



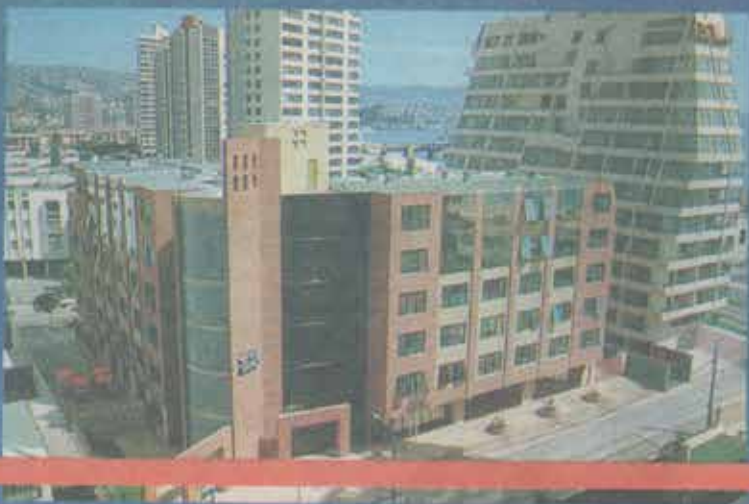
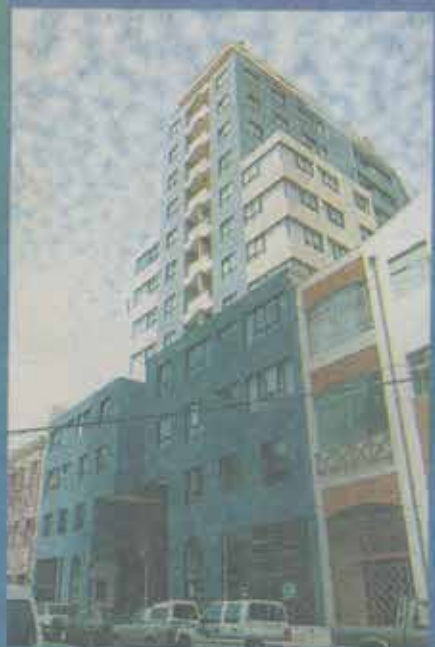
CONSULTORA

J. H. Faúndez Asociados Ltda.



10
Años

*aportando
al crecimiento
de la
Vª Región*



Afirmó gerente general de consultora, Juan H. Faúndez Núñez

“Las cooperativas de manejadas igual que e

Detrás de la consultora J. H. Faúndez, que para muchos es símbolo de cuánto puede hacer el movimiento cooperativo —si es dirigido con profesionalismo y seriedad— encontramos a un porteño nacido en el cerro Bellavista, que está muy orgulloso de serlo.

Juan Faúndez Núñez, 49 años, casado, dos hijos, asistente social (obtuvo su título en 1972 en la U. de Chile), se especializó desde muy joven en el modelo cooperativo, que le llamaba poderosamente la atención.

Ya como académico en la Universidad, formuló en 1978 el proyecto “Anakena”, que permitió que más de un centenar de docentes tuvieran su casa propia. También trabajó 12 años para las Naciones Unidas, prestando asesoría a la OIT, FAO y al Programa para el Desarrollo. De forma paralela, se desempeñó como profesor en la UCV.

¿Cómo nació la idea de crear cooperativas de viviendas que solucionaran el problema habitacional de los segmentos medios de la población?

- Bueno, el proyecto “Anakena” demostró que había una necesidad real. Pero no se me ocurrió en ese instante, sino que muchos años después, cuando trabajaba como consultor de la ONU.

¿Cuáles fueron sus motivaciones?

- De variada índole. Me movían cuestiones de tipo profesional, personal, además de valóricas y políticas. Aspiraba a reivindicar formas de organización donde estuvieran incorporados componentes de soli-

daridad, ayuda mutua y el bien común, como respuesta a una sociedad que fomentaba el individualismo y la competencia, en desmedro de otro tipo de valores. También me di cuenta de que había muchas personas de clase media, los profesionales de la zona, que no tenían acceso a la vivienda propia, pues quedaban al margen del accionar de las empresas inmobiliarias tradicionales y de las soluciones ofrecidas por el Estado, que apuntaban a otro segmento de la población.

En ese tiempo, estaba vinculado como dirigente a los Colegios Profesionales, así que discutí con ellos la posibilidad de desarrollar un proyecto habitacional para ese sector. Surgió entonces la cooperativa “Arco Iris”, de 250 departamentos. Fue la partida de la consultora J. H. Faúndez.

¿Tuvo muchas dificultades en un principio?

- Por supuesto que sí. Yo tenía confianza en el modelo, pero sabía que estaba muy desprestigiado, porque, efectivamente, las cooperativas

fueron poco exitosas. A mi entender, no falló el sistema, sino las personas que lo manejaron.

¿De qué manera logró cambiar esa imagen?

- Nuestra primera meta fue ganar la confianza y credibilidad a nivel de los potenciales socios y en los otros actores que tienen que funcionar para que esto resulte, como son los bancos, esenciales en el financiamiento y las empresas constructoras, para que participen en las propuestas. Tuvimos que demostrar con hechos, que verdaderamente éramos capaces y eficientes. En ese contexto, nos preocupamos de manejar el negocio en forma muy transparente. De hecho, las platas se colocan a nombre de las cooperativas y los socios depositan sus ahorros directamente.

Otro factor, es el profesionalismo con que hemos trabajado, para lo cual contamos con un grupo humano de excelencia. Todo eso ha contribuido, sin lugar a dudas.

¿La gente es capaz de asumir la responsabilidad que le corresponde dentro de un sistema cooperativo como éste?

- Definitivamente sí. Eso es evidente por ejemplo en la cooperativa Mallén, de 450 socios. Las asambleas son en el Aula Magna de la Universidad Católica, con la platea y el balcón repletos. La gente participa y la verdad, le gusta, siempre y cuando constaten que sus decisiones son tomadas en cuenta.

¿Es decir, existe suficiente confianza en el sistema?

- Pienso que sí. De lo contrario, no se explica la presencia nuestra en tantos proyectos y en forma permanente y creciente. En estos 10 años, hemos formado cooperativas con todo tipo de profesionales, desde matronas, enfermeras, kinesiólogos, asistentes sociales, profesores, médicos, abogados, ingenieros, arquitectos y periodistas, hasta empresarios, oficiales de FFAA., académicos, ministros y jueces del poder judicial.

¿Cómo debe ser manejada una cooperativa de vivienda, a su juicio?

- Tengo el íntimo convencimiento de que debe ser manejada como

El personero sostuvo que el adecuado **manejo, profesionalismo y transparencia en la gestión**, además de la participación de los socios, son la **clave del éxito** logrado en estos diez años.



ben ser mpresas”

una empresa, aun cuando tenga un comportamiento distinto a las tradicionales. Es cierto que no persigue fines de lucro y que tiene estructuras organizacionales diferentes, pero también es verdad que sigue siendo empresa. Y en ese marco, necesita de capital, de profesionales y de la incorporación de tecnología. Pienso que en eso nunca hubo claridad en nuestro país y por eso hubo dificultades en el pasado.

- ¿Son los únicos que trabajan con este modelo?

-Mire, todavía existen cooperativas en nuestro país. Pero me atrevería a decir que hoy en día las cooperativas van disminuyendo, lamentablemente.

-¿Y cuáles son los motivos que están incidiendo en su desaparición?

-Lo que pasa es que no han sabido funcionar como empresas. Incidió en lo anterior la acción del Estado, muy de tipo paternalista. Junto con fomentar ese tipo de organizaciones, se dieron créditos blandos, créditos subsidiados para asistencia técnica gratuita, etc. Por eso, cuando cambiaron las políticas y se cortó la ayuda, el movimiento cooperativo empezó a diluirse. No estaba preparado para ser autosuficiente.

-¿Ud. cree sinceramente que el modelo cooperativo puede funcionar en un esquema como el de la sociedad de libre mercado?

-Creo que sí. De hecho, ya lo estamos haciendo y bien. Las cooperativas en una economía social son importantes, porque dinamizan la competencia, canalizan ahorros de los sectores profesionales y, además, ayudan a perfeccionar el mercado. Es cosa de ver lo que ha pasado en España y Alemania, en ese sentido.

-¿Cómo lograron la confianza de los bancos y las empresas constructoras, que son la otra parte de este cuento?

-Fue algo complicado al principio, pero gracias a como manejamos las cooperativas, nos fue bien, pese a que tenemos que competir con las otras empresas por las líneas de crédito. El Banco del Desarrollo fue el primero



en creer en nuestros proyectos. Luego se sumaron el Banco Chile, Banco Sudamericano, Edwards, Santander. Pienso que el hecho de organizar cooperativas cerradas, convierte a nuestros proyectos en algo interesante para los bancos. El mismo fenómeno se dio con las empresas constructoras, las cuales, conocen de la transparencia de como se adjudican las propuestas, por lo que siempre tenemos numerosas empresas participando en nuestros llamados, lo que obviamente beneficia a los socios.

-¿Cuál es el nivel de las empresas que participan?

-En nuestras bases de licitación siempre hemos apuntado a empresas de primera categoría registro 1 del Mirvu, tanto nacionales como extranjeras. Es el caso de Saifa, Ovalle Moore, Agroman, Ricardo Vicuña Cerda, Raúl del Río, Colchagua y otras.

-Si tuviese que resumir la experiencia de esta década ¿qué diría Ud?

-Que efectivamente hemos ganado confianza y credibilidad en los socios, en el sector financiero y en el sector de la construcción propiamente tal. Ello, gracias a un estilo de trabajo, que se basa en concebir a la cooperativa como empresa, pero también a que hemos imprimido a la consultora, profesionalismo y transparencia. Yo diría que nuestro principal activo es que se sabe de la honestidad y seriedad con que que trabaja la empresa. Ahora, no quiere eso decir que nosotros seamos perfectos, seguramente que tenemos muchos errores y estamos, por cierto, en continuo proceso de aprendizaje y crecimiento. ■

Ley de cooperativas es realmente “anacrónica”

La falta de una legislación adecuada es otro de los factores importantes que inciden en que el movimiento cooperativo se vaya diluyendo lentamente en Chile, según la opinión de Juan Faúndez Núñez, reconocido como un experto en el tema.

El personero afirmó de manera tajante que la actual ley es “anacrónica”, puesto que data de 30 años o más. Por tanto no responde a la realidad imperante en el país, aparte de darse situaciones que son injustas.

“La excesiva demora que existe en constituir legalmente una cooperativa, es un hecho de profunda injusticia. Si quiero formar un grupo cooperativo, con suerte, con mucha suerte, ocupará tres a 4 meses en ello, mientras que si deseo crear otro tipo de empresa, no me demoro más allá de 10 días”.

Requerido sobre el proyecto de ley que se presentó al Parlamento, Faúndez respondió: “Bueno, duermes el sueño de los justos. La verdad es que me tocó informar ese proyecto de ley presentado al inicio del gobier-

no del Presidente Patricio Aylwin, como consultor de la Universidad Católica. Pero no pasa nada. Absolutamente nada. Da la impresión de que el movimiento cooperativo no es importante”.

Sin embargo, agregó, el aporte que efectúan las cooperativas al desarrollo de las regiones y el país, es alto. “Sólo nosotros —consultora J.H. Faúndez— hemos logrado una inversión que supera los 100 millones de dólares. Es alta para la realidad económica de esta zona”.

“Ahora, si analizamos la generación de empleos, vamos a ver que los proyectos que tenemos en ejecución, generan trabajo directo para más de mil personas. En otros términos, estamos hablando entonces de 1.000 familias y a lo menos unas 5 mil personas, si pensamos en sus familias”.

El ejecutivo concluyó afirmando de manera categórica, que nadie puede decir entonces que las cooperativas no juegan un rol importante en la actualidad, enfatizando que “en consecuencia se requiere de una nueva ley para operar”.

Buen accionar de cooperativas ayuda a **crecimiento del país**



Patricio E. Vergara Valenzuela, Gerente Comercial Consultora J. H. Faúndez.

Pudiese parecer contradictorio, pero no hay tal. En una sociedad de libre mercado, las cooperativas no sólo funcionan bien y obtienen óptimos resultados, sino que además provocan una serie de efectos económicos y sociales de importancia, que no pueden livianamente ser dejados de lado.

Un análisis somero de lo antes señalado permite afirmar, en primer lugar, que actuar en forma cooperativa contribuye a incrementar el nivel de desarrollo de los países.

La pregunta surge de inmediato. ¿Cómo inciden las cooperativas en el progreso de una nación? Para tener un panorama nítido al respecto, es imprescindible revisar en detalle cada uno de los efectos económicos y sociales que se suscitan a partir de la acción exitosa de estas organizaciones inspiradas en principios solidarios y democráticos.

PERFECCIONAMIENTO DEL MERCADO

Uno de los efectos económicos más importantes, es el perfeccionamiento del mercado, que se logra como consecuencia de la dinamización de la competencia. Al aumentar el número de empresas tratando de atraer una demanda determinada, se produce un mejoramiento de los bienes y servicios ofrecidos y por tanto, una disminución en los precios.

También **contribuye**
a que la población
sea más **democrática**
y **solidaria**

Por otro lado, se produce una complementación de actividades con las empresas privadas y estatales, al desarrollar actividades en un rubro o lugar donde estas otras no pueden operar, como es el caso del agua potable o electrificación rural, por citar ejemplos.

También se da un efecto de racionalización e incentivo de la producción, puesto que el actuar en forma colectiva permite a los demandantes u oferentes beneficiarse de las economías de escala.

REDISTRIBUCION DEL INGRESO

Asimismo, las cooperativas tienen una positiva influencia sobre la redistribución del ingreso. Al respecto, cabe comentar que en países en desarrollo es posible observar una desproporcionada distribución del ingreso, debido a la falta de organizaciones propias de los consumidores o pequeños productores.

Esas naciones se vuelven indefensas entonces frente a los monopolios, grandes industrias o consorcios, debilidad que es mayor si los mercados son pequeños o imperfectos.

Lo anterior puede ser perfectamente corregido a través de la organización de consumidores y productores en cooperativas, con lo que se consigue dinamizar la competencia y regularizar los precios.

EFFECTOS SOCIO-CULTURALES

Las empresas cooperativas permiten afianzar la cultura democrática de la población, al poseer estructuras jerárquicas que abren los caminos para una activa participación de sus integrantes. Eso está en la esencia de su naturaleza.

En otro plano, ayudan a promover el ahorro, porque los socios financian a través de cuotas de capital mensuales, los terrenos, proyectos, permisos de edificación y otros ítems igualmente significativos.

A la vez estimula a la población a desarrollar su auto-esfuerzo para el logro de un incremento en su bienestar individual, aportando así al progreso social y económico del país.

Por último, es importante señalar que las cooperativas ayudan a incrementar el nivel cultural, junto con educar a la población hacia una conciencia solidaria y, por ende, en una acción democrática y participativa, que impulsa al bien común, además de capacitarla para que alcance mejores niveles de vida.



José Luis Gómez y Rodolfo Grandela

El Banco de Chile, a través de su sucursal Condell en Valparaíso, ha sido el responsable del financiamiento de diferentes proyectos para la construcción, entre los cuales destacan las cooperativas "Dr. Enrique Defornes" y "Prosalud", ambas edificaciones de consultas médicas ubicadas en las ciudades de Valparaíso y Viña del Mar, respectivamente.

Esa misma sucursal financiará a la cooperativa "Jardines de Bahía", que construirá edificios de departamentos (59 total) en calle Habana, sector de Recreo, en la parte alta de Viña del Mar.

Durante años, muchas cooperativas no tuvieron la acogida y el éxito esperado, razón por la cual fueron perdiendo el interés de la gente, sostuvo José Luis Gómez, Ejecutivo de Cuentas de Empresas del Banco de Chile.

Hoy en día, en estos casos la situación ha cambiado y las bondades del sistema, como también sus frutos se encuentran a la vista, expresó José Luis Gómez, quien dijo que "es cosa de ver los numerosos edificios de departamentos y consultas médicas que se han hecho a través del modelo cooperativo en la zona".

El éxito ha sido posible, dijo más adelante, gracias a la formación de equipos serios, profesionales y de comprobada capacidad, como es el caso de la consultora J. H. Faúndez y Asociados, que supo generar la confianza necesaria en la gente, el sistema financiero y las empresas constructoras, agregó.

Rodolfo Grandela, agente de esa sucursal del Banco de Chile, señaló por su parte que la mencionada consultora creó con su trabajo, las condiciones para la formación de diversas cooperativas de viviendas, las que han tenido pleno éxito.

Suplemento Especial

Consultora J. H. Faúndez Asoc. Ltda.

Director : Enrique Schröder V.

Editora : María Fernanda García L.

Periodista : Adriana Osorio S.

Supervisor Comercial : Rodrigo Müller C.

Ejecutiva de Cuentas : Paola Saavedra S.

Portada : Suying Chang A.

Fotografías : Pedro Moya P.
Patricio Ruckloff B.

Diseño y Diagramación : Macarena Nicolás O.

Propietario e Impresor : El Mercurio de Valparaíso S.A.P.

Representante Legal : Gasón Montes M.

Levantán moderno megaproyecto en sector de Miraflores Alto



Condominio Mallén, obra financiada por el Banco del Desarrollo.

Un moderno megaproyecto que contempla torres de departamentos de hasta 19 pisos, está siendo construido por la empresa Ovalle Moore en el sector de Miraflores Alto, en la ciudad de Viña del Mar, por encargo de la cooperativa "Mallén", constituida por 444 profesionales, entre médicos, abogados, arquitectos y funcionarios de la Empresa de Obras Sanitarias, Esval.

Los integrantes de dicha cooperativa decidieron comprar un terreno de ocho hectáreas en Miraflores Alto, cautivados por la excelente vista panorámica que desde allí se tiene de la ciudad de Valparaíso, el Sporting y parte de la ciudad-jardín.

También eligieron el lugar por estar situado muy cerca del camino "Padre Alberto Hurtado", que comunica en cuestión de minutos con el plan y sector céntrico de la comuna viñamarina.

El proyecto es financiado por el Banco del Desarrollo y las obras son de responsabilidad de la constructora Ovalle Moore, que tiene capitales extranjeros de procedencia mexicana y que ganó la propuesta a que llamó la cooperativa, al presentar la mejor oferta.

CONDOMINIO CERRADO

El condominio "Mallén" estará conformado por 21 edificios, con torres de departamentos de 19 pisos de altura y el resto, de 17, 10 y los más bajos, de 5 pisos.

Los departamentos tendrán distintas superficies, según las necesidades y disponibilidad económica de cada uno de los socios. Los más pequeños serán de 60 metros cuadrados, para aumentar a 75, 90, 105 y culminar con otros verdaderamente grandes que abarcarán superficies de 120 y hasta 135 metros cuadrados.

Desde la totalidad de los 444 departamentos del conjunto

departamentos del conjunto

cual existe la posibilidad de enterarlo a través de cuotas.

El requisito fundamental para ingresar a este proyecto es ser una persona de estrato medio y tener un ingreso familiar promedio sobre los 600 mil pesos.

Los valores de los departamentos por superficie, oscilan entre 1.170 UF más aportes de capital (por el terreno y proyecto), los de 60 metros cuadrados hasta 2.640 UF, aquellos que tienen 135 metros cuadrados.

Son **veintiún edificios** de departamentos, cuyo costo es del orden de los **40 millones de dólares**

"Mallén" se domina ampliamente la bahía de Valparaíso, con una vista que es espectacular, según señalan los futuros propietarios.

Cabe destacar que el condominio tiene además una multicancha, dos canchas de tenis, una piscina para adultos y otra para niños, salas de multiuso para los cumpleaños infantiles, locales comerciales, plazas de juego, ciclovías, paseos peatonales y otros espacios recreativos.

La inversión en este conjunto asciende a los 40 millones de dólares y es sin lugar a duda, el más enorme de los proyectos hasta ahora ejecutados por la consultora J. H. Faúndez y uno de los de mayor tamaño que se desarrolla en la región.

Son alrededor de 60 mil metros cuadrados construidos, que permitirán una solución habitacional a 444 familias de la región, principalmente de estrato medio profesional.

DEPARTAMENTOS DISPONIBLES

Quedan aún algunos departamentos disponibles en las distintas superficies, razón por la cual las personas que se interesen, pueden acercarse a la oficina de la consultora, en Aldunate 1620 oficina 1 Valparaíso.

Se requiere tener a mano los antecedentes de renta y personales, aparte de colocarse al día con los aportes de capital realizados por los socios a la fecha, para lo




grupo bufete industrial

A TRAVÉS DE SUS EMPRESAS RELACIONADAS

 OVALLE, MOORE S.A. y  CONSTRUCTORA URBEC S.A. DE C.V.

CONTRIBUYENDO AL DESAROLLO DE LA V- REGION

LAS URBINA 146 - SANTIAGO FONOS 2210910 FAX 2212478

También en las definiciones del proyecto

Socios participan en gestión y control de las cooperativas

El alto nivel de participación que se da en el modelo cooperativo puesto en marcha en la región por la consultora J. H. Faúndez, se refleja sin lugar a dudas en la presencia activa de los socios en cada una de las diversas etapas por las que suele atravesar un proyecto de esa naturaleza, antes de ser materializado.

Los socios están presentes de manera directa en la gestión y control de sus cooperativas, a través de instancias tales como la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Junta de Vigilancia.

También participan en la parte operativa propiamente tal, decidiendo el lugar donde quedará emplazado el conjunto habitacional, la superficie de los departamentos, el material que se va a utilizar y otros aspectos.

La gestión y control se ejerce a través del Consejo de Administración, organismo cuyos diez integrantes (5 titulares y 5 suplentes) son elegidos por la asamblea para que los represente ante la consultora y demás entidades.

MANEJO DE LOS DINEROS

Dos de los titulares del Consejo de Administración tienen poder



Socios participando en la toma de decisiones

para girar sobre los montos acumulados por la cooperativa, de manera que ante cualquier eventualidad que pueda surgir en la marcha del proyecto, la consultora tiene que llamar a los directivos y obtener los respaldos correspondientes.

En términos de los dineros, es importante tener en cuenta que existe un órgano contralor interno, que es la Junta de Vigilancia, que está conformado por 3 socios titulares y 3 suplentes.

Su labor es de estricta fiscalización de las platas, de los depósitos y de la optimización de los recursos, responsabilidad que es tomada por lo general, por socios que son profesionales contadores.

El accionar de estas organizaciones se rige por la Ley General de Cooperativas y es fiscalizado además por el Departamento de Cooperativas, dependiente del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

La normativa existente es estricta y exige el cumplimiento de procedimientos que buscan fundamentalmente mantener transparencia, para resguardo de la propia empresa consultora y de los cooperados, como es presentar balances periódicamente, informar de

todo lo que vaya ocurriendo e incluso, solicitar autorización para la compra de terrenos.

Por consiguiente, las cooperativas son directamente administradas por los socios, con la asesoría de la consultora en este caso y a la vez, son debidamente controladas por el Ministerio de Economía, ente que supervisa su buen funcionamiento.

ORGANIZACIONES DEMOCRÁTICAS

Las cooperativas se desarrollan en el marco estructural de una "organización democrática", vale decir, un socio tiene derecho a un voto y las mayorías deciden, independiente de los aportes de capital realizados.

Eso en contraste con otras organizaciones, donde quienes acumulan el poder económico, son los que tienen derecho a tomar las decisiones, en representación del resto.

Es interesante hacer notar que los socios pueden y deben participar en las Juntas Generales, donde se adoptan las medidas de mayor trascendencia. En éstas se aprueba el balance, memoria e inven-

torio y se elige a los socios que ocuparán los cargos en las diversas instancias directivas, esto es, en los Consejos de Administración, Junta de Vigilancia y Comité de Educación.

En la Junta General Constitutiva, los socios discuten y toman decisiones sobre los Estatutos de la Cooperativa y se establecen los deberes, derechos, obligaciones y responsabilidades, tanto de los socios como de los directivos.

LA MANERA DE OPERAR

En el caso del modelo de trabajo implementado por la Consultora J. H. Faúndez, como son las cooperativas cerradas (número limitado de socios), ésta recoge las opiniones de cada uno de ellos, sobre la ubicación y características específicas que los socios desean para el emplazamiento de su proyecto (región, ciudad, sector, etc).

En base a esa información, se procede a la búsqueda de los terrenos que cumplan con las condiciones previamente planteadas. Luego de una evaluación técnica, legal y financiera, se informa a la directiva y a la Junta General de Socios, para que ésta, finalmente tome la decisión de compra del terreno.

VERSATILIDAD DEL MODELO

El modelo es factible de ser aplicado no sólo a la construcción de viviendas, sino que también puede dar solución a otros requerimientos, como oficinas o consultas médicas.

Lo último ya se ha aplicado en las dos cooperativas de profesionales del área de la salud, que autogestionaron la construcción del edificio "Prosalud" en Viña del Mar, y se espera concretar uno, en la ciudad de Quillota, donde un grupo de médicos está organizando una cooperativa para esos efectos.

Los ejecutivos de la consultora J. H. Faúndez, concientes de la versatilidad del modelo, esperan formar cooperativas con los socios actuales y los ya asesorados, para construir un club de campo o un centro de verano dotado de un club house, multicanchas, piscinas, canchas de tenis y otras comodidades.

El que tengan **poder de decisión** contribuye a que sean mejores ciudadanos, fortaleciendo así la **vida democrática**