

I. Antecedentes estratégicos

Hace unos 15 años se concluyó en Asamblea General de nuestras organizaciones profesionales, COITT y AEITT, la conveniencia estratégica clara de diversificar la inversión financiera de nuestros entonces escasos ahorros, pasando partes cada vez mayores de la inversión mobiliaria a la inversión inmobiliaria por motivos de seguridad, rentabilidad y tangibilidad. Durante los 5 años siguientes se observó el éxito en rentabilidad de tal medida y desde las Asambleas Generales se pidió a las Juntas de Gobierno y Directivas que se siguiese en esa línea y que además se trabajase para consolidar beneficios en los aspectos sociales, que se consideraban y consideran el principal objetivo, aún a costa de la rentabilidad, a contemplar también, pero en un segundo término. Todo este proceso ha sido tutelado con unas auditorías independientes anuales, con las que nuestros colectivos COITT y AEITT nos medimos cada año, aún sin estar obligados por ley a ello, sino por la decisión de transparencia total defendida desde entonces por nuestras Juntas.

Hace unos 5 años se planteó en la Asamblea General la conveniencia estratégica de buscar una forma adicional al COITT y la AEITT (se estudió crear una Fundación), siempre dentro de sus estructuras, de situación del Patrimonio alcanzado para preservarlo de posibles reclamaciones o acceso desde entidades fuera de nuestro colectivo para casos de compartir, desagregar, fundir, converger, etc. en nuevas estructuras de Colegios (posible unión con el COIT, o integración en un Ministerio, etc.) dentro de los posibles cambios para las corporaciones profesionales, según la situación europea y española en el marco de la Defensa de la Competencia. En estos últimos años el patrimonio de nuestras instituciones había crecido de forma importante por la acertada gestión de sus administradores: nuestra Junta de Gobierno con unos crecimientos porcentuales superiores a los ratios que por nuestro tamaño colegial cabría esperar. Después de un año entero de gestiones y consultas a expertos jurídicos, fiscales, financieros y colegiales, se descartó la forma de "Fundación" y se recomendó la forma de "Asociación". Es entonces cuando se reafirma la decisión de que se siga una estrategia de aumentar progresivamente el porcentaje participativo de nuestra propia AEITT en la titularidad de los bienes patrimoniales de Sociedad Estocolmo, para tenerlos a buen recaudo en su propiedad exclusiva por parte de todos nuestros asociados-colegiados en todo el Estado, que es como se encuentra ahora mismo.

Hace unos 5 meses se viene hablando, desde los planes de implantación de la Directiva Europea de Servicios, de una posible nueva regulación de los Colegios Profesionales. Existe un cierto riesgo de que las formas y dependencias de los Colegios Profesionales cambien y con ello, sus formas patrimoniales. Se reafirma la conveniencia estratégica de prever la administración de los bienes y sus prestaciones sociales. Creemos que el planteamiento de pasar la titularidad de bienes que siguen siendo al 100% de nuestros colegiados y asociados a nivel estatal es la más acertada y cuanto más porcentaje a la titularidad de nuestra propia asociación mucho mejor.

Hace unos 15 días en Junta General del COITT y la AEITT se ha replanteado por parte de los asistentes la idoneidad de las inversiones en curso, debido a la prioridad actual de los problemas que comporta la crisis económica global y sus posibles incidencias en desempleo en la profesión y reducción de presupuestos para el próximo ejercicio en nuestros colectivos. Sin embargo, entendemos que estas circunstancias, que también se tratan, no pueden eximir a los que administramos las cuentas de nuestras organizaciones profesionales en cuanto a defender la más cuidada gestión de su rentabilidad económica y social, cumplimentando las acciones estratégicas en curso en dichos aspectos.

Hace unos 5 días, en una reunión con el actual Secretario de Estado de Universidades para los temas de las nuevas titulaciones, se nos ha anunciado la sorprendente inminencia de los trabajos para una nueva

Ley de Atribuciones para el conjunto de las Ingenierías españolas. Este cambio del marco global, inducirá a la necesidad inminente de seguir protegiendo los patrimonios de forma adecuada para las corporaciones profesionales, ante posibles nuevas estructuras colegiales.

II. Informe financiero

Sociedad colegial: EDIFICIOS ESTOCOLMO, S.A.

Objetivos de su creación:

Se pretende trasladar una Inversión Mobiliaria, IPF's, Obligaciones, etc...a una Inversión Inmobiliaria que sea disfrutable por los Colegiados/Asociados, es decir, que tengan una rentabilidad sobre todo social.

Al mismo tiempo, se decide que el mayor accionista sea la AEITT, con lo cual, salvamos la parte del Patrimonio que aporte el COITT de:

A - Posibles fusiones con otros Colegios

B - Posibles segregaciones de las Demarcaciones Autonómicas, evitando la partición del Patrimonio. Según Estatutos el Patrimonio es único.

Administradores de la Sociedad:

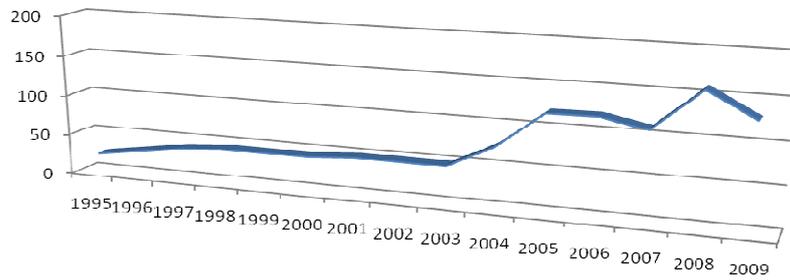
El órgano de Administración lo forman la Junta de Gobierno de la AEITT/COITT con la excepción de los miembros que tiene algún tipo de incompatibilidad y tres personas más que son también Asesores del Consejo, por tanto, lo forman:

- José Javier Medina Muñoz (Presidente y Consejero Delegado)
- Ferrán Amago (Vocal)
- Luis Chapado (Vocal)
- David Martín Arribas (Vocal)
- Luis Gómez Briones (Secretario - No Vocal - Asesor Legal)
- Enrique Jiménez (Vocal - Asesor Técnico)
- Antonio Jiménez (Vocal - Asesor Financiero)

y tres Apoderados:

- Sixto Domínguez(Tesorero)
- Francisco José Domingo (Conserje/Portero del Edificio Estocolmo)
- Josefa Sola (Alias Fina, que fue la Portera hasta el año 2.008 en el que se jubiló)

Prestación social de Estancias Gratuitas en los apartamentos del COITT/AEITT



La participación en estos momentos en la Sociedad es del 88,87% propiedad de la AEITT y 11,13% el COITT. Es decir, la total titularidad es de los actuales colegiados y asociados de nuestras organizaciones profesionales. La estrategia es crecer hacia la máxima posible participación de la asociación y además no segregan los bienes.

Los resultados y el balance de las Cuentas Anuales de la Sociedad se informan en la Asamblea General y también se lee en la misma el Informe de Auditoría Externa.

Cuando hace 15 años la Junta Directiva de la AEITT decidió comprar un edificio de apartamentos en Benidorm, lo hizo comprando una Sociedad llamada Edificios Estocolmo, S.A., cuyo único activo era el Edificio ubicado en la C/Estocolmo esquina con C/Berlín. Con esa fórmula se ahorró un 7% de impuesto.

La compra se hizo trasladando una Inversión Mobiliaria a esta Inversión Inmobiliaria.

Todos sabéis que una Inversión Inmobiliaria suele tener una rentabilidad media a largo plazo de un 14%. Un 4% escaso de alquiler y un 10% largo de revalorización.

Estos resultados son imposibles de conseguir de forma sostenida en una Inversión Mobiliaria.

En nuestro caso, la rentabilidad ha sido mayor, ya que costó el edificio 125 millones pesetas (751.000€), los 25 apartamentos y la valoración que nos hicieron hace 3 años era alrededor de 800 millones pesetas (4,8 millones de €).

Esta Inversión la hizo exclusivamente la AEITT.

Cuando se decide que el COITT participe en la Inversión, se realizan varias Ampliaciones de Capital que suscribe el COITT, cuidando de poner su titularidad a través de Edificios Estocolmo para preservar así nuestro Patrimonio, con los objetivos mencionados al principio.

Por ello, hace 11 años se compran los apartamentos de Marbella. En aquel momento, los 13 apartamentos nos suponen un coste aproximado de 338 millones pesetas (2,03 millones de €). Esta Inversión tiene un valor actual de 1.098 millones pesetas (6,6 millones de €), lo que ha supuesto incrementos incluso bastante por encima de los obtenidos por el propio sector de la Construcción en nuestro país.

Los resultados de los años 2.007 y 2.008 han sido de 25.449€ y 15.503€ respectivamente. Aún así, no olvidemos que LA MAYOR RENTABILIDAD ES LA SOCIAL. Se adjunta balance de situación a 31-12-2.008.

Como se ve, el Beneficio Financiero es sobresaliente y el Social aún mayor, ya que cada año se

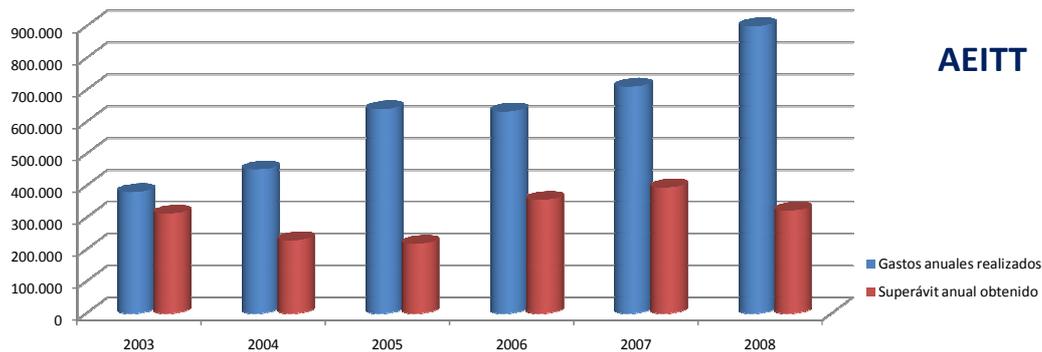
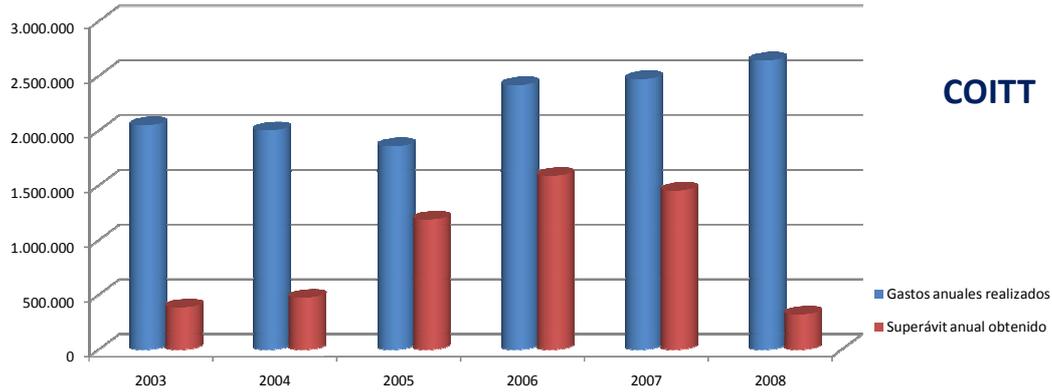
benefician de los apartamentos más de 400 Colegiados. De éstos, 180 les ha resultado totalmente gratuito y el resto solo pagan el 50% al precio de Mercado.

Nos han felicitado muchos Colegiados por las compras realizadas de los Edificios tanto de Benidorm como de Marbella. De momento no existen Colegios que reviertan en beneficios sociales a la vez con estos niveles de eficacia en rendimientos financieros. El resto de organizaciones profesionales, sin embargo, nos ponen como ejemplo de buen hacer patrimonial y en varios casos, nos preguntan acerca de la posibilidad de acceder a las ventajas sociales de alquilar para vacaciones a precios reducidos mediante algún convenio con entidades de ingeniería técnica.

A la vista de los resultados, en Asamblea General hace 3 años se nos pidió a la Junta que fuésemos buscando un entorno de tipo rural para diversificar la inversión con prestaciones sociales que también puedan suponer un interés específico para compañeros que vivan en el litoral u otros (como por ejemplo, la búsqueda de apartamentos de coste reducido en Madrid para los compañeros que tienen que hacer gestiones ante las administraciones centrales o similares). Siguiendo este mandato se ha venido trabajando para localizar una posible inversión con estos perfiles y tras amplias gestiones, finalmente en reunión de la Junta de Gobierno del COITT/AEITT hace 3 meses, y con la asistencia del Pleno de dicha Junta, se aprobó una Inversión en un Centro Turístico Rural en el interior de la Península.

El traslado de la Inversión Mobiliaria a Inmobiliaria para ejecutar esta operación, en fase de negociación de los últimos remates, no será realizado sin la previa aprobación de una Asamblea General. La web de dicho Centro Turístico es www.el-mirlo-blanco.com , que puede ser visitada por todos los interesados.

A título comparativo, informar que el Patrimonio Inmobiliario de otros Colegios Profesionales de Ingeniería Técnica, es muy superior al nuestro, como ejemplo citaremos el de Ingenieros Técnicos Industriales o el de Arquitectos Técnicos, y los más precavidos también están blindando sus posesiones para sus actuales asociados.



CONCLUSIONES

La propiedad de la sociedad Edificios Estocolmo, S.A. es totalmente de nuestros asociados y colegiados, a través de mantener como accionistas exclusivos a la AEITT y el COITT. La gestión de estas organizaciones profesionales es auditada cada año por una Auditoría oficial e independiente. Los resultados de Beneficio Financiero la sociedad son sobresalientes (los ahorros se han multiplicado por cuatro aproximadamente) y el Social aún mayor, ya que cada año se benefician de los apartamentos más de 400 Colegiados, cuyo número es cada vez más alto, tanto por premiados con estancias gratuitas, como de usuarios de alquileres baratos.

En inversiones, se han seguido siempre fielmente las recomendaciones de la Junta General. Dentro y fuera de ella, nos han felicitado muchos Colegiados por las compras realizadas de los Edificios tanto de Benidorm como de Marbella. Pocos Colegios de nuestra envergadura alcanzan estos resultados que reviertan con este nivel de prestaciones a sus Colegiados

A la vista de esto, en reunión de la Junta de Gobierno del COITT/AEITT de hace 3 meses, y con la asistencia del Pleno de dicha Junta, se aprobó una Inversión en un Centro Turístico Rural en el interior de la Península. Este tipo de acciones en línea con las estrategias globales apoyadas históricamente por las Juntas y Asambleas Generales debe ser cumplimentada en cada ejercicio, además de contar con el beneplácito de la Junta General cada año. Por ello, para precisar las acciones financieras adaptadas a los recortes presupuestarios que se han planteado en la época de crisis que vivimos, se presentará tras la próxima reunión de adaptación presupuestaria una presentación para aprobación o no de los criterios inversores en marcha.

El traslado de la Inversión Mobiliaria a Inmobiliaria para ejecutar esta operación, en fase de negociación, nunca será realizado sin la previa aprobación de una Junta General.

Por todo lo anterior, esta Junta de Gobierno en primer lugar considera que **está dando cumplida y**

satisfactoria respuesta a las directrices patrimoniales expresadas por las Juntas Generales y el conjunto de los colegiados y asociados; y , en segundo lugar, se siente muy orgullosa de las decisiones tomadas en este sentido, considerando los sobresalientes resultados Financieros y Sociales.