



**INFORME**

**COOPERATIVA DE SERVICIOS**

**COMUNITARIOS JARDÍN**

**ALTO LIMITADA.**



Santiago, 30 de noviembre de 2016.

## **INTRODUCCIÓN**

El presente informe<sup>1</sup>, preparado a requerimiento del Consejo de Administración de la Cooperativa de Servicios Comunitarios Jardín Alto Limitada, tiene por objeto ilustrar los beneficios y desventajas que generaría, tanto para la entidad como para sus socios, adoptar alguna de las siguientes alternativas previamente definidas con dicho órgano de administración:

- a) Acordar la disolución de la Cooperativa, lo que implica la enajenación de la totalidad de sus activos;
- b) Continuar con la vigencia de la Cooperativa, efectuando una enajenación parcial de sus activos; y
- c) En caso de mantener la personalidad jurídica, determinar las posibles actividades que en el futuro se podrían desarrollar.

Para llevar a cabo el trabajo se tuvieron a la vista y analizaron los documentos que a continuación se detallan, verificando su impacto tanto en el ámbito legal, contable y tributario de la Cooperativa:

- Estatuto Social;
- Libro de registro de socios;
- Contratos vigentes con empresas de telefonía;
- Contrato de comodato de inmueble con empresa Entel S.A.;
- Tasaciones del inmueble de propiedad de la Cooperativa realizadas el año 2016 por la Sociedad de Tasadores Chile SpA y por el Banco de Chile :
- Certificado de Informaciones Previas del inmueble emitido por la Municipalidad de La Florida;
- Copia del plano del inmueble; y
- Balances ejercicios 2014 y 2015

Con la finalidad de contar con la información actualizada del valor comercial de la propiedad ubicada en calle Gerónimo de Alderete N° 3265, comuna de La Florida, se llevaron a cabo 2 tasaciones del inmueble por parte de la arquitecta Sra. Rocío Beyá Marshall<sup>2</sup>. Una, por la totalidad del terreno más las construcciones; la otra, únicamente por la parte del terreno donde se encuentra emplazada la cancha de fútbol.

---

<sup>1</sup> Redactado por los abogados Nicole Fariña Casanova y José Manuel Henríquez.

<sup>2</sup> Ambas tasaciones deben entenderse como parte integrante del presente informe, las que se adjuntan como anexos al mismo.



En relación al tema contable, se hace presente que el informe da cuenta de la suma de dinero que le correspondería a cada socio<sup>3</sup> en caso de producirse la venta, ya sea total o parcial, del inmueble de propiedad de la Cooperativa, indicando la forma de cálculo que se utilizó para tales efectos. Además, el informe se refiere al impacto tributario que produciría elegir entre una u otra de las opciones recién descritas.

En lo que respecta al proceso de disolución de la entidad, el documento detalla las etapas y requisitos que deben seguirse con tal finalidad, en conformidad a la normativa vigente. Para el caso que la Cooperativa optara por la enajenación parcial de sus activos, se presentan los beneficios e inconvenientes que produciría dicha opción junto con ciertas actividades que pudiese seguir desarrollando en el futuro, manteniendo su personalidad jurídica.

Finalmente, el informe contiene la opinión personal de quienes lo redactaron en relación a la alternativa que se estima de mayor viabilidad atendida la actual situación de la Cooperativa.

#### **I. ANTECEDENTES PREVIOS**

La Cooperativa de Servicios Comunitarios Jardín Alto Limitada, obtuvo su personalidad jurídica mediante Resolución N° 35 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción de fecha 03 de abril de 1995. Se encuentra registrada en el Departamento de Cooperativas dependiente de dicho Ministerio bajo el Rol N° 3998.

El Libro de Registro Social da cuenta 232 socios vigentes.

El estatuto vigente de la entidad consta del documento protocolizado ante el Notario de Santiago don Arturo Carvajal Escobar, con fecha 10 de marzo de 1995. La Cooperativa no ha realizado reformas a su estatuto social.

El terreno ubicado en Avenida Gerónimo de Alderete N° 3265, de la comuna de La Florida, fue adquirido por compra hecha a la Cooperativa de Financiamiento, Construcción y Servicios Habitacionales de Vivienda Habitacoop Limitada mediante escritura pública de fecha 04 de marzo de 2003, otorgada ante el Notario de Santiago Arturo Carvajal Escobar. El Certificado de Avalúo Fiscal del inmueble emitido por el Servicio de Impuestos Internos para el segundo semestre del año 2016 da cuenta de un valor de \$665.085.564. Su rol de avalúo es el 06980-00017.

---

<sup>3</sup> Para efectos del informe y de acuerdo a lo informado por la administración de la Cooperativa, los cálculos respectivos se efectuaron partiendo de la base que todos los socios realizaron idéntico aporte de capital al minuto de ingresar en tal calidad.



En la actualidad, la Cooperativa mantiene vigente en calidad de arrendadora del bien raíz antes citado tres contratos de arrendamiento con empresas de telefonía<sup>4</sup>, mediante los cuales se autorizó a los arrendatarios la instalación de antenas celulares. El detalle de cada uno de los contratos se indica a continuación:

**1. Contrato de Arrendamiento con Entel PCS Comunicaciones S.A.**

- Duración de 30 años a partir del 13 de junio de 2001.
- Renta de arrendamiento de UF 17 mensuales.
- En la misma fecha se firmó contrato de comodato por el que se entrega a la Cooperativa un inmueble para su uso y goce. Luego de transcurridos 30 años desde la firma del contrato, el inmueble pasará a dominio de la Cooperativa.
- No se fijó multa por término anticipado del contrato.

**2. Contrato de Arrendamiento y Servidumbres con Smartcom S.A. (actual Claro Chile S.A.)**

- Contrato original del 22 de junio de 2005. Se firmó modificación de contrato en 2015 fijándose una duración de 10 años a partir del 23 de junio de 2015.
- Se constituyeron 2 servidumbres a favor de la empresa arrendataria.
- Renta de arrendamiento de UF 660 anuales.
- No se fijó multa por término anticipado del contrato.

**3. Contrato de Arrendamiento con Bellsouth Comunicaciones S.A. (actual Telefónica Móviles Chile S.A.).**

- Contrato original firmado el 19 de marzo de 2002. Modificaciones de contrato firmadas el 27 de enero de 2003, 04 de enero de 2007 y 11 de febrero de 2013.
- Se fijan 7 años como plazo del contrato contados desde el 27 de marzo de 2013, renovable automáticamente por períodos de 3 años cada uno. Aviso por término anticipado de 6 meses.
- Renta anual de arrendamiento es de UF 720.
- No se fija multa por término anticipado del contrato.

---

<sup>4</sup> Los ingresos anuales que percibe la Cooperativa por este concepto ascienden a la suma de UF 1284, equivalentes al 30 de noviembre de 2016 a \$33.785.892.



**CUADRO RESUMEN**

<b>EMPRESA</b>	<b>VIGENCIA CONTRATO</b>	<b>RENTA ARRENDAMIENTO</b>	<b>MULTA POR TÉRMINO ANTICIPADO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>ENTEL PCS</b>	13 de junio de 2031	UF 17 mensuales/204 anuales	No se fijó multa por término anticipado del contrato.	La vigencia del contrato de arrendamiento se encuentra condicionado al contrato de comodato de inmueble firmado con la empresa en la misma fecha y por idéntica duración.
<b>CLARO CHILE S.A.</b>	23 de junio de 2025	UF 55 mensuales/660 anuales	No se fijó multa por término anticipado del contrato.	El contrato de arrendamiento incluye la constitución de 2 servidumbres en favor de la arrendataria.
<b>TELFÓNICA S.A.</b>	27 de marzo de 2020	UF 60 mensuales/720 anuales	No se fijó multa por término anticipado del contrato.	Como cláusula de salida del contrato para ambas partes, se pactó un aviso con a lo menos 6 meses de anticipación.



En el entendido que la Cooperativa llevara a cabo las acciones tendientes a dejar sin efecto los contratos de arrendamiento antes singularizados, suponiendo que éstos terminaran con fecha 30 de junio del año 2017 y se tomara como referencia para efectos de cálculo el valor de la Unidad de Fomento al día 30 de noviembre de 2016, dejarían de ingresar al patrimonio de la entidad los montos que se indican a continuación:

EMPRESA	NÚMERO DE AÑOS TÉRMINO ANTICIPADO	FÓRMULA <sup>5</sup>	TOTAL (en millones de pesos)
ENTEL PCS	14	$14*204*26.313$	\$75.149.928
CLARO CHILE S.A.	8	$8*660*26.313$	\$138.932.640
TELFÓNICA S.A.	3	$3*720*26.313$	\$56.836.080
<b>TOTAL</b>			<b>\$270.918.648<sup>6</sup></b>

A lo anterior debe sumarse la cantidad de dinero que representa el inmueble que mantiene la Cooperativa por concepto del contrato de comodato firmado con la empresa Entel PCS. De acuerdo al certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos para el segundo semestre del año 2016 este monto asciende a **\$24.565.525**, suma que se incrementaría considerablemente si se tomara como referencia el valor comercial de la propiedad en caso de una futura venta.

## II. ALTERNATIVAS ANALIZADAS

### 1. **Disolución de la Cooperativa. Enajenación de la totalidad de sus activos.**

El proceso de disolución de una Cooperativa en Chile se encuentra regulado, principalmente, en la letra e) y en el inciso antepenúltimo del artículo 23 y en los artículos 43, 44, 47 y 48, todos de la Ley General de Cooperativas, normativa contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 05 del año 2003, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, cuya última modificación comenzó a regir el 06 de enero del año 2016.

<sup>5</sup> El primer factor representa el número de años de vigencia del contrato respectivo; el segundo, la cantidad de UF anuales que paga cada empresa arrendataria; y el tercero, el valor de la UF al 30 de noviembre de 2016.

<sup>6</sup> El monto real se obtendría proyectando el valor de la medida de cálculo utilizada (UF) considerando la fecha de término de cada uno de los contratos.



El primero de los artículos mencionados establece que es materia de una Junta General de Socios especialmente citada al efecto decidir acerca de la disolución de una Cooperativa, medida que debe adoptarse con la aprobación de los 2/3 de los socios presentes o debidamente representados en la asamblea que se convoque para tales efectos.

Las causales de disolución de este tipo de entidades se encuentran descritas en el artículo 43 de la citada ley, siendo la de mayor ocurrencia el acuerdo que adopte la Junta General de Socios en tal sentido. Las Cooperativas en disolución son dirigidas por una Comisión Liquidadora compuesta por 3 personas, quienes tienen a su cargo la representación judicial y extrajudicial de la entidad, además de contar con las facultades de administración y disposición que la Ley de Cooperativas, su Reglamento y el estatuto social no establezcan como privativas de la Junta General de Socios.

La personalidad jurídica de las Cooperativas en disolución subsiste para los efectos de su liquidación, proceso que termina únicamente con la enajenación de la totalidad de los activos de la entidad y la aprobación del informe final y cuenta general presentado por la Comisión Liquidadora ante la Junta General de Socios.

En cuanto a la venta de bienes raíces de las Cooperativas que se encuentran en proceso de liquidación, el artículo 131 del Reglamento de la Ley General de Cooperativas exige que se haga en subasta pública o llamándose a propuesta pública, salvo que la Junta de Socios autorice otro procedimiento.<sup>7</sup>

A continuación, es necesario hacer presente 2 restricciones que impone el Reglamento de la Ley General de Cooperativas mientras se desarrolla el proceso de enajenación de activos, las que puedan ser subsanadas mediante la respectiva autorización expresa otorgada por la Junta General de Socios:

- ✓ No puede establecerse un plazo para el pago del precio de los bienes que la Cooperativa enajene, que sea superior al que le reste a la Comisión Liquidadora para el cumplimiento de sus funciones; y
- ✓ Los repartos de fondos que se hagan a los socios deberán hacerse siempre en dinero en efectivo.

Para el caso que la Cooperativa acordara su disolución a través del procedimiento ya descrito y, en consecuencia, vendiera la totalidad del inmueble de su propiedad, el monto de dinero que recibiría cada uno de los socios vigentes se expresa a continuación, indicándose el impacto tributario que dicha operación implica:

---

<sup>7</sup> Venta directa, por ejemplo.



## 1. Antecedentes

### a) Valor Libros según balance al 31.12.2015

Terrenos: 9.519.98 m2	\$ 566.348.069.-
Construcciones (neto)	\$ 84.930.745.-

### b) Valor Tasación

Terrenos 9.519.98m2	\$ 1.249.973.000.-
Gimnasio	202.202.000.-
Galpón	38.323.000.-
Oficina	2.756.000.-
Cierros	<u>800.000.-</u>
<b>TOTAL</b>	<b>\$1.494.054.000.-</b>

## 2. Venta (9.519.98m2, construcciones y cierros.)

Valor de Venta (s/tasación)	<b>\$ 1.494.054.000.-</b>
-----------------------------	---------------------------

### Costo de Venta

a) Terreno (valor libros 1.249.973000 m2)	\$ 566.348.069.-
b) Construcciones	\$ 89.767.803.-
Depreciación Acumuladas (4.837.058)	84.930.745.- <b>(651.278.814.-)</b>

**Utilidad \$842.775.186.-**

Impuesto Renta de la Cooperativa (Sobre utilidad \$ 839.888.336-)	<u>(205.266.044-)</u>
---	-----------------------

**Disponible para distribución \$640.509.142.-**

## 3. Distribución: \$ 640.509.142 / 232socios = 2.760.815 c/u

### Premisas:

- Existiendo legislación tributaria especial para las Cooperativas\*, éstas se encuentran afecta al pago de impuesto por tratarse de una operación con personas que no tienen la calidad de socios (tercero).
- Los socios estarían afectados al pago del impuesto Global Complementario de acuerdo con el valor de los ingresos provenientes de otras actividades que desarrollen.
- La corrección monetaria de los terrenos aplicada desde la fecha de adquisición de los mismos, corresponde a la variación IPC (cumplimiento de disposición tributaria para el cálculo del costo de venta).
- Todos los socios tienen iguales aportes.





- Los excedentes provenientes de operaciones con terceros, se distribuyen entre los socios a prorrata (en proporción) a sus cuotas de participación.
- Activos y pasivos ajenos a la venta de terrenos y construcciones, no están contemplados en los resultados.

\* Artículo 17 Decreto Ley 824 de 1974.

En relación a los contratos de arrendamiento vigentes con las empresas de telefonía, será necesario negociar con la debida anticipación y por separado con cada una de las compañías arrendatarias con el objeto de buscar las alternativas legales que permitan dejar sin efecto los contratos antes singularizados, evitando posibles perjuicios económicos a la Cooperativa. Sobre este punto cabe destacar que de los tres contratos actualmente vigentes solo uno de ellos contiene una cláusula de salida en beneficio de la Cooperativa, a través de la cual se pactó un término anticipado mediante aviso escrito efectuado por algunas de las partes con a lo menos 6 meses de anticipación al vencimiento del mismo.

Finalmente, es necesario señalar que en el supuesto de acordarse la disolución de la organización, ésta no podrá continuar con la explotación del giro social, encontrándose únicamente autorizada para efectuar operaciones ocasionales o transitorias de giro, con el fin de lograr la mejor realización de los bienes sociales.

## **2. Enajenación parcial de activos. Vigencia de la personalidad jurídica de la Cooperativa.**

A modo de introducción, podemos señalar que en caso de que la asamblea de socios opte por esta alternativa es necesario cumplir con el quorum de aprobación especial de 2/3 exigidos por la Ley General de Cooperativas, debido a que la venta parcial de la propiedad implica la enajenación del 50% o más de los activos de la entidad<sup>8</sup>. Si nos encontráramos ante esa situación, la Junta General de Socios que se cite debe serlo para el conocimiento de esa única materia debiendo verificarse el quorum de aprobación de asamblea antes indicado.

Un tema práctico de gran relevancia asociado a esta opción, tiene que ver con los posibles interesados en adquirir el paño de terreno de propiedad de la Cooperativa -con bastante certeza se puede suponer que será una empresa inmobiliaria la que se interese en su compra-, situación que podría verse influida negativamente por la instalación de las antenas de telefonía celular que actualmente ocupan el inmueble, lo que posiblemente produciría un desincentivo en los posibles compradores o implicar una disminución del valor que usualmente se paga por metro cuadrado en esa zona.

---

<sup>8</sup> Artículo 23 letra g).



A raíz de lo anterior y con el objeto de impulsar el proceso de venta de la parte del terreno donde se encuentra la cancha de fútbol, se sugieren como alternativas:

- ✓ **Iniciar un procedimiento de propuesta pública**, en donde los pasos a seguir serían:
  - Fijación de un precio atractivo de acuerdo a las características del inmueble y las condiciones del mercado;
  - Realizar estudios que determinen los fines que podría tener el inmueble;
  - Redactar las bases de licitación de acuerdo a los intereses de la Cooperativa;
  - Difusión y publicidad de la propiedad en distintos medios; y
  - Adjudicación del inmueble a la propuesta que se hubiese adecuado a las bases de licitación de mejor forma.
  
- ✓ **Encargar a distintos Corredores de Propiedades el proceso de venta del inmueble**. Lo anterior:
  - Sin otorgar la exclusividad del negocio a ninguno de los interesados; y
  - Negociando la comisión que ordinariamente se pacta por este tipo de servicios (2% del valor de venta).

A diferencia de lo que sucede con la alternativa anterior -disolución-, esta opción permite enfrentar el proceso de venta de la propiedad con mayor calma, sin que el tiempo sea un factor de relevancia a la hora de adoptar la decisión definitiva. Continuar con la vigencia de la Cooperativa implica no verse expuesto a decisiones apresuradas y que puedan depender en gran medida de la voluntad de los integrantes de la Comisión Liquidadora de turno, en el entendido que dicho órgano mantiene la representación de la Cooperativa para estos efectos.

Otro elemento que pudiera inclinar la decisión a favor de esta alternativa, dice relación con el hecho de no existir otros costos de índole económica que deba asumir la Cooperativa durante el proceso de venta, como sucedería en el supuesto de que la asamblea acuerde la disolución de la entidad y se pacten honorarios en favor de los integrantes de la Comisión Liquidadora, los que en algunas oportunidades pueden representar un porcentaje del total de los activos que se enajenen, disminuyendo de esta forma el monto de dinero que recibiría cada uno de los socios.

En el entendido que se produjera la venta parcial del inmueble de propiedad de la Cooperativa, el monto de dinero que recibiría cada uno de los socios vigentes se expresa a continuación, junto con el impacto tributario que dicha operación implica:



## 1. Antecedentes

### a) Valor Libros según balance al 31.12.2015

Terrenos: 9.519,98 m<sup>2</sup> \$ 566.348.069.- valor m<sup>2</sup> \$ 59.490.-  
Proporción 6.633,98m<sup>2</sup> \$ 394.655.470.-

### b) Valor Tasación 6.633,98m<sup>2</sup> \$ 871.842.000.- valor m<sup>2</sup> \$131.300.-

## 2. Venta 6.633,98m<sup>2</sup>

Valor de Venta (s/tasación) \$ 871.842.000.-  
**COSTO** (Proporción valor libros 6.633,98m<sup>2</sup>) \$ 394.655.470.-  
**Utilidad en venta** \$ 477.186.530.--

**Nota:** Se debe tener presente que la venta formará parte del resultado del ejercicio, por consiguiente afectos constitución y/o incremento de la Reserva Legal y Reserva Devolución casos extraordinarios, 18% y 2% respectivamente, de acuerdo a los artículos 38 y 19 de la Ley General de Cooperativas.

Reserva Legal 18% \$85.893.575.-  
Reserva casos extraordinarios 2% \$9.543.730.- (95.437.305.-)  
SUB TOTAL \$381.749.225

**Impuesto a la Renta de la Cooperativa** (Sobre utilidad \$476.386.530.-) (114.524.767.)

**Disponible para distribución** \$267.224.458.-

## 3. Distribución: \$ 267.224.458 / 232socios = 1.151.829 c/u

### Premisas:

- Existiendo legislación tributaria especial para las Cooperativas\*, éstas se encuentran afecta al pago de impuesto por tratarse de una operación con personas que no tienen la calidad de socios (tercero).
- Los socios se encontrarían afectos a impuesto Global Complementario, conjuntamente con las otras actividades que desarrollen.
- La corrección monetaria de los terrenos fue correctamente aplicada desde la fecha de adquisición de los mismos (cumplimiento de disposición tributaria para el cálculo del costo de venta).



- Todos los socios vigentes tienen iguales aportes.
- Los excedentes provenientes de operaciones con terceros, se distribuyen entre los socios a prorrata (en proporción) a sus cuotas de participación.
- Los activos y pasivos exigibles ajenos a la venta de terreno no están contemplados en los resultados.

\* Artículo 17 Decreto Ley 824 de 1974.

Ante el acuerdo de asamblea de llevar a cabo la venta parcial del inmueble por sobre la alternativa de disolver la Cooperativa, puede suceder que un importante número de personas no tenga interés, por distintos motivos, en continuar como socio. Si ese fuere el caso, se podría evaluar la posibilidad que paralelamente a la distribución del excedente que le corresponde a cada uno de ellos por la venta de la propiedad, se les otorgue la alternativa de renunciar a dicha calidad e iniciar un proceso de captación de nuevos socios. Lo anterior, produciría un doble efecto:

- ✓ La Cooperativa estará obligada a efectuar la devolución del monto actualizado de las cuotas de participación de los socios renunciados, únicamente cuando se cumpla la condición de que con posterioridad al cierre del ejercicio precedente se hubieren enterados aportes de capital por una suma al menos equivalente al monto de las devoluciones requeridas por este concepto<sup>9</sup>; y
- ✓ Contar con un registro social actualizado, conformado con personas que mantengan interés en participar de las actividades propias de una entidad Cooperativa (desempeñar cargos de administración interna, participar de las Juntas Generales de Socios, entre otros).

El riesgo asociado a esta alternativa viene dado por la figura que contempla la Ley General de Cooperativas en los incisos octavos y siguientes del artículo 19, denominado “socio disidente”. Como se señaló en la primera parte de este punto, la adopción del acuerdo de enajenación del 50% o más de los activos de una Cooperativa requiere la aprobación de los 2/3 de los socios presentes o debidamente representados en la asamblea, acuerdo que en caso de concretarse concede la opción al socio disidente de retirarse de la Cooperativa, sin que pueda rechazarse su renuncia en ningún caso.

A diferencia de lo que sucede con el proceso de devolución de aportes en caso de renuncia “tradicional” de un socio, la figura del socio disidente otorga el privilegio a recibir el valor de las cuotas de participación a quién lo ejerza dentro del plazo de 90 días, a contar de la fecha de

---

<sup>9</sup> Incisos primero y segundo del artículo 19 de la Ley General de Cooperativas.



presentación de la solicitud, salvo que el estatuto contuviera un plazo menor, lo que podría provocar una salida relativamente masiva de capitales por este concepto.

Finalmente, la Ley General de Cooperativas faculta al Consejo de Administración para convocar a una nueva Junta General de Socios, que deberá celebrarse a más tardar dentro de los 30 días siguientes contados desde el vencimiento del plazo para ejercer el derecho a retiro (30 días desde la Junta de Socios que adoptó el acuerdo), con el objeto que se reconsideren o ratifiquen los acuerdos que motivaron su ejercicio. Si la asamblea revocare el acuerdo, caducará el derecho a retiro; si se ratificaren, no se abrirá un nuevo plazo para ejercerlo.

### **3. Posibles actividades a desarrollar por parte de la Cooperativa en caso de venta parcial del inmueble.**

En el supuesto que la Cooperativa enajenara parcialmente el terreno que es propietaria, lo que implica mantener vigente su personalidad jurídica para todos los efectos, se podrían seguir desarrollando sin ningún inconveniente de tipo legal la totalidad de las actividades que actualmente se llevan a cabo al interior de la organización.

Como una forma de disminuir los costos en que incurre mensualmente la entidad, se sugiere evaluar como alternativa ceder la administración de las instalaciones deportivas con las que actualmente cuenta, para que sea un tercero quién efectúe dicha labor recibiendo la Cooperativa una contraprestación económica a cambio.

En términos simples, esta figura se formaliza mediante un contrato de concesión en virtud del cual el concesionario (persona natural o jurídica) se obliga por un período de tiempo determinado a realizar la explotación de las instalaciones deportivas de propiedad de la Cooperativa, con estricta sujeción a las condiciones que se establezcan en la convención respectiva.

Dentro de las obligaciones del concesionario se encuentran las siguientes:

- Mantención de todo el mobiliario deportivo que permite el funcionamiento de las instalaciones deportivas;
- Indemnizar por los daños que puedan producirse por defectuosa prestación del servicio o dolo;
- No ceder a terceros las obligaciones que emanen del contrato;
- Contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra posibles daños;
- Efectuar la totalidad de las reparaciones y/o reposición de las instalaciones y maquinarias;
- Concesionario debe llevar a cabo medidas de publicidad y promoción para conseguir una afluencia de usuarios que se considere suficiente y adecuada; y
- Contar con personal capacitado.



A lo anterior, se suma que el cobro que se efectúe por el uso de instalaciones será determinado con anterioridad por la administración de la Cooperativa, no pudiendo ser aumentado unilateralmente por el concesionario.

Todas estas medidas van en directo resguardo de los intereses de la Cooperativa en caso de concretarse esta opción.

### **III. Conclusiones**

En opinión de los redactores de este informe, actualmente no se encuentran dadas las condiciones para que la Cooperativa de Servicios Comunitarios Jardín Alto Limitada acuerde su disolución. En primer lugar, los ingresos anuales que percibe por el arrendamiento de parte del terreno de su propiedad a las empresas de servicios de telefonía celular son considerables, yendo éstos en beneficio directo de cada uno de los socios que componen la entidad. No debe olvidarse que los 3 contratos de arrendamiento se encuentran vigentes a la fecha, lo que implica negociar con cada compañía su término anticipado, situación que pudiera generar algún tipo de perjuicio económico a la Cooperativa.

Por otra parte, las restantes actividades que se desarrollan habitualmente en cumplimiento del objeto social, principalmente el arrendamiento de sus instalaciones, traen consigo ingresos permanentes que permiten solventar los gastos que incurre mensualmente la organización generándose al término del ejercicio económico una diferencia de dinero en favor de sus socios.

Se suma a lo anterior el hecho que si la Cooperativa acordara su disolución, la Comisión Liquidadora que lleve a cabo dicha labor tendrá como única finalidad la enajenación total de los activos de la entidad, lo que puede acarrear una venta apresurada del inmueble y en condiciones poco ventajosas para la Cooperativa.

En este mismo sentido, dejaría de ingresar al patrimonio de la Cooperativa el inmueble que mantiene en comodato de acuerdo al contrato vigente con una de las empresas de telefonía, respecto del cual adquirirá el dominio una vez que se cumpla el plazo pactado (año 2031).

Por otro lado, se advierte como una alternativa conveniente la enajenación de la parte del terreno donde se ubica la cancha de fútbol, desde que permitiría a la Cooperativa continuar con la vigencia de su personalidad jurídica, seguir desarrollando actividades que le produzcan ingresos, además de repartir entre los socios la parte del excedente que se genere producto de la venta que se viene comentando.



Una arista no abordada en el informe dice relación con la posibilidad que la Cooperativa decidiera no enajenar parte alguna del terreno y continuar desarrollando actividades en dicho espacio. En ese contexto, atendido el destino deportivo y de recreación que detenta el bien raíz, se podría evaluar la factibilidad de invertir en la construcción de instalaciones de esa índole, específicamente canchas de baby fútbol, futbolito, gimnasio, etc., para luego entregar la administración en concesión a una empresa externa a cambio de un contrato que asegure un flujo de dinero fijo para la Cooperativa o, derechamente, administrar por sí misma el negocio.



# ANEXOS