



Sindicato Médico  
DEL URUGUAY

## Colonia de Vacaciones del SMU Hotel ALCION

### Informe de la Comisión Directiva de la Colonia de Vacaciones al Comité Ejecutivo

La Comisión Directiva (CD) de la Colonia de Vacaciones (CV), Hotel Alcion, presentó al CE del SMU en diciembre pasado este relato histórico del proceso de cierre de la CV y las gestiones posteriores para lograr la reconversión edilicia, reapertura y usufructo de este patrimonio cultural histórico del SMU.

Se agrega la referencia de los documentos correspondientes a cada acción durante el período 2015 – 2021, disponibles en la secretaría de la CV.

#### 1) Cierre temporal

En el año 2015 la Colonia de Vacaciones (CV) del SMU, Hotel Alción, fue cerrada temporalmente por diferentes motivos **(1) (actas del Comité Ejecutivo):**

- a) Severo deterioro edilicio con necesidad de refacciones básicas. Existía en ese momento riesgo para las personas que concurrían a hacer uso de las instalaciones. Se solicitó un informe pericial a Bomberos que recomienda una serie de reparaciones para prevenir siniestros. **(2) (documento Bomberos) (3) (Informe del Ingeniero Cousillas)**
- b) Déficit operativo en la gestión comercial a pesar de los esfuerzos en la gestión de las Comisiones Directivas anteriores y la contratación de asesoramiento profesional. **(4) (Balances 2010 - 2015)**
- c) Plantilla de trabajadores sobredimensionada para la operativa y resultados, que en ese momento contaba con 55 personas. **(5) (Documentos MTSS)**
- d) Baja tasa de utilización por parte de los socios del SMU. **(6) (Informe gestión)**
- e) La CV era el servicio del SMU peor valorado por los socios **(7) (encuesta Equipos 2016).**

#### 2) Reapertura

institucional@smu.org.uy  
[smu.org.uy](http://smu.org.uy)

(+598) 2401 4701  
Bvar Artigas 1569

CP 1200  
Montevideo, Uruguay



Sindicato Médico  
DEL URUGUAY

La nueva comisión directiva, presidida por el Dr. Gustavo Grecco, decide reabrir la CV, previa reparación de daños en el edificio según recomendaciones de Bomberos que daban condiciones de seguridad, en la temporada **2015 -2016** con cambios en la gestión. Se designa al Dr. Federico Martiarena como interventor-gerente, desvinculando a la gerencia anterior A partir de la nueva gerencia y las nuevas directivas impartidas, sumado al control estricto de los ingresos y egresos, se logra que por primera vez en 3 años se termine el periodo estival en abril de 2016 con superávit.  
**(8) (Balance gestión de Martiarena)**

### 3)Elaboración de plan de reconversión edilicia y profesionalización de la gestión

Se decide entonces en el 2016 elaborar un plan de reconversión edilicia y profesionalización de la gestión con los siguientes objetivos:

- Reconversión edilicia que contribuya a mejorar la imagen institucional al rescatar un rico valor patrimonial y cultural de la institución, creando un polo vacacional con Centro de Convenciones propio. Se fundamenta esto en el análisis de la situación actual de SMU: si bien esta nos es su actividad central, la desmovilización política y gremial de la sociedad y del colectivo médico en particular, el sentido de pertenencia a través del capital cultural histórico, de poseer un complejo vacacional y de un centro de convenciones propio contribuiría a sostener la fidelidad del socio, sumando de los distintos beneficios que ya brinda nuestro gremio: defensa de intereses laborales, defensa gremial, defensa del salario, negociación colectiva, asesoramiento jurídico y contable, diálogo permanente bipartito con las empresas del sector, Seguro de Responsabilidad Civil, Biblioteca, etc.
- Realizar la inversión en infraestructura imprescindible para abatir los riesgos para los usuarios, dotándola de la seguridad y comodidades que en ese momento no contaba. El plan comprende modernizar las habitaciones, hacer a nuevo instalación eléctrica y sanitaria, cambiar la caldera a leña por fuentes de energía renovables (paneles solares), agregar aire acondicionado, modernizar la cocina, corregir defectos de la piscina interior, agregar habitaciones VIP y Sala

institucional@smu.org.uy  
[smu.org.uy](http://smu.org.uy)

(+598) 2401 4701  
Bvar Artigas 1569

CP 1200  
Montevideo, Uruguay



Sindicato Médico  
DEL URUGUAY

de Convenciones y diversificar la oferta y asegurar la sustentabilidad aumentando la ocupación en baja temporada.

- Optimizar la plantilla de funcionarios a las necesidades reales de la operativa, de acuerdo a estándares del ramo.
- A su vez, mantener los beneficios para los socios del SMU a través del Sistema Básico de Alojamiento (SBA).
- Profesionalizar la gestión de modo que la CV sea una fuente de ingresos genuina para el SMU o al menos sostenerse.

Por tanto, en 2016 se toma la decisión de cerrar la CV hasta lograr poner en marcha el plan de reconversión y profesionalización de la gestión.

Se acordó la desvinculación de la mitad de los funcionarios en el entendido que la reapertura demoraría y con la otra mitad se los comenzó a enviar al seguro de desempleo escalonadamente, para poder asegurar la vigilancia del hotel con el resto de los funcionarios.

Finalmente, dado que no se logró concretar el proyecto porque no se logró la financiación necesaria, se desvinculó a casi toda la plantilla. Para el cuidado del hotel y evitar intromisiones se decide dejar a los 2 trabajadores de más antigüedad y mayor compromiso con la institución y se contrata una empresa de seguridad para cubrir el resto del horario. Esto ha permitido disminuir los gastos fijos que se venían teniendo con el personal a cargo, insostenibles con el hotel cerrado. (9) (acuerdos laborales MTSS)

#### 4) El mandato de las Asambleas.

Toda esta situación fue analizada en Asambleas, que crearon la Comisión de Amigos de la Colonia que durante todo el proceso interactuó con el CE y la CD de la Colonia. En particular la del 15/9/2015 que mandata a avanzar en el proyecto de reconversión en ese momento presentado. La resolución de dicha asamblea fue la siguiente (10) (Acta y Resolución de Asamblea)

institucional@smu.org.uy  
[smu.org.uy](http://smu.org.uy)

(+598) 2401 4701  
Bvar Artigas 1569

CP 1200  
Montevideo, Uruguay



Sindicato Médico  
DEL URUGUAY

1. Apoyar las actuaciones de los organismos de dirección del SMU referidos, en el intento de resolver la situación de crisis de la Colonia de Vacaciones, asumiendo las responsabilidades y tomando las decisiones correspondientes.
2. Apoyar en particular, la actuación de la actual Comisión Directiva de la Colonia de Vacaciones, promoviendo los cambios en la gestión tendientes a profesionalizarla y a mejorar los servicios, así como abatir el déficit operativo de los últimos años.
3. Apoyar todos los cambios en la estructura edilicia, recursos humanos, compra de materiales, e insumos imprescindibles para brindar un servicio en condiciones de seguridad, calidad y eficiencia que el colectivo médico merece.
4. Considerar estos cambios, como una inversión que se mantendrá una vez reconvertido el edificio, como parte de la primera fase del proceso de reconversión, por lo que se podrá utilizar parte de lo recaudado por sobre cuota voluntaria del SBA, según resolución de la Asamblea del 31/07/14.
5. Avalar a las actuales autoridades de la Colonia de Vacaciones a continuar negociando el contrato definitivo de reconversión, así como las acciones pertinentes para lograr la financiación correspondiente, ad-referéndum de una próxima Asamblea que será convocada una vez se tengan propuestas definitivas.
6. Recomendar la máxima cautela y responsabilidad en el proceso de negociación, teniendo en cuenta que la situación económica – financiera del SMU es débil y el contexto económico del país, la región y el mundo, así como la situación cambiaria, se han modificado, generando un detrimento de las condiciones para un emprendimiento de la magnitud del proyectado.

#### 5) Llamado a interesados

Para esto, en el año 2016 se llamó a interesados en realizar el proyecto.

Tres empresas respondieron a la convocatoria y presentaron sus proyectos. **(11) (grilla de propuestas de reconversión/gestión recibida)**

La comisión directiva eligió la propuesta que entendió más conveniente, la que fue presentada en asamblea correspondiente. En esa instancia se eligió el proyecto presentado por Costa Uruguay, una empresa uruguaya dedicada a la gestión hotelera **(10) (Plan de Negocios propuesto Costa Uruguay)**

institucional@smu.org.uy  
[smu.org.uy](http://smu.org.uy)

(+598) 2401 4701  
Bvar Artigas 1569

CP 1200  
Montevideo, Uruguay



Sindicato Médico  
DEL URUGUAY

El proyecto incluía la remodelación edilicia y una propuesta de gestión profesional contemplando las características que la comisión directiva de CV propuso como premisas innegociables, como la pertenencia del 100% del hotel, así como de las decisiones y la prioridad de los socios de SMU para el uso de las instalaciones (12) (Propuesta Borrador Costa Uruguay). Costa Uruguay se encargaría exclusivamente de la gestión hotelera y cobraría por la misma un porcentaje fijo y uno variable, vinculado a resultados. (13) (Memorando de entendimiento 2016).

El proyecto también preveía la creación de un centro de convenciones con 2 grandes salas con 272 plazas, equipadas con la última tecnología. En cuanto a lo edilicio, se reacondicionaría el 100% de la estructura, con cambios totales de electricidad, sanitaria, pisos, paredes, reacondicionamiento de la piscina interior, uso de energías renovables con paneles solares otros tantos ítems, además del acondicionamiento térmico y acústico, así como la creación de nuevas habitaciones VIP, en un total 84 habitaciones con 184 plazas. (14) (Memoria Descriptiva Particular)

**Este ambicioso proyecto fue cotizado en U\$S 4.2 millones.**

Se abonó a los profesionales correspondientes el trabajo por la elaboración del proyecto y la proyección económica, necesarios para realizar las gestiones en vistas a conseguir la financiación bancaria (15) (comprobantes de pagos), para lo cual era imprescindible contar con un plan que asegurara sustentabilidad y capacidad de repago al ente financiador.

#### 6) La búsqueda de mecanismos de financiación del proyecto.

A partir de la elaboración de este proyecto, se inició en 2017 un proceso de búsqueda de financiación y de empresas constructoras que estuvieran a fin de realizar la obra. Está claro que el SMU no podía (ni puede) afrontar con fondos propios un emprendimiento de esta magnitud, no solo por el capital necesario sino porque todas las acciones implicarían un riesgo institucional que no es razonable tomar dado que no es la esencia misma del accionar de un sindicato.

Se exploraron mecanismos de financiación bajo las siguientes condiciones:

institucional@smu.org.uy  
[smu.org.uy](http://smu.org.uy)

(+598) 2401 4701  
Bvar Artigas 1569

CP 1200  
Montevideo, Uruguay



Sindicato Médico  
DEL URUGUAY

- a) Según el mandato de asamblea, la financiación de la reconversión de la CV no puede comprometer el patrimonio institucional y poner en riesgo la viabilidad económica del SMU.
- b) La garantía a ofrecer por el SMU al Banco fue la hipoteca del bien inmueble y del terreno anexo (padrones 422 y 423 de Solís).
- c) El pago de intereses y devolución de capital se realizaría en etapas: durante el período de obra con pago sólo de intereses, y el pago de capital mas intereses se haría una vez iniciada la operativa.
- d) El SMU es el dueño y responsable de la CV. Es quien tiene personería jurídica (no así la CV).

Se iniciaron contactos con los principales bancos de plaza, obteniendo inicialmente la única respuesta afirmativa para iniciar los trámites de solicitud por parte del BROU.

Se consiguió la documentación necesaria y se completaron los requisitos pedidos por el banco y se presentó la solicitud a **mediados de 2017 (16) (Proyecto presentado al BROU) (17) (BROU rubrado)**. Ese trámite se mantuvo en estudio del BROU hasta **mayo de 2018**, en donde en un primera devolución se nos responde que estarían en condiciones de prestarnos U\$ 3 millones y que el SMU debería aportar el resto (U\$ 1.2 millones), en una inversión que debería ser previa a la liberación del crédito para asegurar el compromiso institucional. Es decir, el banco aportaría U\$ 3 millones una vez que el SMU haya invertido en obra U\$ 1,2 millones.

Ante esta situación se decidió buscar una empresa constructora que además de realizar la obra, estuviera dispuesta a invertir el dinero restante.

Se consiguieron 4 empresas interesadas.

- a) Campliglia. Se descartó por la alta cotización de la obra.
- b) Capillas Riani. Se descartó por precio inconveniente.
- c) Atlántica construcciones. Era el precio más adecuado, se avanzaron las negociaciones durante 6 meses, se acordó el dinero a invertir por la empresa, se acordaron los métodos de pago, se acordaron las garantías.

institucional@smu.org.uy  
[smu.org.uy](http://smu.org.uy)

(+598) 2401 4701  
Bvar Artigas 1569

CP 1200  
Montevideo, Uruguay



Sindicato Médico  
DEL URUGUAY

Se presentó la propuesta en el BROU, quienes la desestimaron por entender que la empresa constructora era una empresa de poco porte para encarar una obra de esta magnitud.

d) CEI. El segundo precio más adecuado. Se iniciaron todas las negociaciones como con la empresa anterior, llegando a los acuerdos necesarios. Se presentó toda la documentación en BROU. El banco informa que no están dando préstamos para el sector hotelero y descarta nuestra solicitud. **(mayo 2019)**

Ante la respuesta negativa del BROU, nuevamente la CD decide recorrer la plaza bancaria en busca de financiación.

En 2019 el BBVA decide estudiar el proyecto, para eso se entrega toda la documentación necesaria y solicitada por el banco, así como también información de la empresa constructora. El BBVA realiza de forma tercerizada un estudio de viabilidad del proyecto **(18) (estudio de viabilidad)**, así como un estudio de factibilidad de la inversión y tasación de los bienes de la CV. **(19) (Tasación de ACSA 2018)**.

Luego de estos estudios y los análisis correspondientes, deciden informarnos de una pre-aprobación de un crédito por U\$S 3 millones. Para la aprobación definitiva, solicitan distintos requisitos que se ponen a estudio de la comisión directiva y del Comité Ejecutivo. Los requisitos incluían la hipoteca del hotel y del terreno de enfrente a favor del BBVA y la cesión del cobro de las tarjetas de crédito del SMU, para que el banco cobrara la cuota correspondiente y se devolviera el resto a las cuentas del SMU.

#### 7) Definición conjunta de CE, CD de la CV y asesores de CE.

Este punto generó mucha controversia ya que se entendió que podría comprometer el funcionamiento del SMU. Se estancaron las negociaciones. En sesiones del Comité Ejecutivo de fecha 17/6/2020, 22/7/2020, 19/8/2020, 26/8/2020, **(20) (Actas correspondientes del CE)** se discutió en profundidad el tema. La CD de la Colonia, los asesores económicos del CE y el CE por unanimidad deciden que las condiciones solicitadas por el banco implicaban un alto riesgo institucional, que superaba el potencial beneficio de tener un complejo vacacional y centro de convenciones propio, y que expresamente contravenía la decisión de asamblea de fecha 15/9/2015.

#### 8) Comisiones Directivas de la CV y Asesores

institucional@smu.org.uy  
[smu.org.uy](http://smu.org.uy)

(+598) 2401 4701  
Bvar Artigas 1569

CP 1200  
Montevideo, Uruguay



Sindicato Médico  
DEL URUGUAY

Todo este largo proceso fue llevado adelante durante los ejercicios 79, 80, 81 y 82 (actual) del CE del SMU, con las correspondientes CD de la CV (21) (Integración de las CD de las CV), donde se cuenta con la participación de las distintas agrupaciones del SMU. También tuvieron activa participación las colegas delegadas de la Asamblea correspondiente, Dras. Libia Svarcas y Beatriz Defranco, que con un fuerte compromiso interactuaron con CD de la CV y CD constituyendo un valioso aporte en el intento de salvaguardar este rico patrimonio histórico, cultural e inmueble del SMU.

Cada decisión en el ámbito correspondiente fue consultada con los Asesores del SMU, quienes supervisaron desde el punto de vista económico, contable y jurídico las situaciones que se fueron presentando: Cr. Jorge Gutfraind, Cr. Jorge Díaz, Ec. Luis Lazarov, Dr Mario Garmendia y Dr. Elías Mantero. (22) (Actas de la CD de la CV)

Los balances auditados de la gestión de la CV desde entonces fueron oportunamente presentados a los auditores externos, puestos a consideración de la Comisión Fiscal y aprobados en las asambleas anuales ordinarias correspondientes, ajustado a los estatutos del SMU. (23) (Balances del SMU)

El Cr. Gutfraind presentó a la actual CD de la CV un balance consolidado de los resultados económicos del período reciente de la CV, que está a disposición. (24) (PPT Cr. Gutfraind)

## 9) Conclusiones finales

Desde 2018 existe un mandato de asamblea hacia la comisión directiva de la CV de avanzar con el proyecto de reconversión edilicia de la colonia, hecho que esta comisión ha tratado de cumplir, buscando por todos los medios conseguir una financiación que permitiera llevar a cabo el proyecto pero que a su vez no comprometiera al SMU como institución, desde el punto de vista económico financiero.

Desde hace 6 años las distintas CD de la CV han trabajado casi unánimemente en la búsqueda de estos proyectos, inversores, financiadores o alternativas para la reformulación del hotel y la reapertura de este en condiciones adecuadas y que además sea autosustentable. El estudio de viabilidad presentado a auditores externos por el BBVA y los estudios de los flujos de fondos, incluso en escenarios esperados, estresados o positivos, demuestran la viabilidad del proyecto.

institucional@smu.org.uy  
[smu.org.uy](http://smu.org.uy)

(+598) 2401 4701  
Bvar Artigas 1569

CP 1200  
Montevideo, Uruguay



Sindicato Médico  
DEL URUGUAY

Lamentablemente, por todas razones antes expuestas no se ha podido cumplir con el objetivo de poner en marcha el proyecto de reconversión edilicia y reapertura con gestión profesional. Mientras tanto, se ha administrado de tal manera que con el correr de los años, pagando todas las obligaciones, incluso las costosas desvinculaciones de funcionarios, manteniendo el edificio con la máxima seguridad y a pesar de la caída importante de socios SBA, hemos logrado ahorrar la mayor cantidad de dinero posible para aportar para el proyecto que sea o para devolver a los socios en caso de ser necesario.

Cabe aclarar que los dineros de los socios que, voluntariamente en el SBA, han seguido aportando a la colonia, están en las cuentas respectivas, con los balances y auditorias anuales que se realizan de forma habitual y a disposición de todos los socios. Mientras se llevaban adelante las gestiones, se firmó con el Centro de Hoteles y Restaurantes de Piriápolis un acuerdo para otorgar a los socios del SBA beneficios en el uso de las instalaciones. (25) (Acuerdo CHyRP)

En 2020 la pandemia COVID 19 generó un escenario de total incertidumbre por lo que no se logró avanzar en ninguna vía de salida a la situación de la CV.

La actual CD de la CV ha analizado detalladamente toda esta información y se ha planteado como objetivo lograr una definición en el corto plazo. Se entiende que la situación tal como está es insostenible, tanto desde el punto de vista económico (por el progresivo deterioro del inmueble), político por el respeto que los socios merecen en cuanto a información, expectativa y aportes que realizan esperando que esta situación se resuelva, y por la interacción que el hotel tiene con el entorno, otrora polo de atención y desarrollo. Hoy, el SMU es responsable de la situación del hotel.

Actualmente se están explorando mecanismos de financiación a través de inversores privados que no impliquen el riesgo institucional que la financiación bancaria impone, con un abanico de opciones que van desde la venta a la concesión. Informaremos oportunamente una vez concluidas estas negociaciones, que están en curso.

institucional@smu.org.uy  
[smu.org.uy](http://smu.org.uy)

(+598) 2401 4701  
Bvar Artigas 1569

CP 1200  
Montevideo, Uruguay