

Club Atlético de San Sebastián

Acta de la Asamblea General Extraordinaria

20.06.2017

Previa la correspondiente convocatoria de fecha 6 de junio de 2017, siendo las 19:30 h del 20 de junio de 2017, en las instalaciones del Club en Bera Bera, se celebra Asamblea General Extraordinaria, presidida por Pedro García Cervera, con la asistencia de los siguientes socios/as y conforme al siguiente Orden del día:

48	1306	1395	1782	1878	2052	2465	2914	3369	3488	3535	3985
4000	4694	4781	4902	5081	5879	6802	7340	7416	7447	7642	8817
8855	9004	9223	9448	9583	12524	12561	12752	13331	13461	13463	13552
13898	14079	14181	14187	14311	14443	15505	15562	15988	15990	16373	16378
16834	16865	17286	17290	17614							

ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

1. Presentación y sometimiento a la aprobación de la Asamblea, del contrato de cesión del derecho de superficie de la parcela que ocupa el campo de rugby para la construcción de un hotel e instalaciones deportivas.
2. Ruegos y preguntas.

1. Pedro García Cervera, Presidente del Club, toma la palabra y agradece la asistencia.

Agustín Pérez Barrio, vocal de la Junta Directiva, pasa a exponer lo que se va a solicitar a la Asamblea en el día de hoy.

Antecedentes:

En 2012 la Asamblea aprobó un contrato de hotel+campo de rugby que tenía algunas condiciones poco beneficiosas para el Club.

La actual Junta Directiva quiere celebrar un contrato con condiciones diferentes al autorizado en 2012 y ello requiere una nueva autorización a la Asamblea para su negociación y celebración. Explica y considera que conforme al artículo 21 de los Estatutos del Club, que se refiere a la enajenación y gravamen de bienes inmuebles, se requiere una nueva autorización de la Asamblea a la actual Junta Directiva.

Resumidamente explica que con el nuevo contrato se cedería el derecho de superficie de una de las parcelas de titularidad del Club en Bera Bera por un periodo de 80 años. El superficiario construiría un hotel y nuevas instalaciones deportivas a cambio de pagar un canon anual y patrocinar al club. Transcurrido el plazo de la cesión todo lo construido revertiría al Club.

Traslada que la Junta Directiva considera muy beneficioso para los intereses del Club la celebración del posible contrato ya que, además de eliminar los problemas de financiación del Club, supondría una importante mejora de las instalaciones deportivas y sociales del Club.

Por todo ello, la Junta Directiva somete a la aprobación de la Asamblea la siguiente

PROPUESTA:

“Se aprueba la cesión del derecho de superficie por un plazo de hasta 80 años correspondiente a la finca 22045/S inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Donostia-San Sebastián al Tomo 1638. Libro 582 de Sección Primera, Folio 170.

Como contraprestación a la cesión, el superficiario deberá pagar un canon anual al Club ATSS de 115.000 €, además de ejecutar a su costa las obras correspondientes previstas en el contrato de cesión y deberá patrocinar al Club ATSS.

Se faculta al presidente y a los miembros de la Junta Directiva para:

- **Negociar las anteriores condiciones relativas a las cantidades a satisfacer por el superficiario, definir los términos del contrato de cesión y en su caso, negociar con otro superficiario.**
- **Formalizar dicho contrato con el superficiario y en las condiciones que estimen más convenientes para los intereses del Club ATSS.”**

2. Ruegos y Preguntas. ALFONSO FEIJOO pregunta si el plazo de 80 años es normal o son más habituales plazos de 35 o 50 años?.

Se le responde qué en el contrato antiguo, ese era el plazo, que se intentó bajar a 50 años, pero fue imposible, ya que se había conseguido mejorar los términos económicos, éstos se irán incrementando según el IPC esos 80 años.

JON MARQUET comenta que antes se había hablado de 40 años, Juanjo Quevedo le responde que en los precontratos de la antigua Junta Directiva figura 80 años.

Para realizar Hotel+ Centro de Rehabilitación + Centro comercial hay que modificar el Plan General.

Se contemplan 2 Fases:

Fase I: Hotel + Centro de Rehabilitación, cuando se termine previa modificación del Plan General, se realiza la Fase II.

ALFONSO FEIJOO pide una buena negociación y propone buscar otro novio para poder apretar en la misma. También pregunta si el Club está tan en precario, para tener que hacer esta operación.

ANTXON GARCÍA pregunta que compensación tiene el club, Agustín Pérez enumera los beneficios de la misma:

- 115.000 €/año + IPC

- Patrocinio 20 años, con una bonita cantidad.
- Campo de rugby
- Vestuarios
- Almacén
- Club Social
- Aparcamiento

Pregunta si no sería factible vender el terreno, se le contesta que no, porque es de uso deportivo.

MIKEL RENEDO comenta que el presupuesto de 2017 arroja un déficit de 40.000 €, y dice si no habría que hacer alguna derrama importante.

Daniel Rebordinos dice que la opción que estamos barajando nos aporta dinero + instalaciones, no es solo para subsanar los 40.000 € es para mejorar las instalaciones que necesitan una inversión de unos 100.000 €.

OSCAR MOLINA, ¿qué pasaría si no nos pagan?, Pedro García responde que esos son los flecos que quedan en la última negociación, el hotel si se cierra revierte al Club, pero no queremos las cargas, estos son los puntos que quedan por negociar, se quiere un aval anual bancario renovable.

ALFONSO FEIJOO propone que construya el inversor lo explote él y el Club sea el dueño. Agustín Pérez le responde que busque ese chollo y lo presente.

Esta propuesta se hizo cuando la negociación casi se rompe. Se pensó que la Asamblea buscara un inversor distinto, pero el experto al que consultamos nos dijo que era un buen acuerdo.

El superficiario pide el terreno sin cargas, por lo que hay que liquidar las dos que tiene actualmente.

MANOLO CASTILLO pregunta si la opción comentada anteriormente por Alfonso es factible, Itxaso Estornes dice que sí y se pueden seguir 10 años hablando.

ANTXON GARCÍA pregunta si se ha consultado a empresas especializadas.

Juanjo Quevedo aclara que las cuentas son fáciles: 7-8 millones € de inversión, los ingresos provendrían de la explotación de la habitaciones, en este sector se mueve entre un 10%-12% de retorno habitual, la Fase II es la interesante (Supermercado) 3.800 m² de edificación.

MANOLO CASTILLO dice que igual sería bueno no poner el plazo de 20 años, Agustín Pérez le responde que es mejor que ponga un plazo, por eso pone HASTA si puede ser menos, mejor.

Tras el anterior debate, y sometida a votación la propuesta, se **APRUEBA POR UNANIMIDAD** la propuesta presentada:

“Se aprueba la cesión del derecho de superficie por un plazo de hasta 80 años correspondiente a la finca 22045/S inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Donostia-San Sebastián al Tomo 1638. Libro 582 de Sección Primera, Folio 170.

Como contraprestación a la cesión, el superficiario deberá pagar un canon anual al Club ATSS de 115.000 €, además de ejecutar a su costa las obras correspondientes previstas en el contrato de cesión y deberá patrocinar al Club ATSS.

Se faculta al presidente y a los miembros de la Junta Directiva para:

- **Negociar las anteriores condiciones relativas a las cantidades a satisfacer por el superficiario, definir los términos del contrato de cesión y en su caso, negociar con otro superficiario.**
- **Formalizar dicho contrato con el superficiario y en las condiciones que estimen más convenientes para los intereses del Club ATSS.”**

Y, sin más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 20,25 h.

Donostia, a 20 junio de 2017

Fdo.: M^a Eugenia Lucea
Secretaria

Fdo.: Pedro García Cervera
Presidente