

ANALISIS LIQUIDACION 1988 SOBRE LA BASE DE PRINCIPIOS COOPERATIVOS

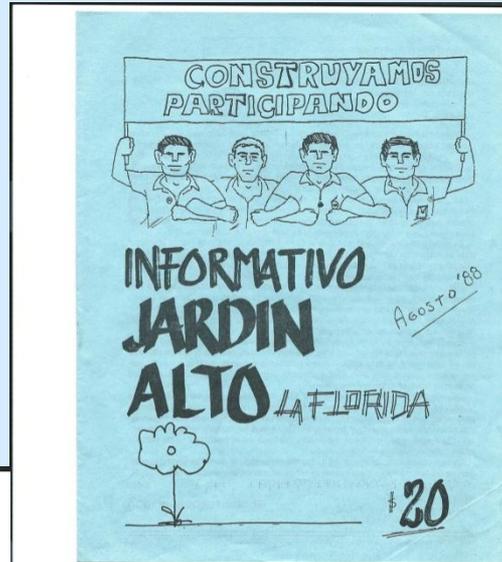
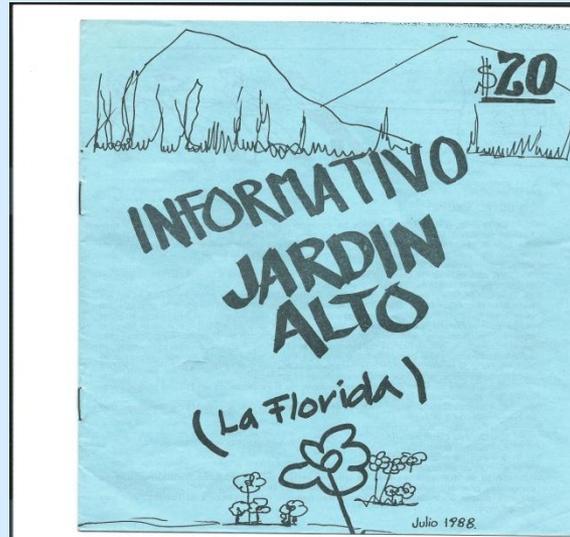
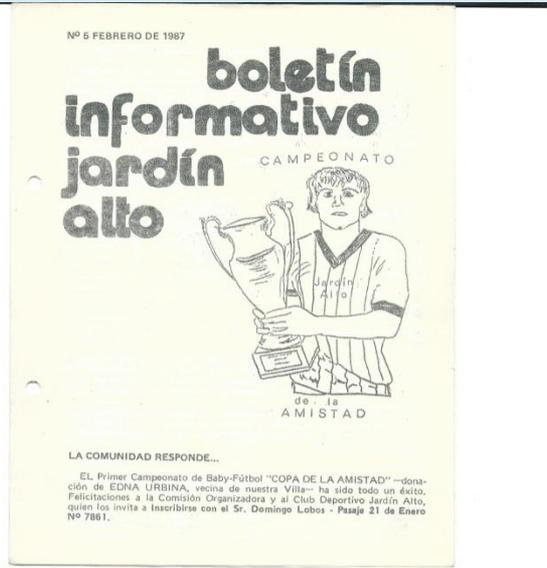
- Es difícil entender la complejidad de las personas, pero hoy no es extraño ver como ellas se cierran, no quieren ver lo que ayer aprobaron y firmaron y hoy desconocen. Olvidan la Ayuda Mutua, olvidan el Cooperativismo Pero lo que resulta una barbaridad y una injusticia, es asumir la discriminación al acusar otras personas de su condición económica y de no haber pagado, lo que efectivamente ellos cancelaron.
- **Guillermo Dávalos Pomareda**

Liquidación proyecto Jardín Alto

- A partir de marzo del año 1988, la Comisión de Liquidación, inició su proceso, a través de múltiples reuniones de trabajo con Habitacoop, sobre la base de la Información base de los Costos directos totales (primer cuadro) y la relación Costos con las ventas por etapas , reflejados en el segundo cuadro.
- Posteriormente se presentó la Proposición de Habitacoop, en la que no consideró los terrenos comunes. Siempre Habitacoop , quiso estos terrenos y fue una larga y dura discusión para evitar entregárselos.
- Finalmente se presentó una Proposición Alternativa, que incorporaba los terrenos comunes y permitía que los saldos negativos se cubrirían con los Fondos de Programa (reserva que mantenía Habitaccop para cubrir déficit, pero que por la liquidación quedaron a favor).

- El sábado 6 de agosto del año 1988, previa información, discusión y votación por cada Asamblea de Programa, El Comité Coordinador de Jardín Alto resuelve la aprobación de la Proposición Alternativa que incluye los terrenos comunes.
- Se deja establecido que desde marzo de 1987, se inició el proceso de comunicación explicando lo que implicaba la Liquidación del Proyecto. Esto se informó en cada Asamblea de Programa del Comité Coordinador ,explicando con Papelografos las diferentes alternativas. Además se utilizó la Publicación de Boletines, que en esa fecha informaba de todas las actividades del Coordinador y su participación.
- Se adjuntas muestra de Boletines de la época.

BOLETINES DE LA EPOCA



GASTOS O COSTOS TOTALES

| | Gastos o Costos | Valor \$ |
|----|---|--------------------|
| 1 | Terreno (valor único m2 \$ 290,81) | 26.754.896 |
| 2 | Costo obras (contrato construcción) | 334.737.111 |
| 3 | Urbanizació (contrato construcción) | 125.710.949 |
| 4 | Escrituración (individual) | 14.350.007 |
| 5 | Costo financiero (intereses de préstamos de construcción) | 78.882.499 |
| 6 | Inversiones (gastos legales, de estudios y otros) | 16.082.206 |
| 7 | IKT (intereses por capital aportado por socios) | (5.253.276) |
| 8 | Asistencia técnica (asesoría Habitacoop) | 31.908.297 |
| | Subtotal | 623.172.689 |
| 9 | Area comunitaria (centro comunitario) | 349.044 |
| 10 | Areas locales y centro deportivo | 5.872.901 |
| | Total | 629.394.634 |

HABITACOP
DISTRIBUCIÓN DE COSTOS DIRECTOS V/S VENTAS
31/12/1986

| Grupos | Viviendas | Venta | Costo | Saldo |
|-----------------------|------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1a Etapa | | | | |
| Los Cerezos | 23 | 35.143.139 | 36.780.809 | (1.637.670) |
| Simón Bolivar 1 | 38 | 79.722.839 | 83.437.923 | (3.715.084) |
| Villa Alemana | 22 | 39.778.538 | 41.632.218 | (1.853.680) |
| Los Cedros | 52 | 94.083.471 | 98.467.761 | (4.384.290) |
| Villa Acapulco | 22 | 39.237.552 | 41.066.022 | (1.828.470) |
| Los Almendros | 54 | 65.568.326 | 68.632.550 | (3.064.224) |
| Total | 211 | 353.533.865 | 370.017.283 | (16.483.418) |
| 2a Etapa | | | | |
| Berliner | 22 | 39.737.787 | 36.697.846 | 3.039.941 |
| Los Castaños | 20 | 24.196.199 | 22.345.190 | 1.851.009 |
| Simón Bolivar 2 | 34 | 66.141.370 | 61.075.824 | 5.065.546 |
| Total | 76 | 130.075.356 | 120.118.860 | 9.956.496 |
| 3a Etapa | | | | |
| Villa Bernardo 1 | 73 | 95.337.544 | 90.743.564 | 4.593.980 |
| 4a Etapa | | | | - |
| Villa Bernardo 2 | 36 | 46.262.376 | 46.005.385 | 256.991 |
| | | | | - |
| Total proyecto | 396 | 625.209.141 | 626.885.092 | (1.675.951) |

NOTAS AL INFORME ANTERIOR ENTREGADO POR HABITACOOOP

1. Estos valores corresponde a la información inicial de Habitacoop, que explica por que no se podía liquidar por etapas.
2. Crisis económica 1981-1984, la mayor desde 1930, altas tasas de intereses, caída bancaria, alta cesantía, etc.
3. El costo financiero (intereses por préstamos conseguido para financiar construcción) es alto y afecta directamente a la Primera Etapa.
4. Estos valores no incluyen Terrenos Comunes (Campo Deportivo y Locales Comerciales)
5. Los valores del Costo son la base del prorratio o distribución para la proposición de Habitacoop.

PROPUESTA ALTERNATIVA QUE INCLUYE TERRENOS COMUNES APROBADA POR LAS ASAMBLEA DE PROGRAMA 6/8/1988

| Grupos | Viviendas | Venta | Costo | Saldo |
|-----------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1a Etapa | | | | |
| Los Cerezos | 23 | 35.143.139 | 35.626.524 | (483.385) |
| Simón Bolívar 1 | 38 | 79.722.839 | 79.084.556 | 638.283 |
| Villa Alemana | 22 | 39.778.538 | 39.734.442 | 44.096 |
| Los Cedros | 52 | 94.083.471 | 93.678.192 | 405.279 |
| Villa Acapulco | 22 | 39.237.552 | 38.610.508 | 627.044 |
| Los Almendros | 54 | 65.568.326 | 66.610.512 | (1.042.186) |
| Total | 211 | 353.533.865 | 353.344.734 | 189.131 |
| 2a Etapa | | | | |
| Berliner | 22 | 39.737.787 | 39.734.442 | 3.345 |
| Los Castaños | 20 | 24.196.199 | 24.670.560 | (474.361) |
| Simón Bolívar 2 | 34 | 66.141.370 | 68.974.244 | (2.832.874) |
| Total | 76 | 130.075.356 | 133.379.246 | (3.303.890) |
| 3a Etapa | | | | |
| Villa Bernardo 1 | 73 | 95.337.544 | 96.035.006 | (697.462) |
| 4a Etapa | | | | - |
| Villa Bernardo 2 | 36 | 46.262.376 | 46.635.704 | (373.328) |
| | | | | - |
| Total proyecto | 396 | 625.209.141 | 629.394.690 | (4.185.549) |

NOTAS A LA PROPUESTA APROBADA QUE INCLUYE TERRENOS COMUNES

- Esta propuesta, fue latamente informada y aprobada y posteriormente fue auditada por exigencias que debía cumplir Habitacoop. Auditoría que entrega un dictamen positivo.
- Aquí se establecen los saldos positivos y negativos de cada Asamblea de Programa, teniendo presente finalmente que la liquidación es individual y relaciona el costo de su propiedad y el valor del aporte del socio, resultado un saldo positivo (que se devolvía) o negativo (que no lo pagaba).

DISTRIBUCIÓN PROPORCIONAL

| Etapas | Viviendas | Costo Total |
|--------|-------------------------|--------------------|
| 1 | 211 | 347.080.293 |
| 2 | 76 | 132.485.206 |
| 3 | 73 | 94.748.590 |
| 4 | 36 | 49.372.235 |
| | 396 | 623.686.324 |
| | 600 m2 | 233.163 |
| | 12000 m2 | 5.724.005 |
| | | 629.643.492 |
| | 8 sitios | (248.858) |
| | | 629.394.634 |
| | Terrenos comunes | 5.708.310 |

Determinación costo unitario vivienda y terrenos comunes

| Viviendas | Valor unitario | Valor total | % | Factor | Terrenos comunes | Costo unitario TC |
|------------|----------------|--------------------|---------------|---------------|------------------|-------------------|
| 17 | 2.610.137 | 44.372.329 | 7,05 | 0,0705 | 402.436 | 23.673 |
| 4 | 2.077.002 | 8.308.008 | 1,32 | 0,0132 | 75.350 | 18.837 |
| 1 | 2.014.063 | 2.014.063 | 0,32 | 0,0032 | 18.267 | 18.267 |
| 25 | 1.928.465 | 48.211.625 | 7,66 | 0,0766 | 437.257 | 17.490 |
| 8 | 1.833.112 | 14.664.896 | 2,33 | 0,0233 | 133.004 | 16.625 |
| 125 | 1.806.111 | 225.763.875 | 35,87 | 0,3587 | 2.047.571 | 16.381 |
| 3 | 1.342.709 | 4.028.127 | 0,64 | 0,0064 | 36.533 | 12.178 |
| 1 | 1.321.729 | 1.321.729 | 0,21 | 0,0021 | 11.987 | 11.987 |
| 3 | 1.300.749 | 3.902.247 | 0,62 | 0,0062 | 35.392 | 11.797 |
| 13 | 1.268.472 | 16.490.136 | 2,62 | 0,0262 | 149.558 | 11.504 |
| 8 | 1.793.775 | 14.350.200 | 2,28 | 0,0228 | 130.149 | 16.269 |
| 22 | 1.770.888 | 38.959.536 | 6,19 | 0,0619 | 353.344 | 16.061 |
| 4 | 1.683.631 | 6.734.524 | 1,07 | 0,0107 | 61.079 | 15.270 |
| 14 | 1.263.285 | 17.685.990 | 2,81 | 0,0281 | 160.404 | 11.457 |
| 1 | 1.258.789 | 1.258.789 | 0,20 | 0,0020 | 11.417 | 11.417 |
| 147 | 1.233.528 | 181.328.616 | 28,81 | 0,2881 | 1.644.564 | 11.188 |
| 396 | | 629.394.690 | 100,00 | 1,0000 | 5.708.310 | |

Notas explicativas

- El cuadro distribución proporcional explica el método de distribución, basado en el metraje del Terreno y el valor proyectado de la vivienda.
- El resultado es un factor que se aplica sobre el total del costo que incluye los terrenos comunes.
- Los posteriores cuadros muestran en detalle por cada asamblea de programa y un resumen del costo pagado por los terrenos comunes.
- Hay cuadro sobre los fondos de programas (reservas que mantenía Habitacoop, para asegurar posibles pérdidas que le afectarían, que resultaron positivas para nosotros

1ª ETAPA

| Los Cerezos | | | | |
|------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Viviendas | Costo unitario | Costo total | Factor de costo | Costo t. común |
| 11 | 1.268.472 | 13.953.192 | 2,62 | 11.504 |
| 12 | 1.806.111 | 21.673.332 | 35,87 | 16.381 |
| 23 | | 35.626.524 | | |
| Simón Bolívar 1 | | | | |
| 13 | 2.610.137 | 33.931.781 | 7,05 | 23.673 |
| 25 | 1.806.111 | 45.152.775 | 35,87 | 16.381 |
| 38 | | 79.084.556 | | |
| Villa Alemana | | | | |
| 22 | 1.806.111 | 39.734.442 | 35,87 | 16.381 |
| Los Cedros | | | | |
| 40 | 1.806.111 | 72.244.440 | 35,87 | 16.381 |
| 8 | 1.793.775 | 14.350.200 | 2,28 | 16.269 |
| 4 | 1.770.888 | 7.083.552 | 6,19 | 16.061 |
| 52 | | 93.678.192 | | |
| Villa Acapulco | | | | |
| 4 | 1.683.631 | 6.734.524 | 1,07 | 15.270 |
| 18 | 1.770.888 | 31.875.984 | 6,19 | 16.061 |
| 22 | | 38.610.508 | | |
| Los Almendros | | | | |
| 54 | 1.233.528 | 66.610.512 | 28,81 | 11.188 |
| Total | | | | |
| 211 | | 353.344.734 | | |

2ª ETAPA

| Berliner | | | | |
|------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Viviendas | Costo unitario | Costo total | Factor de costo | Costo t. común |
| 22 | 1.806.111 | 39.734.442 | 35,87 | 16.381 |
| Los Castaños | | | | |
| 20 | 1.233.528 | 24.670.560 | 28,81 | 11.188 |
| Simón Bolívar 2 | | | | |
| 4 | 2.077.002 | 8.308.008 | 1,32 | 18.837 |
| 25 | 1.928.465 | 48.211.625 | 7,66 | 17.490 |
| 1 | 2.014.063 | 2.014.063 | 0,32 | 18.267 |
| 4 | 2.610.137 | 10.440.548 | 7,05 | 23.673 |
| 34 | | 68.974.244 | | |
| Total | | | | |
| 76 | | 133.379.246 | | |

3ª ETAPA

| Villa Bernardo 1 | | | | |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Viviendas | Costo unitario | Costo total | Factor de costo | Costo t. común |
| 47 | 1.233.528 | 57.975.816 | 28,81 | 11.188 |
| 3 | 1.806.111 | 5.418.333 | 35,87 | 16.381 |
| 6 | 1.833.112 | 10.998.672 | 2,33 | 16.625 |
| 12 | 1.263.285 | 15.159.420 | 2,81 | 11.457 |
| 1 | 1.258.789 | 1.258.789 | 0,20 | 11.417 |
| 3 | 1.300.749 | 3.902.247 | 0,62 | 11.797 |
| 1 | 1.321.729 | 1.321.729 | 0,21 | 11.987 |
| 73 | | 96.035.006 | | |

4ª ETAPA

Villa Bernardo 2

| Viviendas | Costo unitario | Costo total | Factor de costo | Costo t. común |
|-----------|----------------|-------------------|-----------------|----------------|
| 26 | 1.233.528 | 32.071.728 | 28,81 | 11.188 |
| 2 | 1.263.285 | 2.526.570 | 2,81 | 11.457 |
| 3 | 1.342.709 | 4.028.127 | 0,64 | 12.178 |
| 2 | 1.268.472 | 2.536.944 | 2,62 | 11.504 |
| 2 | 1.833.112 | 3.666.224 | 2,33 | 16.625 |
| 1 | 1.806.111 | 1.806.111 | 35,87 | 16.381 |
| 36 | | 46.635.704 | | |

TERRENOS COMUNES

| ETAPAS | Viviendas | TOTAL |
|------------------|------------|------------------|
| 1a. ETAPA | | |
| Los Cerezos | 23 | 323.116 |
| Simón Bolívar 1 | 38 | 717.274 |
| Villa Alemana | 22 | 360.382 |
| Los Cedros | 52 | 849.636 |
| Villa Acapulco | 22 | 350.178 |
| Los Almendros | 54 | 604.152 |
| Total | 211 | 3.204.738 |
| 2a. ETAPA | | |
| Berliner | 22 | 360.382 |
| Los Castaños | 20 | 223.760 |
| Simón Bolívar 2 | 34 | 625.557 |
| Total | 76 | 1.209.699 |
| 3a. ETAPA | | |
| Villa Bernardo 1 | 73 | 871.008 |
| Total | | |
| 4a. ETAPA | | |
| Villa Bernardo 2 | 36 | 422.975 |
| | | |
| Total | 396 | 5.708.420 |

Déficit cubierto con Fondos de Programa

Venta v/s Costo

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Valor venta | 625.209.141 |
| | |
| Costo construcción | 623.686.324 |
| Terrenos comunes | 5.957.168 |
| (-) 8 sitios | (248.858) |
| Terrenos comunes | 5.708.310 |
| Total costo | 629.394.634 |
| | |
| Déficit | (4.185.493) |

Fondo de programa

| Detalle | Viviendas | Montos |
|--------------------------|------------|--------------------|
| Socios saldos positivos | 167 | 3.036.978 |
| Socios saldos negativos | 229 | (7.222.127) |
| Saldo operacional | 396 | (4.185.149) |
| | | |
| Fondo del programa | | 11.242.604 |
| Superávit | | 7.057.455 |
| Fondo por pagaré | | 3.412.944 |
| Saldo Final | | 10.470.399 |

Observaciones

- Quiero señalar, que si hubiera que discriminar habría que decir que solo 167 socios tuvieron saldo positivo y 229 socios saldo negativo. Los saldos negativos son transversales, es decir, están en cada Asamblea de Programa. ¿Cómo es posible que un vecino o socio reclame su derecho al terreno común, cuando tuvo saldo negativo? Es cosa de revisar su liquidación particular.
- Pero nuestra liquidación, no tuvo ese objetivo, al contrario primaron los principios cooperativos, en especial el de Ayuda Mutua, como lo señala la Ley de Cooperativa.

La Auditoría

- Fue contratada por Habitacoop, para verificar lo que nosotros habíamos hecho y aprobado, Habitacoop cumplió por exigencias propias y disposiciones legales.
- Una auditoría no realiza contabilidades ni liquidaciones, solo la examina y da su opinión. En nuestro caso fue positiva.
- Esto todo Contador Auditor lo sabe.
- Se adjunta Dictamen.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Socios
Proyecto Jardín Alto, parcela 1 y 2
Santiago

1. Hemos examinado la Liquidación del Proyecto Jardín Alto, parcela N° 1 y N° 2, efectuada por Habitacoop al 31 de diciembre de 1986, de acuerdo al Proceso de Costeo de Proyectos establecido por el Consejo de Administración de la Cooperativa, el que es de conocimiento general de los socios. Nuestro examen estuvo dirigido a obtener una razonabilidad de las cifras contenidas en la liquidación, por lo cual efectuamos comprobaciones parciales de los registros de la contabilidad y el examen de la documentación sustentatoria correspondiente, así como la aplicación de otros procedimientos de auditoría en la medida que consideramos necesaria en las circunstancias.
2. El Comité Coordinador Jardín Alto N° 1 estableció una Comisión Negociadora, quienes solicitaron a la Cooperativa redistribuir los costos de las distintas asambleas en base a los acuerdos tomados con los directivos de las asambleas que componen el Proyecto. Esta redistribución no afecta el costo total del Proyecto. Adicionalmente solicitaron incorporar el costo de los terrenos destinados al Campo deportivo y Locales comerciales adjuntos a dicho proyecto.
3. En nuestra opinión, los valores incluidos en la Liquidación del Proyecto antes señalado, efectuada por la Cooperativa al 31 de diciembre de 1986, referida a los costos como a los aportes realizados por los socios del Proyecto, se presentan razonablemente, de acuerdo al Proceso de Costeo de Proyectos establecido por el Consejo de Administración de la Cooperativa, y a los acuerdos tomados por la Comisión Negociadora del Proyecto, señalado en el párrafo anterior.


Fernando Gómez Silva

JERIA Y ASOCIADOS

Santiago, 4 de abril de 1988, excepto por lo señalado en el párrafo 2 anterior de fecha 26 de diciembre de 1988.

ITINERARIO

- 1987 – 1988 Proceso de liquidación
- 1994 Certificación de la propiedad de los terrenos comunes, correspondiente a 396 socios
- 1995 Constitución Cooperativa
- 2001 Quiebra de Habitacoop
- 2003 Recompra de los terrenos Comunes.
- 2015 Cuestionamiento a la Liquidación, objetivo eliminar socios cuarta etapa, ya que supuestamente no pagaron el aporte de capital. En consecuencia que nadie pagó nada, porque el Aporte estaba pagado con los Terrenos Comunes.