

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA EN COOPERATIVA



REGISTRO DE DEMANDANTES
DE VIVIENDA EN COOPERATIVA



Saludo del Presidente

Estimados afiliados al Sindicato Unificado de Policía (SUP):

Mi nombre es **Juan Casares, Presidente de CONCOVI**, y me dirijo a todos vosotros tras el **convenio firmado con vuestro sindicato**, con el objetivo de que podáis conocer la organización que tengo el gusto de presidir.

CONCOVI es el **único Agente Social reconocido** por el **Estado y las AAPP** en materia de Vivienda sin ánimo de lucro, **defendiendo** los intereses de todos los **españoles** ante dichas Administraciones y resto de agentes intervinientes en nuestros **procesos y proyectos cooperativos**.

Integrada como **miembro fundador** en la Confederación Empresarial Española de la Economía Social **CEPES**, **CONCOVI** está **constituida y formada**, a su vez, por las **Federaciones Autonómicas** de Cooperativas de Viviendas que operan en dichos territorios.

Representando del mismo modo, los intereses y necesidades del Sector de la Economía Social en este ámbito, **cumple** con su **función** también en la **UE**, representada en Bruselas a través de su pertenencia a **HOUSING EUROPE**.

*“Desde la idea a la palabra;
Desde la palabra a la idea.”*



Juan Casares
Presidente

La **Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España** (CONCOVI) es una Asociación de carácter Representativo de ámbito Estatal, siendo el máximo representante legal del Cooperativismo de Viviendas y el máximo representante oficial de la Economía Social en el Sector Inmobiliario.

Los fines de este agente social son:

- Que la vivienda sea reconocida como un bien social fundamental (**Derechos Humanos y Constitución**).
- Promocionar viviendas en Cooperativa como el medio idóneo para cumplir este fin.
- Ser el interlocutor de las cooperativas con la Administración.

CONCOVI está integrada institucionalmente en diferentes Confederaciones, Asociaciones y Consejos de Estado, tanto a nivel nacional como internacional, actuando como **Interlocutor de la Economía Social en materia de Vivienda**.

CONCOVI, formada por cada una de las Federaciones Territoriales que representan nuestras Comunidades Autónomas, también defiende los intereses del Sector Cooperativo de Viviendas ante las Instituciones y Administraciones Públicas locales y autonómicas.

Esto supone que cualquier cooperativa afiliada a **CONCOVI** dispone de un canal directo con las

Administraciones para trasladar sus necesidades, inquietudes e incluso, propuestas.

Las Cooperativas, como entidades de Economía Social promueven un **“enfoque diferente de la empresa”** cuyo motor no es la maximización del beneficio a corto plazo, sino generar beneficios que repercuten a toda la sociedad.

Se basan en los principios de **primacía de las personas** y del fin social sobre el capital, con una gestión autónoma y transparente, democrática y participativa, que favorecen la **cohesión social**, la generación de **empleo** estable y de calidad, y la **sostenibilidad**, todo ello con independencia respecto a los poderes públicos

Dentro de las funciones legales y estatutarias de **CONCOVI** y de las Asociaciones de Economía Social están las de participar en el **diálogo institucional** y en el diálogo social, tanto por su importancia en el peso de la **economía nacional (10% del PIB)**, como por su probada capacidad de resistir la crisis económica y de resolver mediante sus principios y soluciones las dificultades y quiebras de las empresas mercantiles tradicionales.

Una manifestación concreta de lo anterior es que la legislación obliga a la Administración Pública a consultar a **CONCOVI** y al resto de Asociaciones de Economía Social en el procedimiento de elaboración de las leyes y **planes estatales de Vivienda**.

“CONCOVI ha tutelado más de dos millones de viviendas. Según fuentes oficiales, estos desarrollos urbanísticos generan 3 puestos de trabajo directos por cada vivienda en promoción.”



“La autopromoción de Obra Nueva, y sobre todo la Rehabilitación Integral de edificios y Barrios que hoy se impone, sigue y será siendo nuestra prioridad, liderando así la nueva política Económica basada en el impulso de la Economía Social.”

*Alfonso Vázquez Fraile
Año 2009*

Diagrama Institucional



172



40



10.799



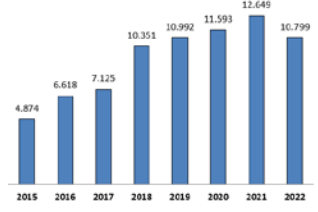
2.839 MM



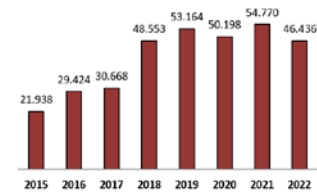
46.436

Federaciones Territoriales

Nº Viviendas



Economía Social (creación puesto de trabajo)



Volumen Económico (millones de €)





Captación y Gestión de la Demanda de Viviendas y Oferta de Suelos.



Javier de Osma
Responsable del Registro de
Demandantes de Vivienda
CONCOVI

Se ofrece a los cooperativistas, la mejor opción de acceso a la vivienda, adaptada a sus necesidades y capacidades reales.

El Registro de Demandantes de Viviendas (RDV) de CONCOVI cumple 11 años desarrollando su misión fundamental de facilitar el acceso a la vivienda en régimen cooperativo a miles de personas en todo el país. Este departamento nació ante la necesidad de crear un espacio dedicado exclusivamente a aquellas personas que buscaban entrar a formar parte de una cooperativa de viviendas.

El RDV está exclusivamente enfocado a la captación, análisis y gestión de la demanda de aquellas personas interesadas en adquirir una vivienda en cooperativa.

Su objetivo principal es canalizar esa demanda, analizando sus distintos perfiles y ordenándolos según sus necesidades (capacidad económica, tipología de vivienda que buscan, características especiales de cada vivienda, zona en la que quieren adquirir dicha vivienda, etc.). Para ello, cuenta con unas plataformas con las que gestiona y actualiza su base de datos, la cual está clasificada por ubicación, tipología, precio, etc., de la demanda actual de mercado inmobiliario a fin de ofrecer viabilidad a los proyectos que lleva a cabo en Régimen Cooperativo. De este modo, ofrece a los cooperativistas de base la mejor opción de acceso a la vivienda, adaptada a sus necesidades y capacidades reales.

Para ello gestiona y coordina simultáneamente la demanda de vivienda, la oferta de suelo y la oferta de Vivienda.

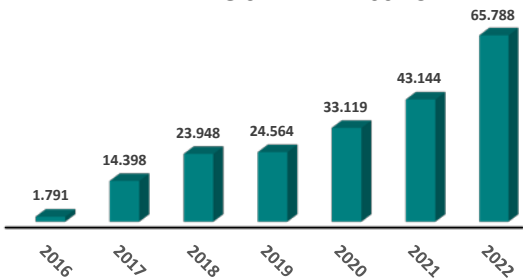
El Registro estudia el perfil social, económico y patrimonial de todas aquellas personas que solicitan una vivienda en régimen cooperativo y, mediante convenios de colaboración, destina y coordina el suelo y activos de las Administraciones Públicas, Entidades Financieras y Agentes Profesionales. Así mismo, realiza constantes Estudios de Mercado a nivel nacional para canalizar la oferta y la demanda.

Tal y como explica el director de este departamento, Javier de Osma:

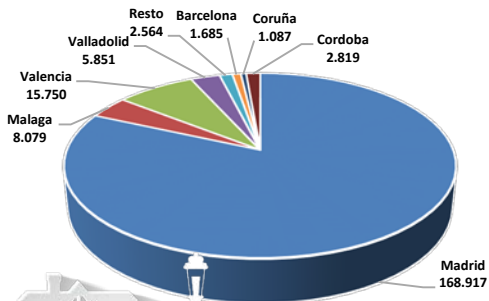
“Todos los procesos se encuentran bajo la supervisión y el rigor que marca la Confederación de cooperativas de viviendas de España y sus diferentes Federaciones Territoriales, que garantiza la defensa de los cooperativistas y la máxima calidad y transparencia en los procesos”.

Todo ello, le ha permitido al RDV ir creando, a lo largo de estos años, una serie de plataformas (entre ellas COOPEROPEN y COOPERALQUILA) a través de las cuales todo aquel interesado en entrar a formar parte de una cooperativa de viviendas, pueda inscribirse y estar informado de los distintos proyectos, existentes y futuros.

DEMANDA REGISTRADA : 206.752



Demanda por Zonas



DPI'S FIRMADOS
(DERECHO PREFERENTE DE INFORMACIÓN)

5.281



ESTUDIO DE SUELOS ZONAS DESTACADAS

431



VISITAS PÁGINA WEB

6.345.342



PROYECTOS GESTIONADOS

97



SUSCRIPTORES DEMANDANTES DE VIVIENDA

206.752



EVOLUCIÓN SEGUIDORES RRSS

23.9K



Plataformas de Inscripción

Esta plataforma **une personas interesadas** en adquirir una vivienda en una **zona determinada**, con el objetivo de **constituir una cooperativa** y **desarrollar** sus propias viviendas. COOPEROPEN permitirá a los interesados **formar parte de un proyecto** desde el primer momento, y **optar a suelos y proyectos** en las mejores condiciones, **beneficiándose** de todas las **ventajas** de una cooperativa de viviendas. Esta futura cooperativa, necesita del **compromiso real** y la **participación activa** de todos, siendo muy importante formalizar este interés (Documento DPI) para poder abordar los futuros proyectos con mayor fuerza y capacidad.

Es una **plataforma social** que acerca el negocio del alquiler a los ciudadanos, y permite a sus socios cooperativistas disfrutar de un alquiler asequible, estable y rentable. CooperAlquila une a personas que desean formar parte de un proyecto colaborativo para **desarrollar Cooperativas** y **autopromover sus propias Viviendas en alquiler**. Creada para situarse en el punto medio entre la compra y el alquiler, y dar **solución** al problema habitacional de **jóvenes y mayores**, la novedad de este modelo radica en los que los propios cooperativistas, serán los futuros inquilinos, desarrollándose para ellos **convenios de alquiler de larga duración o de por vida**.



Es el **portal inmobiliario** pionero en difundir los **proyectos** que se desarrollan a través del **modelo cooperativo**, donde los usuarios pueden consultar la oferta de viviendas de obra nueva en régimen cooperativo en todas España. En la actualidad, se ha convertido en el **portal de referencia para la Economía Social** en materia de vivienda, donde todo aquel interesado puede **consultar la oferta existente** (desde renta libre hasta vivienda protegida). Todos los proyectos que son publicados en OIKO.es **pasan un exhaustivo control y validación** por parte del Registro de Demandantes de Vivienda.

COOPERACTIVATE es el departamento que informa de los proyectos publicados en OIKO

Es el canal desarrollado por el RDV y **vinculado a Youtube** que nace con el objetivo de acercar, informar y asesorar del mundo cooperativo de vivienda a todas las personas interesadas. A través de **Cooper TV se informa de todas las ventajas que ofrece el modelo cooperativo**, del objetivo y funcionamiento de las diferentes plataformas que gestiona el RDV, se **resuelven las dudas y cuestiones** que tiene los ciudadanos sobre el modelo cooperativo de viviendas, y **se informa de los posibles proyectos** que se encuentran en el proceso de estudio.

Es la plataforma que nace para acercar el negocio inmobiliario a la ciudadanía, permitiendo informar a todos sus suscritos de las oportunidades de inversión, tras un análisis técnico, económico, jurídico y comercial. **“Cooperfinance.org, es una plataforma informativa de oportunidades de inversión en el negocio inmobiliario.”** Esta plataforma informará solo y exclusivamente de proyectos que cumplen con los requisitos que marca el Registro de Demandantes de Vivienda y Suelo de CONCOVI. Cooperfinance.org, informará de las necesidades de financiación que tiene los distintos proyectos que gestiona el RDV.





La Unión hace la Fuerza a través de una Cooperativa Base

El objetivo de COOPEROPEN.ORG es unir a personas que quieren adquirir una vivienda en una zona determinada para constituir una cooperativa a tales efectos.

Esta plataforma permitirá a los interesados formar parte de un proyecto desde el primer momento, optar a suelos y proyectos en las mejores condiciones, beneficiándose de todas las ventajas del modelo cooperativo.

Para poder constituir estas cooperativas de zonas y que los interesados se unan a ellas, es necesario el compromiso real y la participación activa de todos ellos, para lo cual es muy importante formalizar dicho interés para poder abordar los futuros proyectos con mayor fuerza y capacidad.

Esta formalización se realizará a través del DPI, documento que dará acceso a información preferente en los posibles proyectos y será la Pre-Inscripción a las futuras Cooperativas de zona cuando se constituyan.

A través de este modelo, las cooperativas se convierten en el vehículo que permitirá liberarse de intermediarios que, en definitiva, encarecen los costes de sus viviendas.

Esto se debe a que la cooperativa se crea antes de que exista un proyecto, lo que les permitirá a sus socios optar y adquirir suelos (publico-privados) en la zona elegida, en las mejores condiciones. Esto unido al sistema de gestión participativo de OPENBOOK, garantizará la construcción óptima de las viviendas a Precio de Coste.

De esta manera los cooperativistas serán los verdaderos auto-promotores de sus viviendas, participando en los distintos proyectos que surgiesen, con la fuerza y capacidad que ofrece esta unión.

Este es un modelo fundamentalmente social, pensado y formado por personas (socios) que buscan acceder a una vivienda a riguroso precio de coste, participando desde el inicio en todas las decisiones que toma la cooperativa.

Ventajas de CooperOpen

La Unión hace la fuerza.

Tú Eliges la Zona donde deseas Vivir.

Capital Social Propio para realizar los primeros pasos.

Capacidad de Negociación con propietarios de suelo.

Capacidad de Presentación a concursos de suelos.

Mayor capacidad de Financiación.

Viviendas al Menor Coste.

Relación Calidad/Precio.

Mayor Transparencia y Seguridad.

Diseño Integral del Proyecto.

Flexibilidad de Pagos.

Mesa de Trabajo OpenBook.





“En el punto medio” entre la compra y el alquiler



Es la plataforma que une a personas que quieren vivir en una zona determinada y que no ven cubiertas sus necesidades habitacionales en los modelos tradicionales de compra o alquiler.

Cooperalquila.org pretende por un lado, acercar el negocio del alquiler a todos los ciudadanos, creando una pasarela que facilitará invertir en este negocio tan demandado, permitiendo obtener una rentabilidad y por otro lado, abrir la posibilidad a sus partícipes de disfrutar de un alquiler de larga duración o de por vida.

Cooperalquila.org es un modelo que se sitúa en el punto medio entre la compra de una vivienda

y el alquiler de largo recorrido.

Cooperalquila.org se dispone a cubrir las expectativas de vivienda de un número importante de personas en nuestro país, que necesitan un hogar y que además, ven el alquiler actual como una situación transitoria e inestable.

Por último, Cooperalquila.org, coordinará un equipo multidisciplinar de profesionales para la viabilidad de los proyectos y que van a trabajar a éxito, siendo su objetivo prioritario la optimización de los mismos, en beneficio de sus partícipes.

Claves de CooperAlquila

- 

1 **GARANTIZAR LA APORTACIÓN**
- 

2 **RENTABILIDAD SOBRE LA APORTACIÓN**
- 

3 **UN ALQUILER POR DEBAJO DEL MERCADO**
- 

4 **UN ALQUILER DE POR VIDA**



¿Cómo Funciona?

1



**CONSTITUYE UNA
COOPERATIVA DE
VIVIENDAS
EN ALQUILER**

2



**CONSTRUYE UN
RESIDENCIAL DE
VIVIENDAS EN
ALQUILER**

**ALQUILER DE POR VIDA
A LOS SOCIOS DE LA
COOPERATIVA**

**ALQUILER
A TERCEROS**

- 1º- Análisis de la demanda (DPI) en una zona determinada.
- 2º- Análisis de suelos, objeto de actuación, con respecto a las zonas de interés odemandas.
- 3º- Constitución de estructura económica, financiera y jurídica. Mesa de trabajo "Openbook".
- 4º- Constitución Sociedad Promotora (Cooperativa).
- 5º- Incorporación de Socios a la Cooperativa y órganos de gobierno.
- 6º- Redacción del proyecto, tipologías de viviendas, normativa y necesidades de los socios.
- 7º- Solicitud de Licencias y permisos.
- 8º- Ejecución del proyecto residencial para uso de vivienda en alquiler.
- 9º- Inicio de la gestión del Residencial de Alquiler:
 - Asignación de viviendas a los socios-inquilinos.
 - Asignación de gestión de la cooperativa de alquiler y servicios varios.



“Ejemplo Comparativo”

PRECIO VIVIENDA 200,000€	COMPRA	COOPERALQUILA	ALQUILER TRADICIONAL
Precio Suelo	50.000,00 €	Cánon o Derecho Sup.	0,00 €
Precio Construcción + Gastos	150.000,00 €	150.000,00 €	0,00 €
Aportación Inicial	63.979,00 € *	30.000,00 €	0,00 €
Hipoteca / Cuota Mensual	732,00 €	460,00 €	618,00 €
Años (Amortización Hipoteca Construcción)	25	25	25
Coste Total (Hipoteca/Mensualidades)	219.600,00 €	138.000,00 €	185.400,00 €
Resultado (Hipoteca/Cuota Mensual + Aportación)	283.579,00 €	168.000,00 €	185.400,00 €
Tras 25 años	Cuota Mensual Comunidad	Cuota Mensual Comunidad + Gastos Gestion Coop.	618,00 €/mes
CONCLUSIONES →	<ul style="list-style-type: none"> - Propiedad pleno dominio en la compra, su valor dependerá del mercado. - Tras 25 años libre de pago mensual 	<ul style="list-style-type: none"> - Aportación Inicial Recuperable = 30.000€ + rentabilidad - Cuota mensual por debajo de Alquiler de mercado y de la Hipoteca - Tras 25 años libre de pago mensual 	<ul style="list-style-type: none"> - Acceso Inmediato a la Vivienda - Cuota de alquiler mientras dura el contrato - Renovación cada 3 ó 5 años

* 20% de la Vivienda + Gastos de Escrituración

* Todos estos datos son estimatorios, hemos partido de un valor de vivienda media, una hipoteca premium y una rentabilidad a la aportación en el modelo CooperAlquila mínima. * Los resultados podrán sufrir modificaciones por el IPC y el tipo de interés anual. * Cánon o Derecho Superficie: El derecho de superficie faculta a una persona o entidad, superficiario, para construir en suelo ajeno. El superficiario es propietario de lo edificado y tiene obligación de realizar la construcción comprometida en un plazo determinado; debe también, si así se ha establecido, pagar al dueño del terreno un canon o precio.



Instrumento para formalizar tu
compromiso de participación, como
base de la “Unión hace la fuerza”.



¿Qué es el DPI?

Es el documento que te dará acceso a **información preferente** y será la **preinscripción** a la **cooperativa de zona** cuando se constituya.

Suscribir el DPI es formar parte del **colectivo preferente** de personas que nos permitirá afrontar el desarrollo de un proyecto cooperativo de viviendas, con plenas **garantías de éxito**, en beneficio del grupo y del proyecto.

Además, te **beneficiarás del 100%** de las **ventajas** que ofrece **cooperopen.org**.

Este es el documento que formaliza tu **compromiso real de formar parte de los futuros proyectos** que se aborden y que se instrumenta a través de un depósito de 201€, el cual será parte del futuro capital social de la cooperativa.

Un colectivo comprometido nos permitirá **optar y negociar la adquisición de suelos**, para los futuros proyectos, con mayores opciones y en mejores condiciones.

Derecho Preferente de Información y preinscripción a la futura cooperativa



Ventajas Destacadas

- *Al **formalizar** el depósito del **DPI**, éste será parte de tu **capital social de la cooperativa**.*
- *Te dará **prioridad** en la **elección de viviendas**.*
- *Tendrás acceso a la **información** de todos los **proyectos y viviendas disponibles** que gestiona el RDV de CONCOVI. (Valor del suelo, coste de construcción y demás gastos derivados de la promoción).*
- ***Participarás**, mediante consultas, en el **diseño y calidades** del proyecto.*
- *Contarás con un **equipo profesional** (gestora, constructora y equipo técnico) que tendrá como objetivo principal, la **optimización del proyecto**.*
- *Tu vivienda se desarrollará a **precio de Coste**.*
- *Además, dispondrás de un servicio de **asesoramiento Comercial, Técnico y Financiero**, que te acompañarán hasta la entrega de tu vivienda.*



REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA EN COOPERATIVA



Modelo de Negocio



OPENBOOK
MESA DE TRABAJO
PROFESIONALES HOMOLOGADOS

COMISIÓN DE SUELOS

GESTORA

CONSTRUCTORA

ASEGURADORA



PLATAFORMA QUE TE UNE A OTRAS PERSONAS PARA
DESARROLLAR TU HOGAR EN LAS MEJORES
CONDICIONES Y A PRECIO DE COSTE



REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA EN COOPERATIVA



COOPER OPEN
AL SERVICIO DE TU VIVIENDA



COOPER ALQUILA
UNA VIVIENDA DE POR VIDA



oiko
El Primer Portal inmobiliario
del Sector Cooperativo



Miembro de:



CONFERENCIACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ESPAÑA

Con la colaboración de:



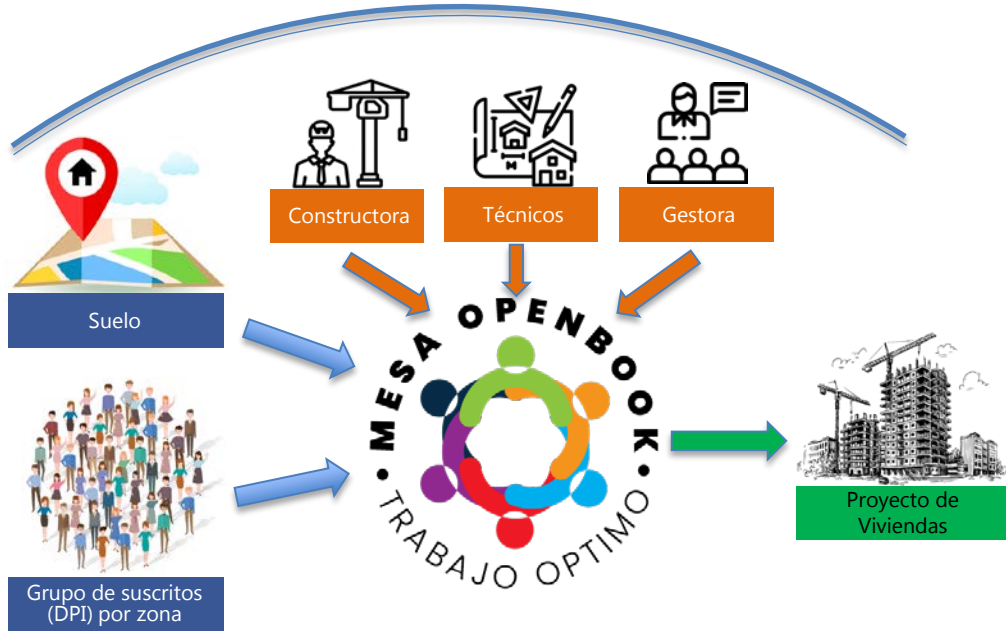
Sistema OpenBook

El sistema de gestión de **libros abiertos** de CooperOpen está basado en la **comunicación**, la **información**, la **participación** y la **transparencia** que tiene como **objetivo** abordar proyectos de **vivienda en cooperativa** de una manera más **efectiva**, garantizando la **viabilidad** y **optimización** de **costes** de los proyectos

Se dará a conocer la constitución de la «**Mesa OpenBook**» como **herramienta de diálogo**, en la que participarán los **socios cooperativistas** junto a los principales **profesionales**, que formarán parte del desarrollo de los proyectos de viviendas gestionadas sobre el modelo cooperativo.

Garantía, Transparencia y Seguridad

CONCOVI
CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ESPAÑA





REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA EN COOPERATIVA



CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ESPAÑA

Dpto. Calidad y Homologación CONCOVI

Garantía, Transparencia y Seguridad

Empresas Homologadas



Gestoras Homologadas



REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA EN COOPERATIVA



EL GOBIERNO DE TU VIVIENDA



UNA VIVIENDA DE POR VIDA.



El Primer Puesto con el que se Adquiere el Sector Cooperativo



Miembro de:



CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ESPAÑA

Con la colaboración de:





REGISTRO DE DEMANDANTES
DE VIVIENDA EN COOPERATIVA

La Plataforma Informativa de la Oportunidades de Negocio del Sector Inmobiliario

COOPER
Finance



Y además ...

COOPER
Finance

"COOPERFINANCE.ORG ES UNA PLATAFORMA INFORMATIVA DE OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, BUSCANDO A SU VEZ, SER UNA HERRAMIENTA QUE PERMITA OPTIMIZAR LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DE LOS QUE INFORMA"

Es la plataforma que nace para acercar el negocio inmobiliario a la ciudadanía, permitiendo informar a todos sus suscritos de las oportunidades de inversión, tras un análisis técnico, económico, jurídico y comercial. **"Cooperfinance.org, es una plataforma informativa de oportunidades de inversión en el negocio inmobiliario."** Esta plataforma informará solo y exclusivamente de proyectos que cumplen con los requisitos que marca el Registro de Demandantes de Vivienda y Suelo de CONCOVI.

Cooperfinance.org, informará de las necesidades de financiación que tiene los distintos proyectos que gestiona el RDV.

¿CÓMO LO HACEMOS?

Pasos previos para valorar la oportunidad de inversión



REGISTRO DE DEMANDANTES
DE VIVIENDA EN COOPERATIVA



COOPER
OPEN
EL SABER DE TU VIVIENDA



COOPER
ALQUILA
UNA VIVIENDA DE POR VIDA.



oiko
El Primer Paso es el Mejor
El Inicio del Sector Cooperativo



Miembro de:



CONCOVI
CONFEDERACIÓN DE COOPERATIVAS DE
VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE ESPAÑA

Con la colaboración de:



WOLAN
SOLUCIONES
REINTEGRA
SOLUCIONES



cepes



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE VIVIENDA
Y POLÍTICA URBANA



SUP
SINDICATO UNIFICADO DE POLICIA



**COOPER
OPEN**

SE SOCIO DE TU VIVIENDA

cooperopen.org



**COOPER
ALQUILA**

UNA VIVIENDA DE POR VIDA

cooperalquila.org

COOPER
Finance

cooperfinance.org



**COOPER
ACTIVATE**

CONSTRUYE TU BUENO



cooperactivate.org



oiko

El Primer Portal Inmobiliario
Exclusivo del Sector Cooperativo

oiko.es

registro.demandantes@concovi.org



REGISTRO DE DEMANDANTES
DE VIVIENDA EN COOPERATIVA



CONCOVI
CEPES

