



En Murcia a 28 de agosto de 2.008

Estimado socio,

En primer lugar esperamos que hayáis pasado un buen verano y en segundo lugar, queremos informaros de todos los procesos que se va a acometer en este trimestre, tal y como fueron informados el pasado día 17 de junio en la Asamblea General Ordinaria de la Cooperativa y tenéis publicados en la página web, que de nuevo va a ser un instrumento fundamental en el desarrollo de los mismos.

A continuación os adjuntamos cada uno de los protocolos que se van a llevar a cabo para; la escrituración de las viviendas, la adjudicación de las plazas de garaje libres, **que tendrá comienzo la tercera semana de septiembre** y para la adjudicación de los locales comerciales, **que se llevará a cabo en el mes de octubre**, dependiendo de cuando se nos conceda la Sala de reuniones, así como se os indica los pagos a los que tendréis que hacer frente en **los meses de noviembre 2.008 y enero de 2.009** para las plazas de garaje libres.

Están perfectamente detallados y os rogamos que los leáis detenidamente.

Para cualquier duda o consulta nos tenéis a vuestra disposición en el teléfono 968 204500 y fax 968 244751, o en nuestras oficinas ubicadas en la Plaza Circular, nº 2, Bajo de Murcia, C.P. 30.008.

Esperamos, como siempre, vuestra colaboración para que todo se desarrolle de forma ágil y correcta.

Recibid un atento Saludo,

Fdo. Ricardo Zamora López-Fuensalida
Presidente del Consejo Rector

JOVEN FUTURA, S.C.V.

A) PROCESO DE ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS:

1.- Las escrituras se intentará firmar por grupos grandes, se colgará una minuta de escritura de adjudicación en la página web, también la tendréis a vuestra disposición en las oficinas, de tal forma que cuando el socio sea citado a la Notaría no tenga duda alguna. De nuevo nos encontramos con el hándicap del gran número de socios, por lo que en este proceso os pedimos, como siempre, vuestra colaboración.

En la escritura se establecerá un fondo de reserva, a falta de liquidación final, para hacer frente a los gastos arqueológicos, que se hará en metálico o mediante aval bancario a primer requerimiento, por el importe de 3.295,00 Euros, ya que está es la cantidad a la que ascendían los gastos por los restos arqueológicos a 31 de diciembre de 2.007 conforme el Informe de Auditoria (ver en página 24 del Libro de Cuentas Anuales e Informe de Auditoria). Está cantidad está condicionada a la liquidación final de los costes arqueológicos, cuando se conozca el coste efectivo, al que se descontará, en su caso, sí ha habido algún tipo de ayuda por parte de las Administraciones Públicas.

2.- Seréis citados por correo certificado o telegrama, en el que se os indicará día y hora.

3.- En caso de no asistencia en el día y hora indicados se os enviará un requerimiento en el que se os citará de nuevo y se os advertirá que en caso contrario se tendrá por resuelto el contrato de adjudicación conforme la cláusula 12 del pliego de las condiciones generales del contrato de adjudicación de vivienda con la penalización del 20% de lo entregado hasta la fecha, salvo que tal incomparecencia sea justificada documentalmente.

Quizás os parezca un método muy duro, pero no puede ser de otra forma y ello tiene una sencilla explicación, que redundará en beneficio de todos los socios y es que en la medida que se vayan subrogando o cancelando préstamos hipotecarios, la carga financiera de la Cooperativa será menor y en consecuencia el coste final. Además, tampoco se puede convertir el otorgamiento de escrituras en un proceso interminable.

4.- En caso de imposibilidad de comparecencia del socio adjudicatario podrá acudir un representante debidamente facultado mediante poder notarial **suficiente**, y esto último es importante.

5.- En caso de estar casado en régimen de separación de bienes tendrá que aportar la escritura de capitulaciones matrimoniales, y en caso de estar casado en gananciales deberá acudir a la firma el cónyuge.

6.- En el acto de firma de escritura se devolverá a la Cooperativa el aval de las cantidades entregadas a cuenta, que se os entrega a la firma del contrato privado de adjudicación de vivienda.

B) PLAZAS DE GARAJE LIBRES

Coste aproximado de las plazas de garaje: 15.000,00 Euros.

Con respecto a las plazas de garaje libres no vinculadas, han sido abonados hasta la fecha 2 pagos que suman 1.926,00 (con IVA incluido) Euros (en caso de tener tercera plaza o más el IVA es al 16%, por lo que esos socios habrán pagado un poco más), estando hipotecadas por 12.090,00 Euros, **restan por pagar para completar los 15.000,00 Euros de precio, 1.110,00 Euros más IVA, que se abonarán mediante 2 pagos de 555,00 más IVA, que se realizarán a principios de noviembre de 2.008 y enero de 2.009.**

Los socios adjudicatarios de las viviendas de la Manzana D, tendrán que realizarlo a la fecha de firma de escritura.

IMPORTANTE: Tened en cuenta que los socios que tengan tercera plaza de garaje libre, o más, el IVA es al 16%.

B.1) PROTOCOLO DE ADJUDICACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE LIBRES:

1.- Estas plazas de garaje **se comenzarán a adjudicar para la tercera semana de septiembre**, conforme a lo establecido en la Asamblea por el orden de ingreso del primer pago.

2.- Se os citará mediante telegrama para que comparezcáis el día y hora indicados, en caso de incomparecencia se seguirá por el siguiente en el orden de ingreso.

3.- Los planos de las plazas de garaje libres se colgarán en internet.

4.- Los socios firmarán un contrato privado de venta, cuyo borrador también se colgará en la página web.

C) PROTOCOLO ADJUDICACIÓN LOCALES COMERCIALES
--

PRECIO MÍNIMO DE ADJUDICACIÓN: 2.103,50 Euros/m2 construido.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:

- 1.- Se comunicará, con la antelación suficiente, a todos los socios el día y hora de adjudicación, que se intentará sea en una sala de Cajamurcia, **en el mes de octubre** (todo dependerá de la fecha en que se nos conceda la sala).
- 2.- En el acto estará presente la Mesa de adjudicación, que estará compuesta por una representación del Consejo Rector, de la Gestora y por las interventoras nombradas por la Asamblea.
- 3.- Las ofertas se realizarán en sobre cerrado que será entregado directamente al Notario en el momento de adjudicación.
- 4.- El Sr. Notario abrirá los sobres de oferta en el acto, les dará traslado al restos de miembros de la Mesa de adjudicación, y serán ordenados de mayor a menor precio ofrecido y a igual oferta prima el número de socio más bajo. Formará un listado.
- 5.- Cada socio no se podrá adjudicar más de tres locales comerciales contiguos entre sí.
- 6.- Se irá nombrando por el orden establecido para que vayan eligiendo y se adjudicará el local elegido, previa firma del contrato de compraventa privado por el que se realizará un primer pago, en el acto, de 6.000,00 Euros. En el contrato se establecerá: como penalización por resolución unilateral por parte del socio adjudicatario la cantidad entregada de 6.000,00 Euros y un plazo máximo de ocho meses para la apertura del local, imponiéndose, por cada día que transcurra sin abrir, una multa.
- 7.- El contrato de compraventa será publicado en internet, así como los planos de los locales comerciales y también lo podréis recoger en las oficinas para que tengáis claros todos los puntos. En este contrato se establecerá el plazo de pago, en principio se dará un plazo de 30 días para abonar hasta 10.000,00 Euros y en el plazo de seis meses se abonará la entrada total que asciende equivale aproximadamente al 30%.
- 8.- En caso de que algún socio no quiera ninguno de los locales entre los que le tocaría elegir, por el orden establecido, podrá renunciar y se continuará por el siguiente de la lista.
- 9.- En caso de quedar vacantes locales comerciales, se sacarán para venta a terceros al precio de 2.103,50 Euros, y si no se venden, se volverán a ofrecer a los socios a un precio inferior en 300,00 Euros y se irá reduciendo sucesivamente en este importe hasta el precio mínimo establecido en el Asamblea de 1.500,00 Euros.

10.- En caso de imposibilidad de comparecencia del socio adjudicatario podrá acudir un representante debidamente facultado mediante **poder notarial suficiente**.

11.- En caso de que varios socios quieran adquirir entre todos un solo local realizarán la oferta conjunta, deberán asistir todos y se adjudicarán el local en proindiviso.

12.- El socio adjudicatario del local comercial será quien escribure el mismo.