

ANALISIS LIQUIDACION 1988 SOBRE LA BASE DE PRINCIPIOS COOPERATIVOS

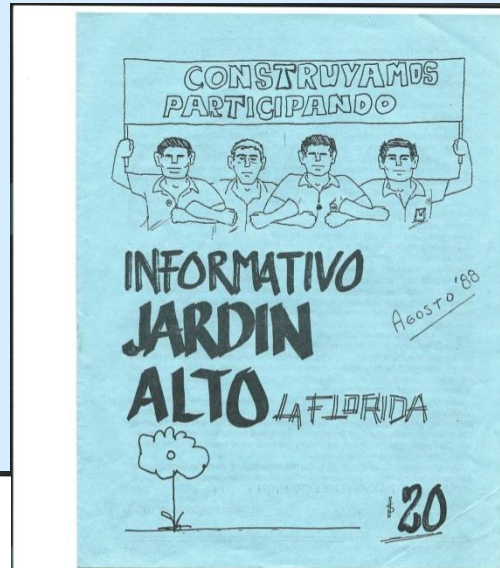
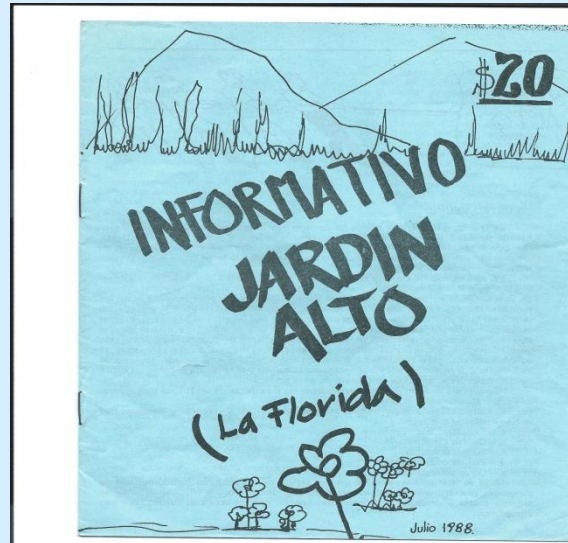
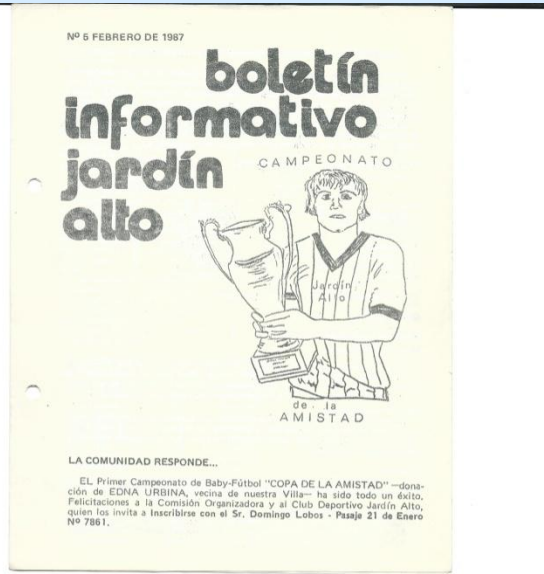
- Es difícil entender la complejidad de las personas, pero hoy no es extraño ver como ellas se cierran, no quieren ver lo que ayer aprobaron y firmaron y hoy desconocen. Olvidan la Ayuda Mutua, olvidan el Cooperativismo Pero lo que resulta una barbaridad y una injusticia, es asumir la discriminación 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 Bolívar 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 Bolívar 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.