

CAJA DE PREVISIÓN PARA PROFESIONALES DEL ARTE DE CURAR DE LA PROVINCIA DE MENDOZA

Persona Jurídica de Derecho Público, No Estatal, creada por Ley 6.728 – D.R. 190/2004

INFORME ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 14 DE DICIEMBRE DE 2011

Como fuera anunciado, mediante edicto, correos electrónicos, e invitaciones a través de las entidades profesionales, el día 14 de diciembre de 2011 se realizó, en el microcine de la Municipalidad de Capital, Asamblea Extraordinaria, cuyo objetivo principal era tratar un único punto: **“Exposición de la situación contractual y de explotación actual de los inmuebles pertenecientes a Solidaridad Salud Fideicomiso Inmobiliario Hotelero, valoración de alternativas a fin de que el directorio, a través de la Comisión de Enlace con Fideicomiso, instruya al fiduciario sobre los cursos de acción a seguir con el objeto de mejorar condiciones de rentabilidad y liquidez de la inversión de la Caja en dicho Fideicomiso”**.

Como breve reseña, comentamos que la Caja, a través de Solidaridad Salud Fideicomiso Inmobiliario Hotelero, del cual nuestra Caja es fiduciante-beneficiaria y fideicomisaria, posee inversiones en los edificios Park Suites Executive y Park Suites Diplomatic. Dicho fideicomiso es propietario de 18 departamentos en el Edificio Park Suites Executive y 2 departamentos en el Edificio Park Suites Diplomatic. Estos departamentos si bien son de propiedad de la Caja, a través del Fideicomiso Inmobiliario Hotelero, se encuentran afectados a destino hotelero, mediante un Sistema de Alquiler Temporario (S.A.T.), cuya administradora es una empresa subsidiaria de la empresa vendedora de dichos departamentos. Por tal motivo principalmente, la Caja, y repetimos, a través del nombrado Fideicomiso, tiene un derecho de propiedad sobre los departamentos, el cual se encuentra absolutamente limitado por las condiciones contractuales y escriturales establecidas por la vendedora y administradora de los mismos, de forma de garantizar el destino hotelero de los edificios y el sistema de alquiler y de administración de los departamentos.

Ahora, continuando con el temario de la asamblea, en la misma expuso el Cdor. Flavio Pérez Alba, auditor externo de la Caja, quien brindó las conclusiones del estudio que realizara sobre la situación económica y financiera del Fideicomiso Inmobiliario Hotelero. De los resultados que arrojó dicho estudio, se puede recalcar la exigua rentabilidad o retorno, desde un punto de vista estrictamente contable, que esta inversión ha tenido a lo largo de su vida, hecho que se origina fundamentalmente en los altos costos de explotación hotelera incurridos por la administradora de ambos edificios.

Luego del Cdor. Pérez Alba, expuso el Licenciado en Economía Alejandro Trapé, asesor en inversiones de nuestra Institución, quien explicó las conclusiones de su análisis sobre la situación que motivo el llamado de tal asamblea. Para empezar, coincidió plenamente con las conclusiones del estudio realizado por el auditor externo de la Caja, pero también extendió su estudio más allá de un contenido meramente contable. De esta manera mostró auditorio sus conclusiones sobre el costo de oportunidad que tuvo la Caja respecto a la inversión en los nombrados edificios. Así las cosas, se planteó un primer escenario: si la Caja hubiese destinado

CAJA DE PREVISIÓN PARA PROFESIONALES DEL ARTE DE CURAR DE LA PROVINCIA DE MENDOZA

Persona Jurídica de Derecho Público, No Estatal, creada por Ley 6.728 – D.R. 190/2004

los fondos invertidos en los emprendimiento hoteleros a inversiones en plazo fijo en los mismos momentos y durante el mismo tiempo que se realizaron los desembolsos originales, la rentabilidad hubiese sido mayor a la obtenida de los emprendimientos hoteleros en casi un 86%. Profundizando su exposición, el Lic. Trapé planteó un segundo escenario: si la Caja hubiese destinado los fondos invertidos en los emprendimiento hoteleros, en los mismos momentos y durante el mismo tiempo que se realizaron esos desembolsos, a inversiones de tipo financiero, conforme a la estructura actual que maneja la Institución, la rentabilidad de esos fondos hubiese sido superior a la brindada por los emprendimientos hoteleros en un 149%.

Luego de sus respectivas exposiciones, los expositores, el Cdor. Pérez Alba y el Lic. Trapé, coincidieron en argumentar sobre el valor de recupero o de venta de dichos inmuebles. Ambos coincidieron sobre la casi nula certeza que existe sobre los posibles valores de venta, dado que se trata de una inversión con muy baja rentabilidad y que por tal razón sería de una gran dificultad, por no decir imposible, encontrar probables compradores dispuestos a asumir los costos de rentabilidades muy bajas y las grandes incertidumbres respecto a los valores de recupero de la inversión.

Otro tema muy importante a tener en cuenta, es la alta competencia que existe en el sector hotelero actualmente, y con perspectivas de crecimiento en cuanto a oferta, lo que afecta sin lugar a dudas la rentabilidad esperada de los emprendimientos mencionados anteriormente y los posibles valores de venta o recupero de esos inmuebles.

Así planteadas las cosas, algunos afiliados participaron con preguntas y opiniones tendiendo a aportar algún tipo de solución pero sin lograr resolver el problema de fondo.

Seguidamente, solicitó la palabra el síndico titular de Institución (órgano independiente dentro de la Caja y que representa a los afiliados), Dr. Félix Nallim, quien aconsejó autorizar al Directorio de la entidad, para que instruya al fiduciario de Solidaridad Salud Fideicomiso Inmobiliario Hotelero, a vender o permutar esos inmuebles en las mejores condiciones posibles en caso de que surgiese alguna oferta o posibilidad de salida de dicha inversión. Mientras tanto, aconsejó se renegocien los convenios de explotación de los departamentos, los cuales actualmente se encuentran vencidos, de forma que resulten lo menos gravosos posible para la entidad. Lo expuesto por el Dr. Nallim fue tomado como moción por uno de los afiliados asistentes a la asamblea; la cual fue sometida a votación, resultando aprobada por unanimidad. Esta importante decisión tomada por la asamblea, habilita al Directorio de la Caja, para que mediante la Comisión de Enlace con fideicomisos, se autorice e instruya al fiduciario a vender o permutar los departamentos en las condiciones más favorables para los intereses de nuestra Caja.

Sin otro particular le hacemos llegar un cordial saludo