**JOVEN FUTURA Y NOVEL STAMP**

**JOVEN FUTURA:**

**1.- ORIGEN DE LA COOPERATIVA JOVEN FUTURA:**

La idea es fraguada por un grupo de jóvenes recién incorporados al mercado laboral, que deseaba independizarse, pero se encontraban con el obstáculo de la adquisición de la vivienda, ya que excedía, en mucho, lo que podían pagar.

Ante la imposibilidad de adquirir una vivienda, estudiaron la forma de construirla ellos mismos, paro lo que consultaron a profesionales del sector.

Finalmente, contactaron con la **gestora inmobiliaria NOVEL STAMP,** que realizó un informe sobre la viabilidad de una promoción de viviendas de protección pública, pero la premisa básica era la consecución de un precio óptimo de suelo, ya que no debía superar los 160 euros el m2 neto edificable, incluido las obras de urbanización, para situarnos dentro del módulo de VPO vigente en ese momento.

Se constituyó la Cooperativa de viviendas, JOVEN FUTURA y se contrató a la gestora inmobiliaria NOVEL STAMP.

Se fue propagando esta idea y en sólo dos meses, cientos de jóvenes se unieron a nuestro proyecto.

Por lo elevado del precio del mercado, hubo que buscar suelo NO URBANO que estuviera situado en zonas que, por su entorno y proximidad al casco urbano, fuesen susceptibles de una reclasificación, dado el alto interés social de nuestra empresa.

Se localizó una bolsa de suelo rústico cercano al casco urbano, que quedaba comprendido entre dos sectores urbanizables del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, por lo que la reclasificación de este nuevo sector daría una continuidad entre ellos y no alteraría el modelo planteado por el Plan General. Además, estos terrenos tenían resueltos los sistemas generales de comunicación y el resto de los servicios, pues están próximos a las conexiones con las redes de servicio existentes.

Se formalizaron opciones de compra con varios propietarios del terreno.

El proyecto **se presentó al Presidente de la Comunidad Autónoma y al Alcalde, que elogiaron la iniciativa, y se comprometieron a apoyarla.**

La Cooperativa ya estaba constituida por 600 socios.

El día 2 de Octubre del 2.003 se procedió a la **firma del Convenio** entre las partes implicadas; Comunidad Autónoma, Ayuntamiento de Murcia y Cooperativa Joven Futura, para tramitar la modificación del Plan General de Ordenación Urbana y transforma la bolsa de suelo en urbanizable.

Este Convenio permitía la construcción de 2.200 viviendas para jóvenes en dos fases. La primera fase que es la que nos ocupa suponía la construcción de 1329 viviendas. En una primera fase se construyeron 1153 repartidas entre las Manzanas A, B, C, D, G y los Bloques F1, F2, F3, E1, E2 y E3 .

Nuestra trayectoria se desarrolla desde el año 2.002 a nuestros días y no ha estado exenta de dificultades, ya que la tramitación urbanística fue compleja y además aparecieron restos arqueológicos en los terrenos lo que conllevó la ejecución de una excavación arqueológica en extensión, pero finalmente, la Cooperativa ha cumplido su objetivo.

Actualmente, tiene 1.377 socios. Ya se han construido 1.153 viviendas, que ya están escrituradas y socios ya están disfrutando de su vivienda

Se ha conseguido la construcción de viviendas de unos 70 m2 útiles, con tres dormitorios, baño y aseo, con unas calidades excepcionales, disponen de tarima flotante, preinstalación de aire acondicionado, zona de recreo privada y piscina.

**El precio de una de las viviendas de la primera fase más el garaje y trastero conforme el precio de módulo vigente en el momento de la calificación, es decir, 1.103,52 Euros m2 útil, es de unos 99.096,03 Euros (IVA no incluido), que menos los 13.000,00 Euros de ayudas estatales y autonómicas, se quedaría en 86.096,03 Euros, a lo que habría también que descontarle la subsidiación de la cuota hipotecaria. La cuota hipotecaria es de unos 330,00 Euros mensuales.**

**1.1.- EN LA ACTUALIDAD:**

Actualmente está en construcción la Manzana H que implica la construcción de otras 224 viviendas al precio del nuevo módulo de 1.576,64 Euros m2 útil, estas viviendas están adaptadas al código técnico de la edificación, cuentan con máquina de aire acondicionado, placas solares, videoportero y demás mecanismo de aislamiento y ventilación previstos en el código.

**1.2.- NUEVO PROYECTO: JOVEN FUTURA, 2.0**

Ya se está mirando hacia el futuro y se han iniciado los trámites para el desarrollo de la Unidad de Actuación II en la que se podrían construir aproximadamente unas 1.000 viviendas.

Actualmente hay una demanda de unos 700 jóvenes.

Además en este nuevo proyecto se ha introducido una novedad y es que se aumenta el tramo de edad hasta 45 años. La Cooperativa tiene un objetivo evidentemente social, e intenta dar respuesta a las necesidades reales existentes a día de hoy, y se ha detectado que hay un sector de la sociedad, concretamente, personas entre los 35 y 45 años, que por diversas razones; divorcio, desempleo, etc, necesitan de una vivienda de estas características, por eso, JOVEN FUTURA.2.0. está dirigida también a ellos.

**2.- MOTIVOS DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COOPERATIVA:**

**1.- SITUACION:**

1.1.- NECESIDAD DE UN GRUPO DE JÓVENES DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA.

1.2.- RECURSOS ECONÓMICOS LIMITADOS.

**2.- SOLUCIÓN:**

2.1.- Convertirse en autopromotores, para construir su propia vivienda, con una buena ubicación y con las mejores calidades que pudiesen sufragar.

 2.2.- Consultaron con profesionales del sector inmobiliario y finalmente contactaron con una Gestora inmobiliaria, que les aconsejo que dadas sus necesidades la mejor solución era la **promoción en régimen de Cooperativa de Viviendas protegidas para jóvenes.**

 Por los que se constituyeron en la Cooperativa de Viviendas JOVEN FUTURA, con ello consiguiron:

 1.- Unión para asumir el riesgo del Proyecto entre todos los socios.

 2.- Conseguir la adquisición de la vivienda a precio de coste.

 3.- Adecuar el planning de pagos a sus posibilidades económicas.

 4.- Decidir sobre el Proyecto de construcción de sus viviendas y elegir las mejores calidades que el precio que podían pagar les permitía.

*5.- Cooperación*, como método de acción por el que individuos o familias, que tienen intereses comunes, constituyen una empresa en la que los derechos y obligaciones de todos son iguales y las ganancias realizadas son repartidas entre los asociados.

6.- Al constituir una Cooperativa, eran conscientes que cuanto mayor fuera su masa social, más posibilidades tendrían de alcanzar su objetivo.

 7.- Ser propietarios desde un principio de todo lo adquirido por la Cooperativa.

 8.- El régimen cooperativo ofrece mayores garantías para las entidades financieras, lo que les facilitó la obtención de préstamos hipotecarios.

 Y, al calificar las viviendas como protegidas para jóvenes, conseguieron:

**1.- Ayudas económicas para la adquisición de la vivienda:**

**-** Conforme el Plan de Vivienda 2.005-2.008, por el que fueron calificadas nuestras primeras 1.153 viviendas por el precio máximo de 1.103,52 Euros/m2 útil de vivienda. Las ayudas ascendían en el caso de cumplir todos los requisitos a 10.000,00 Euros de ayuda estatal directa a la entrada, más 3.000,00 Euros de subvención de la Comunidad Autónoma y unos 3.500,00 Euros de subsidiación de la cuota hipotecaria durante los primeros 5 años de vigencia del préstamos hipotecario prorrogables por el mismo importe durante los cinco años siguientes en caso de seguir cumpliendo los requisitos para su concesión.

**2.- Beneficios fiscales.**

**3.- Bonificaciones en los gastos notariales y registrales.**

**3.- CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS:**

Efectivamente la Cooperativa ha conseguido sus objetivos, siendo estos:

1.1.- Facilitar el acceso a los jóvenes a una vivienda protegida:

Se han construido **1.153 viviendas** protegidas para jóvenes, que ya han sido escrituradas y los jóvenes con sus familias viven en una zona residencial cercana al centro urbano.

1.2.- Establecer un precio y forma de pago, acordes y asequibles, para la economía de los jóvenes:

La forma de pago se ha ido ajustando al máximo, aprovechando el tiempo de ejecución de la obra, para que los socios pagaran cuotas bajas. El 20% del precio de la vivienda se ha abonado; en un principio, en cuotas mensuales de **214,00 Euros** y, cuando estaba próxima la conclusión de las obras, de **321,00 Euros.**

El precio medio, ha sido de unos **100.000,00 Euros,** a los que hay que descontarles la ayuda estatal a la entrada de 10.000,00 Euros, subsidiación del préstamo hipotecario unos 8.000,00 Euros, y 3.000,00 de subvención de la CCAA, por lo que precio final son unos 80.000,00 Euros, y la cuota del préstamo hipotecario es sólo de 300,00 Euros mensuales. La forma de pago y el precio son inmejorables.

1.3.- Construir viviendas de calidad, en las que se cuida la estética y la funcionalidad:

Las viviendas de la primera fase tienen tres dormitorios, dos cuartos de aseo y preinstalación de aire acondicionado. Tienen tarima flotante y puertas de haya. Dispone de **piscina comunitaria** y zona común de juegos. Todos los edificios cuentan con valla exterior.

Además las viviendas de la Manzana H están adaptadas al código técnico de la edificación, cuentan con máquina de aire acondicionado, placas solares, videoportero y demás mecanismo de aislamiento y ventilación previstos en el código.

 1.4.- Procurar un entorno adecuado, que sea funcional y con una estética muy cuidada:

La urbanización cuenta con amplias zonas de jardín, con juegos infantiles perfectamente equipados. Está previsto un jardín **metropolitano de 42.000,00 m2**, zonas de equipamiento deportivo, un centro comercial y así dotaciones para colegios.

1.5.- Transparencia e información a los socios:

Una de las premisas básicas para la Cooperativa es la información y comunicación con los socios.

 Comunicación directa por correo electrónico y correo ordinario.

Para ello, juega un papel transcendental nuestra **página web** ([www.jovenfutura.es](http://www.jovenfutura.es/)) en la que se publican puntualmente el desarrollo de la obra y todos los demás protocolos (firma de contratos y escrituras, adjudicación de plazas de garaje libres, etc) que conlleva una cooperativa con tal volumen de socios.

Para reforzar aún más este aspecto se crea también un Departamento de Comunicación, que además de la comunicación en general se encarga de la edición una revista bimensual, llamada **JOVEN FUTURA “al Día”,** que es una publicación gratuita distribuida entre todos los socios, Instituciones y Entidades diversas, donde se informa de la evolución de las obras y demás cuestiones que puedan interesar al socio.

1.6.- Aunar a los socios en un foro común, que es la Cooperativa, para la consecución de los intereses comunes:

Se ha creado la **Plataforma de Acción y Defensa de JOVEN FUTURA,** para obtener ventajas con empresas suministradoras y comercios, además de otros fines.

**NOVEL STAMP, GESTORA INMOBILIARIA**

**1.- LABOR DE LA GESTORA:**

El éxito del proyecto de la Cooperativa hay que atribuirlo en gran medida a la gestora inmobiliaria. La conexión entre ambas ha sido constante y les ha permitido trabajar codo con codo, la Gestora asesorando y la cooperativa siendo el órgano decisor y ejecutor, esto es importante nunca tiene que olvidarse está relación gestora-cliente.

Una Cooperativa de las dimensiones de JOVEN FUTURA no habría podido llevarse a cabo sin la colaboración de una gestora inmobiliaria profesional, ya que los socios de una cooperativa de viviendas no tienen por qué tener una especialización para la gestión de Cooperativas simplemente quieren adquirir una vivienda. Además de la profesionalización hay que contar con una gran infraestructura para poder gestionar y llevar a buen puerto el proyecto, para la gestión de una cooperativa de 1.400 socios se necesita personal para su atención, además de personal cualificado para resolución de cualquier cuestión jurídica o técnica que se pueda plantear, también necesita de este personal cualificado para coordinar a los distintos agentes intervinientes en la construcción.

NOVEL STAMP cuenta con equipo con una formación y experiencia integral en la gestión inmobiliaria, y en concreto en régimen de cooperativa. Dispone de:

Servicios internos:

- Abogado especialista en gestión de Cooperativas, urbanismo y Derecho inmobiliario.

 - Economista con amplia experiencia en cooperativas.

- Arquitecto, encargado del asesoramiento técnico y post venta.

- departamento comercial y de post-venta

Servicios externos:

- Asesoría jurídica constituida por un despacho de abogados especialista en derecho urbanístico e inmobiliario.

- Asesoría fiscal.

- Auditoría externa.

**2.- CLAVES EN LA GESTIÓN:**

Desde un principio las consignas de la Gestora han sido:

1.- Seguridad, transparencia y confianza: Trabajar y tomar las medidas necesarias para que el socio tenga seguridad en que sus aportaciones a vivienda están destinadas a la adquisición de su vivienda. Para ello se les ha informado puntualmente y de forma fidedigna de la evolución del proyecto.

2.- Estudio pormenorizado de la legislación aplicable para obtener el máximo beneficio para la Cooperativa, en cuanto exención fiscales, bonificaciones, máximas ayudas …

3.- Adaptación a las necesidades sociales, es por lo que ha propuesto el incremento a la edad máxima para la adquisición de una vivienda protegida de este tipo hasta los 45 años de edad.

4.- Trazabilidad del socio: Desde el momento de alta como socio se abre su expediente en el que constan toda su trayectoria en la Cooperativa hasta la entrega de la vivienda y postventa. Cualquier solicitud o reclamación se formula por escrito y se da traslado al Consejo Rector para su resolución.

5.- Se ha trabajado en todo momento sobre un proyecto realista, se le planteo a la Cooperativa un estudio económico-financiero exhaustivo que demostraba la viabilidad del proyecto.

6.- Simbiosis entre Cooperativa y Gestora, de otra manera hubiera sido imposible llevar a cabo un proyecto de esta envergadura, pero, como hemos dicho antes siendo la cooperativa decisora y ejecutiva y la gestora asesora y tramitadora.

7.- Mantener puntualmente informados a los socios, a través de correo electrónico, correo ordinario, página web y a través de la revista “JOVEN FUTURA AL DÍA”que edita la Gestora.

**RECONOCIMIENTO A LA LABOR DE LA COOPERATIVA Y DE LA GESTORA INMOBILIARIA:**

El reconocimiento de la labor desempeñada por la Cooperativa y la Gestora se ha hecho patente en la concesión de los siguientes premios:

* Joven Futura fue Galardonada con el **MICRÓFONO DE BRONCE DE LA ARTV**, por la labor social de su proyecto.
* Premio al **MEJOR PROYECTRO URBANÍSTICO DE LA REGIÓN DE MURCIA**, otorgado por la revista Actualidad Económica.
* Premio a la **MEJOR ACTUACIÓN RESIDENCIAL DE VIVIENDA PROTEGIDA,** otorgada por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Región de Murcia.

En Murcia a 21 de febrero de 2.012.

**Gracias por su atención, y sólo decirles que para cualquier duda o aclaración nos tienen a su disposición en los tlf. 968204500, 678665087, fax 968244751, así como en el correo: area.juridica@jovenfutura.es.**