

Bogotá, D.C., mayo 30 de 2012

ATC-C- 031-2012

CIRCULAR

Señores

Socios activos, honorarios, activos hijos de socio, decanos, ausentes, corporativos y activos que tengan sustituto, sustitutos

América Tenis Club

Ciudad

- Ref: - Reglamentación de la cuota extraordinaria autorizada por la pasada Asamblea Ordinaria;
- incremento del valor del derecho de socio activo;
 - estímulos para sustitutos.

Estimados consocios:

1. Cuota extraordinaria.

La Asamblea Ordinaria, reunida el pasado 22 de febrero, determinó por unanimidad autorizar a la Junta Directiva para negociar la adquisición de los dos predios contiguos al Club en el costado occidental a los que se hizo referencia en dicha reunión, dada la importancia estratégica de su ubicación, contigua al Club, y de contar con más terreno, de por sí muy escaso ya en la zona, para mejorar u ofrecer nuevos servicios; de igual forma, para fijar el monto de la cuota extraordinaria correspondiente, la modalidad de pago y entrada en vigencia de la misma; en tal sentido, la Junta, en sesión de mayo 14 y 28 del presente año, en desarrollo de este mandato, acordó decretar y causar en el mes de julio dicha cuota extraordinaria por un valor de \$4.250.000, teniendo en cuenta el actual avance de las negociaciones que exigen disponer a muy corto plazo de los recursos para continuar y poder finalizar las tales negociaciones.

La anterior cuota cubre a socios activos, honorarios, activos hijos de socio, decanos, ausentes, corporativos y activos que tengan sustituto; los pagos se iniciarán a partir del próximo mes de julio; el monto fijado para activos hijos de socio será de \$2.0 millones; quienes deseen hacer el pago de estricto contado en el mes de julio tendrán un descuento del 10%; adicionalmente, para quienes no deseen hacer el pago de contado, la Junta determinó las siguientes modalidades de financiación:



- Socios activos, honorarios, ausentes, corporativos y activos con sustituto podrán optar por el pago de dos cuotas iguales con descuento del 6%, sin intereses, en los meses de julio y agosto próximos; o el pago de 8 cuotas mensuales a partir del próximo mes de julio, sin intereses.
- Activos hijos de socio podrán acogerse a alguna de las dos opciones anteriores, sobre el monto nominal de \$2.0 millones.
- Los socios decanos podrán optar por el pago en 12 cuotas uniformes mensuales sin descuento, pero sin intereses, a partir de julio próximo.

Los pagos podrán hacerse con tarjeta de crédito o débito; a pesar de que este servicio tiene un costo no despreciable -si todos pagáramos bajo esta modalidad, la comisión total sería del orden de \$22 millones- la Junta no quiso recargar la cuota ni a los socios con este gasto; sin embargo, veríamos como un gran gesto de colaboración para con el Club, que al fin de cuentas somos todos, que estos pagos se hicieran en efectivo, cheque o transferencia con el fin de obviar los costos de comisión antes referidos, que la entidad bancaria le cobra al Club por estos pagos; con ello, el Club puede economizarse parte del costo financiero de créditos puente que requerirá para atender oportunamente estas negociaciones.

Es importante comunicar a la Administración antes de terminar el mes de junio la modalidad por la que se opte para efectos de la facturación; de no informarse, ésta procederá a liquidar sobre la base del plazo máximo, a saber, doce meses para socios decanos u ocho meses para los demás socios a quienes cubre esta determinación de la Asamblea.

En caso de que un socio activo ceda a cualquier título su derecho a un aspirante aprobado por la Junta, para perfeccionar la transacción se requiere que el socio activo que vende se encuentre a paz y salvo con la Tesorería del Club, que incluye el pago del saldo pendiente financiado de la cuota extraordinaria; sin embargo, el nuevo socio podrá asumir los saldos pendientes del socio cedente; no se causará el valor de la cuota extraordinaria a los socios que a la fecha, 30 de mayo, habían notificado por escrito a la Junta su retiro del Club y cesión del derecho.

Tal como quedó establecido en la reunión de la Asamblea, los detalles relevantes sobre el desarrollo y conclusión de estas negociaciones les serán informados en el momento apropiado.

2. Incremento del valor del derecho de socio activo:

De otro lado, la Junta incrementó el valor del derecho de socio activo en \$5 millones, con lo cual queda en la suma de \$35.000.000; cuando la venta se origine en un socio saliente, la prima de traspaso será de \$22.000.000. Esta medida entró a regir a partir del 15 de mayo, para solicitudes que se presenten a primer debate.

De acuerdo con esta decisión y por tratarse de una modalidad de socio establecida y reglamentada por los estatutos, el valor de los derechos de hijos de socio a partir del 15 de mayo es de \$6.500.000 para solicitudes que se presenten a Junta para primer debate, que representa un aumento de \$500.000; lo anterior significa que, para futuras vinculaciones de socios activos bajo la figura estatutaria de hijos de socio, quienes apliquen en adelante deberán cancelar una suma adicional de \$1.500.000, con vigencia hasta nueva determinación de la Junta, para completar el valor de la cuota extraordinaria fijada para activos hijos de socio; los interesados podrán acogerse a cualesquiera de las tres modalidades de pago previstas para la cuota extraordinaria de hijos de socio.

3. Estímulo a socios sustitutos.

La Junta Directiva estudia actualmente la suspensión de la figura estatutaria de socio sustituto para nuevos aspirantes y para quienes se les extinga el plazo contractual estatutario de permanencia; sin embargo, con el fin de estimular la vinculación de actuales socios sustitutos a socios activos, la Junta Directiva determinó ofrecer una financiación, únicamente para este grupo, hasta por 12 meses sobre el valor del traspaso vigente a la fecha de presentación de la solicitud, con pagos uniformes sin intereses; esta promoción estará vigente hasta el 30 de septiembre próximo para solicitudes de sustitutos actuales que en este periodo se hayan presentado a primer debate a la Junta Directiva; el Club tiene conocimiento que actualmente hay 5 derechos de terceros en venta y, a voluntad de los interesados, el Club ayudaría a coordinar estas transacciones. El valor de la prima de traspaso hoy vigente es de \$22.000.000.

Cuando un sustituto adquiera el derecho de un socio activo, para poder perfeccionar la transacción se requiere que el socio activo que vende se encuentre a paz y salvo con la Tesorería del Club, que incluye el pago total de la cuota extraordinaria; no obstante, el nuevo socio podrá asumir los saldos pendientes del socio cedente.

Cordial saludo,

Alejandro Gómez Vargas
Secretario



Aparte del acta de la Asamblea sobre el tema referido:

“ ...

5- PROPUESTA PARA LA ADQUISICIÓN DE DOS PREDIOS CONTIGUOS AL COSTADO OCCIDENTAL DEL CLUB:

El Presidente manifiesta que el Club fue dueño de todos los lotes localizados sobre la calle 51 y la carrera quinta que le son colindantes; por diversas circunstancias, tuvo que vender dichos lotes; sin embargo, el crecimiento y la dinámica que ha tomado el Club hace que considere como una gran oportunidad las opciones de adquirir algunos de estos lotes o predios ofrecidos en venta, dado que son muy pocas las posibilidades de readquirirlos, bien porque ya se han construido edificios o porque la demanda que están teniendo por parte de constructores ha incrementado los precios del m2 en este sector apetecido por su ubicación y por los problemas de movilidad de la ciudad; la tierra está muy escasa, particularmente, en este sector.

Como consecuencia de lo anterior, hace aproximadamente 5 meses salieron a la venta dos casas ubicadas sobre la calle 51, colindantes con el Club, y en menos de un mes fueron compradas y ya están empezando a construir un edificio; desconocemos el precio real de estas transacciones; de igual manera, en el pasado mes de enero se concretó la venta de tres casas sobre la carrera quinta, hoy transversal 3ª, con la calle 51, con una extensión de 700 m2, transadas a \$2.200 el m2, a tan sólo 25 metros de los predios motivo de la propuesta de adquisición.

Los 2 predios a que se hace referencia en el informe enviado a los socios sobre este punto del orden del día tienen aproximadamente 16.5 metros de frente por 28 de profundidad, para algo más de 460 m2.; todavía no se tiene el valor de los 2 predios, aunque se conoce la oferta a terceros de la casa del costado norte, motivo de la propuesta de transacción, que está entre \$550 y \$600 millones. Para quien desee comprar la casa del costado norte, tiene sentido si compra el lote de Bloft, porque construir un edificio en un lote de 8 metros por 28 de fondo no es rentable a los precios del m2 del sector; en cambio, si es atractivo hacer la compra de los dos predios para hacer un edificio con frente de 16 metros ya que la norma permite un incremento de m2 construidos en cerca de un 50% más que si se hiciera en forma individual cada lote. Esos dos inmuebles son una gran oportunidad para el Club en la medida en que no hay ya casi opciones de crecimiento hacia los predios vecinos.

Varias de las obras que se quieren adelantar, como un gimnasio, zonas de parqueo, salón de uso múltiple, piscina, oficinas, algunas de estas de orden prioritario, necesitan de nuevos espacios como los que se presentan con esta propuesta, pero, por ser compra de un bien inmueble, debe ser una decisión de Asamblea. Por tal razón, la Junta propone a esta Asamblea que se considere la compra de estos dos predios y que le dé facultades para empezar a negociarlos y, una vez se tenga una propuesta concreta y que se ajuste a las posibilidades del Club, se convoque a una Asamblea Extraordinaria para que ésta estudie la propuesta y decida acerca de la compra de los predios; dado que no se conocen aún los precios de oferta por parte de los vendedores, se estima que la compra podría estar entre \$1.000 y \$1.200 millones de pesos, sin tener en cuenta las mejoras u obras que se han hecho en el lote de Bloft, y sería necesaria, en estas condiciones, una cuota extraordinaria que podría ser aproximadamente de \$ 4.000.000, si se tiene en cuenta que el lote de Bloft tiene una hipoteca en segundo grado a favor del Club por valor de \$95 millones, lo que representa una recuperación que no se monetizaría vía cuota extraordinaria; de otro lado, al existir una hipoteca en primer grado a favor de Bancolombia, se podría comprar la deuda, en cuyo caso, habría posibilidad de aliviar en el tiempo el cobro de la cuota extraordinaria.

Luego de un amplio debate, la Asamblea consideró que, dada la importancia estratégica de la adquisición de estos dos predios para el futuro desarrollo del Club y que el tiempo va en contra de esta posible transacción, no debía esperarse a que avanzaran las negociaciones para una nueva convocatoria de la Asamblea que diese su visto bueno a la transacción; en consecuencia, aprobó por unanimidad darle plenas facultades a la Junta para que adelante y finiquite el negocio de adquisición de los dos predios, a saber, el lote de Bloft y la casa contigua al costado norte del mencionado lote, bajo las condiciones de precio y financiación que estime convenientes para los intereses del Club y les informe a los socios cómo concluyó la operación; igualmente, aprobó el cobro de una cuota extraordinaria acorde con el monto de la transacción y con destino exclusivo para esta compra-venta, la cual deberá ser reglamentada por la Junta en cuanto a la forma de pago en el tiempo, procurando que en lo posible no exceda de \$4 millones, teniendo en cuenta los desembolsos efectivos a que haya lugar, esto es, descontando las acreencias a favor del Club que se imputen a la transacción.”