

ACTA N° 21

ACTA DE LA REUNION N° 21 (EXTRAORDINARIA) DE LA FUNDACION CENTRO VASCO DE TRANSFUSION Y TEJIDOS HUMANOS - GIPUZKOA CELEBRADA EN DONOSTIA - SAN SEBASTIAN EL 17 DE JULIO DE 2014

Siendo las 12:30 horas del 17 de julio de 2014 se reúne en segunda convocatoria y en el local del Centro Vasco de Transfusión y Tejidos Humanos sito en Zuatzu, Donostia - San Sebastián, el patronato de la Fundación Centro Vasco de Transfusión y Tejidos Humanos - Gipuzkoa / Transfusio eta Giza-Ehunen Euskal Zentroa - Gipuzkoa, compuesto por las siguientes personas:

- En representación de Osakidetza - Servicio Vasco de Salud, el Presidente del patronato de la Fundación y Director del Centro Vasco de Transfusión y Tejidos Humanos (CVTTH), Dr. Miguel Angel Vesga Carasa
- En representación del Diputado General de Gipuzkoa, la Directora General de Atención a la Dependencia y Discapacidad, D^a Txelo Pérez Martínez
- En representación del Departamento de Sanidad del Gobierno Vasco el Delegado Territorial de Sanidad de Gipuzkoa, D. Rafael Uribarren Axpe
- En representación de la Asociación de Donantes de Sangre de Gipuzkoa, el Dr. Sabin Urcelay Uranga, Presidente de la Asociación
- El Director del CVTTH - Gipuzkoa, Dr. José Manuel Cárdenas Díaz de Espada que interviene en la reunión como secretario

Excusa su asistencia el Director Gerente del CVTTH, D. Roberto Ibarretxe Altube, invitado a la reunión por el Presidente como en ocasiones anteriores

Durante la reunión se sigue el siguiente

ORDEN DEL DÍA

Punto único: Reestructuración de locales propiedad de la Fundación:

- a. Examen de la propuesta de venta del local de Zuatzu
- b. Examen de la propuesta de compra y acondicionamiento de un local sito en Donostia - C/Manuel Lekuona
- c. Acuerdos sobre la decisión al respecto
- d. Si procede: persona o personas autorizadas para gestionar los acuerdos tomados

Al comienzo de la reunión, los asistentes muestran personalmente sus condolencias a D^a Txelo Pérez cuyo padre falleció recientemente. Txelo Pérez agradece las muestras de afecto y hace un emotivo y breve resumen de lo que fueron los últimos días de su padre, fallecido con una gran paz.

Toma la palabra seguidamente Jose Manuel Cárdenas para resumir los objetivos actuales del Centro en Gipuzkoa y cómo para su consecución el proceso de adaptación se encuentra bloqueado por una mala disposición de los locales actuales. Los recursos humanos y los recursos materiales están dispersos y su recolocación es prácticamente imposible. En particular no hay forma de ampliar la donación de sangre en punto fijo. En estas circunstancias se hace necesaria una reestructuración de los locales actuales, en realidad la habilitación de uno nuevo en sustitución de los dos actuales, más amplio y bien situado para la donación de sangre y funcional como base de colectas. El soporte financiero de la operación se basa en el considerable patrimonio inmobiliario de la Fundación. La crisis económica actual no permite que se pueda obtener todo el rendimiento económico que en otras circunstancias sería posible, pero tiene que ser suficiente para hacer viable el proyecto cuya acometida es urgente

Venta de parte del patrimonio. Se hizo un primer intento de vender el local de Sanchez Toca (120 m² (100 m² en planta + 20 m² entreplanta) tasado por la empresa Servatas en 426.900 (marzo de

2014). Al propietario de un local contiguo que siempre ha mostrado interés por ese local de la Fundación le pareció una cantidad "exorbitante". En vista de lo cual se cambió el enfoque poniendo a la venta dos de los cuatro módulos de Zuatzu aunque con la posibilidad de ampliar a tres o incluso a los cuatro módulos. Un local vecino, de dos módulos, llevaba puesto a la venta dos años estando ofertado en este momento a 1.200/m².

Para poner a la venta los locales de Zuatzu nos pusimos en contacto con dos inmobiliarias de prestigio y probada solvencia en San Sebastián: Inmobiliarias Areizaga y Galdona. La primera nos aconsejó valorar en 1.000 € en m² (para aventajar en precio al local vecino) la segunda aceptó poner en venta el local con un precio de salida de 1.400 € m². En estas circunstancias se pusieron a la venta los 1000 m² por 1.400.000 €. En la primera semana se presentó un comprador interesado en adquirir los cuatro módulos (1.000m²). Nos comunicaron que tenían aprobado (en Asamblea General del grupo al que representaban) un presupuesto de 1.200.000. Si el precio no fuera negociable, tendrían que realizar otra Asamblea para modificar este presupuesto, pero en ese caso querrían disponer de los locales en cuanto se aprobase el nuevo presupuesto. Se queda con ellos para que hagan la oferta de manera formal y por escrito. A las 24 horas ofrecen 1.200.000 €. Se les realiza una contraoferta en la que se segregarian 4 plazas de garaje, para poder obtener con su venta un precio superior, ellos ofrecen 1.250.000 con la condición de dejar libre todo el local el 1 de noviembre de 2014. Esta es la oferta final que se trae a esta junta.

Paralelamente se han sondeado las posibilidades de un nuevo local en diferentes áreas de San Sebastián. De las diferentes opciones que se estudian destacan por sus características de funcionalidad y localización: en Gros (Carquizano, Avda. de Francia), en Amara (J. Barcáiztegui, Pº de Vizcaya), y varios locales en Venta Berri (próximos a la Universidad). El que reúne las mejores condiciones es un local de la calle Manuel Lekuona que en la actualidad es un concesionario de coches. El local está modulado en cuatro parcelas. La primera, de 240.92 m², alberga un taller y contiene una pequeña entreplanta (34,74 m²) con una oficina. La segunda y tercera forman un todo similar al anterior, sólo que dividido por la mitad a lo largo con un superficie de 192 m². La cuarta está aparte, de 112 m², es alargada y tiene un buen tramo de fachada que luego se estrecha hacia el interior. La oferta es de 1.116.700 € por las dos primeras parcelas, con posibilidades de alquiler de la tercera (1560 €/mes y opción de compra en 330.000 € a los dos años con deducción de lo pagado por alquiler). Hay que prever que será necesario abonar 6% de impuestos por transmisión patrimonial, 3% de comisión de la inmobiliaria, acondicionamiento del local, plusvalía, algún mobiliario de extracción y mudanza. En el seguimiento de la oferta hemos sido asesorados por los arquitectos del Grupo Corta, estudio de arquitectura que construyó el ensanche de Benta Berri (incluyendo el edificio que alberga los locales que están valorando). En su opinión el local está en buenas condiciones de partida; habrá que habilitar aseos para donantes, otros para el personal, vestuario, almacén y preparación del material de salidas, y los servicios administrativos. Hay ya una instalación de ventilación y de calefacción por aire que se debería de completar con un sistema de aire acondicionado. El coste del acondicionamiento podría estar entre los 150.000 y los 250.000. En principio los gastos que van más allá de 1.250.000 deberían ser holgadamente cubiertos por la ulterior venta del local de Sanchez Toca, con la compra de la parcela nº3 incluida. Hasta su venta, para financiar los gastos adicionales habría que suscribir un crédito puente cuyo importe no se puede precisar todavía. Una consulta realizada a Kutxbank, ofrece un crédito hasta 300.000 al 3% y a devolver en veinte años y posibilidad de amortizar en cuanto se venda el local de Sanchez Toca. Probablemente los gastos serán bastante menores de 300.000.

Tras un intercambio de comentarios y ponderación de la situación, el patronato concluye los siguientes acuerdos:

1. Proceder a la venta del local de Zuatzu por un importe de 1.250.000
2. Proceder a la compra de las dos primeras parcelas del local de la calle Manuel Lekuona por un importe de 1.116.700
3. Alquilar la tercera parcela por el importe ofertado 1560 €/mes, a la espera de estudiar la posibilidad de compra
4. Acondicionar el local con el mínimo coste posible, no superior a 250.000
5. Poner a la venta el local de Sánchez Toca en cuanto quede desalojado, por el importe en el que fue tasado por la empresa Servatas, siendo este de 426.900 €, conociendo que es un precio elevado, el metraje real para zona comercial (que además no puede ser dedicada a hostelería

es de 100 m² correspondiendo los 20 m² restantes a un altillo). Hay varios locales a la venta en la misma calle (alguno de ellos con autorización para uso en hostelería)

6. Suscribir , si hiciera falta el crédito hipotecario con Kutxabank
7. Encomendar la gestión de los anteriores acuerdos y dar poder suficiente y mancomunado para su realización al Presidente Miguel Angel Vesga Carasa y al Secretario José Manuel Cárdenas Díaz de Espada

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la reunión a las 13:15h.

EL PRESIDENTE

Miguel Angel Vesga Carasa

EL SECRETARIO

José Manuel Cárdenas Díaz de Espada

