

Promueve:



C/ VILLAESCUSA, 62  
28017 Madrid

24 Viviendas de Renta Libre, en Cooperativa, de 1, 2 y 3 Dormitorios



Gestiona:



# ÍNDICE

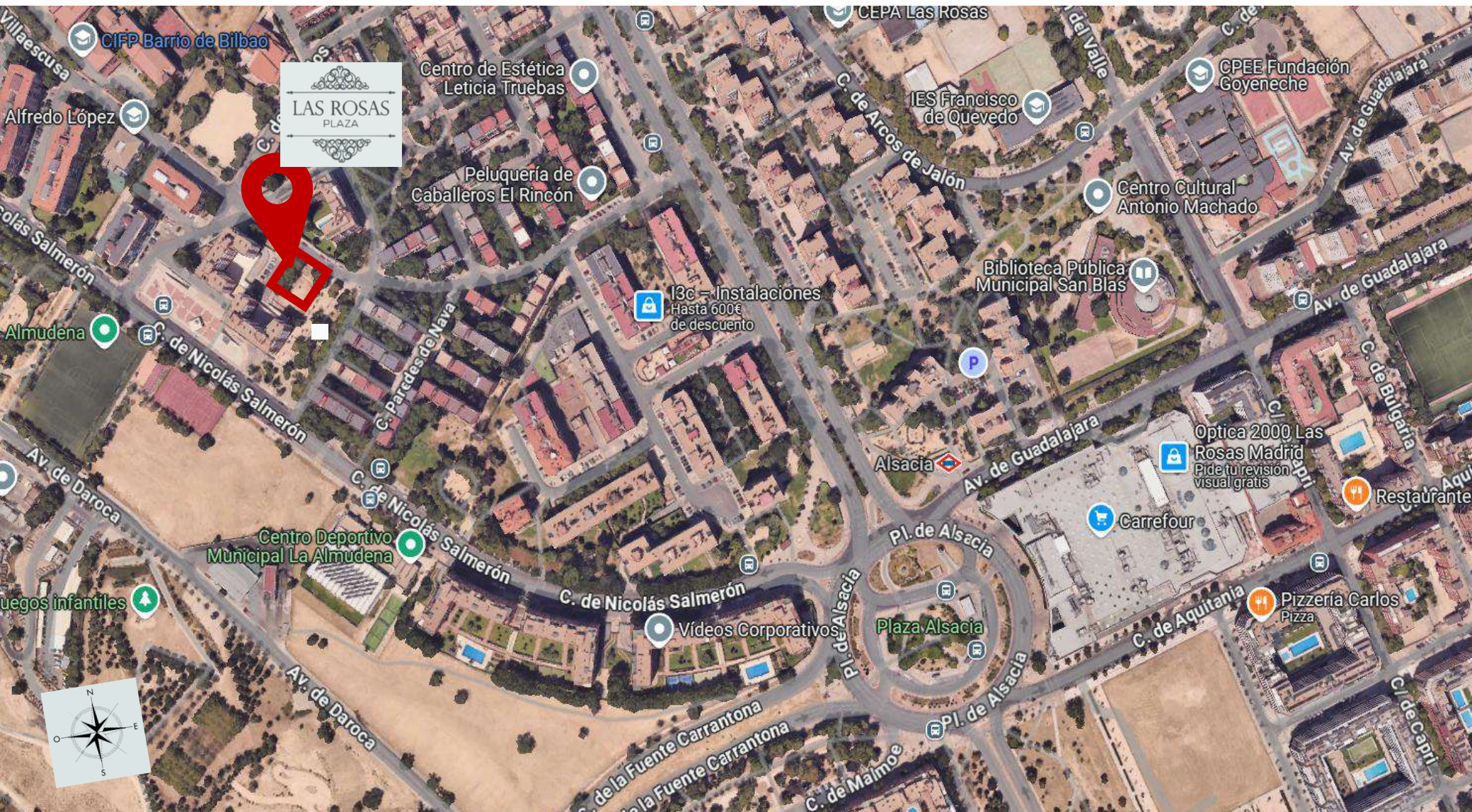
▪ Plano de Localización .....	Pág. 3
▪ Localización y Servicios .....	Pág. 4
▪ Infografías Exteriores .....	Pág. 5
▪ Vista Cenital .....	Pág. 6
▪ Infografías Interiores .....	Pág. 7-10
▪ Planos Tipo Viviendas 1 Dormitorio .....	Pág. 11-14
▪ Planos Tipo Viviendas 2 Dormitorios .....	Pág. 15-19
▪ Costes Estimados y Propuesta de Forma de Pago Prevista .....	Pág. 20-21
▪ Planos Distribución por Plantas .....	Pág. 22-32
▪ Propuesta de Memoria de Calidades .....	Pág. 33
▪ Procedimiento de Acceso a la Cooperativa .....	Pág. 34-37
▪ Quiénes Somos .....	Pág. 38-39
▪ Contacto .....	Pág. 40

Promueve:



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Localización



Calle Villaescusa nº 62 (Distrito San Blas-Canillejas) - 28017 Madrid



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Localización y Servicios



Calle Villaescusa nº 62  
28017 Madrid

La promoción LAS ROSAS PLAZA, promovida por la Cooperativa PERALEDA URBAN, S.COOP. – FASE VILLAESCUSA, se encuentra en la Calle Villaescusa nº 62 – 28017 de Madrid, en el distrito de San Blas-Canillejas.

Cerca de la Calle Villaescusa se encuentra la **estación de metro Alsacia**, que pertenece a la línea 2 del Metro de Madrid y diferentes paradas de autobuses correspondientes a la **Línea 106, Línea 70, Línea E2 y Línea N7 (nocturna)** de la EMT.

Además, en su proximidad está el **Centro Comercial Las Rosas**, que ofrece una variedad de tiendas y servicios como el Supermercado Carrefour.



### **SALUD**

- Centro De Salud García Noblejas
- Centro De Especialidades González Bueno - Calle de los Hermanos García Noblejas
- Centro De Salud "Gandhi" - Calle Gandhi
- Cms San Blas
- Centro De Salud Aquitania - Calle de Aquitania



### **TRANSPORTES**

#### **Paradas de autobús:**

- Nicolás Salmerón-Matamorosa
- Nicolás Salmerón-Paredes De Nava
- Hermanos García Noblejas-Villaescusa
- Nicolás Salmerón-Crematorio
- Fuente Carrantona-Avenida De Daroca
- Hermanos García Noblejas-Centro Salud
- Poblatura Del Valle-Arcos De Jalón
- Nicolás Salmerón-Alsacia
- Hermanos García Noblejas-Alsacia



### **EDUCACIÓN**

- Centro Privado De Educación Infantil Alfredo López - Calle de Villaescusa
- Instituto De Educación Secundaria Barrio De Bilbao - Calle de Villaescusa
- Instituto De Educación Secundaria Miguel Delibes - Calle de Villaescusa
- Caracol (Educación Infantil)
- Centro Público De Educación De Personas Adultas Las Rosas - Calle de Arcos de Jalón
- Colegio De Educación Infantil Y Primaria Gandhi - Calle Gandhi
- Centro Privado De Educación Infantil, Primaria Y Secundaria Nazaret - Calle Castillo de Uclés



### **HACER LA COMPRA**

- Horno Panadería San Claudio
- Dia - Calle de Poblatura del Valle
- Carnicería Roberto García - Calle de Poblatura del Valle
- Supermercado Carrefour
- Mercadona
- Alimentación - Calle Amposta



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Infografías Exteriores





# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Vista Cenital



24 Viviendas de Renta Libre, en Cooperativa, de 1, 2 y 3 Dormitorios con Trastero y Garaje

Zonas ajardinadas, piscina y conserjería

LICENCIA DE OBRA CONCEDIDA

ENTREGA ESTIMADA 2028

Promueve:



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Infografías Interiores



Mobiliario, electrodomésticos y decoración no están incluidos en el producto, salvo aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades. Las imágenes no son vinculantes, muestran una composición orientativa de posibles resultados, materiales, acabados y pavimentos, en su caso.

Las infografías corresponden a una simulación/recreación de la vivienda VT2.



Promueve:



Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por decisión de la Cooperativa o por la dirección facultativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Infografías Interiores

Mobiliario, electrodomésticos y decoración no están incluidos en el producto, salvo aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

Las imágenes no son vinculantes, muestran una composición orientativa de posibles resultados, materiales, acabados y pavimentos, en su caso.



Las infografías corresponden a una simulación/recreación de la vivienda VT2.

Promueve:



Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por decisión de la Cooperativa o por la dirección facultativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Infografías Interiores



Mobiliario, electrodomésticos y decoración no están incluidos en el producto, salvo aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

Las imágenes no son vinculantes, muestran una composición orientativa de posibles resultados, materiales, acabados y pavimentos, en su caso.

**Promueve:**



Las infografías corresponden a una simulación/recreación de la vivienda VT2.



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA) 1 Dormitorio (VT6)

VIVIENDA TIPO 6	1 Uds.
SALÓN+COMEDOR+COCINA	28.32 M2.
VESTIBULO	4.68 M2.
BAÑO	4.30 M2.
DORMITORIO 1	13.52 M2.
TOTAL ÚTIL INTERIOR	50.80 M2.
TERRAZA	22.32 M2.
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	22.32 M2.
TOTAL ÚTIL	73.12 M2.
CONSTRUIDA CERRADA	62.62 M2.
CONSTRUIDA EXTERIOR	26.00 M2.
CONSTRUIDA TOTAL(ízzcc)	104.79 M2.



Planta 3ª

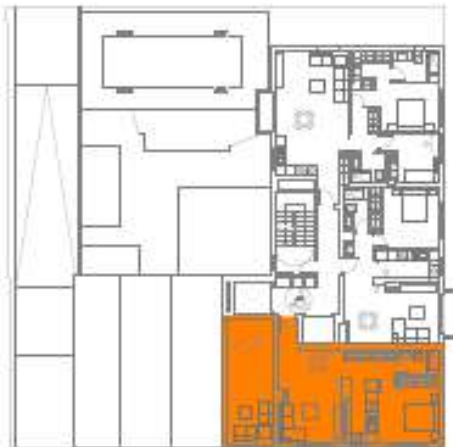




# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA) 1 Dormitorio (VT10)

VIVIENDA TIPO 10	1 Uds.
SALÓN+COMEDOR	20.33 M2
COCINA	7.00 M2
VESTIBULO	1.98 M2
DISTRIBUIDOR	4.10 M2
BAÑO	3.67 M2
DORMITORIO 1	12.84 M2
TOTAL ÚTIL INTERIOR	49.92 M2
TERRAZA	18.88 M2
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	18.88 M2
TOTAL ÚTIL	68.80 M2

CONSTRUIDA CERRADA	61.54 M2
CONSTRUIDA EXTERIOR	21.38 M2
CONSTRUIDA TOTAL (i/zoc)	98.81 M2



Planta 6ª





# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA) 2 Dormitorios (VT1)

VIVIENDA TIPO 1	6 Uds.
SALÓN+COMEDOR+COCINA	30.63 M2.
VESTIBULO	1.26 M2.
DISTRIBUIDOR	3.94 M2.
BAÑO 1	4.31 M2.
BAÑO 2	3.40 M2.
DORMITORIO 1	15.58 M2.
DORMITORIO 2	8.60 M2.
<b>TOTAL ÚTIL INTERIOR</b>	<b>67.72 M2.</b>
BALCÓN	1.30 M2.
<b>TOTAL ÚTIL EXTERIOR</b>	<b>1.30 M2.</b>
<b>TOTAL ÚTIL</b>	<b>69.02 M2.</b>
CONSTRUIDA CERRADA	83.67 M2.
CONSTRUIDA EXTERIOR	3.50 M2.
<b>CONSTRUIDA TOTAL (¡¡zzoc)</b>	<b>105.98 M2.</b>



Planta 1ª a 6ª



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA) 2 Dormitorios (VT4)

VIVIENDA TIPO 4 2 Uds.

SALÓN+COMEDOR+COCINA	24.88 M2.
VESTIBULO	7.11 M2.
DISTRIBUIDOR	5.85 M2.
BANO	4.62 M2.

DORMITORIO 1	14.03 M2.
DORMITORIO 2	8.36 M2.

TOTAL ÚTIL INTERIOR	64.83 M2.
---------------------	-----------

BALCÓN	1.90 M2.
--------	----------

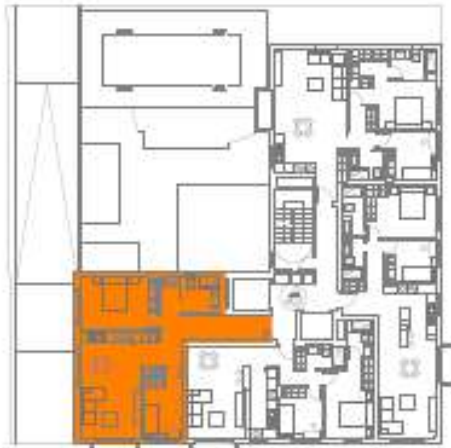
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	1.90 M2.
---------------------	----------

TOTAL ÚTIL	66.73 M2.
------------	-----------

CONSTRUIDA CERRADA	79.92 M2.
--------------------	-----------

CONSTRUIDA EXTERIOR	2.10 M2.
---------------------	----------

CONSTRUIDA TOTAL (i/zzcc)	102.66 M2.
---------------------------	------------



◀ VT4

Planta 1ª y 2ª





# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA) 3 Dormitorios (VT7)

VIVIENDA TIPO 7 1 Uds.

SALÓN+COMEDOR+COCINA	29.72 M2.
VESTIBULO	6.26 M2.
DISTRIBUIDOR	4.32 M2.
BAÑO 1	3.34 M2.
BAÑO 2	3.64 M2.
DORMITORIO 1	12.06 M2.
DORMITORIO 2	7.31 M2.
DORMITORIO 3	11.61 M2.

TOTAL ÚTIL INTERIOR 78.26 M2.

TERRAZA 25.65 M2.

TOTAL ÚTIL EXTERIOR 25.65 M2.

TOTAL ÚTIL 103.91 M2.

CONSTRUIDA CERRADA 96.47 M2.

CONSTRUIDA EXTERIOR 29.50 M2.

CONSTRUIDA TOTAL(i/zzcc) 150.89 M2.



Planta 4ª

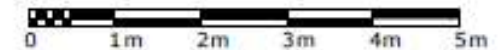


# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA) 2 Dormitorios (VT8)

VIVIENDA TIPO 8	1 Uds.
SALÓN+COMEDOR-COCINA	25.22 M2.
DISTRIBUIDOR	3.18 M2.
BAÑO	3.89 M2.
DORMITORIO 1	12.19 M2.
DORMITORIO 2	8.27 M2.
TOTAL ÚTIL INTERIOR	52.73 M2.
TERRAZA	25.65 M2.
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	25.65 M2.
TOTAL ÚTIL	78.38 M2.
CONSTRUIDA CERRADA	65.00 M2.
CONSTRUIDA EXTERIOR	29.50 M2.
CONSTRUIDA TOTAL (i/zcc)	111.29 M2.



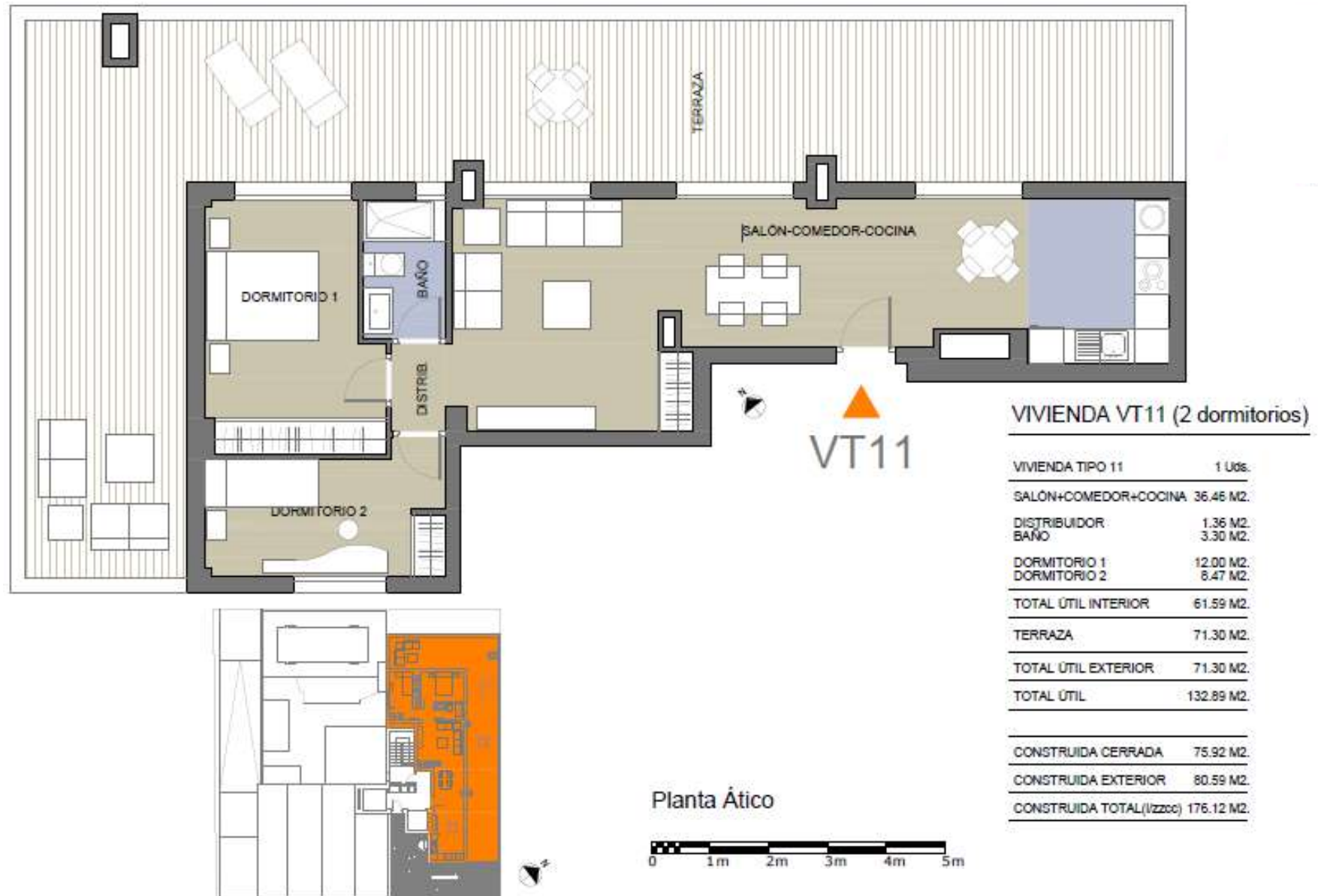
Planta 5ª





# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## 2 Dormitorios (VT11)



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## COSTES ESTIMADOS Y PROPUESTA DE FORMA DE PAGO PREVISTA

**LOS COSTES SON ESTIMADOS, NO SON COSTES CERRADOS.** El Plan de Actuación Económico de la Cooperativa, el programa de viviendas, las superficies, la previsión de costes estimados y la propuesta de forma de pago prevista deberán ser aprobados por la Asamblea de la Cooperativa por lo que tienen carácter orientativo e informativo, no contractual, y podrían sufrir variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa.

- **PREINSCRIPCIÓN Y RESERVA DE VIVIENDA:** El interesado que haya preseleccionado vivienda **deberá abonar la cantidad de SEISCIENTOS EUROS (600-€), mediante transferencia bancaria, en concepto de preinscripción en la Cooperativa.** Esta cantidad será destinada, en su caso, a Capital Social de la cooperativa (cuando el preinscrito sea admitido como socio en la misma), no formará parte del coste estimado de la promoción y se devolverá íntegramente en un plazo aproximado de hasta 2 meses, en caso de que el preinscrito renuncie a la preinscripción y no formalice Contrato de Adhesión a la cooperativa.
- **PAGOS PREVISTOS HASTA LA ENTREGA DE LLAVES:** Además del importe de la Preinscripción indicado anteriormente, **hasta la Entrega de Llaves se abonará un 20% del Coste Estimado + IVA,** mediante una Entrada (a la firma del Contrato de Adhesión), Pagos Mensuales y Pagos Extra, conforme a lo reflejado en el cuadro de costes y forma de pago prevista incluido en este dossier. Los importes correspondientes a los pagos vencidos a la firma del Contrato de Adhesión se incluirán en el importe de la Entrada.
- **PAGOS PREVISTOS A LA ENTREGA DE LLAVES:**
  1. El IVA correspondiente al importe de la hipoteca prevista.
  2. La Hipoteca, es decir, el importe previsto para financiar mediante subrogación en un préstamo hipotecario, que será de hasta el 80%.
  3. Otros Tributos y Gastos: Serán por cuenta del socio adjudicatario de la vivienda, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) vigente a la firma de la escritura pública de adjudicación ante notario, gastos de notaría, gastos del Registro de la Propiedad, gastos de gestoría en su caso, gastos de cancelación registral del préstamo hipotecario en caso de no subrogación al que ofrecerá en su día la entidad bancaria que financie la obra a la cooperativa, y cualquier otro gasto que le sea aplicable, conforme a la legislación vigente o por decisión de la Cooperativa.

El Consejo Rector de la Cooperativa podrá valorar propuestas alternativas a la forma de pago prevista, ajustadas a las necesidades de cada cliente.

### **Notas aclaratorias sobre el IVA:**

- En todos los pagos reflejados en el cuadro de costes estimados está incluido el 10% de IVA (que es el porcentaje de IVA vigente actualmente). No obstante, en caso de que el porcentaje de IVA variara conforme a la normativa correspondiente, se aplicará el IVA vigente en el momento de efectuar cada aportación económica.
- **El IVA del 10% correspondiente a la hipoteca estimada NO ESTÁ INCLUIDO EN DICHA HIPOTECA (es decir, NO ESTÁ PREVISTO QUE SE FINANCIE), por lo que se abonará con anterioridad a la firma de la Escritura Pública de Adjudicación (Entrega de llaves) ante notario.**



LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA  
COSTES ESTIMADOS Y PROPUESTA DE FORMA DE PAGO PREVISTA (continuación)

LAS ROSAS PLAZA PERALEDA URBAN, S. COOP. - Fase VILLAESCUSA										COSTES ESTIMADOS			FORMA PAGO PREVISTA					
PROGRAMA DE VIVIENDAS 24 Pisos de 1 y 2 Dormitorios										COSTE ESTIMADO (IVA* no incluido)	IVA* (10%)	TOTAL COSTE ESTIMADO (IVA 10% incluido)	HASTA LA ENTREGA DE LLAVES 20% del COSTE ESTIMADO + IVA 10%				TOTAL HASTA LA ENTREGA DE LLAVES (IVA 10% incluido)	A LA ENTREGA DE LLAVES
Nº Dormitorios	Tipo	Superficie Útil Interior aprox. (m2)	Superficie Útil Exterior (m2)	Superficie Construida aprox. c/ZC (m2)	VIVIENDA	Anejos vinculados							ENTRADA (Contrato Adhesión) (IVA 10% incluido)	24 PAGOS MENSUALES (IVA 10% incluido)	4 PAGOS EXTRAS JUN/DIC (IVA 10% incluido)	IVA (10%) de la HIPOTECA ESTIMADA		HIPOTECA ESTIMADA: Hasta el 80% del Coste Estimado
						Trastero		Plaza/s Garaje										
						Nº	Sótano	Nº	Sótano									
1	VT6	50,80	22,32	104,79	3ºD	18	ST-3	27	ST-3	486.500 €	48.650 €	535.150 €	53.518 €	1.863 €	2.200 €	38.920 €	389.200 €	
	VT10	49,92	18,88	98,81	6ºC	19	ST-3	36	ST-3	476.500 €	47.650 €	524.150 €	52.422 €	1.817 €	2.200 €	38.120 €	381.200 €	
2	VT1	67,72	1,30	105,98	1ºA	3	ST-1	11	ST-1	456.500 €	45.650 €	502.150 €	50.206 €	1.726 €	2.200 €	36.520 €	365.200 €	
					3ºA	14	ST-2	19-20	ST-2	506.500 €	50.650 €	557.150 €	55.710 €	1.955 €	2.200 €	40.520 €	405.200 €	
					4ºA	23	ST-3	34-35	ST-3	511.500 €	51.150 €	562.650 €	56.258 €	1.978 €	2.200 €	40.920 €	409.200 €	
	VT4	64,83	1,90	102,66	1ºD	10	ST-2	22	ST-2	442.500 €	44.250 €	486.750 €	48.686 €	1.661 €	2.200 €	35.400 €	354.000 €	
					2ºD	16	ST-2	12-13	ST-2	467.500 €	46.750 €	514.250 €	51.402 €	1.777 €	2.200 €	37.400 €	374.000 €	
	VT8	52,73	25,65	111,29	5ºC	21	ST-3	31	ST-3	503.500 €	50.350 €	553.850 €	55.362 €	1.942 €	2.200 €	40.280 €	402.800 €	
VT11	61,59	71,30	176,12	ÁTICO A	7	ST-1	3-4	ST-1	831.500 €	83.150 €	914.650 €	91.474 €	3.444 €	2.200 €	66.520 €	665.200 €		
3	VT7	78,26	25,65	150,89	4ºC	1	ST-1	8-7	ST-1	694.500 €	69.450 €	763.950 €	76.395 €	2.816 €	2.200 €	55.560 €	555.600 €	

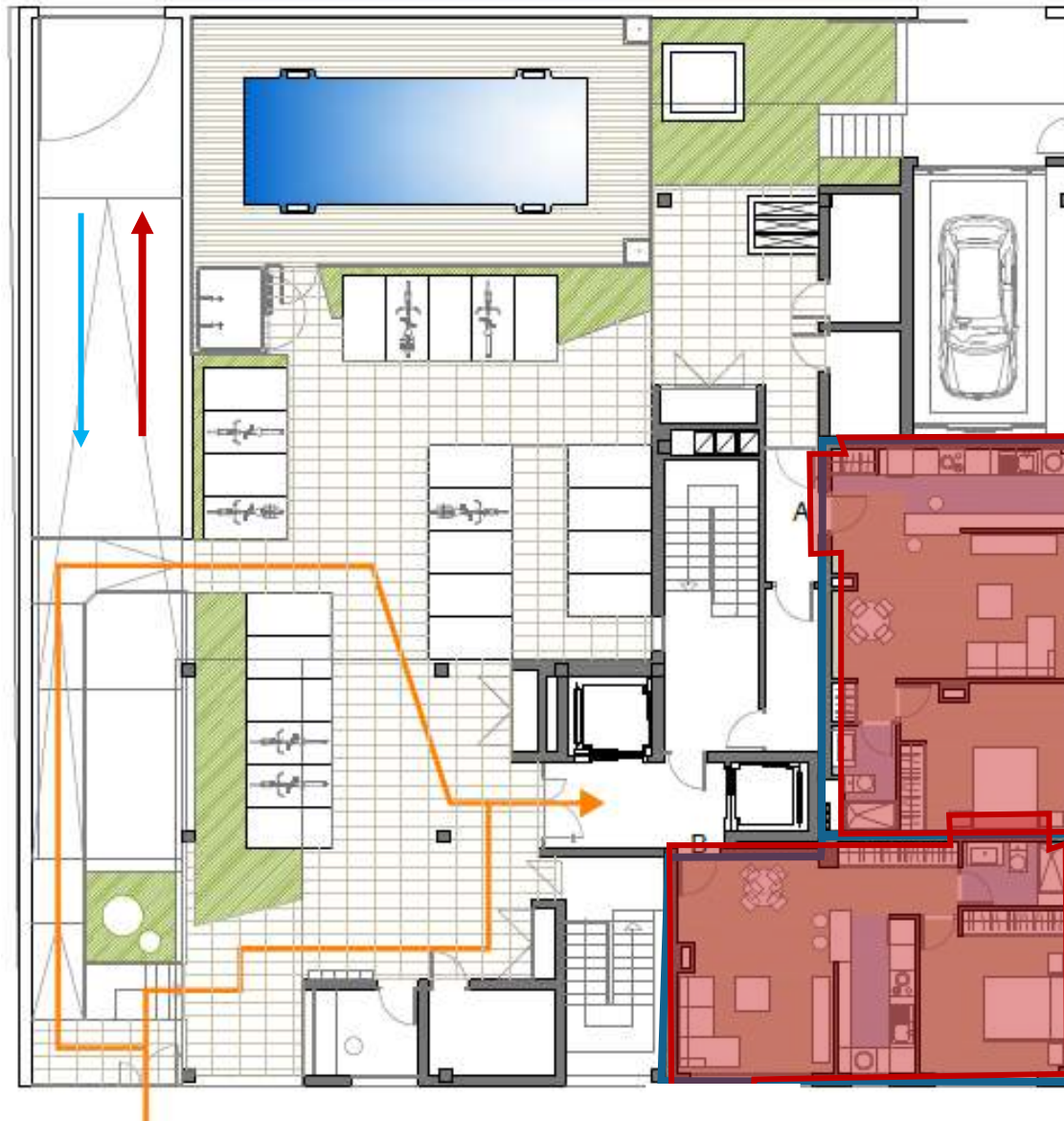
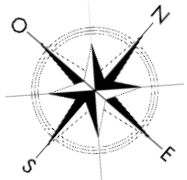
**LOS COSTES SON ESTIMADOS, NO SON COSTES CERRADOS.** El Plan de Actuación Económico de la Cooperativa, el programa de viviendas, las superficies, la previsión de costes estimados y la propuesta de forma de pago prevista deberán ser aprobados por la Asamblea de la Cooperativa por lo que tienen carácter orientativo e informativo, no contractual, y podrían sufrir variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa.

# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Distribución por Plantas – PLANTA BAJA



**RAMPA DE ACCESO  
VEHICULOS A  
SOTANO 1**



**BAJO A (VT12)**

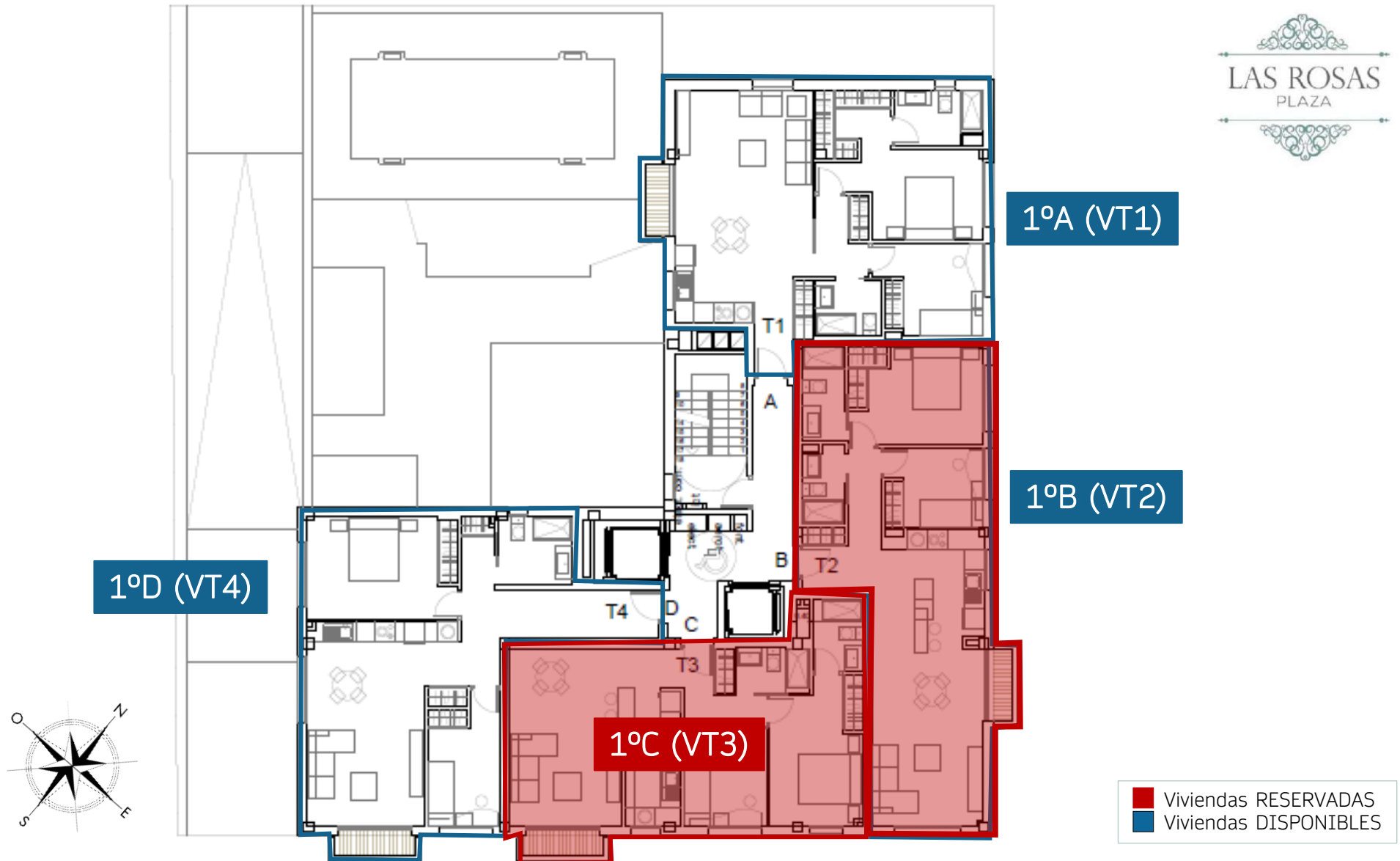
**BAJO B (VT13)**

■ Viviendas RESERVADAS  
■ Viviendas DISPONIBLES



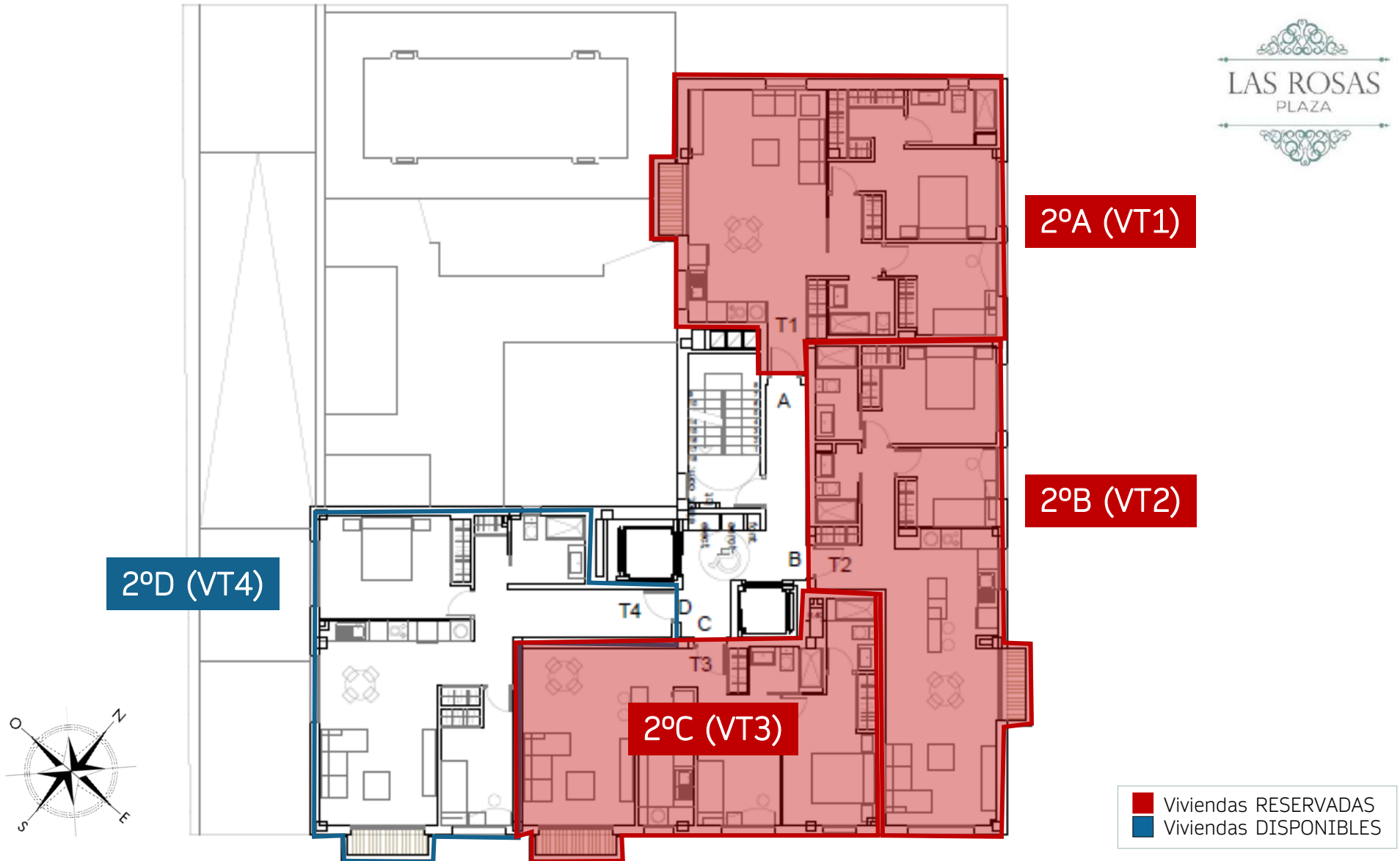
# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Distribución por Plantas – PLANTA PRIMERA



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

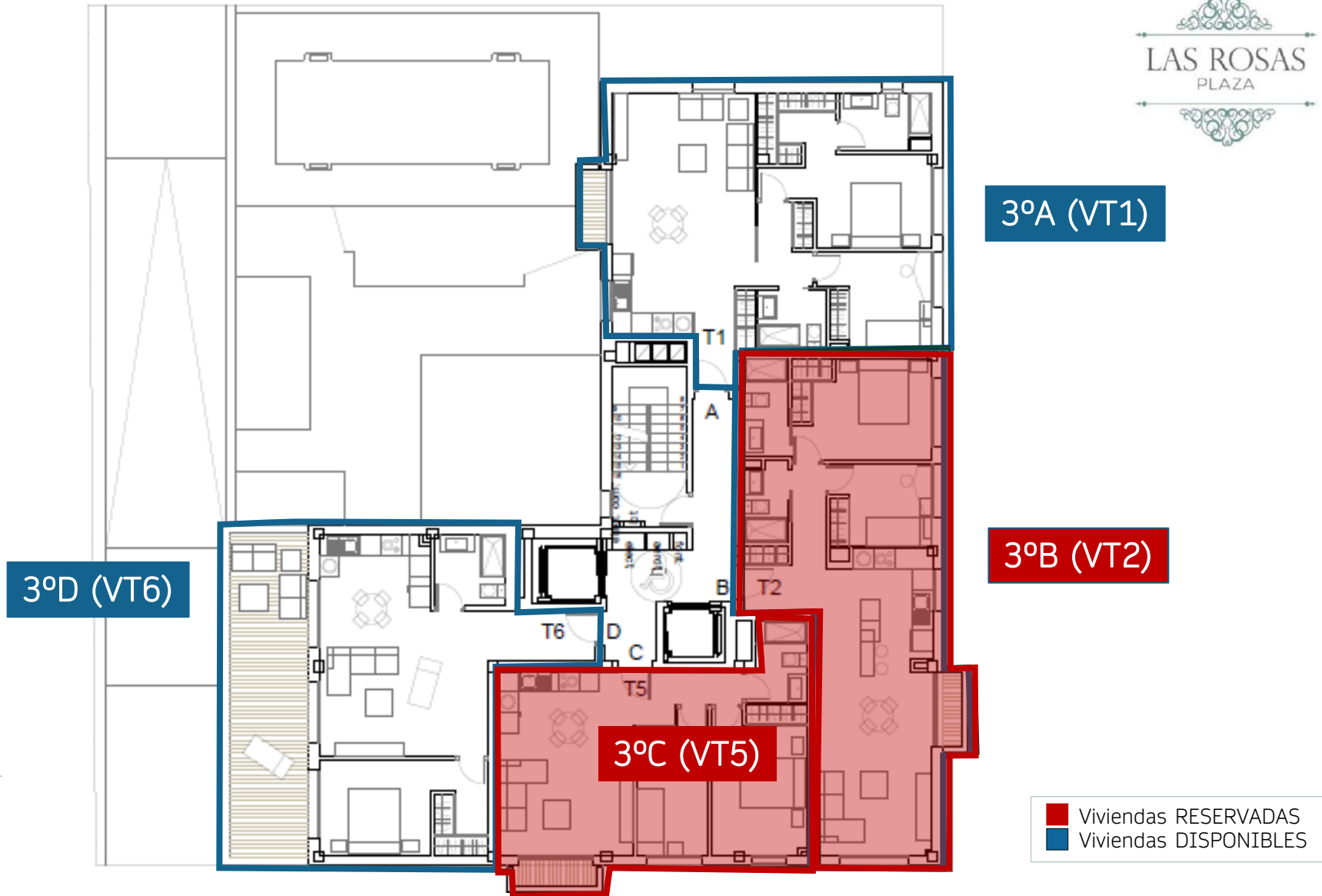
## Plano de Distribución por Plantas – PLANTA SEGUNDA





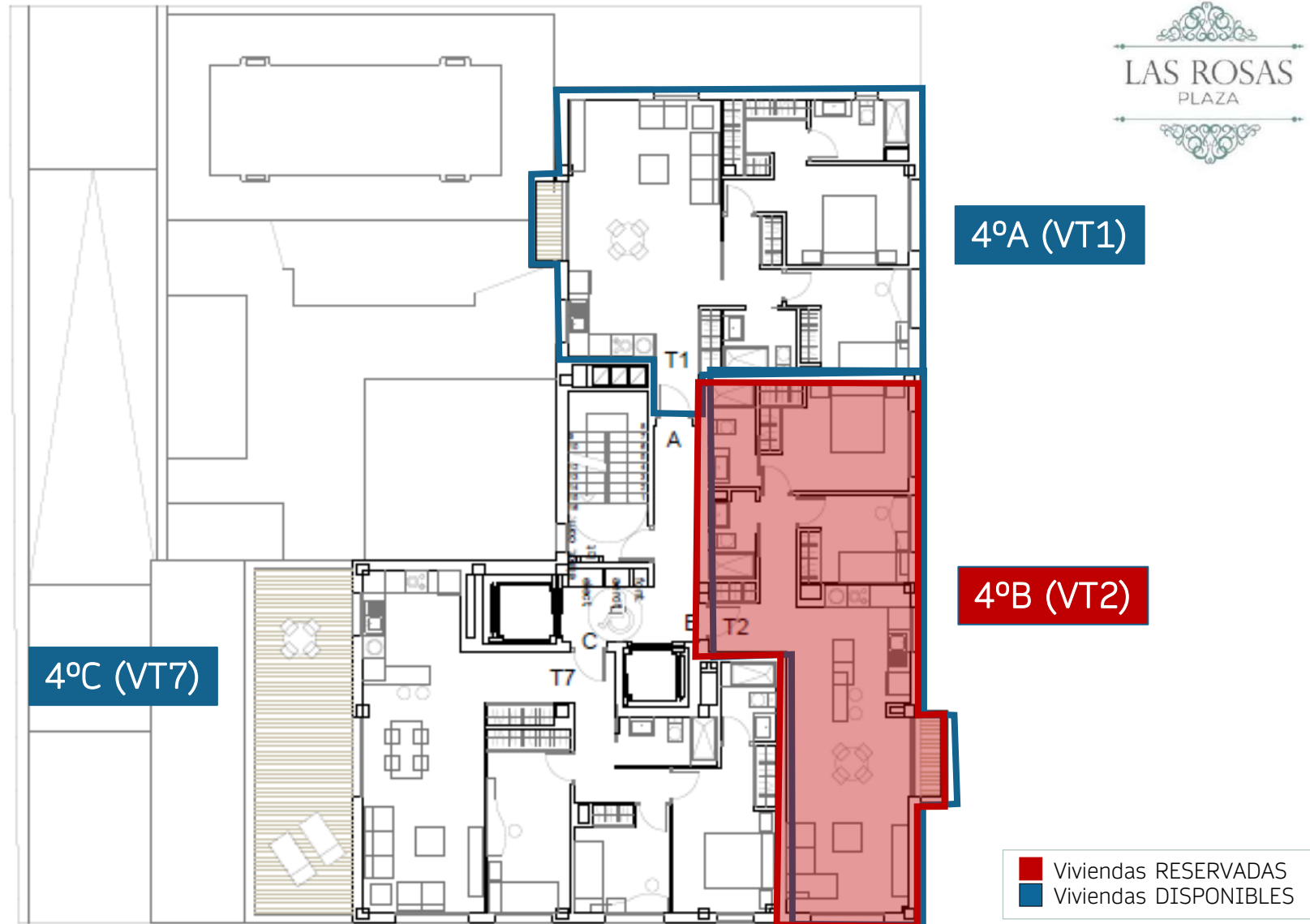
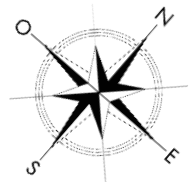
# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Distribución por Plantas – PLANTA TERCERA



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

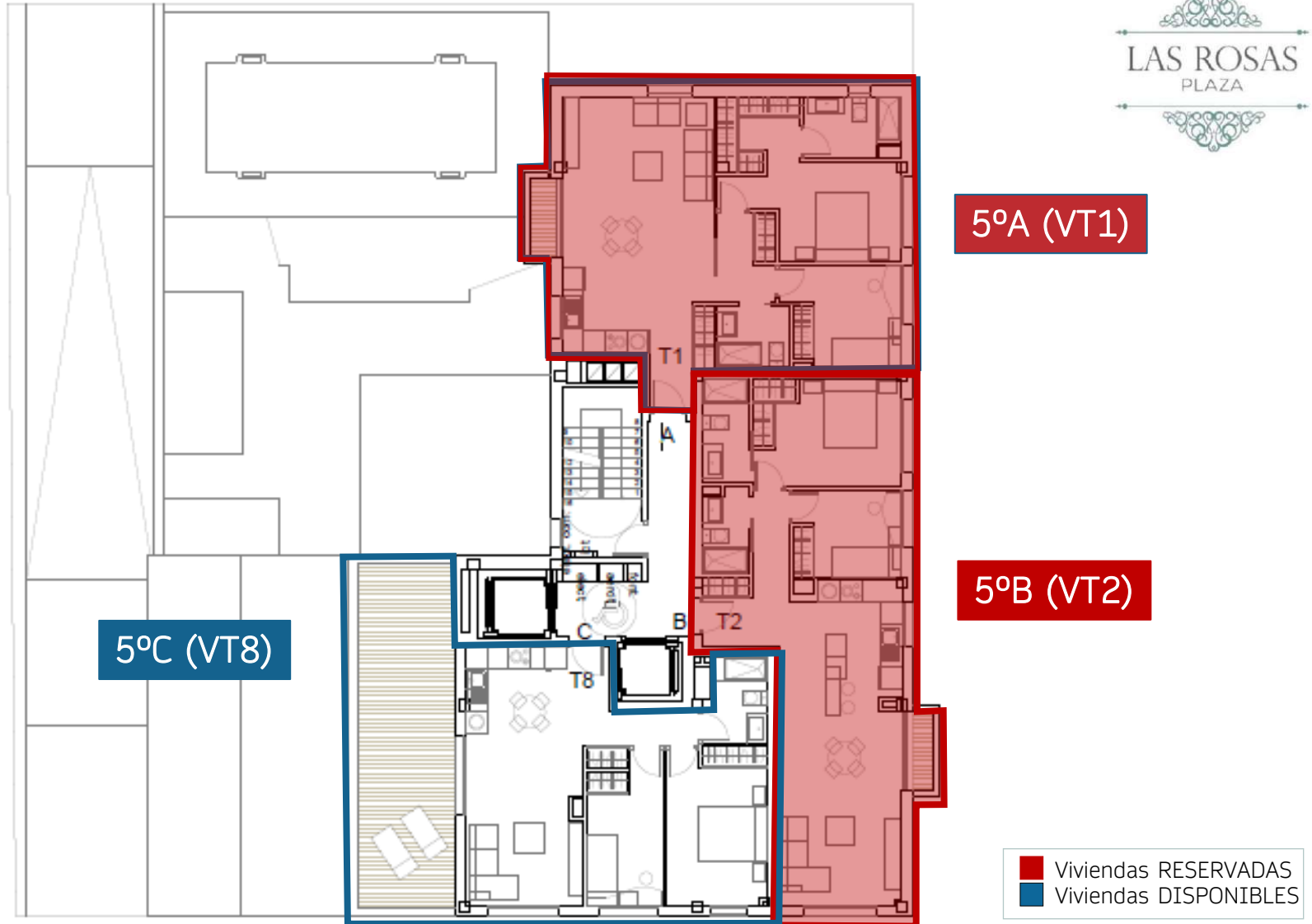
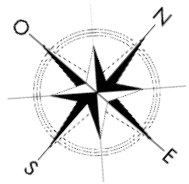
## Plano de Distribución por Plantas – PLANTA CUARTA





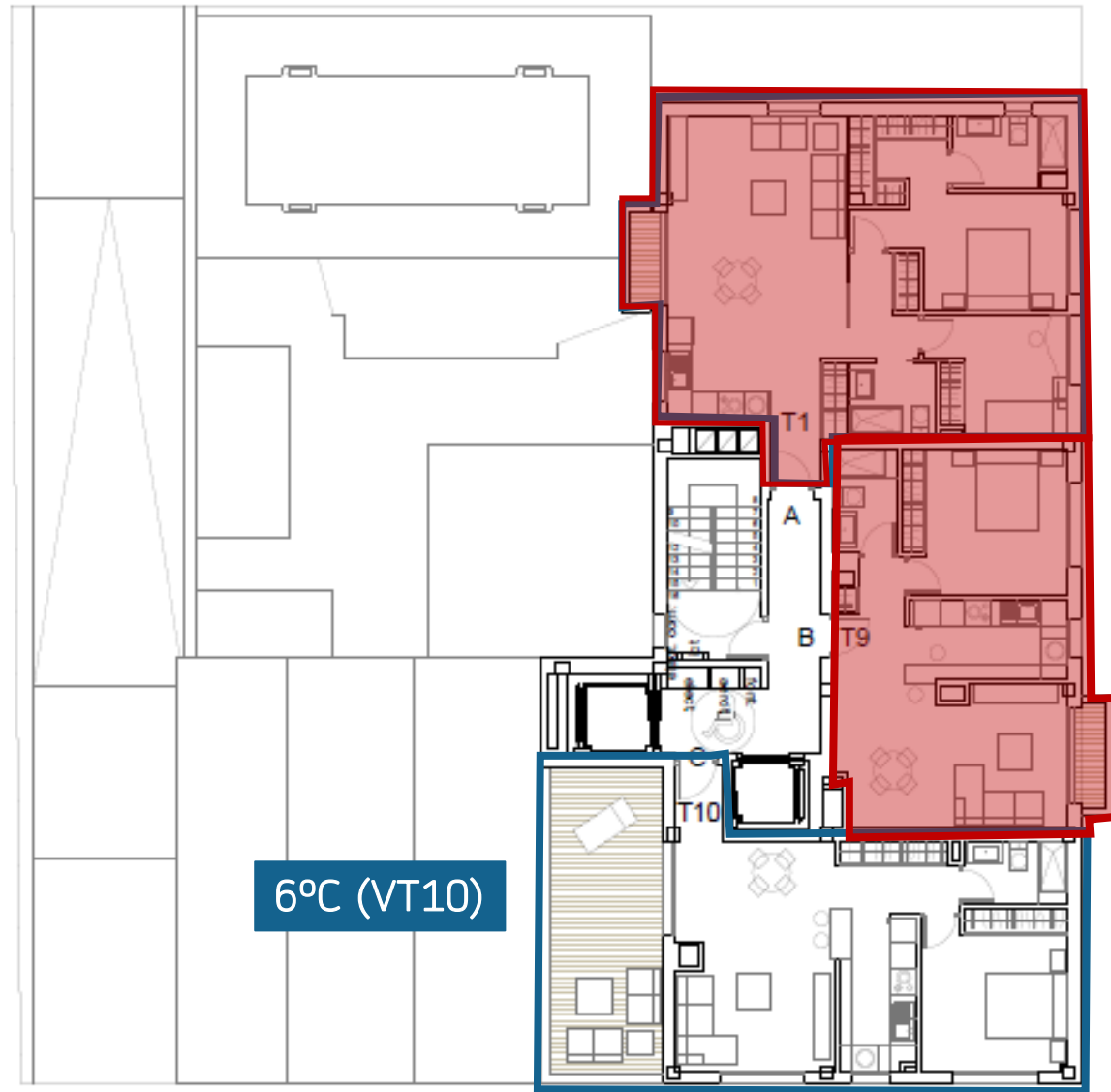
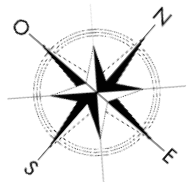
# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Distribución por Plantas – PLANTA QUINTA



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Distribución por Plantas – PLANTA SEXTA



6ºA (VT1)

6ºB (VT9)

6ºC (VT10)

■ Viviendas RESERVADAS  
■ Viviendas DISPONIBLES



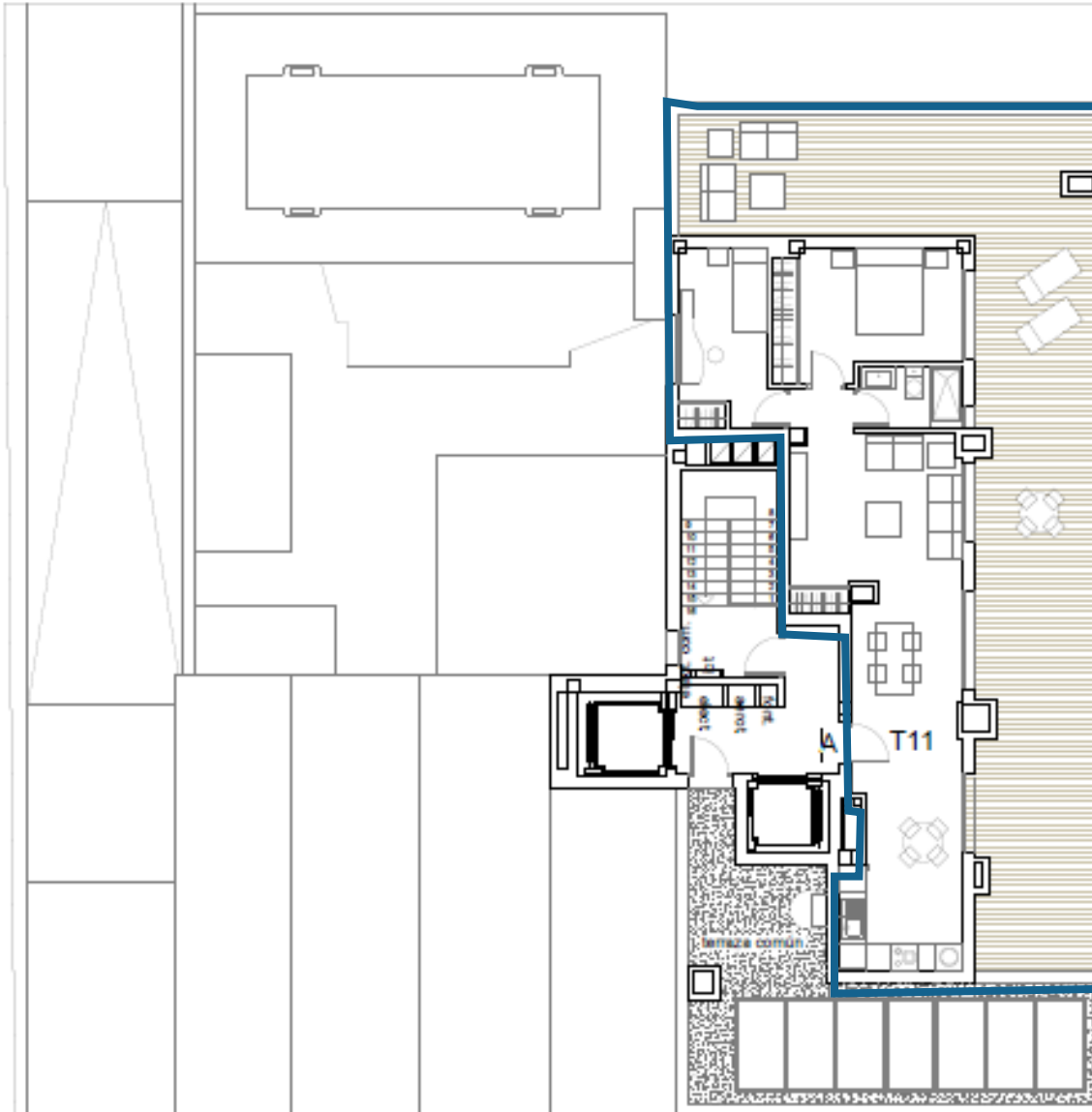
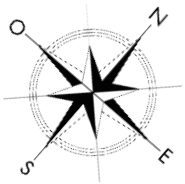
# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Distribución por Plantas – PLANTA ÁTICO



### ÁTICO A (VT11)

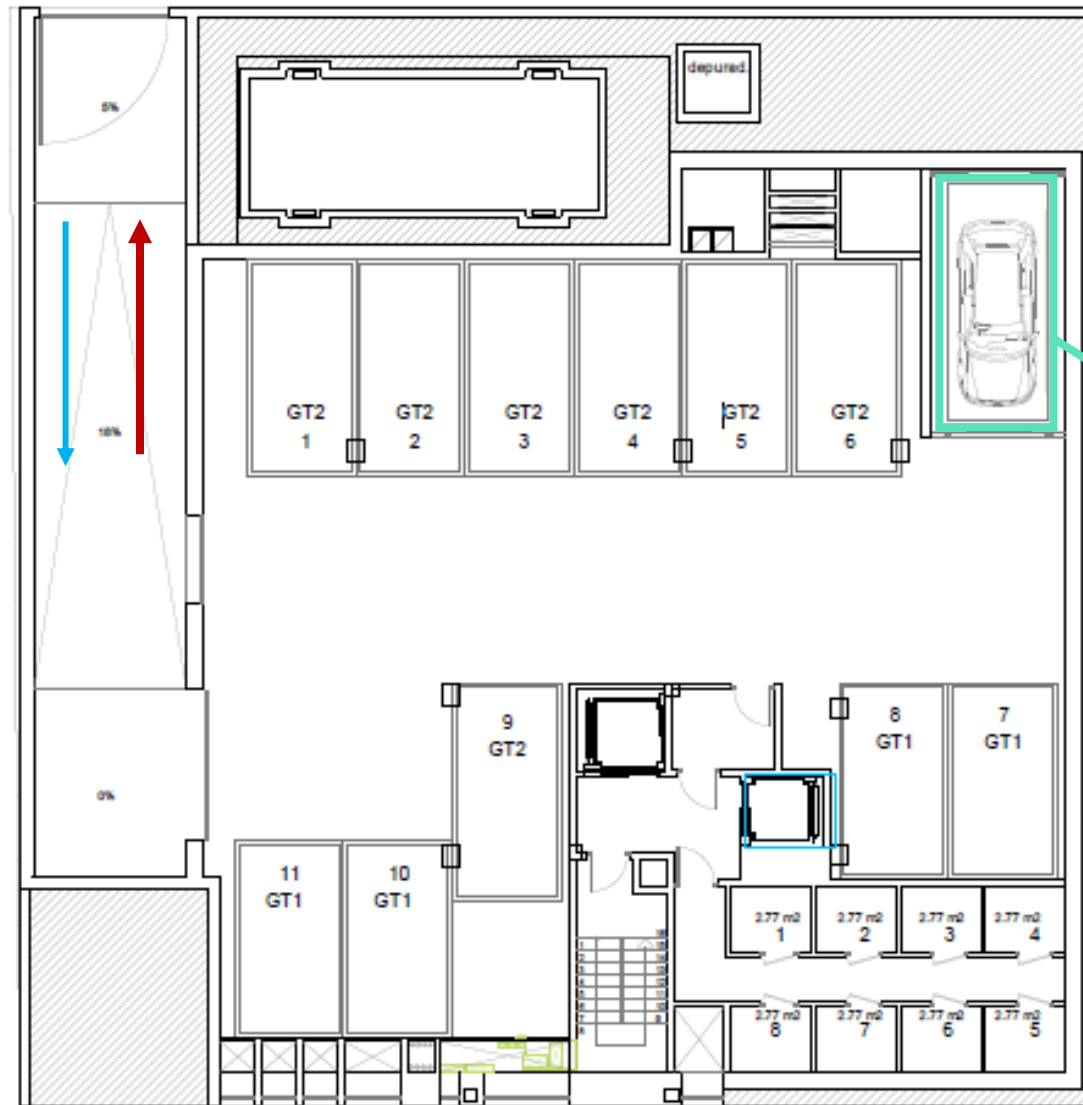
■ Viviendas RESERVADAS  
■ Viviendas DISPONIBLES



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Distribución por Plantas – SÓTANO 1

**RAMPA DE ACCESO  
VEHICULOS A  
SOTANO 1**



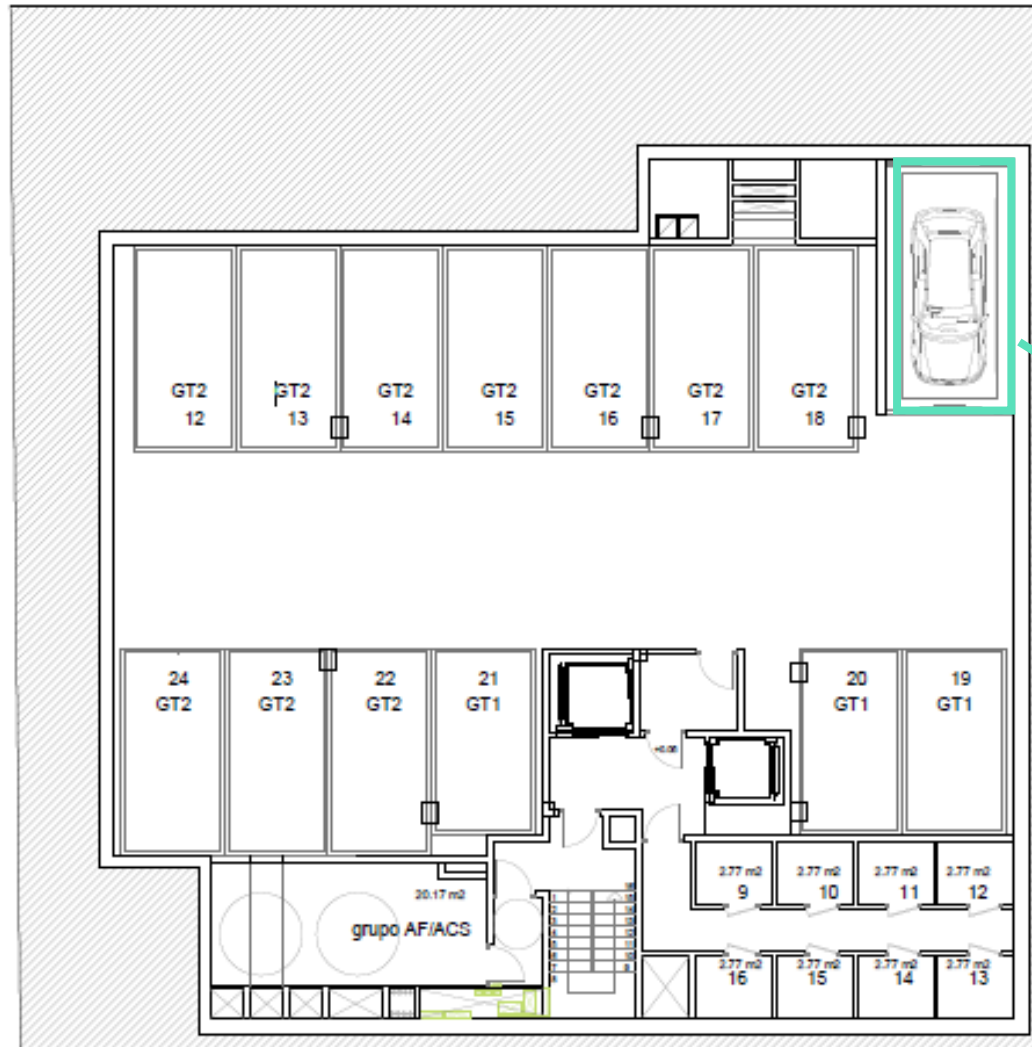
**MONTACOCHE  
(SUBIDA/BAJADA  
SOTANO 2 Y 3)**

**NOTA** El acceso de vehículos al sótano 1 desde la vía pública se realiza mediante una rampa.

El tránsito de vehículos entre el sótano 1 y los sótanos 2 y 3 (y viceversa) se efectúa a través de un ascensor para vehículos/montacoches.

# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Distribución por Plantas – SÓTANO 2



**MONTACOCHE  
(SUBIDA/BAJADA  
SÓTANO 2 Y 3)**

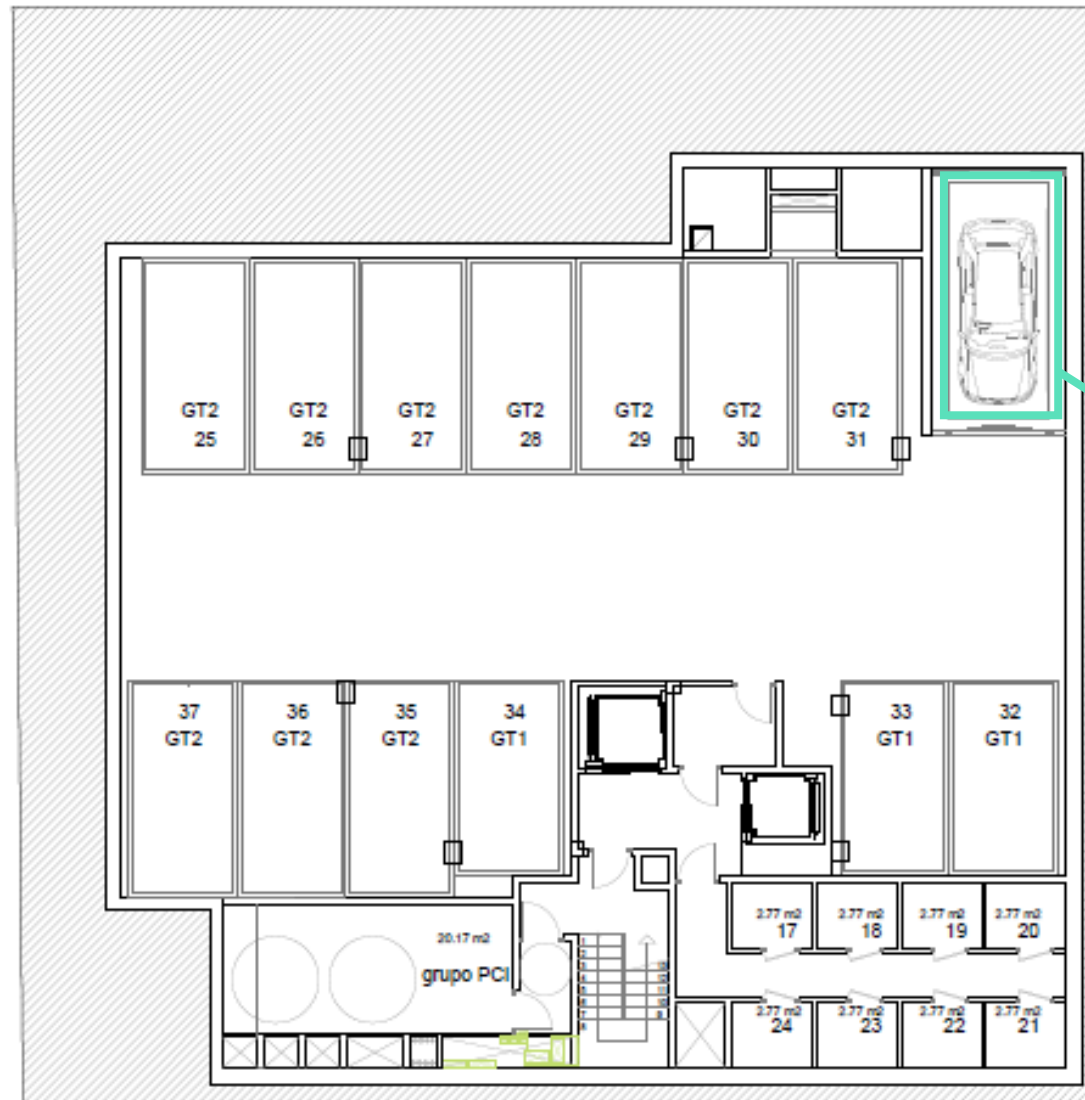
**NOTA** El acceso de vehículos al sótano 1 desde la vía pública se realiza mediante una rampa.

El tránsito de vehículos entre el sótano 1 y los sótanos 2 y 3 (y viceversa) se efectúa a través de un ascensor para vehículos/montacoches.



# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## Plano de Distribución por Plantas – SÓTANO 3



**MONTACOCHE  
(SUBIDA/BAJADA  
SOTANO 2 Y 3)**

**NOTA** El acceso de vehículos al sótano 1 desde la vía pública se realiza mediante una rampa.

El tránsito de vehículos entre el sótano 1 y los sótanos 2 y 3 (y viceversa) se efectúa a través de un ascensor para vehículos/montacoches.

# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## PROPUESTA DE MEMORIA DE CALIDADES

### 01. CIMENTACIÓN

A determinar por el estudio geotécnico y el Proyecto.

### 02. CUBIERTAS

Planas no transitables, convenientemente aisladas e impermeabilizadas con acabado de grava. Planas transitables acabado con gres antideslizante.

### 03. FACHADA

Fachada de fábrica de ladrillo visto en dos tonos, según diseño de fachada, mortero adhesivo hidrófugo para fijación del aislamiento en la cara interior, cámara de aire y tabiquería de doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento de lana de roca complementario entre perfiles.

### 04. CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de PVC según Proyecto. Doble acristalamiento tipo Climalit de baja emisividad, con cámara de aire intermedia. Persianas enrollables de aluminio, según Proyecto, con aislamiento térmico y de color igual al de la carpintería exterior.

### 05. CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada sobre precerco metálico, con terminación según personalización ambas caras. Puertas de paso interiores con terminación según personalización y entrecalles fresadas. Armarios empotrados con puertas abatibles, vestidos interiormente, con barra de colgar y maletero.

### 06. DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Tabiquería interior entre las diferentes estancias, compuesta por placas de yeso laminado en ambas caras, sobre estructura de acero intermedia y aislamiento interior térmico-acústico.

### 07. REVESTIMIENTOS INTERIORES

Suelos: Suelo vinílico en cocina, salón y dormitorios, suelo de gres en baños según personalización. En terrazas, suelo de gres exterior antideslizante. Rodapié en toda la vivienda a juego con la carpintería interior, excepto en baño. Techos: Falso techo en cocina, baño, vestíbulo y distribuidor con instalaciones. Pintura plástica lisa en el techo de toda la vivienda.

Paredes: Las paredes de cocina y baño irán revestidas con cerámica de primera calidad, según personalización. Resto de estancias, terminadas con pintura plástica lisa.

### 08. CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación mediante Aerotermia centralizada, colocada en cubierta, contadores individuales y suelo radiante. La instalación se regulará mediante termostato programable situado en salón.

### 09. ELECTRICIDAD

Conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con circuitos independientes para alumbrado, tomas de usos varios, climatización, horno y ventilación mecánica. Grado de electrificación según normativa.

En garaje se dispondrá de previsión de puntos de recarga para coches eléctricos, según normativa.

### 10. COMUNICACIONES

Video portero.

Instalación para servicios de Telecomunicación (Telefonía, Datos y Antena colectiva T.V.), con tomas en salón, cocina y dormitorios, según Proyecto ICT.

### 11. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

En cocina, tomas de agua bitérmicas fría/caliente para lavadora y lavavajillas.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada color blanco. En baño principal, mueble con lavabo integrado con grifería monomando y plato de ducha equipado con grifería termostática.

### 12. COCINA

Cocina amueblada con muebles de gran capacidad.

En todas las viviendas, el equipamiento incluye fregadero de acero inoxidable con grifería monomando, vitrocerámica, horno y campana extractora, según Proyecto.

El amueblamiento de cocina no incluye el mobiliario que en los planos tipo de las viviendas se representa marcado en gris sobre pavimento y que muestra una composición orientativa, no vinculante.

### 13. ZONA EXTERIOR COMUNITARIA

Piscina, sala comunitaria y zona común ajardinada con riego automático y recorridos peatonales pavimentados, cumpliendo los criterios de accesibilidad.

### 14. VARIOS

Las terrazas de planta baja o áticos contarán con punto de iluminación, toma de corriente y toma de agua.

### 15. ELECCIÓN DE ACABADOS

Es vocación de la Cooperativa que los socios opten a la PERSONALIZACIÓN DE ESPACIOS CON ELECCIÓN DE LOS ACABADOS, SIN COSTE ADICIONAL, de la carpintería interior, suelo laminado y cerámica de cocina y baño, siempre que el acuerdo económico con la constructora adjudicataria del Proyecto lo permita.

## ¿Cómo adquirir una VIVIENDA EN COOPERATIVA?

### 1. Solicita Información

Elige la zona de tu interés para encontrar la vivienda que será tu futuro hogar.

Identifica los distintos proyectos disponibles en cooperativa.

Chequea la titularidad del suelo y su estado.

Infórmate sobre la gestora que te va a acompañar durante todo el proceso. Hazlo en base a su experiencia, solvencia y profesionalidad, tomando como referencia los proyectos que ha realizado, así como los que tiene en marcha.

Aprovecha la oportunidad de incorpórate a un proyecto residencial en cooperativa, a precio de coste.

### 2. Preinscripción

Preinscríbete en el proyecto constructivo y espera a que existan suficientes interesados como tú (otros preinscritos, futuros socios de la Cooperativa) para iniciar el proyecto.



### 3. Incorporación como socio

Solicita a la Cooperativa incorporarte como socio. Una vez seas aceptado como socio de pleno derecho, participarás en la toma de las decisiones más importantes para construir tu hogar asumiendo derechos y compromisos como socio, que están perfectamente regulados en los Estatutos Sociales y el Reglamento de Régimen Interno, tal y como recoge la legislación vigente.

Hasta la Entrega de Llaves harás diferentes desembolsos, dependiendo del porcentaje de la hipoteca: la Entrada al Contrato de Adhesión y los plazos aplazados mediante cuotas mensuales y/o pagos extras. Ten en cuenta el IVA del 10% en cada pago y, por último, el pago del IVA de la hipoteca. Estos pagos estarán asegurados (excepto, en su caso, las aportaciones a Capital Social).

### 4. Toma de decisiones

Junto con el resto de los socios de la Cooperativa (auto-promotores) y con el asesoramiento de tu Gestora, decide qué constructora ejecutará la obra, qué banco la financiará, qué arquitecto diseñará tu futura vivienda y haz el seguimiento del avance de las obras.

Siempre tendrás a tus gestores disponibles. con asesoramiento permanente y un área privada actualizada con todas las novedades que se vayan produciendo y con toda la documentación relacionada con la Cooperativa.

### 5. Adjudicación

Una vez terminada la construcción, se te adjudicará la vivienda a estricto precio de coste y serás propietario de tu casa.





# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA (continuación)

Por definición, una cooperativa de viviendas es un sistema de autopromoción donde los socios de la misma (personas que adquieren las viviendas) promueven su vivienda en las mejores condiciones de precio y calidades. Podrán ser socios de una cooperativa de viviendas las personas físicas que precisen alojamiento para sí y las personas que con ellas convivan. Las cooperativas pueden promover tanto VIVIENDAS LIBRES como VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

En el proceso de incorporación a una cooperativa, hay que diferenciar entre PREINSCRITOS y SOCIOS DE PLENO DERECHO.

Tendrán la consideración de PREINSCRITOS aquellas personas interesadas en formar parte del proyecto cooperativista que hayan desembolsado el importe establecido para la preinscripción y hayan formalizado los Documentos de Preinscripción, solicitando la preadjudicación de una vivienda concreta (y sus anejos vinculados), pero que todavía no han firmado el Contrato de Adhesión y, por tanto, aún no han adquirido la condición de socio.

Los interesados en la promoción LAS ROSAS PLAZA, promovida por la Cooperativa PERALEDA URBAN, S.COOP. - FASE VILLAESCUSA pueden informarse de sus características y condiciones en el teléfono 664 302 009 a través del correo electrónico [comercial@prygesa.es](mailto:comercial@prygesa.es), mediante una reunión presencial o por videollamada (en ambos casos CON CITA PREVIA) y en la página web [www.prygesa.es](http://www.prygesa.es)

Los interesados podrán preseleccionar vivienda de forma presencial o telemática. La preselección de vivienda quedará formalizada con la firma de los Documentos de Preinscripción y se completará con el abono de SEISCIENTOS EUROS (600.-€) mediante transferencia en la cuenta que, a tal efecto, tiene operativa la Cooperativa. El número de cuenta sólo será facilitado a los interesados que hayan preseleccionado vivienda. El importe de la Preinscripción se destinará, en su caso, a Capital Social de la Cooperativa (cuota estatutaria) y no será utilizada para realizar pago alguno hasta la aceptación, en su caso, del preinscrito como socio de la Cooperativa. Dicha aportación a Capital Social no forma parte del coste estimado de la Promoción y, por tanto, no se descontará del coste estimado de la vivienda.

El plazo máximo para realizar y justificar la aportación de SEISCIENTOS EUROS (600.-€) para la preinscripción será de 24 horas a contar desde la preselección de vivienda. Transcurrido el plazo de 24 horas anteriormente indicado sin que se haya recibido el justificante de la transferencia, la preselección de la vivienda quedará sin efecto alguno pudiendo la vivienda ser comercializada nuevamente, sin que sea necesaria notificación alguna para ello y sin que quepa reclamación alguna por parte del interesado. UNA VEZ FORMALIZADO EL DOCUMENTO DE PREINSCRIPCIÓN, NO SE ADMITIRÁN CAMBIOS DE VIVIENDA.

El preinscrito adquirirá la condición de SOCIO de la Cooperativa en el momento en que el Consejo Rector de la misma apruebe su ingreso como tal, mediante el Acta correspondiente, siendo preciso para ello cumplir los siguientes requisitos:

- Aportar toda la documentación requerida a efectos de la legislación aplicable para la **Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo**.
- Ser aceptado como socio por el Consejo Rector de la Cooperativa.
- Aceptar la totalidad de los acuerdos previos que hayan sido adoptados por los órganos rectores de la Cooperativa.
- Aceptar el Plan de Actuación de la Promoción.
- Entregar la totalidad de las cantidades que le sean requeridas a la firma del Contrato de Adhesión.
- Suscribir el Contrato de Adhesión a la Cooperativa, a primer requerimiento de ésta.

# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA (continuación)

### DOCUMENTACIÓN que se deberá aportar, con carácter general, PARA FORMALIZAR LA PREINSCRIPCIÓN EN LA COOPERATIVA:

- Copia, por las dos caras, del documento de identidad en vigor (DNI/NIE/Pasaporte, según el caso) de los interesados.
- Justificante de la transferencia realizada para la preinscripción (copia legible donde aparezcan los siguientes datos: entidad bancaria, fecha, número de cuenta IBAN de origen completo y sin asteriscos, concepto y número de cuenta IBAN de destino completo y sin asteriscos).
- Certificado de Titularidad de la cuenta utilizada para realizar la transferencia de la preinscripción.
- Copia de la Declaración de la Renta (IRPF) del último ejercicio fiscal vencido. En caso de no haber presentado Declaración de la Renta por no estar obligado a ello, se entregará Certificado de Imputaciones o Rentas Declaradas en el último ejercicio fiscal vencido (este documento puede solicitarse en cualquier Delegación de Hacienda o a través de la página web [www.aeat.es](http://www.aeat.es))
- Informe de Vida Laboral (o documento equivalente). Este documento se solicita a la Tesorería General de la Seguridad Social, en cualquiera de sus oficinas o a través de la página web [www.sede.seg-social.gob.es](http://www.sede.seg-social.gob.es)
- Capitulaciones matrimoniales (solo en caso de matrimonio en régimen de separación de bienes), si la vivienda es adquirida por uno solo de los cónyuges.
- En caso de separación o divorcio se aportará, según el caso, copia de la sentencia judicial o documento equivalente.
- Certificado de Saldo, a fin de justificar que se dispone como mínimo, del importe de la Entrada establecida en la propuesta de forma de pago de la vivienda preseleccionada (a presentar para la firma del Contrato de Adhesión a la Cooperativa).

### DESISTIMIENTO DE LOS PREINSCRITOS Y REEMBOLSO DE LA PREINSCRIPCIÓN

EL PREINSCRITO, tras firmar el Documento de Preinscripción y antes de la firma del Contrato de Adhesión a la Cooperativa, podrá desistir en cualquier momento de su intención de formar parte de la Cooperativa. Para ello, deberá formalizar el Documento de Renuncia a la Preinscripción, dirigido al Consejo Rector de la Cooperativa, que deberá aprobar la renuncia y autorizar la devolución del importe abonado para la preinscripción, procediéndose a comercializar nuevamente la vivienda que estuviera preseleccionada. La devolución del importe de la Preinscripción se realizará, íntegramente, en un plazo aproximado de hasta 2 meses.

### BAJA DE LOS SOCIOS Y REEMBOLSO DE APORTACIONES

EL SOCIO podrá darse de baja de la Cooperativa mediante escrito dirigido al Consejo Rector de la Cooperativa. Tal solicitud se tramitará conforme a lo dispuesto en la Ley de Cooperativas y Estatutos Sociales de la Cooperativa. El Consejo Rector calificará la baja según proceda (como baja justificada o como baja no justificada) y, según el caso, fijará, las posibles deducciones que contemplen los Estatutos Sociales y/o Reglamento de Régimen Interno.

El plazo de reembolso de las cantidades entregadas por el socio a la Cooperativa (menos las deducciones, si las hubiera, en su caso), no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la solicitud de la baja. No obstante, la devolución de cantidades deberá realizarse en el momento en el que el socio que causa baja sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio, aunque no se haya agotado el plazo máximo de cinco años.

# LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - FASE VILLAESCUSA)

## PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA (continuación)

Además, a fin de cumplir con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, el Preinscrito aportará la siguiente documentación complementaria, según proceda:

Si se trata de **TRABAJADORES POR CUENTA AJENA**:

- Copia de las dos últimas nóminas.

Si se trata de **PENSIONISTAS**:

- Certificado de la Pensión recibida.
- Certificado de la Seguridad Social donde aparezca el Régimen de la Pensión.

Si se trata de **TRABAJADORES POR CUENTA PROPIA (AUTÓNOMOS)**:

- Copia de la última liquidación anual del IVA (Modelo 390).
- Copia de las dos últimas declaraciones de IVA trimestrales (Modelo 303).
- Certificado de estar al corriente del pago de las Cuotas a la Seguridad Social donde se refleje su código CNAE/IAE.
- Autorización legal y administrativa para operar.

Si parte/todos los fondos provienen de la **VENTA DE ACTIVOS**:

- Copia del Contrato de Compraventa/Escritura de Compraventa del activo.
- Movimiento de fondos donde se reflejen los ingresos obtenidos por la venta de dichos activos.

Si parte/todos los fondos proceden de una **DONACIÓN o un PRÉSTAMO DE TERCERO, ya producido**:

- Copia del DNI del/los DONANTE/S o PRESTAMISTA/S, según el caso.
- Copia de la Declaración de la Renta (IRPF) del/los DONANTE/S o PRESTAMISTA/S, según el caso.
- Copia de la Escritura de Donación (si los fondos proceden de una donación).
- Copia del Contrato de Préstamo (si los fondos proceden de un préstamo),
- Copia de la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (donación).
- Copia de la Liquidación del Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (préstamo).
- Además, los donantes/prestamistas, según el caso, deberán cumplimentar/firmar documentos relativos a Protección de Datos (conforme la normativa vigente), Declaración Persona de Responsabilidad Pública, Ficha de Datos personales y económicos, y aportar la documentación económica necesaria e indispensable que acredite la procedencia de los fondos donados/prestados, según el caso.

La Unidad Técnica de Control para la Prevención del Blanqueo de Capital y Financiación del Terrorismo podrá solicitar documentación adicional, si así lo estimase oportuno.

Si los interesados no entregaran la documentación indicada, o cualquier otra necesaria que les fuera solicitada, en el plazo que a estos efectos se les confiera, y/o no se pudieran tener por cumplidas las exigencias previstas en la legislación vigente en materia de requisitos de acceso a viviendas con protección pública y de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, no se podrá seguir adelante con la operación, por lo que se entenderá que los interesados renuncian a la preinscripción y preselección de vivienda, quedando ésta anulada de forma automática y comercializándose nuevamente la vivienda, sin que sea necesaria notificación alguna para ello y sin que quepa reclamación alguna por parte de los interesados.

En dicho supuesto, el Consejo Rector de la Cooperativa podría ordenar la devolución, mediante transferencia bancaria del importe abonado en su caso para el pago de la preinscripción, al número de cuenta de procedencia de dicho pago.

Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por decisión de la Cooperativa o por la dirección facultativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.



# PRYGESA

## Quiénes somos

**PLANIFICACIÓN RESIDENCIAL Y GESTIÓN, S.A.U. (PRYGESA)**, forma parte del **Grupo PRYCONSA**, uno de los grupos empresariales más consolidados y de mayor fortaleza en el mercado inmobiliario, que cuenta en su haber con el desarrollo y ejecución de decenas de miles de viviendas en sus 50 años de existencia.

PRYGESA es una sociedad especializada en la gestión de cooperativas que presta sus servicios de asesoramiento y gestión integral conforme a los criterios de calidad del Grupo PRYCONSA, con el conocimiento de la gestión de viviendas en autopromoción (Cooperativa) adquirido durante 20 años, desarrollando un trabajo altamente especializado que incluye todos los aspectos administrativos, técnicos y legales que intervienen en la construcción de las viviendas.

Nuestro modelo de gestión integral engloba todas las fases que intervienen en el proceso, desde la compra del terreno, diseño, construcción y comercialización, hasta la adjudicación de las viviendas.



## Otras Promociones En Curso en España

- QUATRE CARRERES URBAN: 116 viviendas con protección pública y de renta libre, en Valencia.
- PARQUE CENTRAL: 86 viviendas de renta libre, en Valencia.
- LAS TERRAZAS DE PARQUE CENTRAL: 53 viviendas de renta libre, en Valencia.
- LAS TERRAZAS DE PUZOL PLAYA (EL OLIVAR URBAN, S.COOP.): 60 viviendas de renta libre en Cooperativa, en Puzol (Valencia).
- RESYDENZA SAGUNTO: 114 viviendas en alquiler, en Sagunto (Valencia).
- DENIA BEACH RESORT: 99 viviendas de renta libre, en Denia (Alicante).
- DENIA URBAN HOMES: 46 viviendas de renta libre en Cooperativa, en Denia (Alicante).
- VILLANUEVA DE LA TORRE, S. COOP.: 154 viviendas de renta libre, en Villanueva de la Torre (Guadalajara).
- LUZ ENEA: Viviendas de renta libre, en Zorrotzaurre – Bilbao (Vizcaya).
- BARAKALDO URBAN : 113 viviendas de renta libre, en Barakaldo – Bilbao (Vizcaya).
- RESIDENCIAL ZORROTZAURRE, S. COOP.: 154 viviendas de renta libre, en Zorrotzaurre – Bilbao (Vizcaya).
- LAS BRISAS DE TEATINOS: 80 viviendas de renta libre, en Málaga.
- EDIFICIO NORTE HOMES: Vivienda de renta libre en Cooperativa, en Badajoz.
- RESIDENCIAL CASTILLA: Viviendas de renta libre, en Valladolid.

## Próximos Lanzamientos en Madrid

- BERROCALES URBAN (LAS MORERAS URBAN, S. COOP.): 30 pisos VPPL en Los Berrocales, Vicálvaro (Madrid).
- Los Ahijones, Valdecarros y Los Cerros.



## Quiénes somos

### Promociones En Curso en Madrid

- SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP.: Parcela RMP5 (50 viviendas VPPL) y Parcela RMP6.1 (24 viviendas VPPL) en Torrejón de Ardoz (Madrid).
- LAS SEDAS DE ALCALA DE HENARES (EL ROMERAL URBAN, S. COOP.) Parcelas VC3 y VC6: 132 viviendas VPPB, en Las Sedas – Alcalá de Henares (Madrid).
- CASTILLA PLAZA 2018 S. COOP. 41A: 40 viviendas de renta libre, en El Cantizal – Las Rozas (Madrid).
- CASTILLA PLAZA 2018, S. COOP. 38B: 41 viviendas de renta libre, en El Cantizal – Las Rozas (Madrid).
- VALDEBEBAS URBAN, S. COOP.: 98 viviendas de renta libre, en Valdebebas (Madrid).
- EL ROBLEDO PLAZA, S. COOP.: 73 viviendas VPPL en Tres Cantos (Madrid).
- JULIAN CAMARILLO PASIVHAUS (PERALEDA URBAN, S.COOP.: 50 viviendas de renta libre, en el barrio de Simancas (Madrid).
- LAS TERRAZAS DE PARLA (ALAMEDA PLAZA, S. COOP.): 162 viviendas VPPL en Parla Este (Madrid).
- ALAMEDA DEL CAÑAVERAL PLAZA, S.COOP.MAD.: 40 viviendas unifamiliares adosadas VPPL, en El Cañaveral, Vicálvaro (Madrid).

Desde su creación, PRYGESA ha apostado decididamente por el segmento de la gestión inmobiliaria de Promociones, tanto en venta como en alquiler, presentando una especial atención a la gestión de promociones para colectivos, lo que le ha llevado a convertirse en una de las más reconocidas y principales sociedades de este segmento.

Conforme a la filosofía de trabajo y búsqueda de la satisfacción de los socios de las Cooperativas que caracteriza al Grupo PRYCONSA, PRYGESA nace con la vocación de incorporar a la gestión de promociones para terceros el mayor nivel de profesionalidad. Con este objeto, PRYGESA dispone de un equipo profesional con una amplia y dilatada experiencia en el sector inmobiliario, siendo la especialización de su equipo la mejor garantía para los socios del éxito de sus cooperativas. La vocación de PRYGESA es prestar a los socios el mejor asesoramiento para que puedan acceder a la vivienda que desean en óptimas condiciones económicas, posibilitando su participación desde el principio en el desarrollo y génesis de su futuro hogar. Nuestra actividad abarca un amplio campo de especialidades inmobiliarias: gestión de cooperativas, gestión de suelos, gestión de promociones en régimen de alquiler, asesoramiento técnico, asesoramiento jurídico, comercialización, gestión de patrimonios y administración de los mismos.

La trayectoria del Grupo PRYCONSA se ha desarrollado en el conjunto del mercado nacional, adquiriendo especial relevancia en el mercado madrileño, en el que actualmente es el principal grupo inmobiliario. A la trayectoria del Grupo PRYCONSA, PRYGESA aporta una experiencia contrastada gestionando actualmente más de 2.000 viviendas en 5 provincias españolas: Madrid, Valencia, Alicante, Bilbao, Málaga y Guadalajara.

Sede Central en Madrid  
Oficinas en Bilbao y Valencia



664 302 009

[prygesa.es](http://prygesa.es)

[comercial@prygesa.es](mailto:comercial@prygesa.es)



Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que toda la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual por estar pendiente la elaboración del Proyecto de Ejecución. Por esta misma razón el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones técnicas, jurídicas, administrativas, por decisión de la Cooperativa o de la dirección facultativa. Amueblamiento no incluido. **Este dossier es válido hasta el 06 de noviembre de 2025.**

La información relativa al RD 515/89 se encuentra en el domicilio social de la Cooperativa, en la Glorieta de Cuatro Caminos, nº 6 y 7 - 28020 Madrid. Teléfono: +34 91 570 25 30.