

BERROCALES URBAN

VIVIENDAS DISPONIBLES, COSTES ESTIMADOS, PROPUESTA DE FORMA DE PAGO

71 PISOS de 1, 2 y 3 dormitorios

Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) en Cooperativa.
Los Berrocales – Vicálvaro (Madrid)

Dosier

3

Gestiona:



Promueve:



ÍNDICE

- PLANOS DISTRIBUCIÓN POR PLANTAS
 - Planta Baja Pág. 4
 - Planta Primera Pág. 5
 - Planta Segunda Pág. 6
 - Planta Tercera Pág. 7
 - Planta Cuarta (ático en portales 1 y 4) Pág. 8
 - Planta Quinta (ático en portales 2 y 3) Pág. 9
 - Sótano 1 Pág. 10
 - Sótano 2..... Pág. 11
- INFORMACIÓN SOBRE COSTES, VIVIENDAS DISPONIBLES Y FORMA DE PAGO
 - Notas Aclaratorias Pág. 13-14
 - Viviendas disponibles, costes estimados y propuesta de forma de pago Pág. 15
 - Contacto Pág. 16

Promueve:



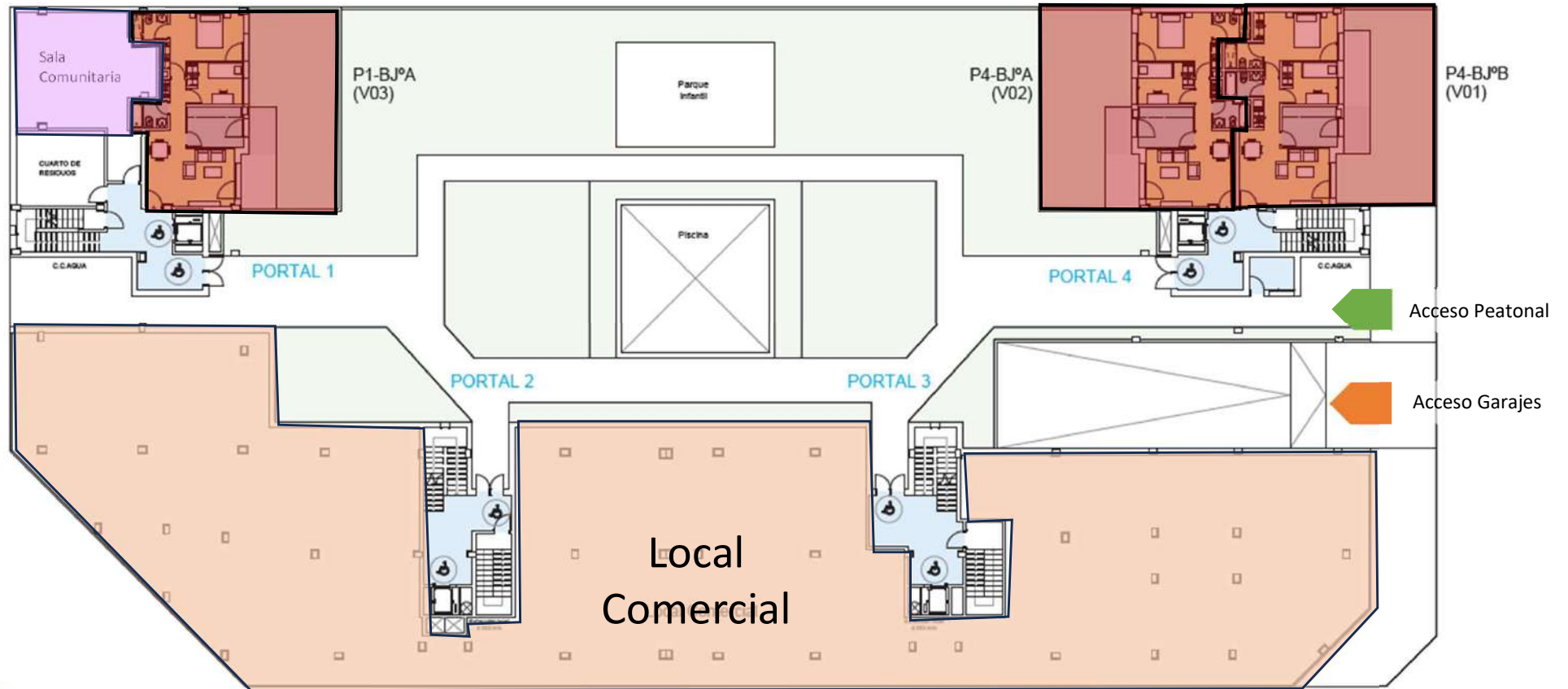
BERROCALES
URBAN Sociedad
Cooperativa





PLANOS DISTRIBUCIÓN POR PLANTAS

PLANTA BAJA



DORMITORIO 1 CON VESTIDOR, CON OPCION DE CONVERTIRLO EN BAÑO E INCLUIR EL/LOS ARMARIO/S DEL DORMITORIO 1. ESTA OPCION DEBERA SER APROBADA POR LA COOPERATIVA.

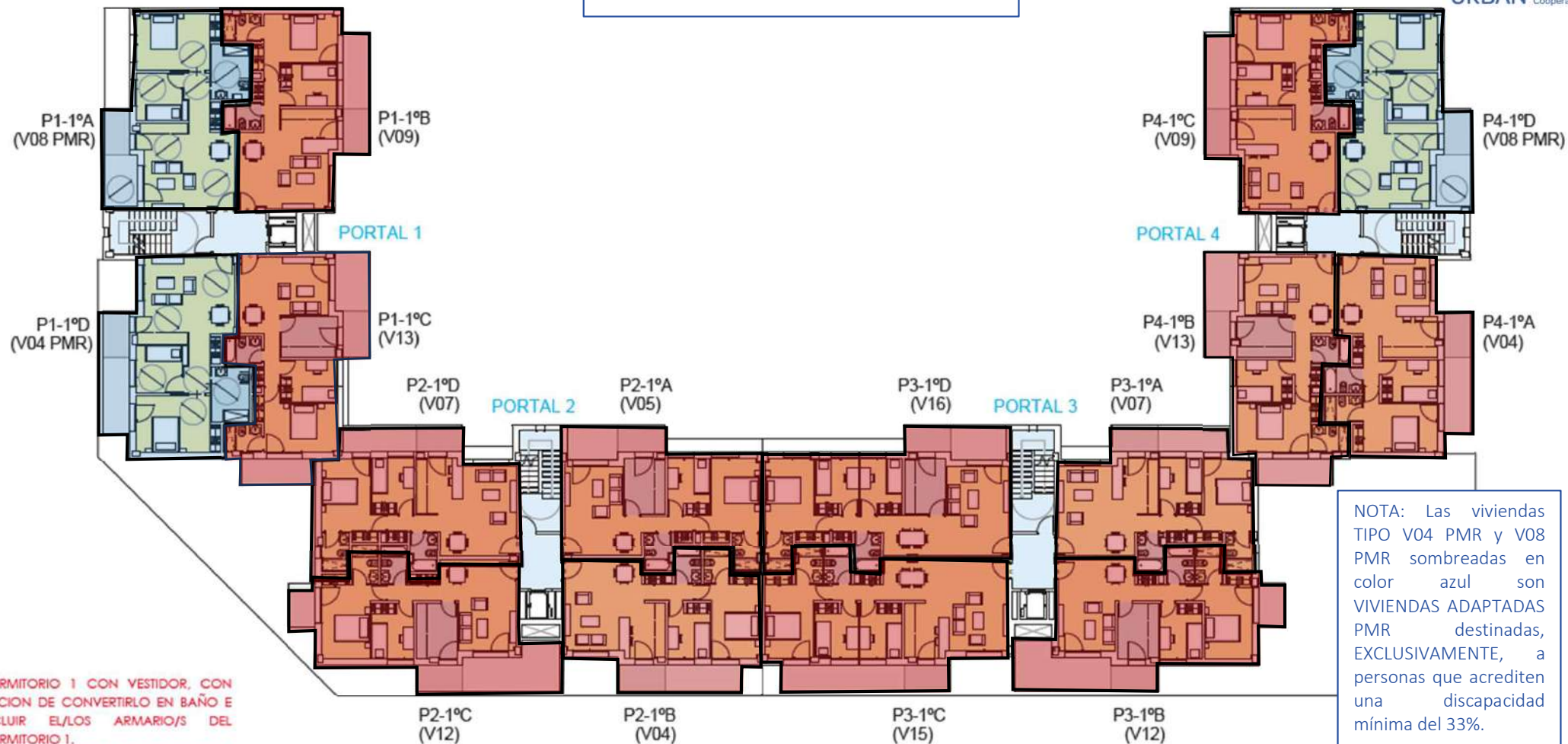
GESTIONA:
prygesa

NOTA: Los planos, superficies, infografías y Memoria de Calidades tienen carácter informativo, no contractual, y podrán sufrir modificaciones debidas a exigencias técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. AMUEBLAMIENTO NO INCLUIDO. COCINA NO INCLUIDA. Toda la información relativa al RD 515/89 se encuentra en las oficinas de Prygesa sitas en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 2ª planta. 28020 Madrid.



■	Viviendas RESERVADAS
■	Viviendas DISPONIBLES
■	Sala Comunitaria
■	Local Comercial

PLANTA PRIMERA

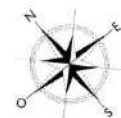


NOTA: Las viviendas TIPO V04 PMR y V08 PMR sombreadas en color azul son VIVIENDAS ADAPTADAS PMR destinadas, EXCLUSIVAMENTE, a personas que acrediten una discapacidad mínima del 33%.

DORMITORIO 1 CON VESTIDOR, CON OPCIÓN DE CONVERTIRLO EN BAÑO E INCLUIR EL/LOS ARMARIO/S DEL DORMITORIO 1. ESTA OPCIÓN DEBERA SER APROBADA POR LA COOPERATIVA.

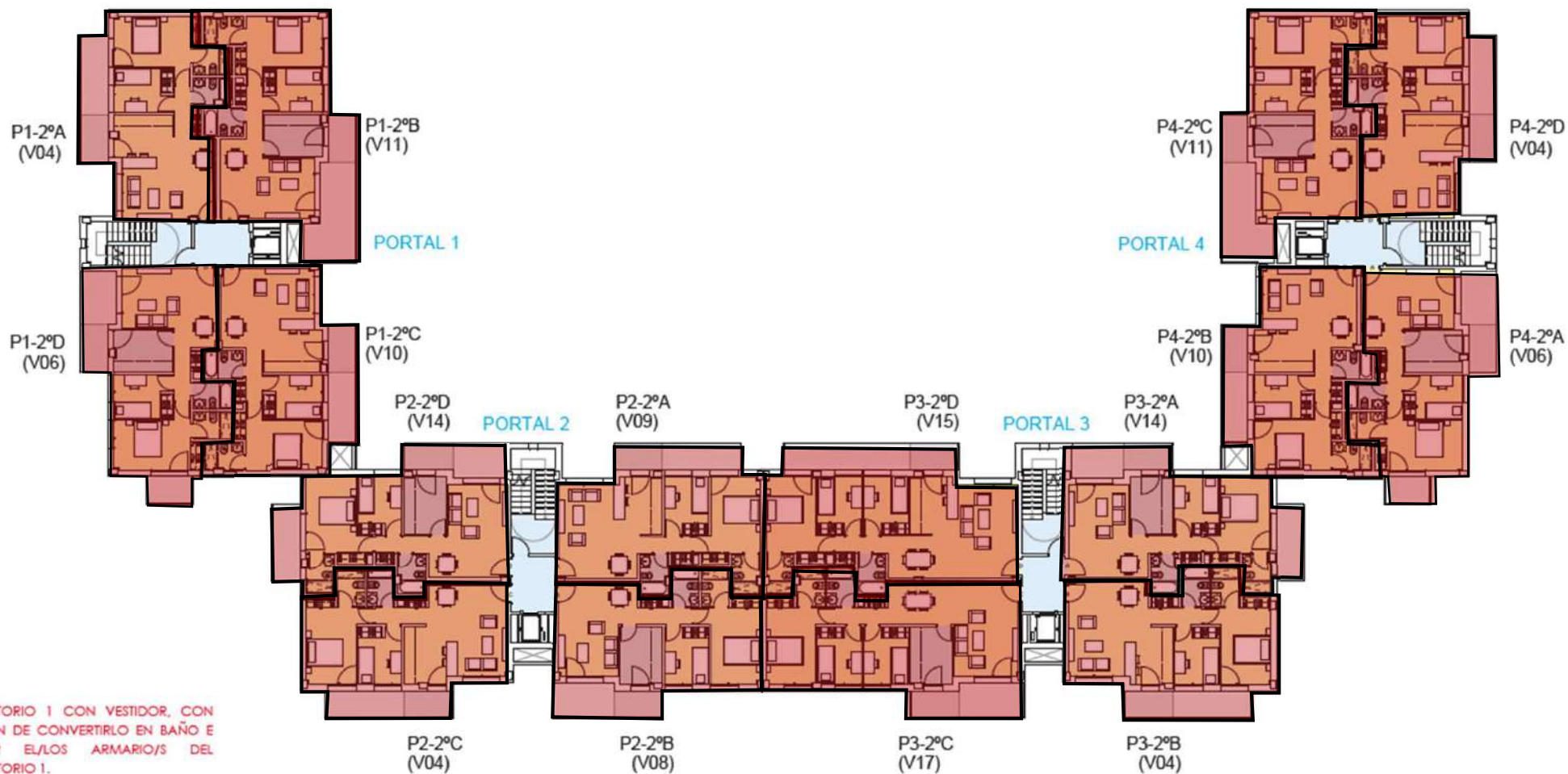
GESTIONA:
prygesa

NOTA: Los planos, superficies, infografías y Memoria de Calidades tienen carácter informativo, no contractual, y podrán sufrir modificaciones debidas a exigencias técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. AMUEBLAMIENTO NO INCLUIDO. COCINA NO INCLUIDA. Toda la información relativa al RD 515/89 se encuentra en las oficinas de Prygesa sitas en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 2ª planta, 28020 Madrid.



- Viviendas RESERVADAS
- Viviendas DISPONIBLES
- Viviendas PMR DISPONIBLES

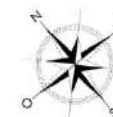
PLANTA SEGUNDA



DORMITORIO 1 CON VESTIDOR, CON OPCION DE CONVERTIRLO EN BAÑO E INCLUIR EL/LOS ARMARIO/S DEL DORMITORIO 1. ESTA OPCION DEBERA SER APROBADA POR LA COOPERATIVA.

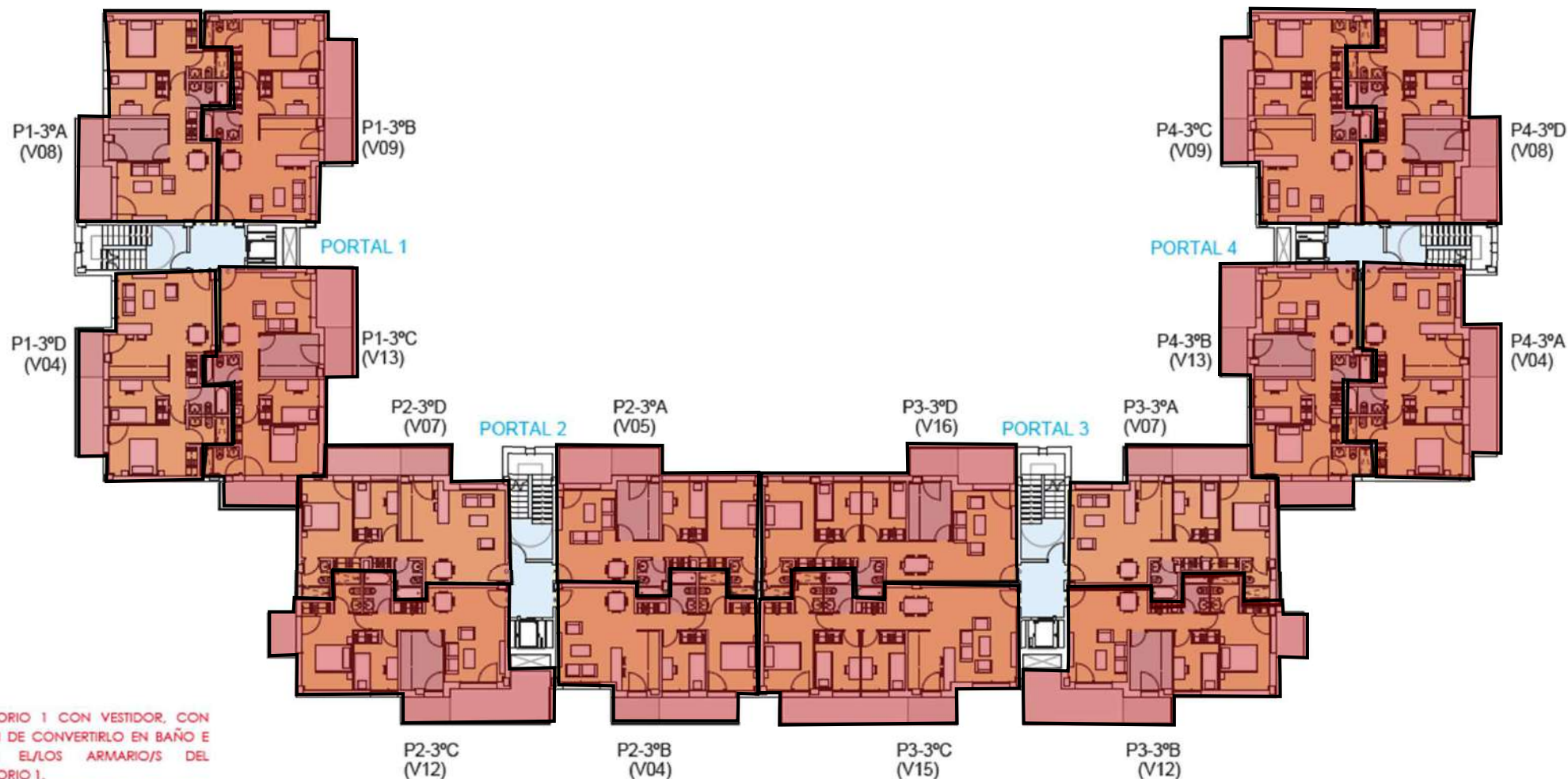
GESTIONA:
prygesa

NOTA: Los planos, superficies, infografías y Memoria de Calidades tienen carácter informativo, no contractual, y podrán sufrir modificaciones debidas a exigencias técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. AMUEBLAMIENTO NO INCLUIDO. COCINA NO INCLUIDA. Toda la información relativa al RD 515/89 se encuentra en las oficinas de Prygesa sitas en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 2ª planta. 28020 Madrid.



- Viviendas RESERVADAS
- Viviendas DISPONIBLES

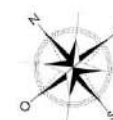
PLANTA TERCERA



DORMITORIO 1 CON VESTIDOR, CON OPCIÓN DE CONVERTIRLO EN BAÑO E INCLUIR EL/LOS ARMARIO/S DEL DORMITORIO 1. ESTA OPCIÓN DEBERA SER APROBADA POR LA COOPERATIVA.

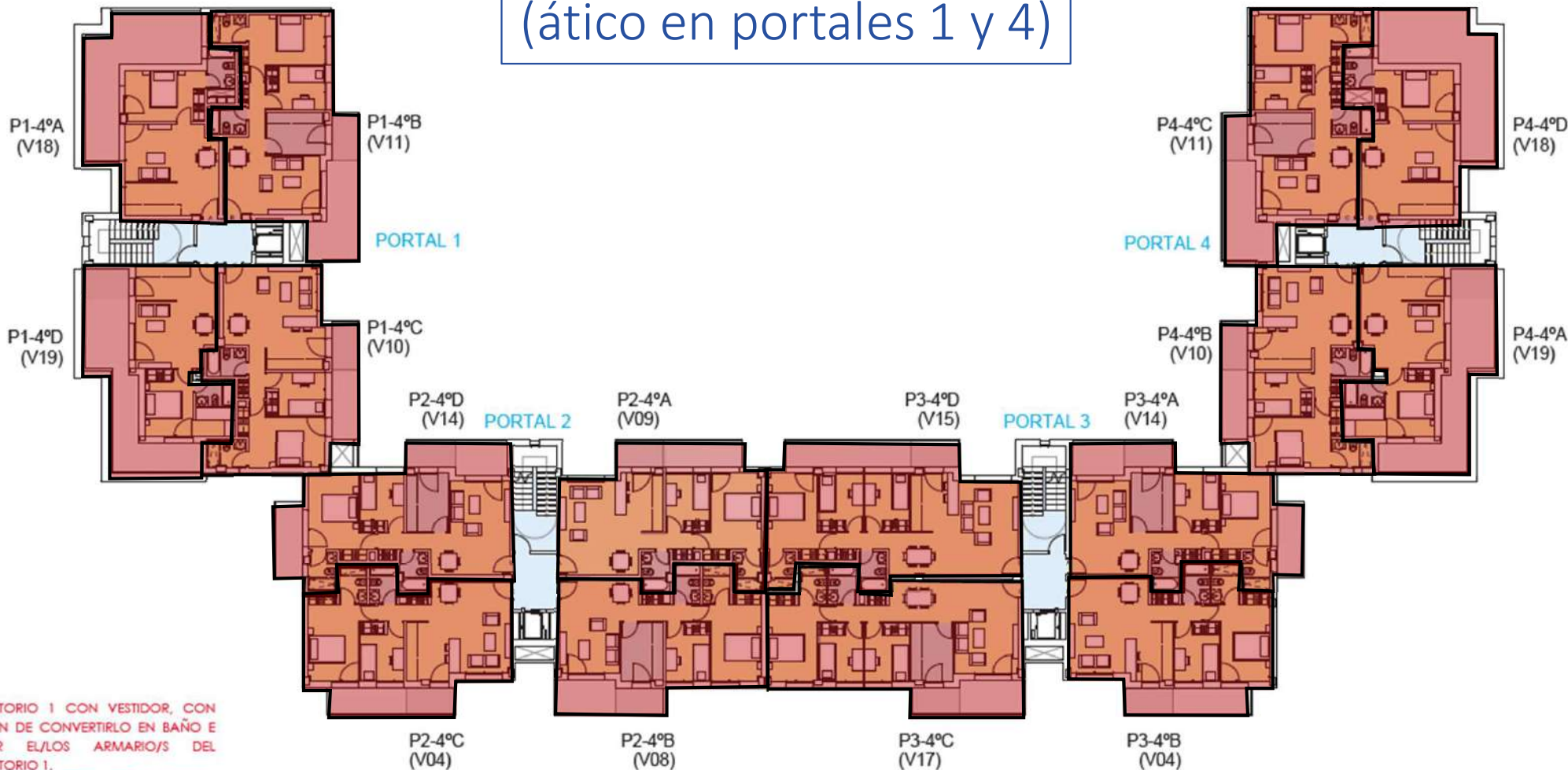
GESTIONA:
prygesa

NOTA: Los planos, superficies, infografías y Memoria de Calidades tienen carácter informativo, no contractual, y podrán sufrir modificaciones debidas a exigencias técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. AMUEBLAMIENTO NO INCLUIDO. COCINA NO INCLUIDA. Toda la información relativa al RD 515/89 se encuentra en las oficinas de Prygesa sitas en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 2ª planta. 28020 Madrid.



- Viviendas RESERVADAS
- Viviendas DISPONIBLES

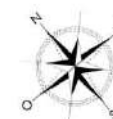
PLANTA CUARTA (ático en portales 1 y 4)



DORMITORIO 1 CON VESTIDOR, CON OPCION DE CONVERTIRLO EN BAÑO E INCLUIR EL/LOS ARMARIO/S DEL DORMITORIO 1. ESTA OPCION DEBERA SER APROBADA POR LA COOPERATIVA.

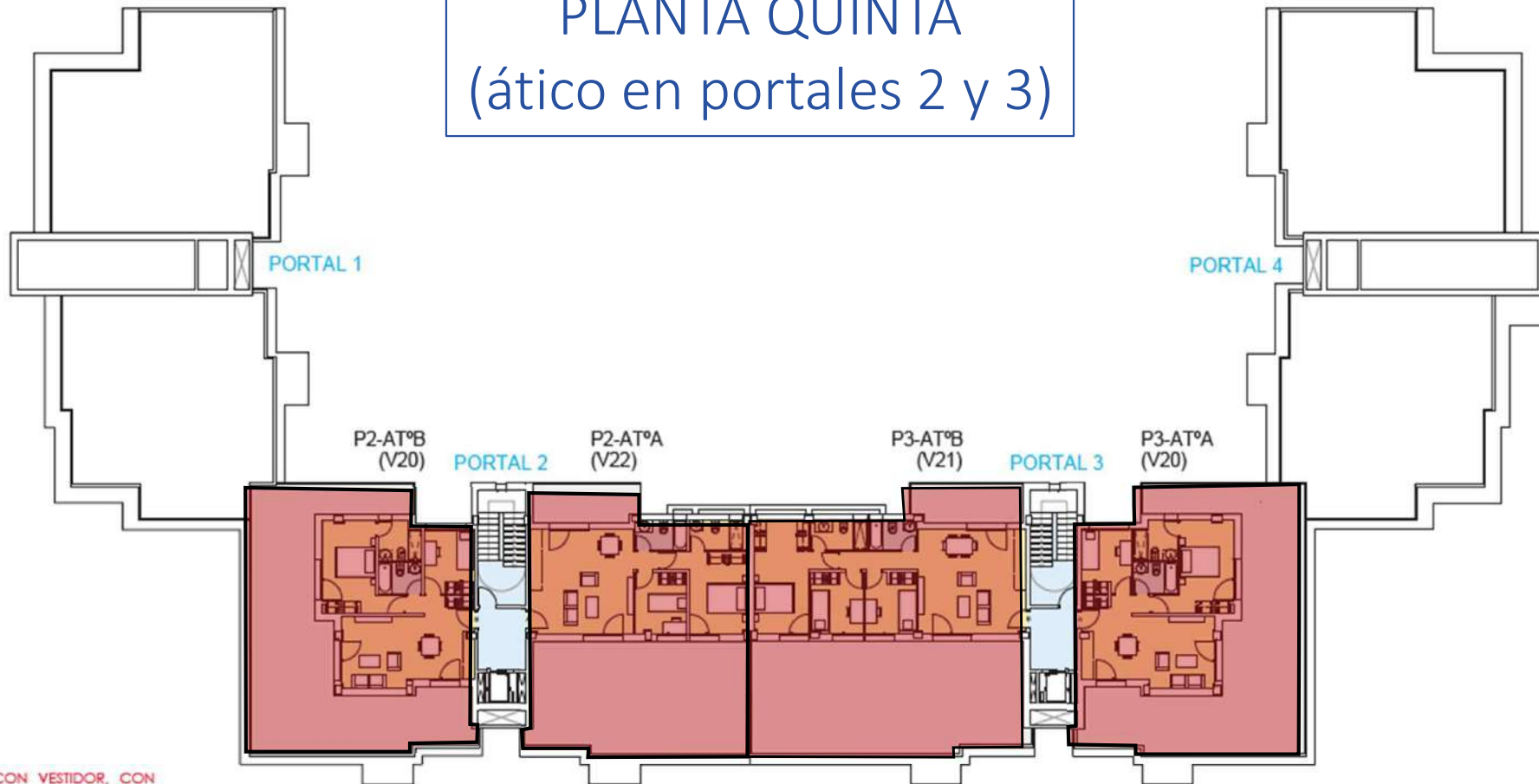
GESTIONA:
prygesa

NOTA: Los planos, superficies, infografías y Memoria de Calidades tienen carácter informativo, no contractual, y podrán sufrir modificaciones debidas a exigencias técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. AMUEBLAMIENTO NO INCLUIDO. COCINA NO INCLUIDA. Toda la información relativa al RD 515/89 se encuentra en las oficinas de Prygesa sitas en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 2ª planta, 28020 Madrid.



- Viviendas RESERVADAS
- Viviendas DISPONIBLES

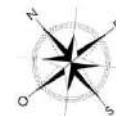
PLANTA QUINTA (ático en portales 2 y 3)



DORMITORIO 1 CON VESTIDOR, CON OPCION DE CONVERTIRLO EN BAÑO E INCLUIR EL/LOS ARMARIO/S DEL DORMITORIO 1. ESTA OPCION DEBERA SER APROBADA POR LA COOPERATIVA.

GESTIONA:
prygesa

NOTA: Los planos, superficies, infografías y Memoria de Calidades tienen carácter informativo, no contractual, y podrán sufrir modificaciones debidas a exigencias técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. AMUEBLAMIENTO NO INCLUIDO. COCINA NO INCLUIDA. Toda la información relativa al RD 515/89 se encuentra en las oficinas de Prygesa sitas en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 2ª planta. 28020 Madrid.



	Viviendas RESERVADAS
	Viviendas DISPONIBLES

SÓTANO 1



SÓTANO 2





INFORMACIÓN SOBRE COSTES, VIVIENDAS DISPONIBLES Y FORMA DE PAGO

LOS COSTES SON ESTIMADOS, NO SON COSTES CERRADOS. El Plan de Actuación Económico de la Cooperativa, el programa de viviendas, las imágenes e infografías, las superficies aproximadas, 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, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa.

Teniendo en cuenta que la licitación de la obra (elección de constructora que ejecutará la obra) aún no se ha producido y que el préstamo promotor con entidad bancaria (necesario para financiar el 80% del Coste VPPL) está pendiente de contratar, el Plan de Actuación Económico de la Cooperativa y, por tanto, el coste estimado de las viviendas y la propuesta de forma de pago podrían sufrir variaciones.

Cualquier variación de costes por encima del Coste VPPL (Precio Máximo de Adjudicación-PMA, conforme a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid) se abonará mediante aportaciones societarias a Capital Social, que se incorporarán, en su caso, en la forma de pago y deberán ser desembolsadas en su totalidad antes de la terminación de la obra.

La RESOLUCIÓN de 19 de ENERO de 2026, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación publicada por la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructura de la Comunidad de Madrid, establece los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid que se aplican a aquellas viviendas que obtengan la calificación provisional de viviendas con protección pública de acuerdo con el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio.

Conforme a esta Resolución, los precios máximos de adjudicación (PMA) de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la Comunidad de Madrid son:

- | | |
|---|---|
| ▪ PRECIO BÁSICO (VPPB): | ▪ PRECIO LIMITADO (VPPL): |
| – Zona A: 2.591,64 euros/m ² | – Zona A: 2.983,03 euros/m ² |
| – Zona B: 2.231,98 euros/m ² | – Zona B: 2.570,48 euros/m ² |
| – Zona C: 2.009,84 euros/m ² | – Zona C: 2.306,03 euros/m ² |

NOTA: La Zona A aplica a los siguientes municipios: Alcobendas, Boadilla del Monte, Las Rozas de Madrid, Madrid (capital), Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos.

El ámbito de Los Berrocales pertenece a Madrid (capital), por lo que se aplica el precio VPPL de la zona A.

ACTUALIZACIÓN de PRECIOS MÁXIMOS DE ADJUDICACIÓN (PMA) de las Viviendas con Protección Pública

Conforme a la Orden de 15 de febrero de 2024 de la Consejería de Vivienda, Transporte e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid (artículo 5) los precios máximos de adjudicación (PMA) se actualizarán automáticamente al inicio de cada cada año, de acuerdo a la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo (IPC) vigente en la fecha de la actualización, hasta que la Cooperativa obtenga la Calificación Provisional de Vivienda Protegida VPPB o VPPL, según el caso.



LOS COSTES SON ESTIMADOS, NO SON COSTES CERRADOS. El Plan de Actuación Económico de la Cooperativa, el programa de viviendas, las imágenes e infografías, las superficies aproximadas, 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, por criterio de la Dirección Facultativa, o por decisión de la Cooperativa.

PROPUESTA DE FORMA DE PAGO:

- 1. PREINSCRIPCIÓN Y RESERVA DE VIVIENDA:** El interesado que haya preseleccionado vivienda abonará la cantidad de TRES MIL EUROS (3.000.-€), mediante transferencia bancaria, en concepto de preinscripción en la cooperativa. Esta cantidad se destinará, en su caso, a Capital Social de la Cooperativa (como cuota estatutaria, cuando el preinscrito sea admitido como socio en la misma), no formará parte del coste estimado de la promoción (por ello, no se descontará del coste estimado de la vivienda) y se devolverá íntegramente en caso de que el preinscrito renuncie a la preinscripción y no formalice Contrato de Adhesión a la Cooperativa. La devolución del importe de la Preinscripción se intentará realizar siempre en el menor plazo posible, aunque, como se requieren las firmas y aprobación por parte de los miembros del Consejo Rector y de la entidad financiera depositaria de la cuenta de la Cooperativa, el plazo de devolución podría oscilar entre 2 y 3 meses desde la solicitud.
- 2. PAGOS PREVISTOS HASTA LA ENTREGA DE LLAVES:** Hasta la Entrega de Llaves se abonará el **20% del Coste VPPL** (Entrada de 25.000.-€ más pagos aplazados domiciliados) + **CAPITAL SOCIAL (en su caso) + IVA vigente** conforme a lo reflejado en el cuadro de costes y propuesta de 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. El Consejo Rector de la Cooperativa podrá valorar propuestas alternativas a la forma de pago prevista hasta la Entrega de Llaves, ajustadas a las necesidades de cada interesado.
- 3. PAGOS PREVISTOS A LA ENTREGA DE LLAVES:**
 - El **IVA vigente** correspondiente al importe de la hipoteca prevista. Actualmente, el IVA vigente es del 10%.
 - La **Hipoteca**, es decir, el importe previsto para financiar mediante subrogación en un préstamo hipotecario, que será de hasta el 80% del Coste VPPL.
 - **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 de vivienda 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.

NOTAS ACLARATORIAS SOBRE EL IVA:

- En los pagos reflejados en el cuadro de costes estimados está incluido el 10% de IVA (que es el 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.



VIVIENDAS DISPONIBLES, COSTES ESTIMADOS Y PROPUESTA DE FORMA DE PAGO

VIVIENDA							ANEJOS VINCULADOS						Preinscripción (reserva de vivienda. No forma parte del Coste Estimado)	Coste VPPL Resolución PMA 19-ENE-26 Precio Adjudicación (IVA no incluido)	IVA (10%)	TOTAL ** COSTE ESTIMADO (IVA 10% Incluido)	Forma de Pago HASTA ENTREGA DE LLAVES ** 20% Coste VPPL + IVA 10%			TOTAL hasta la ENTREGA DE LLAVES (IVA 10% incluido)	A ENTREGA LLAVES HIPOTECA ESTIMADA (Hasta 80% Coste VPPL)
Nº Dorm	Tipo	Total Sup.Útil Comp. (m²) PB 31-oct-25	Total Sup.Útil Ext. (m²) PB 31-oct-25	Portal	Planta	Letra	Trastero		Garaje 1		Garaje 2						ENTRADA Coste VPPL (Contrato Adhesión) (IVA 10% Incluido)	Resto Coste VPPL (Hasta Entrega Llaves) (IVA 10% Incluido)	IVA 10% de la HIPOTECA ESTIMADA		
							Nº	ST	Nº	ST	Nº	ST									
2	V04 PMR	62,10	10,32	1	1º	D	5	ST1	14	ST1	---	---	3.000 €	234.465 €	23.447 €	257.912 €	27.500 €	24.082 €	18.757 €	70.340 €	187.572 €
	V08 PMR	61,39	9,41	1	1º	A	4	ST1	10	ST1	---	---	3.000 €	232.347 €	23.235 €	255.582 €	27.500 €	23.616 €	18.588 €	69.704 €	185.878 €
				4	1º	D	66	ST1	39	ST1	---	---	3.000 €	232.347 €	23.235 €	255.582 €	27.500 €	23.616 €	18.588 €	69.704 €	185.878 €

NOTA: Las viviendas de 2 dormitorios TIPO V04 PMR y V08 PMR son VIVIENDAS ADAPTADAS PMR destinadas, EXCLUSIVAMENTE, a personas que acrediten una discapacidad mínima del 33%.

** TOTAL COSTE ESTIMADO: **EL COSTE ESTIMADO NO ES COSTE CERRADO**. El Plan de Actuación Económico de la Cooperativa y, por tanto, **el total coste estimado y la forma de pago podrían sufrir variaciones por estar pendiente:**

- [La actualización anual, conforme al IPC, del PMA \(Precio Máximo de Adjudicación-Coste VPPL\)](#) de la Comunidad de Madrid hasta que la Cooperativa obtenga la Calificación Provisional.
- [La licitación de la obra](#) (elección de presupuesto de obra).
- [La contratación de un préstamo promotor](#) para la financiación de la obra.

** La forma de pago de la cantidad correspondiente al "Resto Coste VPPL" se concretará una vez que la Cooperativa apruebe el Plan de Actuación Económico.

LOS ANEJOS (trastero y plaza/s de garaje) ESTÁN VINCULADOS/ASIGNADOS. No se permiten cambios en las vinculaciones, salvo por necesidades del Proyecto, ni se permite renunciar a ninguno de los anejos vinculados. UNA VEZ FORMALIZADA UNA PREINSCRIPCIÓN NO SE PERMITEN CAMBIOS DE VIVIENDA.

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 15 de junio 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