



DIVISIÓN DE ASOCIATIVIDAD Y COOPERATIVAS
Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño
Ministerio de Economía, Fomento y Turismo
Gobierno de Chile

GUÍA PARA LA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO SOCIO ECONÓMICO DEL PROYECTO DE CONSTITUCIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS ABIERTAS

**DIVISIÓN DE ASOCIATIVIDAD Y
COOPERATIVAS**
**Subsecretaría de Economía y
Empresas de Menor Tamaño**

**Guía presentación de estudio socioeconómico de proyectos de constitución de
Cooperativas de Viviendas Abiertas**

Este documento presenta la estructura básica para la presentación de un proyecto de esta naturaleza, así como los elementos mínimos claves a ser considerados como criterios de evaluación de la factibilidad socioeconómica por quienes tienen la motivación de formar una Cooperativa de Vivienda Abierta, e incluye indicaciones y formatos sugeridos para la presentación de los antecedentes requeridos por la División de Asociatividad y Cooperativas para la autorización de constitución de la cooperativa en formación.

El Comité Organizador debe considerar este documento como una guía para la elaboración del estudio socioeconómico requerido, el que deberá ser debidamente complementado por toda la información que sea necesaria para describir adecuadamente el proyecto específico presentado.

Particularmente, el Comité Organizador deberá velar porque el proyecto de constitución de la cooperativa, así como su estatuto, planes de operación y reglamentos, cumplan fielmente con la normativa vigente que la regula.

Asimismo, el Comité Organizador debe tener en cuenta que la División de Asociatividad y Cooperativas podrá, dentro del proceso de evaluación, solicitar toda la información adicional que considere necesaria para realizar una adecuada evaluación del proyecto presentado.

Introducción

De acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley General de Cooperativas, “los interesados en formar cooperativas de ahorro y crédito y abiertas de vivienda deberán someter a la aprobación del Departamento de Cooperativas un estudio socioeconómico sobre las condiciones, posibilidades financieras y planes de trabajo que se proponen desarrollar.”

El presente documento enumera los antecedentes que, como mínimo, deberán ser incluidos en el Estudio Socioeconómico las cooperativas abiertas de vivienda que se sometan a la aprobación de la División de Asociatividad y Cooperativas.

A continuación, se presenta el índice de secciones y tópicos que debe contener el informe con los antecedentes requeridos por DAES, sin perjuicio de la información adicional que los organizadores estimen pertinente adjuntar.

La primera parte del documento se denomina “Descripción del Proyecto y Antecedentes Básicos”, y deberá hacer referencia, como mínimo, a los siguientes aspectos del proyecto:

Sección 1: Descripción del Proyecto y Antecedentes Básicos

- 1 Nómina del Comité Organizador: conformado por al menos tres miembros, quienes representarán a los oponentes a socios ante el Departamento de Cooperativas, en todos los aspectos relacionados con el estudio socioeconómico, su aprobación y constitución de la cooperativa abierta de vivienda.
- 2 Descripción equipo a cargo de poner en marcha el proyecto: Identificación de las personas que específicamente serán los responsables de la puesta en marcha del proyecto, con indicación de los cargos ejecutivos que ocupan y la identificación de las personas naturales y/o jurídicas que desempeñen labores de asesoría.
- 3 Fundamentos de la decisión de formar una CAV: En esta sección se deberá entregar las razones que fundamentan la decisión de la creación de la Cooperativa.
- 4 Resumen Ejecutivo: Donde se describa el proyecto y sus principales objetivos, identificando los programas de vivienda que se desarrollarán, la población beneficiada y los impactos socioeconómicos que se espera obtener con dichos proyectos.
- 5 Antecedentes generales de la cooperativa: Que incluya específicamente la descripción de la estructura de propiedad de la cooperativa, el monto del capital con que se constituirá, razón social, sigla o nombre de fantasía y su domicilio legal.
- 6 Antecedentes financieros: Que detalla el valor de la Inversión Inicial requerida, la proyección de los Aportes de Capital, y los principales indicadores de valoración.

Sección 2. Plan de Negocios.

En este apartado se deberá describir adecuadamente el proyecto, identificando los proyectos que ofrecerá la cooperativa, la población beneficiada y dimensión de los impactos socioeconómicos que se espera obtener con dichos productos o servicios. Estas definiciones deben ser el resultado del análisis objetivo de las necesidades identificadas de los futuros socios, del estudio de la industria donde operará la cooperativa, y particularmente, de la situación del mercado y su evolución proyectada para todo el horizonte de planeación. De esta forma, deberá existir total coherencia entre las definiciones de la visión y misión, los planes de negocios definidos y los proyectos que serán ofrecidos a través del tiempo.

- 1 Las necesidades de los socios: Descripción de las necesidades identificadas por la CAV como importantes para los socios y que actualmente no son satisfechas por el mercado. Debe incorporar antecedentes cuantificables que respalden el análisis.
- 2 Análisis de la Industria: Se debe señalar las principales conclusiones a las que se llegó a través del desarrollo del análisis industrial. Esta herramienta se utiliza para evaluar la condición actual y las perspectivas futuras de una industria específica. Dentro del análisis, se abordan una serie de aspectos, tales como el impacto de la economía en el crecimiento de la industria, la competencia entre las empresas que conforman el sector, y el efecto que las políticas públicas podrían tener sobre la industria. Existe una amplia variedad de modelos teóricos para realizar este análisis, por lo que se recomienda realizar un estudio acabado de las metodologías disponibles.
- 3 Análisis FODA: análisis de las Fortalezas, Debilidades, Amenazas y Oportunidades de la CAV. Existe una amplia gama de herramientas y bibliografía para realizar este análisis, por lo que es recomendable la revisión exhaustiva de estas herramientas, así como el recabar información detallada del mercado habitacional y de las cooperativas de vivienda en Chile.
- 4 Visión, misión y objetivos: (i) Visión: Descripción del estado futuro compartido y deseado por los socios de la Cooperativa. Debe ser una frase con parámetros medibles y que sirva de orientación a la cooperativa. (ii) Misión: Describir producto a ofrecer, la forma de medir su éxito y que atributos tendrá el servicio para hacerlo preferido por los socios.
iii) Objetivos: Detallar qué se quiere lograr, en cuanto tiempo y bajo qué estándares de eficiencia.
- 5 Descripción de productos y servicios que serán ofrecidos: Los productos y servicios que formarán la oferta de la cooperativa, son la consecuencia del adecuado análisis de los puntos anteriormente descritos, y deben estar alineados con la visión, misión y objetivos declarados por la institución. De esta forma, el Comité Organizador debe poner particular atención a la coherencia entre las conclusiones de sus análisis, la oferta de productos y servicios definida y el Plan de Negocios elaborado, a través del cual la institución espera alcanzar los objetivos definidos.
- 6 Plan de Negocios que fundamenta la evaluación económica: En este apartado se detalla la estrategia de la cooperativa y la forma en que ésta se ejecutará a lo largo del período de planeación y detallado en forma anual. Este plan debe dar cuenta de un proceso lógico y progresivo, a través del cual se desarrollan las actividades de la organización en forma realista y coherente, identificando los objetivos a cumplir en los plazos que hayan sido

determinados por la entidad. Asimismo, debe contar con un set adecuado de indicadores de gestión, a través de cuya medición pueda determinarse el nivel de cumplimiento de cada uno de los objetivos impuestos.

- 7 Plan de Negocios detallado para los tres primeros años: Este apartado debe corresponder al Plan de Negocios descrito en el punto anterior, el que deberá presentarse en formato mensual para los treinta y seis primeros meses contenidos en el Plan de Negocios descrito en el punto anterior.

Sección 3: Análisis del mercado

La cooperativa debe presentar, en este apartado, la visión completa de la industria en la que la institución se encuentra interesada en operar. Entre otros aspectos, el estudio deberá mostrar el tamaño total del mercado, la participación de mercado de las cooperativas que constituyen la industria, el valor del mercado, la segmentación de clientes, la descripción de la competencia directa, el entorno económico que los afecta, las tendencias actuales que se enfrentan, las regulaciones legales y otros factores adicionales que considere relevantes.

1. Perfil de clientes: Incluye la descripción socioeconómica del mercado objetivo a los que está dirigida la CAV. Este apartado incluye la caracterización del socio tipo, debiendo mostrar, entre otras, las variables de renta promedio, edad, nivel educacional, ubicación geográfica, profesión u oficio, características de la vivienda requerida, capacidad de pago estimada, dependencia o independencia laboral, y cualquier otra variable considerada relevante por la cooperativa.
2. Mercado Objetivo: Este apartado incluye la descripción detallada de los clientes a los que estarán dirigidos sus proyectos habitacionales, incluyendo el tamaño, la participación de mercado proyectada, la participación de mercado de los competidores directos y la evolución de la participación a través del período de planificación.

Sección 4: Estrategia comercial

La cooperativa deberá describir en forma breve el conjunto de acciones que pondrá en práctica para alcanzar los objetivos de proyectos desarrollados para cada uno de sus productos establecidos en el Plan de Negocios. Algunos de los aspectos a detallar son los siguientes:

1. Descripción de los proyectos ofrecidos y su proyección en el tiempo: Incluye el detalle de los Proyectos y su plan de desarrollo en el tiempo, participación de mercado y evolución de su tasa de crecimiento para todo el período de proyección.
2. Precios: Corresponde a los valores a los cuales se ofrecerán las viviendas de la cooperativa. Se deberá adjuntar un cuadro comparativo entre los precios de las viviendas, los precios promedio de mercado y los precios ofrecidos por su competencia.
3. Plan de desarrollo de Proyectos: Corresponde al plan de apertura de proyectos, detallando la ubicación y características propias de cada uno, a través de todo el período de planificación, así como la inversión requerida.

4. Marketing y Promoción: Corresponde a la descripción detallada de los canales de comunicación y promoción que la CAV. En este apartado se deberá indicar el presupuesto para los ítems que lo componen, para todo el período de evaluación.

Sección 5: Aspectos legales y antecedentes generales de la cooperativa en formación

La institución en formación deberá remitir los siguientes antecedentes legales:

1. Proyecto de Estatuto de Cooperativa Abierta de Vivienda: Se recomienda una revisión detallada del Proyecto de Estatuto con el fin de evitar demoras innecesarias en el proceso, producto de requerimientos de aclaraciones y/o correcciones.
2. Nómina detallada de miembros del Comité Organizador: Se requiere una descripción general del comité organizador y de los socios que constituirán la cooperativa.
3. Valor de la Cuota de Participación: Determinación del valor de la cuota de participación.
4. Capital Inicial: Detalle del Capital Pagado inicial y del Capital Suscrito, con indicación del plazo de pago.
5. Declaración del Comité Organizador: en que conste que ha dado a conocer a los oponentes a socio la normativa que regula a las Cooperativas Abiertas de Vivienda. Esta declaración debe incluirse en la sección de anexos.
6. Nómina detallada de los oponentes a socio: Nómina numerada, presentada en orden alfabético, con indicación de apellidos, nombre, cédula de identidad, renta promedio mensual, capital suscrito, capital pagado y firma. La información relativa a renta mensual, capital suscrito y capital pagado deberá presentarse totalizada.
Incluir en Anexo: Certificados, liquidaciones de sueldo u otros documentos que acrediten la renta mensual de todos y cada uno de los oponentes a socio.

Para presentar un resumen de los oponentes a socios, puede utilizar el formato siguiente:

Oponentes a socios	N°	Capital suscrito c/uo promedio	Total Capital Suscrito	% Sobre Capital Suscrito Total	Capital Pagado	% Sobre Capital Pagado Total	Promedio Renta Mensual	Total Cuota Capitalización
Persona Natural								
Persona Jurídica								
Total								

Sección 6: Organización de la Operación y Estructura Organizacional

La institución en formación deberá describir los principales procesos de negocios y la forma como estos serán desarrollados por la cooperativa, así como la infraestructura física, tecnológica y de personas sobre las que se basa.

1. Descripción del modelo de operaciones: Especialmente referido al desarrollo de proyectos

inmobiliarios. En relación con estos, este apartado deberá describir las operaciones inmobiliarias, compras de terrenos y desarrollo de obras. Adicionalmente se requieren detalles del desarrollo de proyectos, los criterios de asignación de viviendas, operaciones de financiamiento, etc.

2. Políticas: En este apartado, además, la cooperativa deberá indicar las políticas para el cumplimiento de las normas sobre inversiones, activos líquidos, reservas y, en general, todas las normas a las que las cooperativas abiertas de vivienda están sujetas.
3. Infraestructura física: La cooperativa deberá señalar las especificaciones de las instalaciones e inversiones necesarias para brindar los servicios, identificando sus costos de inversión y operación, como así también, la capacidad máxima de las mismas.
4. Especificación Presupuesto de infraestructura Tecnológica: La cooperativa deberá especificar el proyecto tecnológico, con el detalle de la infraestructura y equipos que contempla incorporar la CAV, el valor de la inversión, el monto de los costos de mantenimiento y reparación, como también las re-inversiones.
5. Estructura Organizacional: Se requiere la descripción de la estructura organizacional para ejecutar la estrategia definida para el proyecto CAV y los requerimientos de recursos humanos y el perfil profesional de cada cargo, las responsabilidades de cada cargo, sus atribuciones, las actividades que deberá desempeñar. Describa el grado de independencia y controles. Identifique el perfil de los profesionales que asumirán dichos cargos, la cantidad de cargos por área y el costo que ello implica.
6. Estructura de remuneraciones: Detalle la estructura de remuneraciones, y el costeo del organigrama y su evolución para todo el período de evaluación.

Sección 7: Antecedentes financieros del proyecto

El análisis financiero se debe realizar con la información identificada en los puntos anteriores. De este modo este apartado resume y describe, en términos monetarios, el alcance de las operaciones y los resultados que se obtendrán de la ejecución de la estrategia que se ha definido para la cooperativa.

De esta forma, el proyecto deberá mostrar plena coherencia entre las declaraciones hechas en el Plan Estratégico del proyecto y las proyecciones financieras incorporadas en esta sección. Este requisito será primordial para la aprobación del proyecto por parte de DAES.

En los puntos siguientes, se deberá el Balance inicial, y la proyección de Balances y Estados de Resultados proyectados para todo el período de evaluación.

Asimismo, se requiere una proyección de ambos estados financieros mensualizado para los primeros tres años del proyecto.

1. Inversión Inicial y Reinversiones: En este apartado se presentará el análisis de las inversiones necesarias para llevar a efecto el proyecto, la que deberá clasificarse conforme a la naturaleza del mismo. Asimismo, deberá incorporar todas las necesidades de reinversión a lo largo del período de planificación.

Formato detalle de las Inversiones

Inversiones	\$
Activos Fijos:	
Terrenos	
Viviendas	
Bienes Raíces	
Instalaciones	
Equipamiento	
Mobiliario	
Activos Intangibles:	
Patentes	
Gastos de organización	
Dirección y coord. De instalaciones	
Diseño de sistemas y procedimientos Administrativos	
Sistemas de Información	
Gastos legales de constitución	
Gastos de Puesta en marcha	
Estudio Proyecto	
Remuneraciones	
Arriendos	
Publicidad	
Seguros	
Gastos de capacitación	
Inversiones durante la Operación:	
Re-inversiones de reemplazo	
Nuevas inversiones por ampliación	

2. Proyección de Aportes y Retiros de Capital: Debe incluir la proyección de aportes y retiros de capital para todo el período de planificación, el que deberá ser consistente con el capital inicial declarado y con la proyección de capital para toda la vida del proyecto. Esta proyección debe cumplir en todo momento con los parámetros establecidos para el capital por la normativa vigente.

3. Balance Inicial: La cooperativa debe adjuntar el Balance General inicial con que se ha constituido la institución. Para esto, debe utilizarse el Plan de Cuentas Contables publicado en la RAE 1321, disponible en el sitio web de la División de Asociatividad y Cooperativas.

4. Desarrollo de Proyectos habitacionales: La institución deberá indicar la evolución de los proyectos, la evolución de socios, para todo el período de proyección.

5. Proyección detallada de Gastos Operacionales y Otros Gastos: La proyección de gastos operacionales y otros gastos debe realizarse para toda la vida del proyecto, y debe realizarse usando las cuentas contables del Plan de Cuentas vigente para las Cooperativas de Importancia Económica bajo supervisión de DAES publicado en la RAE 1321, disponible en el sitio web de la División de Asociatividad y Cooperativas.
6. Estados Financieros Proyectados: De acuerdo con la información aportada en el proyecto, se deberá construir el Balance y el Estado de Resultados proyectado para todo el período de proyección en forma anual. Asimismo, se requiere también la proyección de ambos estados financieros mensualizado, para los primeros tres años del proyecto.
- La elaboración de los Estados Financieros Proyectados debe basarse en el Plan de Cuentas Contables vigente para las Cooperativas Importancia Económica bajo supervisión de DAES publicado en la RAE 1321, disponible en el sitio web de la División de Asociatividad y Cooperativas.

Formato balance proyectado (Resumido):

	Año 1	Año 2	Año 3	...	Año n
Activos					
Activo Circulante					
Disponible					
Caja					
Inversiones					
Viviendas Terminadas					
Viviendas en					
Construcción					
Bienes Raíces					
Depreciación					
Otras inversiones					
Activo Fijo					
Instalaciones					
Activos en Leasing					
Otros Activos					
Total Activo					

Pasivos					
Pasivo Circulante					
Obligaciones Bancarias					
Leasing Inmobiliario					
Otras cuentas del pasivo					
Devolución de Capital					
Provisiones voluntarias					
Otros Pasivos					
Obligaciones Bancarias Largo Plazo					
Leasing Inmobiliario Largo Plazo					

Patrimonio Neto					
Capital					
Reservas					
Pérdidas Acumuladas					
Remanente (Déficit) del año					
Total patrimonio neto					
Total pasivos y patrimonio					

Formato Estado de Resultados Proyectado (Resumido):

	Año 1	Año 2	Año 3	...	Año n
RESULTADOS OPERACIONALES					
Ingresos por Cuotas Sociales					
Otros Ingresos Operacionales					
Total ingresos de operación					
<i>(menos) Gastos por intereses y reajustes</i>					
Margen bruto					
Remuneraciones y gastos del personal					
Gastos de administración y otros					
Depreciaciones y amortizaciones					
Margen neto					
Gastos Generales					
Resultado operacional					
RESULTADOS NO OPERACIONALES					
Ingresos no operacionales					
Gastos no operacionales					
Corrección monetaria (fluctuación de valores)					
Resultado antes de impuesto					
(menos) Impuesto a la renta					
Remanente (Déficit) del año					

7. Flujo de Caja Proyectado: El flujo de caja, es la herramienta fundamental para realizar la evaluación de la viabilidad financiera del proyecto. Al igual que el Estado de Resultados y el Balance proyectados, el flujo de caja recoge la información respecto de los análisis precedentes, y debe ser totalmente coherente con ésta.

Se requiere la construcción del flujo de caja proyectado anual para la vida total del proyecto. Asimismo, se requiere un flujo de caja mensualizado para los primeros treinta y seis meses de operación, el que deberá ser consistente con todas las proyecciones de Flujos de Caja anuales, Estado de Resultados y Balance Proyectados, indicados en los puntos anteriores.

Tal como se ha señalado, deberá existir total coherencia entre el flujo de caja del proyecto, las declaraciones de su Plan Estratégico, los parámetros económicos, comerciales y financieros, y los Balances y Estados de Resultado proyectados. Este requisito será primordial para la aprobación del proyecto por parte de DAES.

Formato Flujo de Caja de los activos proyectado

Item	Años					
	0	1	2	3	...	n
Ingresos						
Ingresos por Cuotas Sociales						
Otros Ingresos Operacionales						
Ingresos No Operacionales						
Costos Operacionales						
Remuneraciones y gastos del personal						
Gastos de administración y otros						
Gastos Generales						

Costos No Operacionales						
Depreciaciones						
Amortización Intangibles						
Resultado antes de Impuesto						
Impuesto a la Renta						
Remanente (déficit) del año						
Depreciaciones						
Amortización						
Intangibles						
Terrenos						
Obras Físicas						
Sistemas de						
Información						
Intangibles						
Valor Flujo de Caja Perpetuo del Proyecto						
Flujo de Caja						

Sección 8: Evaluación privada del proyecto CAV

1. **Criterios de Evaluación:** Los criterios de evaluación que deben ser aplicados son los siguientes: Valor Presente Neto (VPN) y Tasa Interna de Retorno (TIR). Adicionalmente, se deberá incluir el cálculo de Período de Recuperación y Punto de Equilibrio.
2. **Determinación de la tasa privada de descuento:** La institución debe indicar la tasa de descuento utilizada, indicando la forma como ha sido determinada. Es requisito fundamental el que este cálculo sea determinado con la debida rigurosidad.
3. **Análisis de sensibilidad:** Se requiere que se realice un análisis de sensibilidad del proyecto, sometiendo a evaluación las siguientes variables: Ingresos por Cuotas, Costos Operacionales y Costo de Capital. Asimismo, la institución deberá evaluar tres escenarios, a saber, Optimista, Normal y Pesimista, cuyos resultados deberán resumirse en los cuadros de resultados siguiente.

Formato evaluación del proyecto CAV con sensibilización

Criterios de Evaluación

Escenarios:	VAN	TIR	Punto de Equilibrio	Período de Recuperación del capital
% Variación: - Ingresos por Cuotas - Costos Operacionales - Costo de Capital				
Escenario 1				
Escenario 2				
Escenario 3				
Escenario VAN=0				

Comparación de escenarios

Indicadores	Cooperativa			Sector Financiero
	Esc. 1	Esc. 2	Esc. 3	
VAN				
TIR				
PUNTO DE EQUILIBRIO				
PERIODO DE RECUPERACIÓN				

Sección 9: Evaluación socioeconómica del proyecto CAV

1. **Beneficios y costos sociales:** La institución deberá identificar y cuantificar los beneficios sociales que el proyecto espera obtener con la implementación de las operaciones. En este apartado, la institución deberá identificar en cuánto mejorará la condición de vida de cada socio, así como también, el impacto en el ámbito territorial en el cual se insertará.
2. **Evaluación socioeconómica:** Se espera que la institución presente la estimación del valor actual neto social o VANS, como principal indicador. Alternativamente, la institución podrá presentar un modelo de evaluación cualitativa multi criterio, dentro de los que se encuentra el método de ponderación lineal.

Anexos

Los siguientes corresponden a los anexos mínimos que deben ser aportados por la cooperativa. La institución deberá agregar todos aquellos antecedentes adicionales que considere relevantes para una mejor evaluación del proyecto por parte de DAES.

Anexo 1. Nómina Comité Organizador

Debe incluir todos y cada uno de sus integrantes. Puede utilizar el siguiente formato:

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre	Cédula de Identidad	Profesión u oficio	Cargo	Domicilio	Firma

Anexo 2. Declaración del Comité Organizador

Declaración simple, en que conste que se ha dado a conocer a los oponentes a socio la normativa que regula a las cooperativas abiertas de vivienda.

Anexo 3. Nómina de oponentes a Socio

Nómina numerada y en orden alfabético. Puede utilizar el siguiente formato:

N°	Apellidos	Nombre	N° de RUT	Renta Promedio mensual	Capital Suscrito	Capital Pagado	Firma

Anexo 4. Certificados que acreditan liquidaciones de sueldos de los oponentes a socio

Adjuntar certificados, liquidaciones de sueldo u otros documentos que acrediten la renta mensual de todos y cada uno de los oponentes a socio, los que deberán presentarse numerados, en el mismo orden que la nómina señalada en el Anexo 3 precedente.

Anexo 5. Certificados que acreditan capital pagado:

Certificado bancario o de otra institución financiera, en que conste que los fondos se encuentran depositados en cuenta corriente, de ahorro, depósito a plazo u otro instrumento financiero, certificado que no tener una antigüedad superior a 30 días a la fecha de presentación del estudio socio – económico al Departamento de Cooperativas.

Anexo 6. Declaración jurada del titular o titulares de cuenta corriente

Adjuntar Declaración Jurada ante Notario del titular o titulares de la cuenta corriente u otro, en que conste que los fondos depositados son de propiedad de la cooperativa en formación y que serán traspasados a esta una vez constituida, o devueltos a los oponentes a socio si así no lo fuera.

Anexo 7. Proyecto de Estatutos

Adjuntar el proyecto de estatutos de la cooperativa abierta de vivienda en formación.