio y representar.***

*La sede del Colegio se ha ido quedando **pequeña y obsoleta**, especialmente, en cuestiones de seguridad.*

*El local actual presenta **dos problemas fundamentales: habría que acometer costosas obras para cumplir con la normativa municipal** (es un edificio de 1946) y es necesario **actualizar la accesibilidad** a todos los espacios, algo que no resulta posible por sus características. El coste estimado de una reforma estaría alrededor de 1.500.000€ para no llegar a cumplir toda la normativa vigente de seguridad por la dificultad que existe para la realización de los cambios.*

*El propio mantenimiento se encarece de manera progresiva para resolver las deficiencias existentes.*

*Varios espacios de la sede actual presentan **grandes dificultades de evacuación en caso de emergencia.***

*La salida del Salón de Actos se tendría que realizar a través de una **estrecha escalera.***

***Otra salida de emergencia al patio tiene una reja y está cerrada con llave.***

*A esto se suman espacios cerrados en algunos casos, como el salón de actos (**sin ventilación ni iluminación natural**, quiero decir), un hándicap que, tras la pandemia de coronavirus nos genera mucha preocupación y es urgente corregir.*

Las **salas** de nuestra sede actual están **muy compartimentadas** y **sin apenas flexibilidad** para nuevos usos. La separación entre ellas hace que se pierdan muchos metros cuadrados.

Una limitación más de la actual sede es la **escasez de espacio** para el equipo humano del Colegio: **falta sitio en caso de que aumente el personal** de la Institución.

Por esos motivos llevamos desde noviembre del año pasado buscando una nueva ubicación y **ha surgido una oportunidad que se ajusta en precio, dimensión y características a nuestras necesidades**.

Hemos buscado **un espacio más amplio y unificado; más saludable, con una buena ventilación; más luminoso** -lo que redundará en un ahorro energético- y, sobre todo, **que cumple la normativa, mejorando las limitaciones que presenta la sede actual para la seguridad de las personas**. Se han evaluado alrededor de 20 propuestas de las cuales se han visitado 5.

El local, **en la calle Doctor Esquerdo 114**, cubre por completo los requerimientos sobre qué debe aportar una sede, que os comentaba al principio, en cuanto a imagen de marca, referencia para las personas colegiadas, representación institucional y equipamiento.

La nueva sede ofrece **más espacio de actividad** (814,60 m<sup>2</sup> frente a los 738,40 m<sup>2</sup> de José Picón, 9 -76 m<sup>2</sup> más-), para **atender mejor a las personas colegiadas, para impartir más formación en instalaciones más modernas, encuentros de las comisiones...**

La **sensación**, ya lo veréis, es que **la superficie es mucho mayor** que este local.

Los **espacios diáfanos y versátiles** de Dr. Esquerdo 114 también ofrecen una **gran flexibilidad** para diferentes usos en la actualidad y para adaptarlos a las necesidades cambiantes que pueda ir teniendo el Colegio en el futuro.

Además, **apenas necesita obras** para adecuar el espacio, que podría estar disponible en poco tiempo.

El local cuenta con licencia de actividad para uso de oficina y reúne las condiciones legales necesarias (seguridad, accesibilidad, etc.). Únicamente hacen falta actualizaciones puntuales de poca envergadura para ajustar el espacio a los requerimientos concretos del Colegio.

La ubicación de la nueva sede **gana en visibilidad**.

Buscábamos un espacio dentro de la M 30 para facilitar el acceso y este local está **muy bien comunicado**, con una boca de metro en la puerta (Conde de Casal), con buena conexión también desde Cercanías o autobús y con posibilidad de aparcamiento en las calles colindantes.

En definitiva, este espacio nos permitirá desarrollar la actividad del Colegio durante muchos años.

Entiendo que un 27 de julio es una mala fecha para tomar una decisión de compra, os voy a explicar el porqué de esto. Este edificio se propuso visitar en febrero, pero nos informaron de que existía una oferta de compra de otra sociedad interesada. Hace un mes, la inmobiliaria nos volvió a contactar preguntando si seguíamos interesados puesto que el otro interesado aún no había formalizado nada al respecto. El problema reside en que

*estos últimos tienen como fecha de compra el 29 de julio, después de esa fecha, el ICPFCM no tenía opción de ello. Por eso la convocatoria de la Asamblea hoy 27 de julio para realizar la firma del contrato de arras mañana 28 de julio, un día antes que nuestro competidor. Reitero mis disculpas por la premura de los hechos.*

*Sabemos que la información que os ha llegado ha sido escasa, pero no queríamos dar información que tuviéramos que retirar hasta que no tuviéramos el consentimiento del Banco y que el informe de viabilidad del estudio de arquitectos fuera favorable. Y esto ha sido hace unos días.*

*Con el Informe favorable, como he dicho, la aprobación de la concesión de crédito del Banco de Caminos y la valoración positiva de todos los aspectos legales, en una Junta de Gobierno se decidió convocar a las personas colegiadas este día 27 de julio para la Asamblea General Extraordinaria en la que nos encontramos.*

*Ahora os voy a exponer la operación en números. Paso a explicaros en detalle cómo pensamos abordar la compra de la nueva sede.*

*Llevamos cerca de un año analizando el mercado para evaluar: espacios disponibles, precios, etc. Y hace apenas unas semanas nos surgió esta oportunidad, como os he contado anteriormente, fue una propuesta de visita en febrero que no se hizo por la compra inminente de otra organización.*

*Tras la visita hace un mes, lo primero que hicimos fue encargar un informe independiente de viabilidad para analizar si la operación era posible y en qué términos, tanto técnicos como económicos. El informe, realizado por la empresa de arquitectura y gestión Energe, analizó todos los aspectos legales en torno al local (catastro, propiedad, etc.); su situación técnica (tipo de construcción, estado, equipamientos para infraestructuras, etc.); y, por supuesto, la fórmula financiera más conveniente para que el Colegio aborde la operación.*

*El precio del local que queremos convertir en la nueva sede del Colegio es de 2.450.000 €; 100.000 euros menos de lo que nos pedían en un principio.*

*El local ocupa dos plantas con salida a calle. Registralmente, la propiedad abarca cuatro superficies, con un valor de tasación conjunto de 2.179.697 €.*

*La diferencia entre la tasación y el precio se debe a que una parte de la planta superior no consta en escrituras. De esta forma, hemos podido negociar un mejor precio de compra.*

*Por otro lado, contamos con un valioso patrimonio, aunque su antigüedad haya devaluado su precio. La tasación actual es de 1.484.029 euros. A partir de estos datos, y después de estudiar las distintas alternativas, venimos a proponeros la que estamos seguros de que es **la mejor opción para hacer el cambio de sede.***

*La operación para la que os pedimos aprobación está basada en tres claves:*

- No perder patrimonio, sino aumentarlo. No solo porque sumamos el nuevo local a las propiedades del Colegio sino porque la reparación de la sede actual por parte de la empresa que alquile este espacio nos permitirá recuperar su valor en un mercado inmobiliario al alza.*
- Por supuesto, el mover el Colegio a un lugar más apropiado, como ya se ha explicado.*
- Y hacerlo con un coste menor, que no ponga en riesgo la solvencia y los presupuestos para las actividades necesarias que llevamos a cabo.*

*¿Cómo se estructura la operación? Tras hablar con varias entidades bancarias, hemos conseguido unas buenas condiciones con el Banco Caminos con los detalles que tenéis en este cuadro: nos conceden un préstamo hipotecario por el 100% del precio, a 20 años, con un tipo de interés fijo del 3,7% sobre la garantía de los seis locales (los dos actuales y los cuatro nuevos).*

- Vamos a pagar una comisión de apertura de 6.125 €*
- Y una mensualidad de 14.462 €*
- Hemos elegido un plazo amplio para no comprometer el presupuesto del Colegio. De hecho, el coste anual representa un 8,6% del presupuesto total del Colegio.*

*Además, estamos en avanzadas conversaciones para alquilar la sede actual por un importe que podría oscilar entre los 9.000 y los 10.000 euros. Eso dejaría el coste neto real de la compra en aproximadamente 5.000 euros al mes.*

*¿Cómo se financiarán esos 5.000 euros? Las cuotas no se van a tocar. Haremos pequeños ajustes en partidas menores; reforzaremos los ahorros que ya se están consiguiendo en gestión; esperamos también generar ahorros en consumo en las nuevas instalaciones.*

*El calendario de próximas acciones, si se aprueba la propuesta, será:*

- Julio 2023: contrato de arras de 592.000 € como primer pago y reserva.*
- Segunda quincena de agosto 2023: constitución de la hipoteca.*
- Septiembre 2023: acondicionamiento de la nueva sede.*

*Después de todo esto, la decisión última es de la Asamblea. Gracias a todos por escucharme”*

*La secretaria general abre un turno de preguntas para resolución de dudas que puedan surgir al respecto de la propuesta, siendo la relación de las mismas la siguiente:*

### **J.S.**

*Toma la palabra la persona colegiada con las siguientes preguntas, ¿El edificio a qué se dedica? ¿la tasación es menor pero nos dan el crédito entero?*

*La decana informa a los asistentes de que previamente en el edificio se alojó un estudio de arquitectura llamado Arnaiz, que en estos momentos se han mudado a Avenida de América. Lo que hay por encima del local son viviendas y existe un local en venta anexo que fue una antigua sede de Bankia.*

*J. comenta bromeando que no le gustaría que el local contiguo fuera alquilado por masajistas. Los asistentes ríen.*

*Aurora Araujo vuelve a tomar la palabra y explica que se están acometiendo mejoras en el edificio en aras de la ITE. La tasación es menor porque la zona de entreplanta no está escriturada y por ello no está considerada en la misma. Es una acción muy frecuente en España y quiere dejar claro que no es ilegal.*

*J.S. recalca en este momento que el crédito es el 100%.*

### **E.A.S.**

*Pide turno de pregunta la persona colegiada, siendo la misma: en el mail, el número de metros es diferente a lo que las escrituras dicen, ¿dónde está el error? Al ver las fotografías*

*se ve un local con mucha luz pero diáfano, ¿hay posibilidad de espacios para cursos y tener más intimidad al respecto?*

*La decana explica que la discrepancia de metros radica en la no escrituración de la entreplanta, la cual es muy grande. En el informe de Energe se avala este hecho.*

*El edificio sí está compartimentado, lo que existe de esta manera se destinará a aulas de formación, despachos y biblioteca. La tabiquería es de cristal y de pladur modulable. En el estudio técnico se pueden leer estas posibles actuaciones futuras.*

#### **D.M.L.**

*La persona colegiada comenta: "Habéis hablado de imagen de marca, ¿no habéis buscado edificios enteros mejor que un local? Yo he hecho una búsqueda y por ejemplo hay un edificio de 1500 metros cuadrados en Suances por 1.800.000 €".*

*La decana comenta que ese edificio se valoró para visita pero se desechó por la zona en la que se encontraba y la mala imagen que daría institucional. Comenta, además, la cercanía de compra del edificio entero de la calle Luis Mitjans 18, por el cual optamos a la compra con mucho interés, pero el retraso de decisiones, hizo que otra organización ofreciera más dinero y se lo llevara. En este caso se había pedido el informe de viabilidad también. Cuando se elige edificio se buscan las opciones en las que no haya que acometer mucha obra por el encarecimiento de la operación.*

#### **A.M.V.D.**

*La persona colegiada comenta que se ven escaleras y eleva la pregunta de si hay que hacer obras para ser accesible las mismas.*

*Aurora Araújo comenta que los servicios que han de ser accesibles están en la primera planta. Respecto a las escaleras, ya se han valorado varios tipos de plataformas para salvarlas, en las cuales tendrían cabida una persona y su acompañante y no secuestra el espacio.*

#### **T.P.F.**

*T.P. quiere conocer los costes de comunidad y de suministros.*

*La decana comenta que se han pedido pero los suministros no se han recibido. También hay que tener en cuenta que el edificio lleva vacío desde 2019 y no hay mucha evidencia de lo que ahora se podría pagar. Respecto a la comunidad es similar a lo que ahora estamos pagando.*

*En estos momentos la secretaria general proyecta un vídeo grabado el día de la visita para todos los asistentes.*

*Tras ello, la decana comenta que la sede gana mucho cuando la ves in situ, y que la entreplanta es un espacio muy amplio.*

*Acto seguido, se procede a la votación, siendo el resultado el siguiente:*

- 6 NO
- 43 SI

*Tras el recuento de votos con los dos interventores de testigo. La secretaria general informa de la necesidad que existía de una mayoría cualificada de la votación, dos tercios del total han de ser positivos para considerar que la propuesta sale adelante.*

*Tras el resultado de la misma, queda aprobada la compra del inmueble de la Calle Dr. Esquerdo 114.*

### **3. Ruegos y preguntas.**

*La señora decana vuelve a tomar la palabra para una última explicación, queriendo agradecer a todos la asistencia y la problemática que existía en si éramos más de 50 personas dentro del salón de actos. Según los metros de la sala, el aforo es de 90 personas, pero por las vías de evacuación, una escalera estrecha, el informe de viabilidad recomienda no más de 50 personas.*

*Se había habilitado el aula de formación con sistema de conexión con el salón de actos en el caso de que hubiera más asistentes.*

CIERRE.- Y, no siendo otros los asuntos a tratar en la sesión, de orden de la Sra. decana se levanta la misma a las 21 horas y 10 minutos del día 27 de julio del 2023, extendiéndose la presente acta que será sometida a la aprobación de los señores interventores, de todo lo cual yo, la secretaria general, certifico.