

BERROCALES URBAN

DOSIER GENERAL

Dossier

1

71 PISOS
de 1, 2 y 3
dormitorios

Viviendas con
Protección Pública de
Precio Limitado (VPPL)
en Cooperativa.

Los Berrocales
Vicálvaro (Madrid)

Gestiona:

prygesa
pryconsa

Promueve:


**BERROCALES
URBAN**
Sociedad
Cooperativa



ÍNDICE

▪ Localización LOS BERROCALES	Pág. 3-4
▪ Descripción BERROCALES URBAN, Sociedad Cooperativa	Pág. 5
▪ Infografía Vista Cenital	Pág. 6
▪ Infografías Edificio	Pág. 7-15
▪ Infografías Vivienda Tipo	Pág. 16-21
▪ Propuesta de Memoria de Calidades	Pág. 22
▪ Requisitos de Acceso Viviendas Protección Pública VPPL	Pág. 23
▪ Procedimiento de Acceso a la Cooperativa	Pág. 24-27
▪ Notas de Interés	Pág. 28-29
▪ Quiénes Somos	Pág. 30-31
▪ Contacto	Pág. 32

Promueve:



LOCALIZACIÓN LOS BERROCALES



La promoción **BERROCALES URBAN, Sociedad Cooperativa** se encuentra en la zona de Los Berrocales, perteneciente al distrito de Vicálvaro, en la zona sureste de Madrid, a 12 km del centro de la ciudad.

El ámbito urbanístico LOS BERROCALES tiene una extensión aproximada de 830 hectáreas (8.305.818 m²), limita al norte con Los Ahijones y el polígono industrial de Vicálvaro, al sur con la A-3 y el Ensanche de Vallecas, al este con la M-50 y Rivas Vaciamadrid, y al oeste con la M-45, el barrio de Santa Eugenia y El Cerro Almodóvar.

Para su desarrollo y ejecución, el sector se ha fraccionado en 6 etapas.

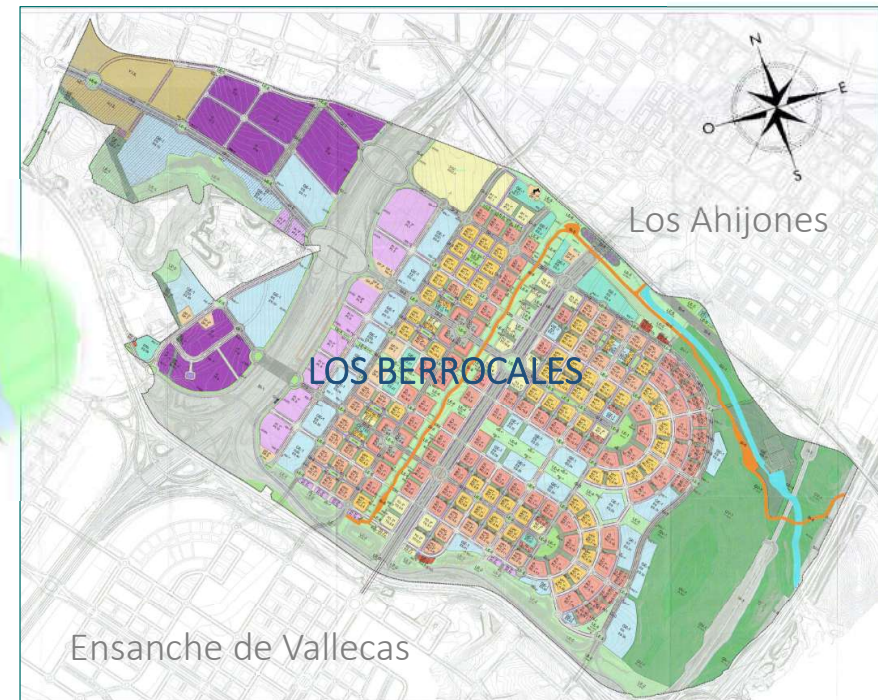


Las etapas 1, 2, 3 y 6 son de uso residencial ejecutándose bajo el concepto de “supermanzanas”, y las etapas 4 y 5 serán de uso industrial en su totalidad.

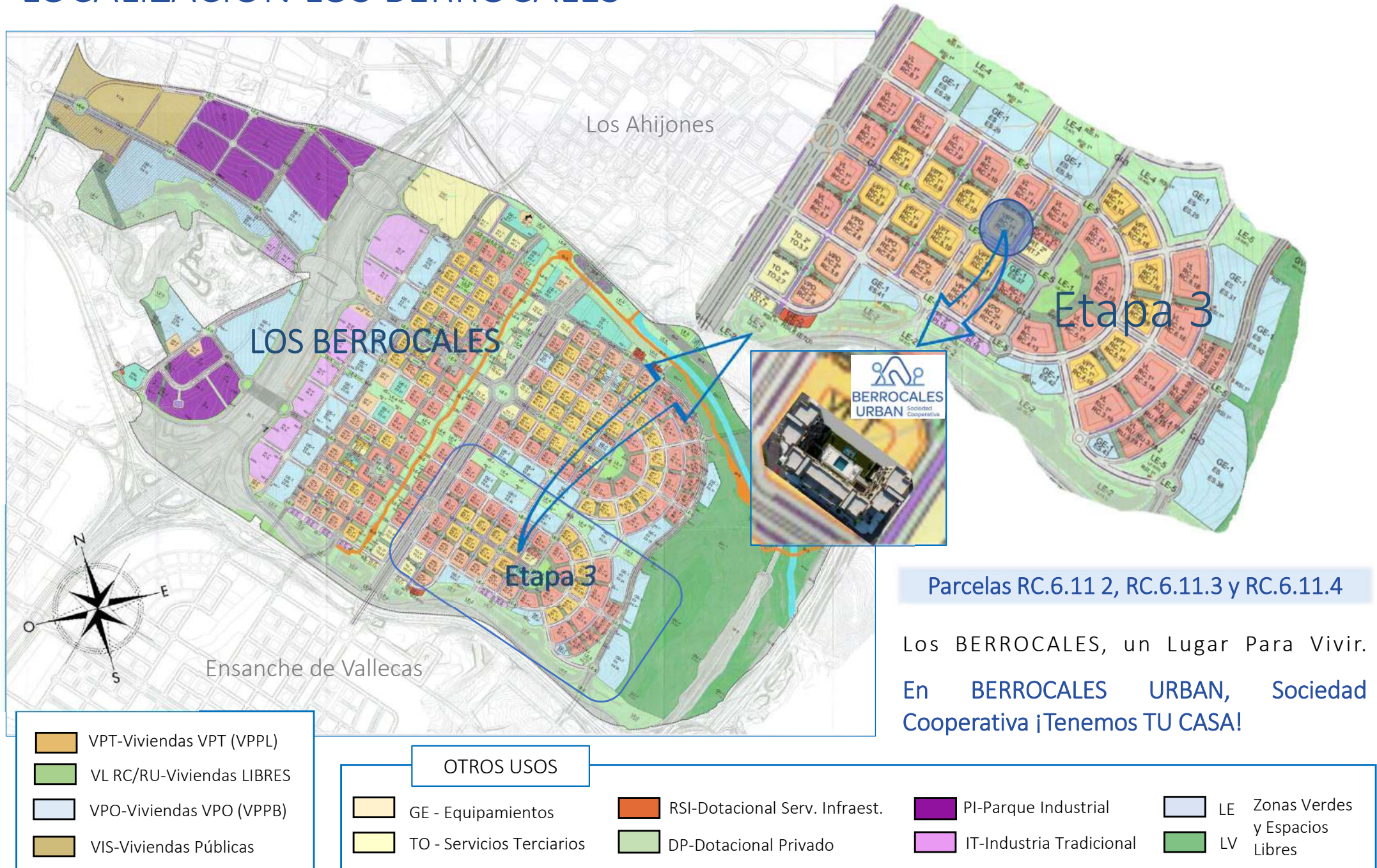
Las primeras etapas en ejecutarse serán las etapas 1 y 3, que se apoyan en la ciudad consolidada por su proximidad al Ensanche de Vallecas y Santa Eugenia, siendo fácilmente accesibles desde la A-3.

Las parcelas donde va a llevarse a cabo la promoción BERROCALES URBAN, Sociedad Cooperativa se encuentran en la ETAPA 3, una de las primeras en ejecutarse. Se trata de las parcelas RC.6.11.2, RC.6.11.3 y RC.6.11.4 del proyecto de desarrollo de Los Berrocales.

El desarrollo urbanístico de Los Berrocales contará con un total de 22.285 viviendas de las cuales la mitad, aproximadamente, es decir, 11.235 viviendas, serán de protección pública. Además, el ámbito dispondrá de amplias zonas verdes y espacios libres (2.147.996 m²), carril bici (en torno a 2 km), oficinas (235.442 m²), usos terciarios (219.969 m²), parque industrial (639.057 m²) y equipamientos sociales (855.321 m²).



LOCALIZACIÓN LOS BERROCALES



DESCRIPCIÓN

BERROCALES URBAN, Sociedad Cooperativa

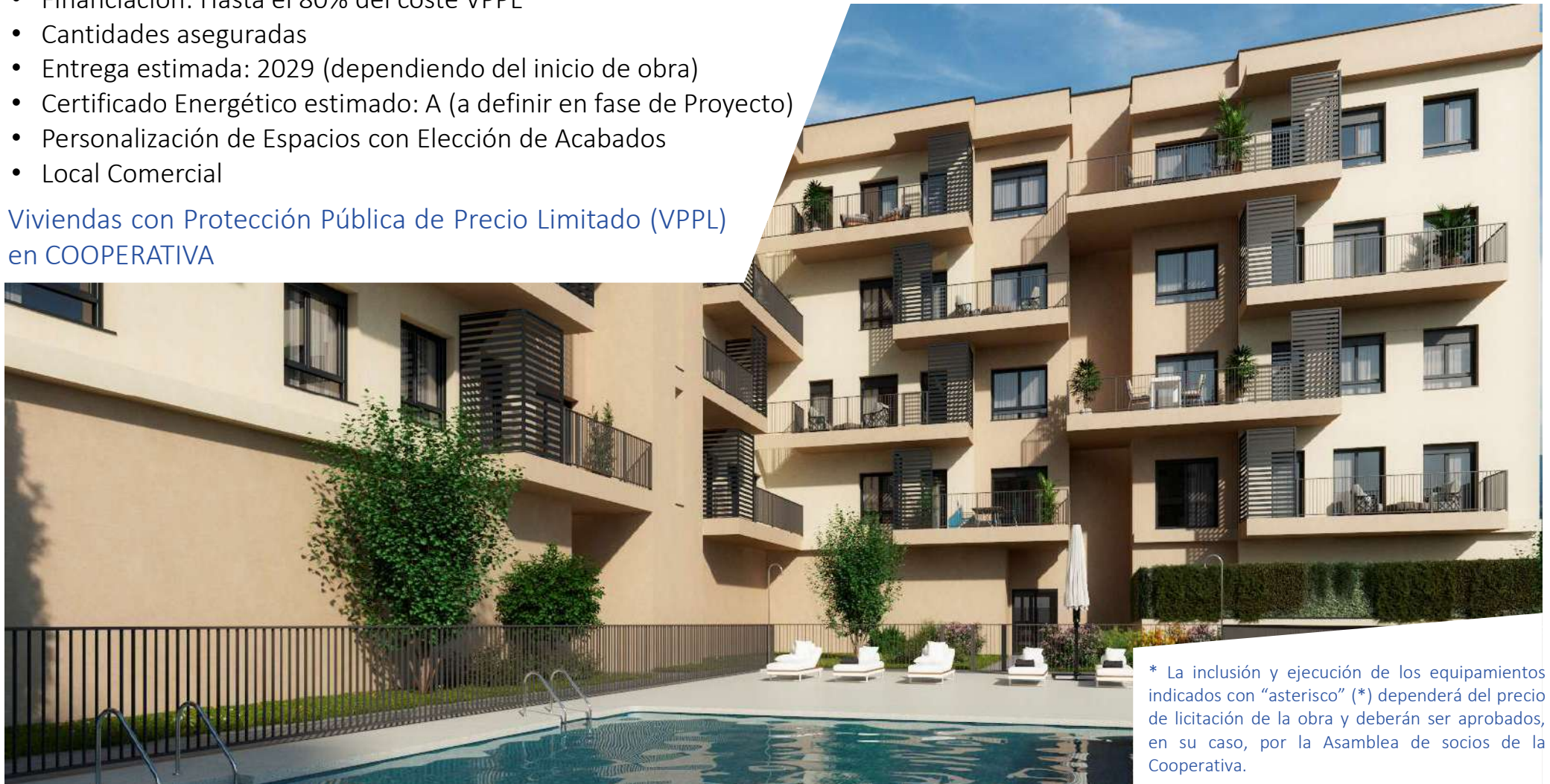
Urbanización privada con jardines, piscina*, zona infantil*, sala comunitaria * y aparcamiento para bicicletas

71 Pisos de 1, 2 y 3 dormitorios con terraza, trastero y 1 o 2 plazas de garaje, según vivienda

- Financiación: Hasta el 80% del coste VPPL
- Cantidades aseguradas
- Entrega estimada: 2029 (dependiendo del inicio de obra)
- Certificado Energético estimado: A (a definir en fase de Proyecto)
- Personalización de Espacios con Elección de Acabados
- Local Comercial

Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)
en COOPERATIVA

Promueve:



* La inclusión y ejecución de los equipamientos indicados con "asterisco" (*) dependerá del precio de licitación de la obra y deberán ser aprobados, en su caso, por la Asamblea de socios de la Cooperativa.

INFOGRAFÍA VISTA CENTRAL

LEYENDA

-  Acceso Peatonal Residentes
-  Acceso Garaje Residentes
-  Local Comercial

FACHADAS EXTERIORES

- Sureste (1)
- Esquina sur (2)
- Suroeste (3)
- Esquina oeste (4)
- Noroeste (5)

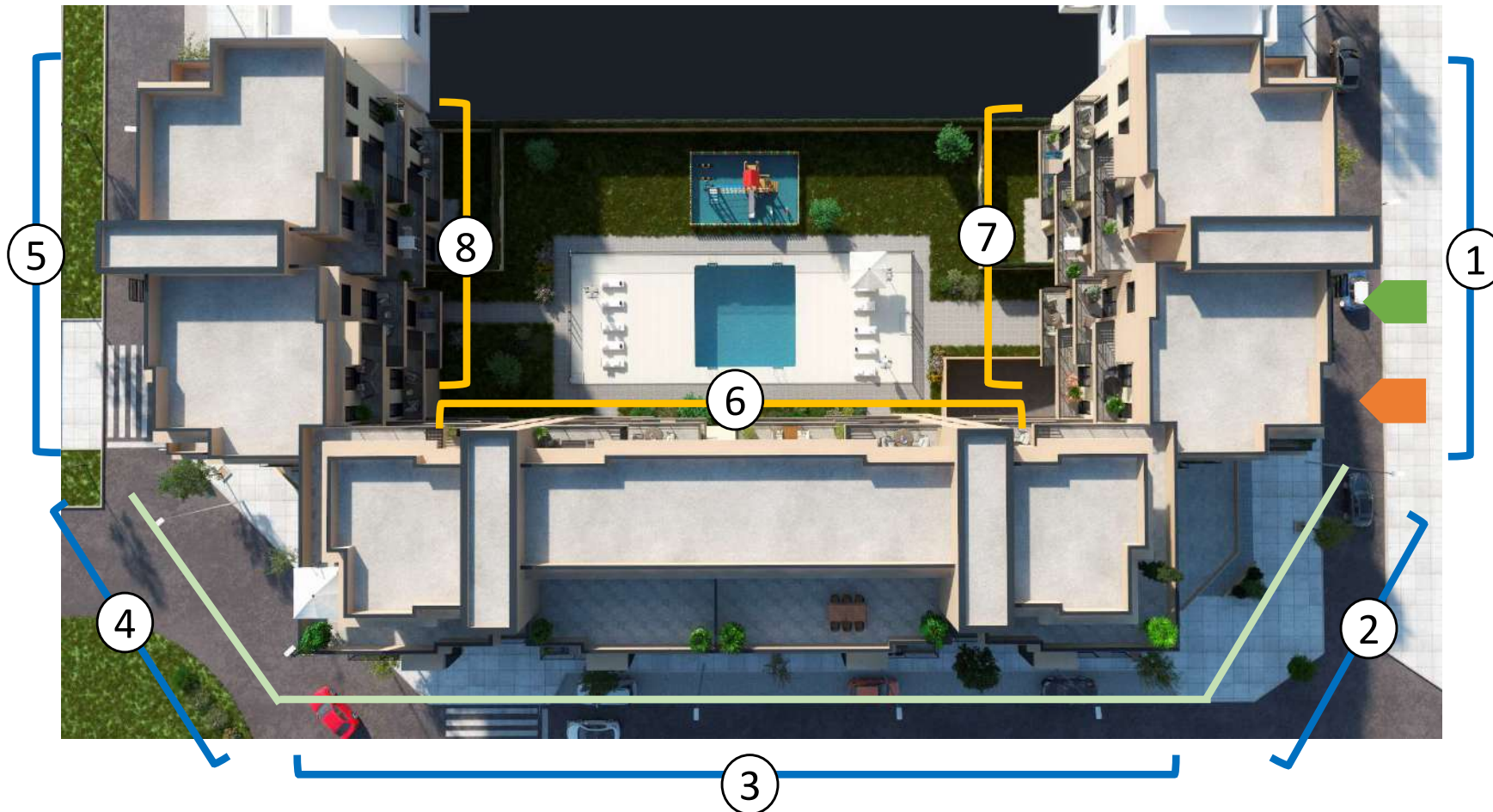
FACHADAS A ZONAS COMUNES

- Noreste (6)
- Noroeste (7)
- Sureste (8)

Promueve:



**BERROCALES
URBAN** Sociedad
Cooperativa



URBANIZACIÓN (propuesta)

















INFOGRAFIAS EDIFICIO



Propuesta de barandillas de terraza: opción barrotes de cerrajería



Propuesta de barandillas de terrazas: opción vidrio

La inclusión y ejecución del acabado de las barandillas de las terrazas (propuesta con opción barrotes de cerrajería y propuesta con opción vidrio) dependerá del precio de licitación de la obra y deberá ser aprobado, en su caso, por la Asamblea de socios de la Cooperativa.

INFOGRAFÍAS VIVIENDA TIPO

Salón - Comedor con cocina independiente



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



Mobiliario y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

INFOGRAFIAS VIVIENDA TIPO

Salón - Comedor - Cocina



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

Mobiliario y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

Baño 1

(Configuración del baño 1 ya existente, en caso de que la Cooperativa decida mantener el vestidor del dormitorio 1/dormitorio principal)



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

Mobiliario y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

INFOGRAFÍAS VIVIENDA TIPO

Baño 1

(Configuración del baño 1 ya existente, en caso de que la Cooperativa decida convertir en baño el vestidor del dormitorio 1/dormitorio principal)



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

Baño 2 (opcional)

(Configuración del baño 2, en caso de que la Cooperativa decida convertir en baño el vestidor del dormitorio 1/dormitorio principal)



Mobiliario y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

INFOGRAFIAS VIVIENDA TIPO

Dormitorio 3
(viviendas de 3 dormitorios)



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

Dormitorio 2
(viviendas de 2 y 3 dormitorios)



Mobiliario y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

Dormitorio 1



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

Mobiliario y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades.

PROPUESTA DE MEMORIA DE CALIDADES para su aprobación por la Cooperativa

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 en terrazas de áticos, con punto de iluminación, toma de corriente, toma de agua y desagüe.

03. FACHADA

A definir por la Dirección Facultativa junto con los Órganos de Gobierno de la Cooperativa (fachada de fábrica de ladrillo, prefabricado de hormigón, mortero monocapa o aquella solución que tanto la Dirección Facultativa como los Órganos de Gobierno de la Cooperativa consideren óptima para este proyecto. Aislamiento con cámara de aire, cumpliendo el Código Técnico de la Edificación (CTE) y tabiquería de placa de yeso laminado sobre estructura de acero intermedia.

04. CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de PVC o aluminio según Proyecto. Doble acristalamiento tipo Climalit de baja emisividad, con cámara de aire intermedia. En viviendas adaptadas, las manivelas de apertura de las ventanas se colocarán a una altura inferior a la del resto de viviendas no adaptadas.

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, con terminación lacada en ambas caras. Puertas de paso interiores lisas, abatibles.

Armarios empotrados vestidos interiormente, con barra de colgar y maletero.

06. DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Tabiquería interior con placas de yeso laminado sobre estructura de acero intermedia y aislamiento interior térmico-acústico.

07. REVESTIMIENTOS INTERIORES

Suelos: Suelo laminado en toda la casa. En terrazas, suelo de gres, según planos. Rodapié en toda la vivienda a juego con la carpintería interior, excepto en baño y cocina

*** En caso de amueblamiento de la cocina la superficie de alicatado de la cocina podrá variar.

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 de cerámica de diseño. Resto de estancias, terminadas con pintura plástica lisa.

08. CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Suelo radiante. La instalación se regulará mediante cronotermostato programable situado en el salón. Contadores individuales. Aerotermia centralizada.

*** Suelo refrescante: se solicitará presupuesto a la empresa constructora.

*** LA INCLUSIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS MARCADOS EN ESTA MEMORIA DE CALIDADES CON *** DEPENDERÁN DEL PRECIO DE LICITACIÓN DE LA OBRA Y DEBERÁN SER APROBADOS, EN SU CASO, POR LA ASAMBLEA DE SOCIOS DE LA COOPERATIVA.

09. ELECTRICIDAD

Circuito independiente para alumbrado, tomas, climatización, horno y electrodomésticos conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Placas fotovoltaicas de apoyo a agua caliente sanitaria (ACS).

10. COMUNICACIONES

Video portero. Canalización para teléfono en salón, cocina y dormitorios, conforme a lo establecido en el CTI (Código Técnico de la Edificación).

Preinstalación para servicios de telecomunicación. Antena colectiva T.V. con tomas en salón, cocina y dormitorios. Preinstalación para red interna de datos.

11. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

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

El Proyecto recoge la existencia de un vestidor en el dormitorio principal, susceptible de convertirse en un baño por decisión de la Cooperativa en base al presupuesto de ejecución de la obra. En el supuesto de que ésta fuera la opción elegida por los socios, el nuevo baño tendría plato de ducha con grifería con hidromezclador termostático y mueble con lavabo; y el baño existente tendría bañera y lavabo de semi pedestal porcelánico.

Si la opción elegida por la Cooperativa fuera la del vestidor en el dormitorio principal, el baño existente tendría lavabo con mueble y llevaría bañera.

En el baño, los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada color blanco. Mueble con lavabo integrado solo en viviendas no adaptadas PMR. Grifería monomando.

12. COCINAS

Las cocinas no van amuebladas, quedando su posible incorporación sujeta al acuerdo que adopte la Cooperativa sobre la base de los presupuestos resultantes de la citada licitación de obra.

*** Cocina amueblada con muebles de gran capacidad. En las viviendas adaptadas PMR la cocina se entregará con muebles solo en la parte superior y no se incluirán muebles en la parte inferior (debajo de la encimera). *** En todas las viviendas el equipamiento incluirá fregadero de acero inoxidable, con grifería monomando, vitrocerámica, horno y campana extractora, según Proyecto.

13. ZONA COMUNITARIA

Zona común ajardinada con riego automático, recorridos peatonales pavimentados y aparcamiento para bicicletas. *** Piscina, zona infantil y sala comunitaria.

14. OTROS

Preinstalación de recarga de vehículo eléctrico.

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.

REQUISITOS DE ACCESO

Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

Conforme al vigente Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de Julio, el interesado (o interesados, si son varios) en adquirir vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad (o menor emancipado legalmente), español, o extranjero residente en España y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
2. Que ni el interesado (o interesados, si son varios) ni ningún miembro de la unidad familiar sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:
 - a) El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50% y se haya adquirido la misma por título de herencia.
 - b) En los casos de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
3. Que los ingresos del interesado (o interesados, si son varios) o, en su caso, los de la unidad familiar en su conjunto no excedan de 7,5 veces el IPREM o Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM anual en 2025 y 2026: 8.400,00 euros), según se detalla en la siguiente tabla:

Contratos de Adjudicación del 01-julio-26 al 30-junio-27 (IRPF 2025) Contratos de Adjudicación del 01-julio-27 al 30-junio-28 (IRPF 2026)	
Nº de Titulares y/o Nº de Miembros de la Unidad Familiar	Renta Máxima VPPL (anual)
1 o 2	78.750,00 €
3	81.185,57 €
4	84.677,42 €
5	89.488,64 €
6 o más	90.000,00 €

*¿Cómo calcular la Renta Máxima?: la Renta Máxima es la cantidad resultante de sumar las cantidades reflejadas en las casillas de la “Base Imponible General” y la “Base Imponible del Ahorro” de la Declaración de la Declaración de la Renta (IRPF) del último ejercicio fiscal vencido del interesado (o interesados, si son varios) o de la unidad familiar.

A efectos de acceso a vivienda con protección pública, tendrá la consideración de unidad familiar:

- La integrada por los cónyuges no separados legalmente, hijos menores no emancipados e hijos mayores de edad incapacitados judicialmente.
- En caso de matrimonio, a efectos de cumplimiento de requisitos de acceso a Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) **NO SE TIENE EN CUENTA EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL**, es decir, independientemente del régimen económico del matrimonio ambos cónyuges deberán cumplir/acreditar los requisitos de acceso a este tipo de viviendas.
- En los casos de separación legal o cuando no exista vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y los hijos menores no emancipados y los mayores de edad incapacitados judicialmente que convivan con uno u otro.

Las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las parejas de hecho reconocidas legalmente.

Estos requisitos deberán cumplirse en el momento de la suscripción del Contrato de Adjudicación de vivienda cuya firma suele realizarse, por regla general, tras el inicio de la obra (salvo excepciones, a considerar según las circunstancias de cada socio en particular). No obstante, la documentación acreditativa se solicitará a la formalización de la Preinscripción.

Aquellos interesados que no cumplan/acrediten requisitos de acceso a viviendas VPPL en el momento de incorporarse a la Cooperativa podrán formalizar Contrato de Adjudicación, como plazo máximo, a la fecha de terminación de la obra, momento en el que tendrán que acreditar que cumplen dichos requisitos. En caso contrario, deberán causar baja en la Cooperativa conforme a lo establecido en los Estatutos y Reglamento de Régimen Interno.

OTROS DATOS DE INTERÉS: Las viviendas con protección pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o a cualquier otro uso. Los adquirentes de la vivienda deberán proceder a su ocupación en el plazo máximo de 1 año desde la entrega de la misma. Para realizar obras o reformas deberá obtenerse autorización de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

El régimen legal de las viviendas con protección pública acogidas al Plan de Vivienda Protegida 2009-2012 tendrá una duración de 15 años, a contar desde la obtención de la Calificación Definitiva y se extinguirá por el mero transcurso del tiempo. Durante este periodo de 15 años los propietarios podrán vender o alquilar la vivienda, aunque no a un precio o a una renta libre, sino a un precio máximo legal de venta o a una renta anual máxima, conforme a lo establecido en la normativa vigente de la Comunidad de Madrid.

LOS REQUISITOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO PODRÁN VERSE ALTERADOS POR CUALQUIER MODIFICACIÓN POSTERIOR DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA

01. 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.

03. 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 de la Cooperativa, tal y como recoge la legislación vigente.

¿Cómo adquirir una vivienda en cooperativa?



04. 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.



05. Adjudicación

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

Hasta la Entrega de Llaves harás diferentes desembolsos, dependiendo del porcentaje de la hipoteca, la Entrada al Contrato de Adhesión y los pagos 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).

PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA

CRONOGRAMA DE LA PROMOCIÓN



ACLARACIONES

-  La comercialización de la promoción se llevará a cabo hasta que la Cooperativa haya adjudicado todos los elementos que componen la promoción.
-  La valoración de los expedientes de preinscripción, por la Unidad Técnica de Prevención de Blanqueo de Capital, como trámite previo a la firma del Contrato de Adhesión a la Cooperativa, se iniciará cuando se alcance una comercialización mínima del 50% de la promoción.
-  Con la firma del Contrato de Adhesión a la Cooperativa el preinscrito adquiere la condición de socio.
-  Con la firma del Contrato de Adjudicación de vivienda el socio consolida su derecho a la adjudicación de la vivienda y sus anejos vinculados. Se vincula a la acreditación del cumplimiento de requisitos de acceso a viviendas VPPL.
-  Con la firma de la Escritura de Adjudicación ante notario el socio adquiere la propiedad de la vivienda y sus anejos vinculados.

PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA

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 precisan 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 de pleno de derecho.

Los interesados en incorporarse como preinscritos a esta Cooperativa podrán preseleccionar vivienda de forma presencial o telemática. La preselección de vivienda quedará formalizada con la firma de los Documentos de Preinscripción, con la aportación de la documentación que sea solicitada y con el abono de TRES MIL EUROS (3.000.-€) 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 TRES MIL EUROS (3.000.-€) para la preinscripción en la Cooperativa será de 24 horas a contar desde la preselección de la vivienda y envío de las instrucciones para formalizar dicha preinscripción. Transcurrido dicho plazo 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 FORMALIZADA UNA PREINSCRIPCIÓN, NO SE ADMITIRÁN CAMBIOS DE VIVIENDA.

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 y del resto de miembros de la unidad familiar, incluidos los menores de edad, si los hubiera, que dispongan de él.
- Si hay menores de edad en la unidad familiar Certificado de Nacimiento.
- 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.
- Nota de Localización emitida por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad de los interesados y de todos los miembros de la unidad familiar, incluidos los menores de edad que formen parte de la misma y dispongan de documento de identidad (DNI/NIE/Pasaporte, según el caso). Si constara algún inmueble en dicho documento, se aportará Nota Simple de dicho inmueble. La Nota de Localización y, en su caso, la Nota Simple, pueden obtenerse de forma presencial en la oficina del Registro de la Propiedad de cualquier población española, o en modo online en la página web del Colegio de Registradores de España www.registradores.org
- 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 presencialmente en cualquier Delegación de Hacienda o en modo online a través de la página web www.aeat.es
- En caso de matrimonio en régimen de separación de bienes, si la vivienda es adquirida por uno solo de los cónyuges, copia de las Capitulaciones Matrimoniales.
- En caso de separación o divorcio, si hubiera una vivienda en propiedad se aportará, según el caso, copia de la sentencia judicial o documento equivalente, además del Convenio Regulador, para identificar al usufructuario de la vivienda.
- En caso de acceder a una vivienda adaptada PMR se aportará copia de la tarjeta acreditativa de la discapacidad y Certificado/Resolución de discapacidad (con una discapacidad mínima del 33%) expedido por el órgano administrativo competente.

PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA

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, de cara a la firma del Contrato de Adhesión a la Cooperativa, la siguiente documentación complementaria](#), según proceda, para acreditar el origen de los fondos destinados a la adquisición de la vivienda y que será evaluada por la Unidad Técnica de Prevención de Blanqueo de Capital contratada por la Cooperativa:

- [Informe de Vida Laboral](#). Se solicita a la Tesorería General de la Seguridad Social, de forma presencial en cualquiera de sus oficinas, o en modo online a través de la página web www.sede.seg-social.gob.es
- [Certificado de Saldo](#), a fin de justificar que se dispone de capital para hacer frente a los pagos previstos en la propuesta de forma de pago de la vivienda preseleccionada.

Si se trata de TRABAJADORES POR CUENTA AJENA:

- Copia de las dos últimas nóminas.

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 los fondos proceden de una DONACIÓN o un PRÉSTAMO DE TERCERO:

- Copia del DNI del DONANTE o PRESTAMISTA, según el caso.
- Copia de la Declaración de la Renta (IRPF) del DONANTE o PRESTAMISTA, según el caso.
- Justificante de la transferencia de los fondos donados/prestados, según el caso.
- Certificado de Titularidad de la cuenta utilizada para hacer la transferencia de los fondos donados/prestados, según el caso.
- Si los fondos proceden de una donación:
 - Copia de la Escritura de donación o, en su defecto, del documento privado.
 - Copia de la liquidación del Impuesto de Donaciones (modelo 651).
- Si los fondos proceden de un préstamo:
 - Copia de contrato de préstamo firmado.
 - Copia de la Liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (modelo 600).
- Además, el donante o prestamista, 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.

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 se trata de PENSIONISTAS:

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

La Unidad Técnica de Control para la Prevención del Blanqueo de Capital y Financiación del Terrorismo evaluará la documentación del expediente de preinscripción, antes de la firma del Contrato de Adhesión a la Cooperativa, y podrá solicitar documentación adicional o aclaraciones, 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.

[La formalización de la Preinscripción se realizará en modo ONLINE:](#)

- La documentación que tenga que aportar el preinscrito se enviará por correo electrónico.
- La formalización de los Documentos de Preinscripción se realizará a través de la plataforma de firma electrónica DOCUSIGN que cumple con todos los protocolos de seguridad, legalidad y protección de datos.

NOTAS DE INTERÉS

Una vez que la Unidad Técnica de Prevención de Blanqueo Capital emita informe favorable sobre el expediente de preinscripción, [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 cumplir los siguientes requisitos:

- 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.
- Haber aportado toda la documentación requerida a efectos de la legislación aplicable para la Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- Haber aportado la documentación requerida a los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a viviendas con protección pública, establecidos por la Comunidad de Madrid.

Por tanto, el preinscrito se convertirá en SOCIO de la Cooperativa tras haber firmado el Contrato de Adhesión a la Cooperativa y haber realizado pagos a cuenta de la vivienda que se le adjudicará. A partir de ese momento el socio será parte integrante de la Cooperativa con todos los derechos y obligaciones que ello conlleva.

[Ser socio de una cooperativa supone asumir los DERECHOS y OBLIGACIONES](#) regulados por la normativa vigente (*Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas; Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid*), los Estatutos Sociales y el Reglamento de Régimen Interno de la misma, así como por los acuerdos adoptados por los órganos de la misma (Asamblea, General, Consejo Rector e Interventores).



Son los propios socios quienes dirigen la cooperativa a través de sus [ÓRGANOS DE GOBIERNO](#) (que son nombrados por los socios, de entre los socios) y que son:

- [ASAMBLEA GENERAL](#): Es el órgano supremo de decisión dentro de una cooperativa. En esta Asamblea, todos los socios tienen derecho a participar y votar sobre los asuntos más importantes de la cooperativa
- [CONSEJO RECTOR](#): Es el órgano colegiado de gobierno, supervisión y representación de la cooperativa cuyas funciones consisten en tomar decisiones estratégicas, supervisar la gestión, representar a la cooperativa y convocar y presidir Asambleas Generales. Está formado, como mínimo, por 3 miembros y un máximo 15: Presidente, Secretario y, el tercero o demás, será Vicepresidente, Tesorero o Vocal.
- [INTERVENTOR/ES](#) (entre 1 y 6): son elegidos por la Asamblea General y su función principal es la de censurar las cuentas anuales.

[Los socios deberán cumplir sus obligaciones y ejercer sus derechos de conformidad con la LEGISLACIÓN VIGENTE](#) aplicable según el caso, [con los ESTATUTOS SOCIALES y el REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO](#) de la cooperativa, así como con [los ACUERDOS ADOPTADOS](#) por los órganos de la Cooperativa (Asamblea General, Consejo Rector e Interventores).

[Los SOCIOS tendrán DERECHO a:](#)

- Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la cooperativa.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos.
- Participar en las actividades de la cooperativa.
- Recibir la información para el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones.
- Actualización y devolución de las aportaciones económicas.
- Retorno cooperativo (en su caso).

[Los SOCIOS estarán OBLIGADOS a:](#)

- Asistir a las reuniones de las Asambleas Generales y demás órganos a los que fuesen convocados.
- Participar en las actividades de la cooperativa.
- No realizar actividades competitivas.
- Guardar secreto de las actividades y datos de la cooperativa.
- Desembolsar las aportaciones y las cuotas en las condiciones previstas.
- Cumplir con las obligaciones que resulten de las normas legales, estatutarias y las adoptadas por los órganos de la cooperativa.

DESISTIMIENTO O RENUNCIA DE LOS PREINSCRITOS, BAJA DE LOS SOCIOS Y REEMBOLSO DE APORTACIONES ECONÓMICAS

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 de pleno de derecho.

El PREINSCRITO, antes de la firma del Contrato de Adhesión a la Cooperativa, podrá desistir en cualquier momento de su intención de formar parte de la misma.

Para ello deberá formalizar el correspondiente Documento de Renuncia.



El Documento de Renuncia a la Preinscripción se formalizará a través de la plataforma de firma electrónica DOCUSIGN y estará dirigido al Consejo Rector de la Cooperativa, que dará orden al banco depositario de la cuenta de la Cooperativa para la devolución íntegra del importe abonado en la preinscripción.

La devolución se realizará mediante transferencia bancaria y el plazo estimado para la devolución podría oscilar entre 2 y 3 meses desde la solicitud, dado que se requiere la autorización y firma por parte de los miembros del Consejo Rector y de la entidad bancaria depositaria de la cuenta de la que es titular la Cooperativa.



EL SOCIO podrá darse de baja de la Cooperativa mediante escrito dirigido al Consejo Rector de la misma. 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

1. **Baja obligatoria:** pérdida por el socio de los requisitos para formar parte de la Cooperativa.
2. **Baja voluntaria:** puede ser calificada por el Consejo Rector como baja justificada o como baja no justificada, **considerándose como baja voluntaria justificada:**
 - El cambio de residencia por motivos laborales a una localidad o municipio lejano o fuera del entorno metropolitano de la situación de la promoción.
 - Paro laboral o grave enfermedad que impidan hacer efectivas las aportaciones previstas.
 - Aumento superior al 10% de la cuantía total de las aportaciones requeridas para financiar la vivienda o adopción de acuerdos por la Asamblea de socios que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los Estatutos, si el socio vota en contra y expresa su disconformidad con el mismo mediante escrito enviado al Consejo Rector.
3. **Fallecimiento.**
4. **Expulsión.**

Conforme a lo establecido en los Estatutos de la Cooperativa, del valor de las aportaciones económicas realizadas por el socio **se deducirán, en su caso, los gastos que le sean imputables con motivo de la baja.** Y, para las **bajas voluntarias no justificadas,** el Consejo Rector podrá establecer una **deducción del 15%** de las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda.

La Cooperativa **procederá al reembolso de las cantidades entregadas por el socio** (menos las deducciones y/o gastos, si los hubiera) **en el momento en el que el socio que causa baja sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.** En caso de no ser sustituido por otro socio la Cooperativa dispondrá de un plazo máximo de 5 años para realizar la devolución.



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.

Desde su creación, PRYGESA ha apostado decididamente por el segmento de la gestión inmobiliaria de Promociones en sus diferentes vertientes (adjudicación de viviendas en régimen de cooperativa, venta en promoción directa y 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 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 de las cooperativas 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, como gestora de cooperativas, aporta una experiencia contrastada gestionando actualmente más de 2.000 viviendas en 5 provincias españolas: Madrid, Valencia, Alicante, Bilbao, Málaga y Guadalajara.

CONTACTO

Madrid – Oficina Central

Glorieta de Cuatro Caminos nº 6 y 7
28020 Madrid
91 570 25 30
comercial@prygesa.es

Valencia

C/ Colón, nº 60, Planta 8ºG
46004 – Valencia
960 450 882

Bilbao

C/ Alameda de Recalde, nº 40 Local
48009 Bilbao
946 667 930

Otras promociones en curso en España

- PARQUE CENTRAL: 86 pisos, viviendas de renta libre, en Valencia
- LAS TERRAZAS DE PARQUE CENTRAL: 53 pisos, viviendas de renta libre, en Valencia
- DENIA BEACH RESORT: 99 pisos, viviendas de renta libre, en Denia (Alicante)
- DENIA URBAN HOMES: 46 pisos, viviendas de renta libre, en Denia (Alicante)
- LAS TERRAZAS DE PUZOL PLAYA (EL OLIVAR URBAN, S.COOP.): 60 pisos, viviendas de renta libre, en Puzol (Valencia)
- VILLANUEVA DE LA TORRE, S. COOP.: 154 pisos, viviendas de renta libre, en Villanueva de la Torre (Guadalajara)
- BARAKALDO URBAN S. COOP.: 101 pisos, viviendas de renta libre, en Barakaldo (Bilbao)
- LUZ ENEA: Viviendas de renta libre, en Bilbao (Vizcaya)
- GANDIA BEACH AND GARDEN COOP: Viviendas de renta libre en el Grau de Gandía (Valencia)
- CANET BEACH & GARDEN: 193 pisos, viviendas de renta libre, en Canet d'en Berenguer (Valencia)

Próximos lanzamientos

- LOS AHIJONES: Viviendas VPPB en Los Ahijones (Vicálvaro), Madrid.
- LOS CERROS: Viviendas VPPL en Los Cerros (Vicálvaro), Madrid.
- JAVEA GARDEN: 72 pisos, viviendas de renta libre, en Jávea (Alicante)
- LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S.COOP.); 24 pisos, viviendas de renta libre, en el barrio de Pueblo Nuevo (Madrid)

Formando colectivos

- LOS AHIJONES (Vicálvaro), Madrid)
- LOS BERROCALES (Vicálvaro), Madrid
- VALDECARROS (Villa de Vallecas), Madrid
- LOS CERROS (Vicálvaro), Madrid

Promociones En Curso en Madrid

- LAS TERRAZAS DE PARLA (ALAMEDA PLAZA, S. COOP.): 162 pisos VPPL en Parla Este (Madrid)
- CASTILLA PLAZA 2018 S. COOP. 41A: 40 pisos, viviendas de renta libre, en El Cantizal – Las Rozas (Madrid)
- CASTILLA PLAZA 2018, S. COOP. 38B: 41 pisos, viviendas de renta libre, en El Cantizal – Las Rozas (Madrid)
- VALDEBEBAS URBAN, S. COOP.: 96 pisos, viviendas de renta libre, en Valdebebas (Madrid)
- EL ROBLEDO PLAZA, S. COOP.: 73 pisos VPPL en Tres Cantos (Madrid)
- VC3 LAS SEDAS DE ALCALA DE HENARES (EL ROMERAL URBAN, S.COOP.): 63 pisos VPPB en Alcalá de Henares (Madrid)
- VC6 LAS SEDAS DE ALCALA DE HENARES (EL ROMERAL URBAN, S.COOP.): 69 pisos VPPB en Alcalá de Henares (Madrid)
- SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP. (parcela RMP5): 50 pisos VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid)
- SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP. (parcela RMP6.1): 24 pisos VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid)
- JULIAN CAMARILLO PASIVHAUS (PERALEDA URBAN, S.COOP.): 50 pisos, viviendas de renta libre, en el barrio de Simancas (Madrid)
- LOS AHIJONES PLAZA (RIBERA PLAZA, S.COOP.): 83 pisos VPPL en Los Ahijones – Vicálvaro (Madrid)
- ALAMEDA DEL CAÑAVERAL PLAZA, S. COOP. MAD.: 40 viviendas unifamiliares VPPL, en El Cañaveral, Vicálvaro (Madrid)
- VALDEMORO URBAN (PONTIA URBAN, S. COOP.): 129 pisos VPPL en Valdemoro (Madrid).
- TORREJON PLAZA: 100 pisos VPPB en Torrejón de Ardoz (Madrid).

Promueve:



INFORMACIÓN

ebeltran@prygesa.es

678 739 433

comercial@prygesa.es

prygesa.es

Gestiona:



Este dossier se facilita a petición expresa del interesado, quien es conocedor de que la información incluida en el mismo es orientativa y no contractual. Por tanto, el interesado acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas, por criterio de la Dirección Facultativa o por decisión de la Cooperativa. El mobiliario, equipamiento y decoración de las infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.

Este dossier es válido hasta el 07 de septiembre de 2026

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 – 2ª Planta - 28020 Madrid