Cuenta del Directorio 2024 – 2025

Estimados socios:

Como presidente del directorio, me complace presentar la Memoria Anual correspondiente al periodo 2024–2025. Este documento refleja el trabajo realizado con un objetivo claro: asegurar la sustentabilidad del Club Las Araucarias mediante una gestión financiera responsable, el fortalecimiento de nuestras instalaciones y la mejora continua de los servicios ofrecidos a nuestra comunidad.

Durante este período, enfrentamos desafíos significativos que requirieron decisiones complejas. Entre ellas, destacamos la solicitud de una cuota extraordinaria destinada a la renovación de la maquinaria de mantención de la cancha de golf. Si bien sabíamos que esta medida podría implicar la pérdida de algunos socios, era una decisión necesaria para asegurar el futuro de nuestro principal activo.

Asimismo, el aumento sostenido del costo de la energía eléctrica afectó directamente nuestros flujos operacionales, ya exigidos al máximo. A pesar de este contexto adverso, logramos mantener el equilibrio financiero y continuar con las mejoras necesarias para preservar la calidad de nuestros servicios.

A continuación, presentamos un resumen de los principales aspectos abordados durante el año:

Situación Financiera

Resumen de la Situación Financiera del Club

Durante el año 2024, la administración del Club ha desarrollado una planificación financiera con una mirada integral de corto y largo plazo, sustentada en un robusto plan de reinversión orientado a fortalecer la infraestructura existente y a proyectar el crecimiento institucional. Este plan ha involucrado inversiones por más de $300 millones en la recuperación de maquinaria e instalaciones del campo de golf, así como en nuevas iniciativas destinadas a atraer y retener socios.

En línea con esta visión estratégica, se ha diseñado un plan de desarrollo de mediano plazo para potenciar el uso del Spa y otras instalaciones actualmente subutilizadas, como canchas de tenis, squash y la piscina temperada. El objetivo es maximizar su capacidad operativa y convertirlas en una fuente adicional de ingresos para el Club.

Al mismo tiempo, hemos buscado alternativas que permitan hacer más eficiente nuestra gestión, sin perder flexibilidad para establecer convenios especiales que promuevan el aumento de los ingresos. Gracias a estas acciones, los ingresos operacionales del Club en 2024 alcanzaron los $1.005 millones, cifra en línea con

el presupuesto proyectado. Al descontar los $83 millones correspondientes a la cuota extraordinaria destinada a la inversión en maquinarias, el ingreso por operación normal se situó en $922 millones, lo que representa un crecimiento del 8,4% respecto de los $850 millones registrados en 2023.

De acuerdo con los Estados Financieros, el Club ha cumplido oportunamente con todos sus compromisos operacionales y financieros, logrando, entre otros hitos, la eliminación del pasivo que mantuvo con CGE.

En cuanto a la situación patrimonial, ha mostrado una evolución positiva, aumentando desde $1.681 millones en 2023 a $1.867 millones en 2024. Este incremento se explica por una combinación de factores: ahorro de costos, el aporte de la cuota extraordinaria y, principalmente, el apoyo obtenido a través de la renegociación del gasto común con el condominio.

Déficit Operacional

El déficit registrado durante el período se explica principalmente por dos factores:

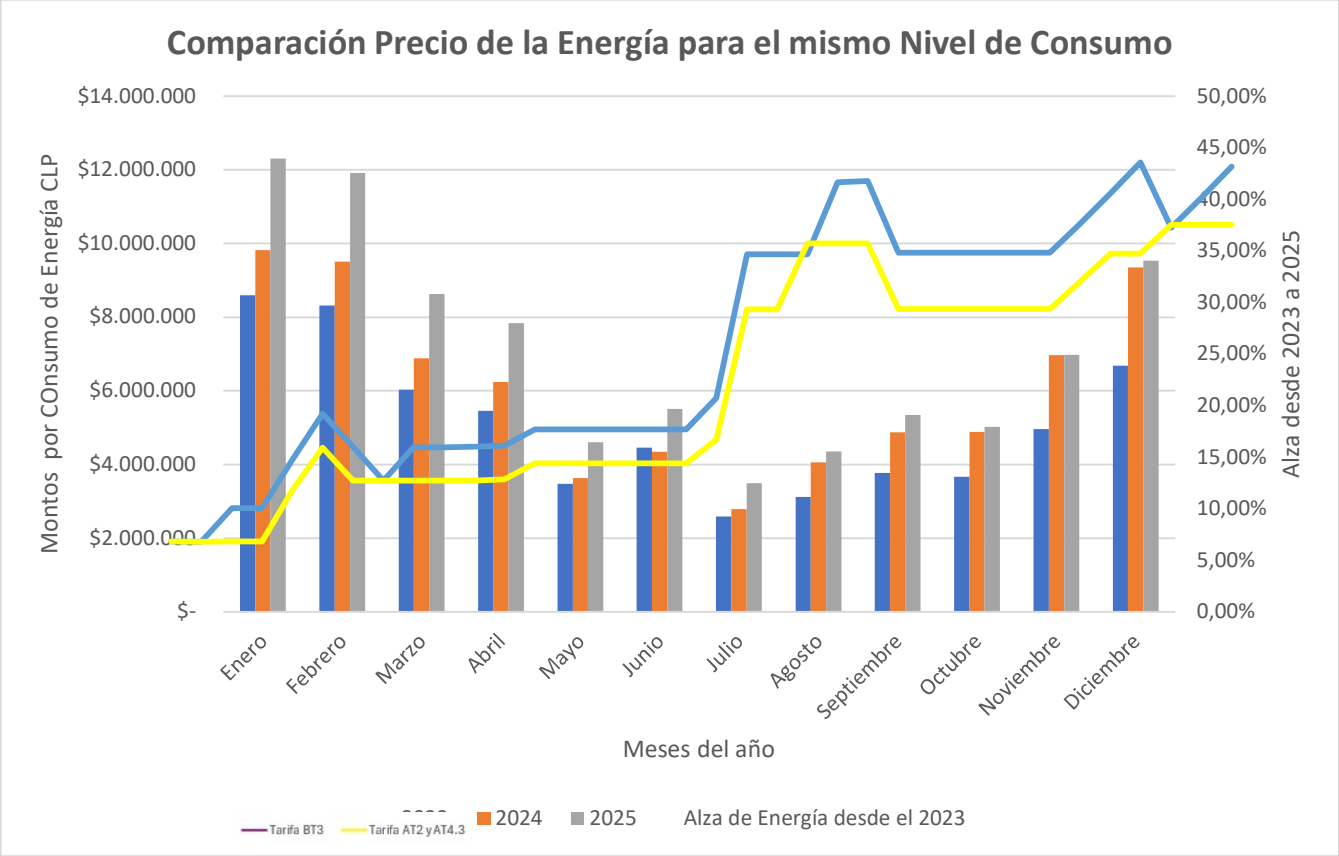
Migración de Socios

Durante el año, se registró la **salida de 22 socios equivalentes**, en gran parte como consecuencia de la cuota extraordinaria implementada. Si bien esta pérdida fue significativa, es importante destacar que ha sido **absorbida por la misma cuota y la integración de nuevos socios**, mitigando su impacto financiero directo.

Aumento del costo energético

La segunda gran presión sobre nuestras finanzas fue el **alza sostenida en las tarifas eléctricas**, uno de los gastos más importantes del Club después del ítem de sueldos y salarios.

Los gráficos que se presentan a continuación ilustran la evolución de la tarifa eléctrica desde el año 2023 hasta el año 2025 proyectado. Es evidente que ha habido una tendencia al alza significativa en el costo del kilovatio-hora (KWh). Esta tendencia puede afectar de manera considerable los costos operativos del club.



El aumento en la tarifa eléctrica se traduce en un costo adicional para el club. En términos concretos, habrá un incremento del 45% en el costo de la energía eléctrica, lo que representa un gasto adicional de $5.4MM/mes.

Es importante destacar que la energía eléctrica constituye el segundo costo más relevante en la estructura de gastos del club, después de los sueldos y salarios. Esto implica que cualquier incremento en el costo de la energía tendrá un impacto directo en los flujos operacionales.

Dada la importancia de la energía eléctrica en los costos operativos, es fundamental que el club evalúe estrategias para mitigar el impacto de estas alzas, como la implementación de medidas de eficiencia energética o la búsqueda de fuentes de energía alternativas. Esto permitirá mantener la sostenibilidad financiera del club en el futuro.

Como resultado de estas presiones, debimos tomar decisiones difíciles, como la **suspensión temporal de algunos servicios**, entre ellos la **cancha de práctica de golf** y la **piscina temperada**, además de **ajustes en la estructura organizacional**.

2. Padrón de Socios

A marzo de 2025, el padrón de socios se desglosa de la siguiente manera:

Categoría	Cantidad	Monto en UF	Valor estimado en CLP
Socio Accionista	185	945,3	$36.606.118
Usuario Joven	18	55,5	$2.149.155
Usuario FFAA	4	22,0	$851.917
Usuario Club	36	221,5	$8.577.260
Usuario Spa	74	155,7	$6.029.252
Total General	**317**	**1.400**	**$54.213.702**

La cuota extraordinaria provocó la renuncia de 22 socios equivalentes que pagan 5.5UF por mes, afectando los ingresos mensuales en 118.6 UF. No obstante, el efecto fue absorbido por la misma cuota extraordinaria. Desde noviembre hemos recuperado parte del padrón gracias a la rehabilitación de la cancha de golf y al sostenido trabajo del plan de marketing.

4. Gestión Deportiva: Golf

En 2024, nuestro club mantiene su prestigio como el decimocuarto campo de golf a nivel nacional, este ranking está liderado por tres clubes de la quinta región. Sin embargo, nuestro club lidera los clubes fuera de Santiago.

En cuanto a la participación de nuestros socios en los campeonatos internos del 2024, organizados con dedicación por el Comité de Golf, hemos notado bajo interés por estas competencias a pesar el notable esfuerzo que realiza el Comité de Golf.

Cancha de Golf y Mantenimiento

La cancha es el principal activo de nuestra corporación, representa aproximadamente el 35% del costo operativo total del club. Su mantenimiento y mejoramiento es prioritario, pero las restricciones presupuestarias limitan las mejoras que se pueden implementar.

Falla del Motor del Pozo Profundo

En enero de 2025, enfrentamos un evento crítico: el **motor de la bomba del pozo profundo**, esencial para el riego de la cancha, **sufrió una falla** que dejó la cancha sin riego por 20 días. Agradecemos profundamente al condominio por habernos proporcionado agua de forma temporal.

La reparación costó $23 millones, afectando el flujo operativo y evidenciando la necesidad de seguir invirtiendo en infraestructura crítica.

Renovación de Maquinaria

La maquinaria de la cancha de golf es un factor clave para garantizar la calidad y la presentación de la cancha. Sin embargo, la maquinaria del club estaba totalmente depreciada, lo que dificultaba la ejecución efectiva de los trabajos necesarios para cumplir con los estándares requeridos.

Debido a la obsolescencia de los equipos, se tomó la decisión de solicitar una cuota extraordinaria de 35UF por socio, con el fin de financiar la adquisición de 5 máquinas esenciales para la mantención de la cancha. Esta inversión ha sido crucial para garantizar que las tareas de mantenimiento se realicen de manera eficaz y eficiente.

La siguiente tabulación muestra el estatus financiero de cada una de las maquinas adquiridas:

MAQUINARIA	**PRESUPUESTO**	**PAGOS REALIZADOS**	**SALDO PENDIENTE**
John Deere EZTRAK 997	$121.911.782	$35.882.006	$86.029.776
John Deere 2653B			
John Deere 220 SL			
Ventrac 4520Y	$91.418.564	$33.167.356	$58.251.208
John Deere Aercore 800	$42.447.539	$9.600.005	$32.847.534
Total	**$255.777.885**	**$78.649.367**	**$177.128.218**

Esta inversión fue **estratégica y necesaria**. Hoy, contamos con maquinaria moderna que ha permitido **mejorar la apariencia general de la cancha**, **acortar los tiempos de mantenimiento** y aumentar la **eficiencia del equipo de trabajo**. Esto se traduce directamente en una mejor experiencia para quienes disfrutan del golf en nuestro club.

7. Spa y Deportes Complementarios

El spa sigue siendo uno de los servicios **más valorados por los socios**, pero también representa un importante desafío en términos operativos. Su funcionamiento requiere **una dotación de personal en turnos rotativos**, así como un importante consumo de energía eléctrica para mantener operativa: la piscina temperada, saunas y otras instalaciones.

Hoy, el **costo de operación del spa representa cerca del 20% del gasto total del Club**. Esta cifra refuerza la necesidad de **evaluar medidas de eficiencia energética**, sin comprometer la calidad de este servicio tan apreciado por la comunidad.

Tenis

Desde 2023, se ha trabajado en fortalecer la práctica del tenis, este proceso comenzó con la iniciativa de don José Miguel Valdés y continuó bajo la dirección de don Jaime Soto. Gracias a su gestión, se generó la alianza con el Colegio Campanario que esperamos sea el semillero de este deporte.

Pádel

El pádel es un deporte en crecimiento, pero en el club su práctica sigue siendo baja. Uno de los principales obstáculos ha sido el sistema de reservas y acceso de no socios, lo que ha desincentivado su uso por parte de jugadores externos.

Si bien hemos realizado mejoras en este aspecto, aún no hemos logrado una solución completamente efectiva.

Sala de Spinning

Uno de los avances destacados fue la transformación de la antigua cancha de ráquetbol —de bajo uso— en una **moderna sala de spinning**, equipada con bicicletas de alto estándar. Esta nueva instalación ha dado un **nuevo aire a nuestras actividades indoor**, ampliando la oferta deportiva para socios de todas las edades.

Club House

En febrero de 2024 dimos un importante paso: **incorporamos a Casa Araucarias nuestro nuevo concesionario** para el Club House y Hoyo 9, esto significó un ingreso total para el Club de **$31 millones anuales que se desglosan en**:

- $20 millones por concepto de **derechos de llave**
- $11 millones por **recuperación de gastos** (luz, agua y otros)

Esto marcó un **hito histórico en la administración del Club House**, permitiendo llevar a cabo importantes mejoras, tales como:

- Renovación del sistema eléctrico del Club
- Pintura exterior de la fachada y limpieza de techumbres
- Modernización del Hoyo 9 con una cafetería y productos para llevar.
- Remodelación del acceso para proveedores y estacionamiento de carros, incluyendo nueva instalación eléctrica
- Remodelación y habilitación de **bodega para uso del concesionario**

Estacionamientos

Se realizó una **transformación integral del sector de estacionamientos**, eliminando estructuras metálicas y cubiertas deterioradas. Estas fueron reemplazadas por **luminarias LED solares**, lo que ha mejorado notablemente:

- La imagen visual del entorno
- El orden y la seguridad del área, y
- La eficiencia energética

Este avance fue posible gracias al **aporte directo del director Dennis Stifel**, a quien extendemos nuestros agradecimientos.

8. Modernización Administrativa:

La implementación del sistema Maximize ERP ha sido un hito en la profesionalización de la gestión administrativa.

La implementación del sistema ERP no fue tarea fácil. Nos encontramos con múltiples dificultades, especialmente por la carencia interna de personal especializado e información histórica inexacta. Esto hizo complejo los ajustes

contables. Sin embargo, después de mucho esfuerzo, hoy tenemos Maximize ERP funcionando en un 90% y muy cerca de su implementación total.

Hoy contamos con información financiera precisa, segmentada por centro de costos y con datos históricos de cada socio.

Agradecemos especialmente al director Dennis Stifel por la donación de la licencia y la capacitación en el uso del sistema, que ha sido clave para este avance.

Relación con el Condominio Las Araucarias

Después de un prolongado proceso de negociaciones, se alcanzó un acuerdo significativo para la cancelación de la deuda histórica que el Club ha mantenido con el Condominio. Este acuerdo se fundamenta en la cesión de 5,000 m² del sector Norte, ubicado frente a la entrada principal del Condominio. Esta cesión permitirá saldar la deuda histórica, que asciende a $140MM, y eximirá al Club del pago del 50% de los gastos comunes durante un período de cuatro años.

La consecuencia esencial de este acuerdo es eliminar la deuda de corto plazo de los balances financieros del Club, permitiendo así el acceso al crédito necesario para financiar proyectos que sean rentables permitiendo la sustentabilidad del club.

Si bien reconocemos que este acuerdo no constituye una solución definitiva respecto a los gastos comunes, representa un avance importante, ya que liberará al Club de un gasto de 75 UF mensuales por los próximos cuatro años. Durante este tiempo, se debe continuar trabajando en la búsqueda de una solución definitiva que satisfaga a ambas entidades.

Proyecciones y Acciones Futuras

Ante el estancamiento de la actividad golfística se plantean dos líneas estratégicas para fortalecer la sustentabilidad del club:

Explotación del Club House: Uno de los pilares fundamentales para mejorar la salud financiera del Club es aumentar los ingresos propios. En este contexto, creemos firmemente que los esfuerzos deben concentrarse en la adecuada explotación de las instalaciones disponibles, las cuales cuentan con un alto potencial para generar recursos adicionales.

Estamos trabajando de manera coordinada con el condominio para definir y establecer los procedimientos necesarios que permitan regular y facilitar este uso, especialmente en lo que respecta a la realización de eventos sociales, corporativos

y comunitarios. Promover activamente las instalaciones del Club como un espacio ideal para este tipo de actividades representa una oportunidad concreta de crecimiento económico.

Para asegurar el éxito de esta iniciativa, es indispensable realizar una adecuación de la estructura organizacional del Club, estableciendo objetivos claros, roles definidos y una planificación estratégica orientada específicamente al desarrollo de este proyecto. Esta evolución institucional permitirá no solo optimizar el uso de nuestras instalaciones, sino también consolidar una fuente de ingresos sostenida y alineada con la visión de largo plazo del Club.

Instalación de Planta Fotovoltaica:

La implementación de una planta fotovoltaica en el Club es una medida clave y urgente para asegurar su sustentabilidad a largo plazo. Este proyecto no solo permitirá una significativa reducción de los costos operacionales mediante el autoabastecimiento energético, sino que también posicionará al Club como una institución comprometida con el medioambiente, al incorporar energía limpia y renovable en sus operaciones.

El proyecto de planta fotovoltaica ha sido cuidadosamente diseñado y valorizado por esta administración, que ha avanzado de forma concreta en su planificación técnica y económica. Actualmente, nos encontramos en la búsqueda de financiamiento para su ejecución. En una primera instancia, nuestra solicitud fue rechazada debido a una deuda de corto plazo que mantenía el Club. Sin embargo, esta situación ha sido debidamente resuelta a través de un acuerdo con el condominio, lo que mejora sustancialmente nuestra posición financiera y nos permite avanzar con renovadas expectativas.

La instalación de esta planta no es solo una inversión estratégica: es una necesidad urgente que permitirá al Club proyectarse con solidez hacia el futuro, alineado con estándares modernos de eficiencia y responsabilidad ambiental.

Reflexión Final

Concluimos esta memoria con profundo orgullo por los logros alcanzados y renovada esperanza en el futuro del Club Las Araucarias. Cada decisión ha sido guiada por el compromiso de la comunidad y la visión de construir un club más sólido, moderno y sustentable.

Agradecemos sinceramente el respaldo de nuestros socios y los invitamos a continuar construyendo juntos un club que siga siendo motivo de orgullo para todos.

Atentamente,
Presidencia del Directorio – Club Las Araucarias