



OBSERVACIONES Y ACLARACIONES

PLAN DE SALVAMENTO DEL SERREZUELA COUNTRY CLUB

CONSULTAS Y DUDAS SOBRE EL PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN

- 1) **¿Por qué no transformar la actual razón social en lugar de crear la S.A.S.? ¿Ahorrar en escrituración?**

Respuesta: El numeral 6 del artículo 13 de la Ley 454 de 1998, que regula las entidades sin ánimo de lucro, prohíbe expresamente que las corporaciones, como el Serrezuela Country Club, se transformen en sociedades comerciales.

- 2) **Hoy tenemos una ventaja tributaria por ser entidad sin ánimo de lucro, ¿al cambiar a S.A.S. pagaremos más impuestos?**

Respuesta: Teniendo en cuenta que el Club va a seguir siendo una Corporación, ninguna de las ventajas tributarias con las que cuenta actualmente se va a perder. Para el caso de la S.A.S., el esquema tributario será el de cualquier otra sociedad comercial. Sin embargo, es importante tener en cuenta que los aportes de capital son patrimonio, y no corresponden a un ingreso gravable con IVA e ICA.

- 3) **¿Para el Socio de las S.A.S. tiene algún impacto tributario pasar de tener un derecho de uso a tener una acción?**

Respuesta: Por tratarse de un bien mueble, el valor de la acción deberá ser incluido dentro del patrimonio reportado en la declaración de renta. La mayoría de las personas no paga impuesto de renta por patrimonio sino por ingresos, entonces no debería variar el monto a pagar por concepto de renta. Sin embargo, para el caso de las personas que pagan por patrimonio, la base se aumentará en el valor de la acción. Esto ocurre con la compra de cualquier bien. Es importante tener en cuenta que, si al momento de la venta de la acción la persona tiene alguna utilidad, dicha utilidad será gravada con impuesto de renta.

- 4) **¿Se necesita que en las sesiones de la Asamblea haya unanimidad para que el Club se asocie y aporte los inmuebles?**

Respuesta: No se requiere unanimidad. Se requiere de la mayoría calificada establecida en los Estatutos sociales del Club. Esto es, un quórum de 30% de los Asociados y el voto favorable del 70%.



OBSERVACIONES Y ACLARACIONES

PLAN DE SALVAMENTO DEL SERREZUELA COUNTRY CLUB

5) ¿Qué el Club entre como Socio de la nueva S.A.S. y aporte más de 20 mil millones genera lesión enorme?

Respuesta: No se genera lesión enorme pues la decisión es tomada por el máximo órgano social, es decir la Asamblea General de Asociados. La lesión enorme solamente se constituye cuando existe una venta de por medio. Para el caso de la Corporación realmente lo que existe es un aporte de capital. Adicionalmente la lesión enorme es definida como un vicio del consentimiento, es decir que la persona que en su momento estaría vendiendo el bien, no pretendía, ni era de su conocimiento que lo estaba vendiendo por menos de la mitad de su justo valor. En el caso del Club, no existe dicho desconocimiento pues la Asamblea sabe exactamente cuánto es el valor de los bienes y por cuánto los está entregando.

Adicionalmente, es importante tener en cuenta que, en derecho comercial, todos los derechos son renunciables. Por lo tanto, la única entidad que estaría en facultad para solicitar ante un juez que se declare la lesión enorme, sería el mismo Club, es decir los mismos Asociados que tomaron dicha decisión.

6) ¿Cómo se contabiliza la diferencia entre el valor de la acción y el valor del aporte?

Respuesta: El valor nominal de la acción deber ir al capital de la compañía, y el resto debe ir como prima en colocación de acciones.

Es importante recordar que no existe límite para la prima en colocación de acciones. Por medio del Oficio 220-039068 del 13 de marzo de 2018, la Superintendencia de Sociedades respondió negativamente a una consulta en la que se cuestionaba si “el sobreprecio que se paga por la prima en colocación de acciones tiene un valor máximo, es decir, si existe una cantidad máxima que se pueda cancelar por ese concepto”.

Esta contestación se apoya en lo señalado en el artículo 3 del Capítulo I de la Circular Externa 100-000005, del 22 de noviembre de 2017, el cual –hablando del valor, o monto del valor de la prima en colocación de acciones– concluye:

*Que es el órgano social competente para aprobar el reglamento de colocación, el llamado a determinar discrecionalmente el precio al que serán ofrecidas las acciones, de tal suerte que, si se fija un valor superior al nominal, ese mayor valor o diferencia respecto del cual **no existe un límite legal**, se considera prima en colocación de acciones.*



OBSERVACIONES Y ACLARACIONES

PLAN DE SALVAMENTO DEL

SERREZUELA COUNTRY CLUB

7) ¿Al cuánto tiempo de haber pagado la acción la puedo vender? ¿Opera el derecho de preferencia?

Respuesta: La acción es un bien como cualquier otro que puede venderse en cualquier momento. Dentro de los Estatutos de la S.A.S. existe un derecho de preferencia donde la primera opción de compra la tiene la S.A.S.

Igualmente existe una cláusula que determina el valor de retoma de la acción, por parte de la S.A.S., según el tiempo transcurrido desde la adquisición de la misma.

8) Si un Asociado no desea hacer parte de la S.A.S. ¿se va del Club?

Respuesta: No, para ser Asociado del Club no es necesario ser Socio de la S.A.S.

9) ¿Las Membresías siguen operando?

Respuesta: Si, siguen operando. La diferencia será que ahora no tendrán el límite de 2 años.

10) ¿Cuántas acciones de la S.A.S. puede tener un Asociado?

Respuesta: Un Asociado puede tener tantas acciones en las S.A.S., como derechos de uso en la Corporación.

11) ¿Cómo se manejan los derechos del Club de Ejecutivos respecto de las acciones en las S.A.S.?

Respuesta: Por tratarse de una persona jurídica, deberá manejarse de la misma forma en la que se maneja cualquier persona jurídica. Es decir, que podrán adquirir en la S.A.S. tantas acciones como derechos de uso tengan en el Club.

12) ¿Las Membresías pueden ser Socios de la S.A.S.?

Respuesta: No, es requisito estatutario que los Accionistas de la S.A.S. sean Socios del Club.

13) ¿Qué pasa después de 24 meses en que las personas hayan terminado de hacer sus aportes a las S.A.S. para ser usados como “cuota de sostenimiento”? ¿De dónde se siguen obteniendo recursos? ¿Como se compromete/obliga a los Asociados (Corporación) o Socios (S.A.S.) a seguir realizando pagos de cuota de sostenimiento después del mes 24?



OBSERVACIONES Y ACLARACIONES

PLAN DE SALVAMENTO DEL

SERREZUELA COUNTRY CLUB

Respuesta: Esto es algo que se deberá definir en su momento, pero existen dos opciones. O se vuelven a hacer los pagos de cuota de sostenimiento al Club, o se sigue capitalizando por medio de aportes a la S.A.S. Decisiones que se deberán tomar en su momento por la Asamblea de Accionistas de la S.A.S.

14) ¿Qué garantiza que las personas con las que estoy Asociado en las S.A.S. no están reportadas en listas por tráfico de drogas, corrupción, etc.?

Respuesta: Para que las personas puedan ser Accionistas de la S.A.S. deben pasar primero el filtro de ser Asociados del Club, por lo tanto, deben cumplir con todas las verificaciones que se hacen para su ingreso al mismo, entre las cuáles está la idoneidad moral de la persona.

15) ¿Pasados los 24 meses cómo se le “obliga” a los Socios a seguir haciendo pagos de cuota de sostenimiento para sostener el Club? (Una vez ya se hacen los aportes de capital no es posible obligar a las personas a seguir haciendo aportes para sostener el Club)

Respuesta: Estas son decisiones que se toman por mayoría, y si las personas no siguen aportando al capital o a la cuota de sostenimiento, según sea el caso, deberán ceder su acción a la S.A.S.

16) ¿Tener que operar la Corporación y la S.A.S. no genera doble gasto de administración?

Respuesta: Si bien no es el doble, si es necesario cierto gasto de administración que deberá ser cubierto con los ingresos adicionales que se generan por medio de la figura planteada.

17) ¿Cómo es el tratamiento de los derechos corporativos en esta transformación?

Respuesta: Los derechos corporativos van a poder comprar acciones en la S.A.S. en el mismo número que tienen derechos en la Corporación. En ese caso el accionista es la persona jurídica y no hay implicaciones relacionadas con número de beneficiarios.

18) ¿Cómo se van a valorar las cuotas de sostenimiento pagadas por anticipado por los Asociados si se hace la transformación a la S.A.S.?

Respuesta: Se definirá en su momento con un acuerdo entre la Corporación y la S.A.S., basado en el tiempo pagado por anticipado y los registros contables.



OBSERVACIONES Y ACLARACIONES

PLAN DE SALVAMENTO DEL

SERREZUELA COUNTRY CLUB

19) ¿Qué riesgos legales existen al hacer este movimiento de activos y creación de la S.A.S.?

Respuesta: No visualizamos riesgos adicionales a los normales de la creación de una S.A.S.

20) ¿Cuál es el costo de la creación de la S.A.S., aporte de terrenos y edificaciones (Notaría, Registro y Beneficencia) de este proceso?

Respuesta: Serán aplicables las tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, las establecidas por la Cámara de Comercio de Bogotá.

21) ¿Cuáles van a ser los costos fijos de la S.A.S.? Ejemplo: Renovación de Cámara de Comercio, etc.

Respuesta: Los costos de administración, los de renovación de la matrícula mercantil y los impuestos nacionales y municipales.

22) ¿Cuál va a ser el objeto social de la S.A.S.? ¿Se va a intentar hacer algún tipo de negocio con la S.A.S. para que funcione realmente como una sociedad productiva?

Respuesta: El objeto social de la S.A.S. va a ser el de la inversión inmobiliaria. La idea inicial es que dicha sociedad administre los bienes aportados por el Club, por ahora no se tiene pensado que tenga alguna otra función, pero su capacidad jurídica le permitiría realizar cualquier actividad legal por tratarse de una S.A.S.

23) ¿Quién impone las reglas que regirán sobre los nuevos Asociados y Membresías para el ingreso al Club? ¿La Corporación o la S.A.S.?

Respuesta: Respecto del Club, las reglas serán las que se tienen actualmente previstas en los Estatutos sociales. No habrá cambio en cuanto al proceso de aceptación de los Socios o Membresías del Club. Para el caso de la S.A.S. además de haber cumplido los requisitos para ser aceptado en el Club, deberá adquirir la acción.

24) ¿Si se hace uso de esta figura (S.A.S.), quién es el órgano competente para decidir sobre el uso de los terrenos y edificaciones del Club, así como de obras y cualquier tipo de cambio de la infraestructura?

Respuesta: En ese caso el órgano competente será la Asamblea de Accionistas de la nueva S.A.S.



OBSERVACIONES Y ACLARACIONES

PLAN DE SALVAMENTO DEL

SERREZUELA COUNTRY CLUB

25) ¿Quién va a ser el representante legal de la S.A.S.? ¿La S.A.S. va a tener alguna Junta Directiva? ¿Quién es la Junta Directiva o es la misma Junta Directiva de la Corporación?

Respuesta: Esos órganos deberán ser elegidos por la Asamblea de Accionistas de la sociedad, una vez sea constituida. Se está proponiendo que sean los mismos que actualmente tiene la Corporación.

26) ¿Si embargan la acción que algún Socio tiene en la S.A.S. quién seguiría pagando las “cuotas de sostenimiento” para el mantenimiento del Club?

Respuesta: Para el caso de la acción en la S.A.S., al no pagarse no se adquiere el derecho de dominio y por lo tanto la acción permanece en cabeza de la sociedad. Los dineros cancelados no serán devueltos. Esto será considerado como el pago de una sanción por incumplimiento del acuerdo.

27) ¿Si realizamos esta figura jurídica y pasamos los activos a la S.A.S., qué garantiza que los nuevos Socios de la S.A.S. no decidan vender los terrenos a una empresa constructora?

Respuesta: No hay garantía alguna de que esto no pase. Para tal efecto deberá ser la Asamblea de Accionistas quien tome la decisión. En dicho caso deberán cumplir con las mayorías establecidas en los Estatutos sociales. Es importante recalcar que hoy en día también existe esa posibilidad bajo la figura de la Corporación. Es decir que respecto de dicha posibilidad no hay cambio alguno.