

ACTA DE PLENO EXTRAORDINARIO CELEBRADO EL DIA 24 DE OCTUBRE DE 2016.-

En la Casa Consistorial, siendo las dieciocho treinta horas del día veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, reunido el Ayuntamiento Pleno al objeto de celebrar la sesión extraordinaria para la que han sido debidamente convocados y con la asistencia de los Señores que se indican a continuación:

Señores asistentes:

Alcalde:	Doña Fabiola Romero Hernández
Concejales:	Don Jesús Sánchez Olea.
	Doña Ana María Segura Porcel.
	Doña María Belén Escudero Requena.
	Don Antonio Sánchez Navarro.
	Don Juan Ruiz Fernández.
	Don Jesús José Velasco Romero.(excusa su asistencia)
	Don Antonio Huertas Huertas.
	Don Jorge Tomás Saavedra.

Secretaria: Doña Guillermina López-Ocón Cabrera

Abierta la Sesión y comprobado quórum de asistencia precisa para ser iniciada, se procede a debatir el siguiente orden del día:

PUNTO PRIMERO.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.- Por parte de la Presidencia, se somete a aprobación el acta de la sesión anterior de fecha de 12 de septiembre de 2016, con la siguiente puntualizaciones efectuadas por el Concejal Portavoz del Grupo PSOE Don Antonio Huertas Huertas en relación al Pleno anterior:

Donde dice en el PUNTO URGENTE PRIMERO.-SOLICITUD SUBVENCION A PRESIDENCIA DE DIPUTACION PROVINCIAL *“puesto que según el Grupo PSOE hay un compromiso firme de Presidencia por acometer esta segunda fase también.”* Se debe añadir: *“que se aprobó en Pleno”*

Por otro lado, en relación al punto de RUEGOS Y PREGUNTAS, donde dice *“ El Concejal Don Jorge Saavedra pregunta si se han realizado gestiones en relación al asunto de la Pantaneta”* debe decir *“El Concejal Don Jorge Saavedra pregunta si se han realizado gestiones en relación al asunto de los terrenos colindantes con la Pantaneta”.*

Finalmente, el Concejal Don Jorge Tomás Saavedra señala que en relación al párrafo de ruegos y preguntas donde se habla del asunto de la peluquería, se debe añadir *“que se preguntó así mismo sobre la situación de los locales comerciales de los Baños”*

Realizadas estas puntualizaciones, por unanimidad de los Sres. Miembros de la Corporación asistentes se procede a la aprobación y transcripción al libro correspondiente del acta de la sesión anterior.-

PUNTO SEGUNDO.- DAR CUENTA PROCESO NEGOCIACION DEL ARREDAMIENTO DEL HOTEL Y DEL BALNEARIO.-Seguidamente la Alcaldesa Doña Fabiola Romero Hernández procede a dar lectura de un Informe sobre el “**PROCESO NEGOCIACION DEL ARREDAMIENTO DEL HOTEL Y DEL BALNEARIO**”

INFORME DE ALCALDÍA PARA PLENO EXTRAORDINARIO DE 24 DE OCTUBRE DE 2016



SALUDO:

Buenas tardes a todos:

Damos comienzo al primer punto del día de este pleno extraordinario y vamos a aprovechar este momento para explicar paso a paso la trayectoria que el proyecto del hotel-balneario ha seguido hasta llegar al punto en el que nos encontramos. Para ello, me voy a permitir leer todo cuanto hay que explicar para asegurarme de que no se queda nada en el camino y además entregamos este mismo texto con la intención de que no se tergiversen mis palabras.

El día 13 de junio de 2015, el Grupo Independiente de Cortes y Graena tomó posesión como equipo de gobierno conmigo al frente como alcaldesa y por tanto, Presidenta de Aguas Termales, S.A. donde **el primer problema, gravísimo problema, con el que nos encontramos es: una obra de un hotel empezada hacía un par de semanas, por valor de 3.308.000€ y solamente 1.200.000 euros para pagarla, esa es la auténtica realidad.**

En el pleno ordinario de 28 de septiembre de 2015, uno de los puntos que se llevaba, fue dar cuenta de la situación financiera tan extrema que tenía Aguas Termales y se acordó que se orientarían todos los pasos a dar, hacia la búsqueda de un posible inversor para su gestión, con acuerdo UNANIME de los concejales, es decir, los concejales del Grupo Independiente, los concejales

del PP y los concejales del PSOE, todos uniríamos esfuerzos en este sentido, que es precisamente lo que se ha hecho.

En el momento de toma de posesión nos encontramos con los siguientes **ESCENARIOS:**

- las obras de dicho hotel se encontraban en fase de movimiento de tierras y cimentación, con un **CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN FIRMADO** con la empresa constructora (Viales) por importe de 3.308.466.60 €, con fecha de finalización de las obras el 9 de febrero de 2016 y sin embargo el **PRÉSTAMO HIPOTECARIO** con el Banco Europeo de Inversiones (Jessica) por importe de 2.224.000 euros **SIN CERRAR**, sólo había acuerdo, pero nada cerrado (Como dato curioso quiero recordar que las obras se empiezan 12 días antes de las elecciones municipales del día 24 de mayo de 2015)



- Una **DIRECCIÓN TÉCNICA CONTRATADA** compuesta por: Carmelo Fernández Vílchez (técnico municipal de Cortes y Graena); Francisco Valverde Marruecos (Arquitecto redactor del proyecto) y Juan Luis Robles Ureña (Ingeniero Técnico Industrial redactor del proyecto de instalaciones)
- Tres fuentes de financiación diferentes:

	IMPORTE	TIPO DE INTERÉS	AÑOS
FOMIT	1.200.000€	0.5%	15
JESSICA	2.224.000€	4% (SIN FIRMAR)	15
ITS PARA EQUIPAMIENTO	124.000€	SUBVENCIÓN A TRAVÉS DE LA ASOCIACIÓN DE TERMALISMO AÚN POR COBRAR	
ITS DE 2009	500.000€	PERDIDA POR AGOTAR TODAS LAS PRÓRROGAS Y POR SER UN PROYECTO DIFERENTE PARA EL QUE APROBÓ.	

- La subvención de 500.000€ otorgada a través de la Asociación de Termalismo en **2009**, como no se ejecutó el proyecto en tiempo no se llegó a disponer de ella.
- Del valor total de la obra (3.308.000€), tan sólo 124.000 € para equipamiento, que aún está por cobrar, es subvencionado a fondo perdido, el resto son préstamos que hay que devolver con sus respectivos intereses.
- El proyecto de hotel era de 48 habitaciones con la tercera planta sin terminar, diáfana por si había que ampliar en un futuro y un proyecto con carencias e indefiniciones que ha hecho necesaria una revisión constante e imprescindible para tomar decisiones y hacer viable el proceso constructivo.

A partir de ese momento, el Consejo y yo como Presidenta de Aguas Termales, S.A. tuvimos dos objetivos principales:

1. Terminar las obras del hotel, y
2. Buscar un inversor que se interesase por este proyecto, que facilitara la refinanciación de los préstamos y nos permitiera sobrevivir, porque con nuestros propios medios no es posible.

En ambos objetivos he de decir que no he encontrado obstáculo alguno por parte de la oposición, facilitando en todo momento todos los pasos que se han ido dando, quizás, porque todos éramos conscientes de su dificultad y de que era lo mejor, tratándose de un proyecto común del pueblo, y lo agradezco enormemente, tanto a PP como a PSOE.

OBJETIVO Nº 1: TERMINAR LAS OBRAS DEL HOTEL.

Respecto a las obras del hotel, puede parecer que el hotel ha surgido de la tierra como una seta, que se ha hecho solo, pero lo cierto es que nos hemos tenido que enfrentar a numerosísimos problemas de toda índole: técnicos, constructivos, de plazos, administrativos y económicos.

TÉCNICOS:

Lo primero con lo que nos encontramos es que el proyecto del hotel, es de 48 habitaciones dejando la planta tercera sin terminar. Nosotros pensamos que puesto que una vez que los espacios comunes del hotel son los mismos para 48 que para 59, tenemos que conseguir el máximo número de habitaciones, ya que eso es lo que dará mayor rentabilidad al negocio cuando esté en funcionamiento.

Por otro lado el proyecto no contemplaba la línea del centro de transformación a través de la cual poder proporcionarle luz, por tanto hemos de solicitar la redacción del proyecto de la línea a Diputación a través de su asistencia técnica para evitar más gastos, puesto que para el Ayuntamiento esta asistencia es gratuita. Aunque la línea en sí al no estar contemplada en proyecto, habría que abonarla al margen del contrato de construcción con Viales.

Según el proyecto de instalaciones del hotel, para dotarlo de electricidad se necesitaba tal potencia que Endesa obligaba a hacer un cierre de conexiones que perfectamente podría costar

unos 100.000 euros más sobre el valor de construcción total, lo que hizo reestudiar el proyecto de instalaciones para reducir potencia y evitar así el cierre eléctrico que tanto encarecía y por supuesto optimizar todas las instalaciones tanto de climatización, como de agua caliente sanitaria, suministro de gas para la cocina, etc. A su vez, nos íbamos encontrando con diferentes deficiencias del proyecto que había que ir resolviendo de la mejor manera posible, en constante “tira y afloja” con la empresa constructora, tirando de la partida de mejoras que el proyecto ofrecía para poder tener un hotel con unas decentes calidades.

Todo ello tras multitud de reuniones técnicas y asesoramientos de profesionales, tal como queda reflejado en todas y cada una de las Actas levantadas de las diferentes reuniones bajo el asesoramiento técnico de “A2A Consulting”, asesores técnicos, que en todo momento han mediado para que tanto la obra como la financiación llegaran a buen término, y por lo que les estamos muy agradecidos.

Son actas muy voluminosas que quedan a disposición de quien quiera leerlas porque en ellas se reflejan todos los pasos dados e incluso los comentarios realizados por cada una de las partes implicadas en el proceso.



CONSTRUCTIVOS:

La empresa constructora (Viales), en todo momento ha tenido una actitud positiva en cuanto a facilitar la ejecución de las obras, haciendo posible saltar todo tipo de obstáculos, poniendo incluso personal especializado suyo al servicio del equipo técnico para reestudiar algunas partes del proyecto.

Pese a que las condiciones de contratación de las subcontratas y los trabajadores las ponía la propia empresa como estaba contratado, en todo momento ha facilitado el acceso a las obras a trabajadores del pueblo, independientemente de que finalmente hayan sido solo unos cuantos los que han trabajado ahí, porque aunque han sido muchos los llamados para trabajar, no a todos les ha interesado por unos motivos u otros.

Sería imposible recoger en este escrito todas las decisiones que se han ido tomando durante la obra, para coordinar entre sí: proyecto, realidad y datos económicos, por eso recuerdo que las actas de las reuniones están a disposición de quien las quiera leer.



DE PLAZOS:

La primera fecha de finalización de la obra era el 9 de febrero de 2016, es decir a los 9 meses desde el inicio de las obras, algo materialmente imposible de cumplir, pero esa fecha era fruto de los requisitos necesarios para disponer de la subvención otorgada a través de la Asociación de Termalismo de los 500.000 euros que, aunque tanto PP como PSOE se empeñan en decir que ellos la hubieran salvado, lo cierto es que estaba perdida desde el momento en que se agotó la tercera prórroga para terminar el hotel y desde el momento en que esa subvención se otorgó para un proyecto diferente del que finalmente se contrató. Los políticos pueden conseguir cosas, pero no están por encima de la ley, no lo perdimos de vista.

Como en 9 meses era materialmente imposible ejecutar la obra, y como el desenlace de no cumplir en plazo hubiera sido un bloqueo absoluto e ir a los tribunales, se optó por buscar soluciones, como por ejemplo: ya que siempre se tuvo en cuenta que el hotel debía ser totalmente accesible y destacarnos así del resto de establecimientos con el fin de ampliar la rentabilidad futura que tanta falta nos iba a hacer, se planteó hacer una adenda al contrato donde el tipo de obras de accesibilidad que conllevarían, a su vez podían otorgarnos una ampliación de plazo de cuatro meses más, (hasta el 15 de junio de 2016).

Para ello nos pusimos en contacto con la ONCE y ellos a su vez nos desviaron a ILUNION, filial que lleva el tema de accesibilidad. Nos reunimos en Madrid en la sede de Ilunion, con sus técnicos y con el asesor del préstamo Jessica, para readaptar el proyecto y hacer un hotel totalmente accesible, como así ha quedado finalmente, siendo pionero en este sector en España.

Esta última fecha tampoco pudo ser cumplida por el problema de financiación que surgió y que merece mención aparte a continuación. Así pues, la fecha final y de recepción provisional de obra ha sido el 15 de julio de 2016.

ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS:

Ya se ha comentado que el préstamo principal del proyecto (Jessica de 2.224.000 euros) no estaba firmado al momento de comenzar las obras como debería haber sido su cronología normal, primero se dispone del dinero y después se empieza la obra.

Esa no disposición de los fondos ha sido como consecuencia de dos obstáculos:

- Por un lado faltaba la firma de BMN como entidad depositaria, ya que dicha entidad ha estado retrasando la firma por diferentes motivos, (cambio de apoderado, diferentes estudios en su departamento jurídico, vacaciones de uno u otro personal que provocaba retrasos, etc.), hasta que finalmente deciden que es una operación que no conocen y SE NIEGAN A FIRMAR, eso cuando falta poco más de un mes para que llegue el final de la disposición de fondos por parte de Europa y nos quedemos

sin esos 2.224.000€, (30 de junio de 2016), y el hotel construido en un 80%, prefinanciado mientras tanto por la propia empresa constructora.

Este obstáculo se solventa finalmente contactando con Unicaja (la oficina central de Granada), que como ya conocían este tipo de operaciones por haber participado en un proyecto similar de un pueblo de Sevilla, no ven problema a firmar como entidad depositaria y en 2 semanas desbloquean este tema.

Como se comprenderá, Aguas Termales deja de trabajar con BMN y pasa sus cuentas a Unicaja.

- Por otro lado, y paralelamente al obstáculo de BMN, la Junta de Andalucía, (cogestora de estos fondos), de pronto bloquea la disposición del Jessica, porque reclama el reintegro de un anticipo de 392.000€ y sus correspondientes intereses, sobre la famosa subvención de los 500.000€ que se perdió y que la Asociación de Termalismo ha tenido dispuestos desde 2009, porque Aguas Termales no ha visto jamás un euro de ese anticipo, a pesar de que el proyecto para el que se concedió era de Aguas Termales.

La Junta lo reclama tanto a la Asociación de Termalismo como a Aguas Termales, puesto que la responsabilidad es solidaria. (DATO IMPORTANTE: el anterior alcalde D. Antonio Sánchez Navarro, era secretario de dicha Asociación de Termalismo y era conocedor de esta situación).

Esta lucha para la devolución inmediata del principal en manos de la Asociación, nos lleva casi dos meses, primero porque la Asociación de Termalismo se niega a devolverlo, pese a nuestra insistencia, incluso públicamente en Junta directiva de la que Cortes y Graena es vocal, haciéndoles ver que hay 2.224.000 euros en juego que está provocando una, más que posible, paralización de las obras del hotel, acto que no se llega a producir gracias a una actitud conciliadora tanto por parte de la empresa constructora como por todas las partes implicadas en el proyecto, aunque sí provoca una ralentización de los trabajos que nos lleva a salir del plazo del 15 de junio.

Junto a la devolución de ese principal que la Asociación finalmente acepta devolver, se han ocasionado unos intereses de 120.000 euros que tenemos que reajustar en el estudio de viabilidad del préstamo Jessica y que pasa por un aplazamiento y fraccionamiento de pagos, que le añade 7.000 euros más de intereses.

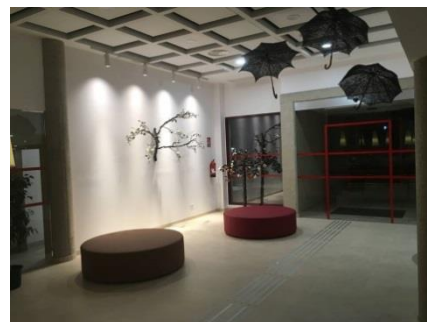
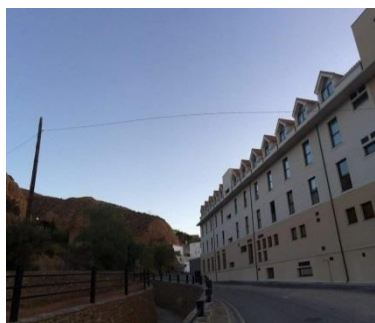
Luego nos encontramos que, por un anticipo del que no nos hemos beneficiado en nada, tenemos que pagar 127.000 euros, y que aunque podamos discutir a quien le corresponde, Asociación de Termalismo o a Aguas Termales, no tenemos tiempo de llevarlo a los tribunales y tenemos que asumirla para seguir avanzando.

Todo ello nos lleva al borde del abismo a 2 semanas del fin de la devolución de los fondos, ya que finalmente se firma en notaría el Préstamo Hipotecario Jessica el **22 de junio de 2016**, en cuyo mismo acto se le abona a Viales las certificaciones pendientes por valor de

1.800.000 euros aproximadamente, puesto que la construcción del hotel se había continuado gracias a la propia solvencia de la empresa constructora.

Todos y cada uno de los pasos expuestos, han sido **EXPLICADOS Y APROBADOS** por **UNANIMIDAD** en **CONSEJO** o en **JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS** según su necesidad.

Hasta aquí el proceso constructivo del hotel, lógicamente resumido en unas cuantas páginas, ni que decir tiene que simultáneamente a todo ésto, se han ido tocando todas las puertas de administraciones, instituciones, organismos y diferentes profesionales para reclamar ayudas de toda índole, económicas, técnicas, administrativas, de contactos, para acortar plazos, etc., Y gracias a eso, muchos plazos han sido acortados.



OBJETIVO N° 2: ENCONTRAR UN INVERSOR QUE SE INTERESASE POR ESTE PROYECTO COMO NEGOCIO Y NOS PERMITA LA REFINANCIACIÓN DE LA DEUDA:

Desde que se acordó en pleno, que para la gestión del hotel y el balneario, todos estábamos de acuerdo en que la mejor opción era una concesión o cesión a una empresa especializada en el sector, los principales pasos que se debían dar, pasaban por la búsqueda de dicha empresa. Para ello nos dirigimos a diferentes organismos, desde la propia Delegada de La Junta, el Presidente de Diputación,

La Confederación de Empresarios de Granada, la Asociación Nacional de Balnearios, la Once, etc., así, durante todas las fases de construcción hemos llevado en paralelo dicha búsqueda.

Muchas han sido las empresas que han visitado las obras del hotel y con las que hemos mantenido reuniones. Las voy a nombrar una por una, por si alguien quiere corroborarlo con ellas. En la fase final, D^a. Eva Écija Antón, directora del hotel, ya ha formado parte de dichas reuniones y puede también informar al respecto.

- GRUPO INMOBILIARIO SIERRA NEVADA: Comentaría con varios clientes inversores y nos dirían.

- URBAN DREAM HOTELS: No lo veían posible.

- CADENA ABADES: quienes tras estudiar la situación, comunicaron que no le interesaba, para ser más exactos, en sus propias palabras: “no cogían esto ni enlatado”.

- VIAJES ADOQUIER (de Mallorca), nos llegaron a ofrecer 150.000 euros como mucho por gestionar tanto hotel como balneario.

- CADENA GIT: sólo les interesaba el hotel, porque desconocían el tema Balneario, y para ello, ofrecían 60.000 de canon anual.

- ESM Y ASOCIADOS: No le interesó.

- ENRIQUE GONZÁLEZ: Gestor de inversores. Buscaban otra cosa

- ILUNION HOTELES: No conocen el sector balneario y no les interesó.

Algún que otro empresario particular, también lo ha visto para posteriormente trasladárselo a sus socios, pero no ha vuelto a interesarse.

En cuanto había oportunidad, se les trasladaba mi preocupación a los Consejeros de que nadie se interesaba por ésto, ¿y si no llegaba nadie?, con nuestros propios medios, era imposible hacer frente a los préstamos, porque son cantidades muy grandes y a muy corto plazo (15 años). Varias veces se me preguntó incluso, si se estaba buscando, porque todos sabíamos que dependíamos de ello.

A final de enero de 2016 fue la feria de turismo en Madrid (FITUR), donde fuimos Ana M^a. Segura Porcel (Concejala de turismo), Oscar Luzón (Consejero) y yo, llevábamos algunas citas concertadas, como con Ciudad Accesible por el tema de la accesibilidad y la asociación Nacional de Balnearios, ANBAL. Nos vimos también con el Director del Patronato de turismo de Granada; con Cadena Hotusa; y con Asociación Nacional de Directores de Hotel, donde cogimos el contacto que más tarde nos puso en comunicación con la actual directora del hotel, D^a. Eva Écija Antón.

Allí en Fitur, fue el primer contacto con el gerente de la Asociación de Balnearios (Luis Miguel López) quien se comprometió a difundir entre sus asociados que el Balneario de Graena buscaba una gestión externa en cuanto estuviera su hotel anexo construido, y también a visitarnos lo más rápido posible, como así lo hizo unas semanas después. Ya en nuestras instalaciones nos dejó claro que era un proyecto que al Presidente de la Asociación Nacional de Balnearios D. Miguel Mirones le podía interesar de forma privada, ya que empresarialmente quería expandir su cadena, la mayor cadena nacional de Balnearios “Relais Termal”.

Miguel Mirones, tardó un tiempo en visitarnos debido a un problema de salud, pero cuando finalmente vino, sí nos mostró su interés por estudiar nuestro proyecto detenidamente. Se le fue facilitando los datos necesarios para hacer un estudio exhaustivo y en la Asamblea Nacional de ANBAL en Archena, que tuvo lugar los días 20 y 21 de junio de 2016, a la que asistimos como miembros de dicha Asociación que somos, se confirmó que el interés era firme por ambas partes, aunque habría que estudiar muchísimos temas.



Tengamos en cuenta que durante todo ese tiempo, Aguas Termales seguía avanzando tanto en la contratación de suministros, comercialización y una directora de hotel que fuera experta en el negocio y en la selección de personal que se iba aproximando, porque la apertura cada vez estaba más cerca.

Se convocó un Consejo, se les presentó a D. Miguel Mirones y se acordó, nuevamente por UNANIMIDAD, contratarlos como gestores hasta fin de temporada aproximadamente, para poder conocernos mutuamente, y poder plantearle a IMSERSO el traspaso de plazas sobrantes de otros de sus balnearios. Si lo tenían en gestión, sí le permitían mover plazas de Imsero, dentro de su propia cadena, lo que permitiría contar con un mayor número de plazas, sobre todo para los comienzos.

La apertura del hotel ha coincidido con su contrato de gestión y gracias a ello ha sido posible abrir en tiempo, gracias a su aportación tanto de personal profesional de todos y cada uno de los sectores del negocio (jefe de compras, jefe de mantenimiento, gobernanta, etc.), como económico. Nosotros NO hubiéramos podido abrir tan rápido por falta de liquidez para los suministros iniciales de todos los departamentos.

Visto que han cumplido su compromiso de gestión, no es que lo diga yo, se ha podido comprobar, ya que a dos meses de la apertura, hemos conseguido una ocupación del 98% en el hotel y los hostales han podido mantener su número de clientela, nada fácil de conseguir sin un aumento de plazas. Reconociendo fallos y errores de toda apertura y todo comienzo.

Todo ello ha ido haciendo que nuestra confianza en Miguel y su solvente empresa se haya consolidado, sin perder de vista que es empresa, no ONG, y que como tal busca hacer viable su empresa para seguir creciendo.

En este tiempo se ha confiado en la abogada Gema Uriarte, de “Uriarte y Asociados”, cuya trayectoria profesional tanto en la administración pública como en la privada, ha hecho que encaje perfectamente con nuestra administración (Ayuntamiento con Empresa Pública). Con ella se estaba estudiando tranquilamente la mejor manera de dar continuidad a una gestión que estaba funcionando, analizando todos los compromisos que se debían asumir, cuando el Imsero envía la carta para la solicitud de plazas de 2017, y donde da de plazo **hasta el día 12 de octubre** para que tenga sello de entrada en dicho Instituto. Única razón por la que ha sido todo tan precipitado. Pedíamos las plazas para 2017 o no podríamos proteger a los hostales de tener número de clientes suficientes. En esa premura, lo primero fue convocar nuevamente al Consejo el día **10 de octubre**, explicarle todo tal cual y proceder a la firma del contrato de arrendamiento.

Quiero dejar claro, que llegar a esta situación no hubiera sido posible sin el apoyo, no solo de mi equipo de gobierno, sino de los partidos políticos de la oposición a través de sus miembros, tanto PP como PSOE, tanto en Pleno como en Junta General de Accionistas y todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de Aguas Termales, compuesto por:

D. Antonio Sánchez Navarro; D. Jorge Tomás Saavedra; D^a. Gloria Avivar Sierra; D^a. M^a Ascensión Huertas Velasco; D. Oscar Luzón Blasco y D. Gerardo Ruiz Fernández.

A todos ellos manifestar mi más sincero agradecimiento por apostar juntos por el bienestar de nuestro pueblo a pesar de todas las complicaciones. Éste es un proyecto común de Cortes y Graena, y así debe ser visto. Por eso invito a sentarse junto a nosotros a los Consejeros presentes para explicar el contrato de arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA: HOTEL Y BALNEARIO

El contrato de arrendamiento de negocio, firmado con “TRES MARES, S.A.”, con acuerdo UNANIME del consejo, cuyo argumento jurídico se añade como anexo, recoge las conclusiones de las negociaciones que se han llevado a cabo, y cuyos puntos principales son:

1. Se arrienda el Hotel y el Balneario de forma conjunta como unidad de negocio por un período de 30 años.
2. El canon anual se ha establecido en 230.000€ (iva excluido), que se pagará trimestralmente.
3. Si se produjera un solo impago, de un trimestre, por parte de Tres Mares, Aguas Termales podría rescindir el contrato y ocupar de forma inmediata el hotel y el balneario para continuar con su explotación, así como por cualquier otro incumplimiento de contrato.
4. Tres Mares deposita, mediante aval bancario, una fianza de dos mensualidades según lo contemplado en la ley.
5. Tres Mares absorbe todo el personal laboral actual de Aguas Termales, salvo a Jose Machado y Antonio Escudero que continuarán prestando sus servicios a Aguas Termales.
6. Tres Mares se compromete a cubrir los puestos laborales que necesite principalmente con personas empadronadas o residentes en el municipio, siempre que reúnan la cualificación necesaria.
7. Tres Mares se compromete a seguir trabajando con los diferentes alojamientos del municipio, con las condiciones que pacten de mutuo acuerdo.
8. Los vecinos de Cortes y Graena (empadronados y nacidos), seguirán teniendo el acceso gratuito al agua del Balneario, según disponibilidad horaria.
9. Aguas Termales se reserva el uso de los laboratorios de los lodos para continuar con sus proyectos de investigación con la universidad, y si finalmente se desarrollara algún producto propio mantendría la propiedad de la patente.

10. Aguas Termales y Tres Mares, podrán hacer convenios de forma conjunta para seguir desarrollando el municipio como Villa Termal Accesible.
11. Tres Mares entregará todos los años un Informe a Aguas Termales para poder evaluar el cumplimiento de las obligaciones asumidas y de la normativa vigente.
12. A la finalización del contrato Tres Mares debe dejar tanto Hotel como Balneario en perfecto estado de uso y funcionamiento.

CONCLUSIÓN:

Cortes y Graena debe sentirse muy orgulloso por haber sabido sacar a flote una situación muy complicada y que aunque le queda un largo recorrido, si seguimos viéndolo como un proyecto común a todos, sabremos pilotarlo bien, de cara a nuevas generaciones que vienen detrás.

Gracias a todos por su atención.

Ahora doy paso a la letrada para su explicación jurídica y tras cerrar la sesión plenaria, se dará paso a consultas por parte del público.



La abogada Gema Uriarte, que nos acompaña, explicará jurídicamente el tipo de contrato y por qué se opta por este modelo.

Se procede a explicar las distintas figuras para la explotación del Hotel Balneario y por qué se opta por el Arrendamiento, así mismo se da lectura al siguiente Informe:

INFORME QUE EMITE LA LETRADO D^a GEMA URIARTE MAZÓN, A PETICIÓN DE LA ALCALDESA DEL MUNICIPIO DE CORTES Y GRAENA, (GRANADA), EN RELACIÓN CON LA POSIBILIDAD DE FORMALIZAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA QUE PERMITA LA

EXPLOTACIÓN DEL BALNEARIO Y DEL HOTEL RURAL Y DE LOS MUEBLES QUE EN EL MISMO SE CONTIENEN

Por parte de la Alcaldesa del Municipio de Cortes y Graena se solicita que se emita Informe por la Letrado que suscribe, en relación con la posibilidad de formalizar un contrato de arrendamiento de industria que permita la explotación del Balneario y del Hotel Rural y de los muebles que en el mismo se contienen.

En relación con la cuestión planteada se Informa o siguiente:

1. Es importante destacar que el artículo 4.1.p del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público, (en adelante, "TRLCSP"), excluye de su ámbito de aplicación a los contratos de arrendamiento por lo que no es necesario para llevar a cabo la explotación del Balneario y Hotel Anexo acudir a los dictados del referido TRLCSP.
2. Por su parte, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aplicable a las Entidades Locales, solo regula en sus artículos 122 y siguientes la posibilidad de que los distintos Entes que conforman el Sector Público tomen en arrendamiento los bienes inmuebles, pero no regula la posibilidad de que éstos arrienden sus bienes inmuebles, por lo que tampoco esta norma resulta de aplicación al supuesto que nos ocupa. De ahí se puede afirmar que no existe ningún inconveniente para que la explotación del Balneario y del Hotel Rural puedan llevarse a cabo mediante la utilización de la figura jurídica de arrendamiento de industria.
3. El régimen jurídico de los arrendamientos de industria lo conforman los artículos 1546 y siguiente del Código Civil, no resultando de aplicación la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.
4. Mediante la utilización del arrendamiento de industria, al no tratarse de un derecho real, como el derecho de uso, la concesión administrativa o los derechos de superficie, la propiedad del inmueble la continúa ostentando la Sociedad Pública Aguas Termales de Graena S.A., y el activo continúa en el Balance de la Sociedad Pública. En ningún caso se trata de una enajenación.

En consecuencia, para la empresa pública se considera un alquiler y se mantiene en su Activo, de manera que los ingresos recibidos se consideran ingresos del ejercicio o de ejercicios futuros, con independencia del momento del cobro.

Por su parte, para la arrendataria, al considerarse un alquiler, no lo registra en el activo de su patrimonio, y, en consecuencia, la totalidad de los importes abonados son gastos del ejercicio o ejercicios futuros en función del devengo de los mismos, con independencia del pago.

CONCLUSIÓN:

No se encuentra ningún impedimento legal para que por parte de la Sociedad Aguas Termales de Graena S.A. se proceda a la formalización de un arrendamiento de industria para la explotación del Balneario y del Hotel Rural, máxime cuando ambas instalaciones se encuentran en funcionamiento. Arrendamiento de industria, que, al tratarse de una unidad patrimonial debe contener también los bienes inmuebles necesarios para su explotación.

Seguidamente, la Sra. Alcaldesa procede a dar la palabra a los Sres. Concejales de la Oposición:

Toma la palabra Don Antonio Sánchez Navarro, concejal del Grupo PP, el cual muestra su conformidad con la imposibilidad de la gestión del Hotel directamente, pero que ha echado de menos una mayor información en las negociaciones del Arrendamiento.

Por otro lado, señala que el inicio de las obras, se hizo con la autorización del Jessica.

En relación con la subvención de la ITS que se concedió a través de la Asociación de Termalismo, explica que existía un compromiso político de que la misma no se perdiera y lamenta que la Alcaldesa dejara que no continuara con el cargo de la Secretaría de la Asociación o que pasara el testigo de la misma al Concejal Don Antonio Huertas Huertas, con el fin de conseguir que no se perdiera el dinero, porque ambos tenían un compromiso político Cortes y Graena.

Finalmente explica que no ha tenido miedo en conseguir dinero y ejecutar obras, que han generado empleo mientras se estaba construyendo y que si volviera lo haría igual.

La Alcaldesa, Doña Fabiola Romero Hernández no discute la valentía de Don Antonio Sánchez Navarro, aunque duda de su efectividad, ya que el gasto en la ejecución de tantas obras ha mermado la posibilidad de nuevos proyectos. En relación a la construcción del Hotel no duda que se ha ejecutado gracias al esfuerzo de todos y que siempre ha tenido informado a los miembros de la Corporación y a los Consejeros. También señala que el endeudamiento genera impedimentos en la realización de nuevos proyectos.

Don Antonio Sánchez Navarro contesta, que cuando el accedió a la Alcaldía, asumió muchas deudas, incluida una bastante importante con el IFA y se saldaron todas.

Don Antonio Huertas Huertas toma la palabra y recuerda la deuda con el IFA y las gestiones en las cuales participó para que se consiguiera la condonación de parte de la misma; por otro lado señala que no va a discutir la necesidad de la Empresa, y que es verdad que las obras iniciaron antes de las elecciones y que cuando ha hablado de mala gestión se refiere a que no se ha podido responder a las expectativas que se pretendían cuando se adquirió el balneario, produciéndose deudas y obligando a la situación actual.

En relación a la subvención de la ITS, se habló con los políticos y señala que él podría haber luchado por no perderla, pero que la Alcaldesa quiso para ella la representación en la Asociación de Termalismo.

Por otro lado, el contrato se puso a disposición de los Consejeros con muy poco tiempo de antelación, y que como consecuencia de ello se ha solicitado el Pleno para que la Alcaldesa explique el porqué de tanta prisa. Además en el borrador se hablaba del todo patrimonial como si de traspaso de la propiedad se tratara incluyendo el Edificio del Hogar del Pensionista y que eso era un punto de total desacuerdo, sobre todo teniendo en cuenta que el Balneario se adquirió para terminar con la estructura medieval, en la que la propiedad estaba en manos de otros.

