Promueve:

El Romeral Urban S. COOP.

LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcela VC-3)

Alcalá de Henares (Madrid)

Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB), en COOPERATIVA

Gestiona:

prygesa

ÍNDICE

- Plano de Localización – LAS SEDAS …… Pág. 3-4
- Descripción LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcela VC-3) …… Pág. 5
- Requisitos de Acceso Viviendas VPPB …… Pág. 6
- Infografías Exteriores …… Pág. 7-11
- Vista Cenital Conjunto Residencial …… Pág. 12
- Planos por Tipologías de Viviendas …… Pág. 13-14
- Planos de Plantas …… Pág. 15-17
- Costes Estimados y Propuesta de Forma de Pago prevista …… Pág. 18-19
- Infografías Interiores (Vivienda) …… Pág. 20-23
- Propuesta Memoria de Calidades …… Pág. 24
- Nota Informativa previa al ingreso en la Cooperativa …… Pág. 25
- Procedimiento de Acceso a la Cooperativa …… Pág. 26-29
- Quiénes Somos …… Pág. 30-31
- Contacto …… Pág. 32

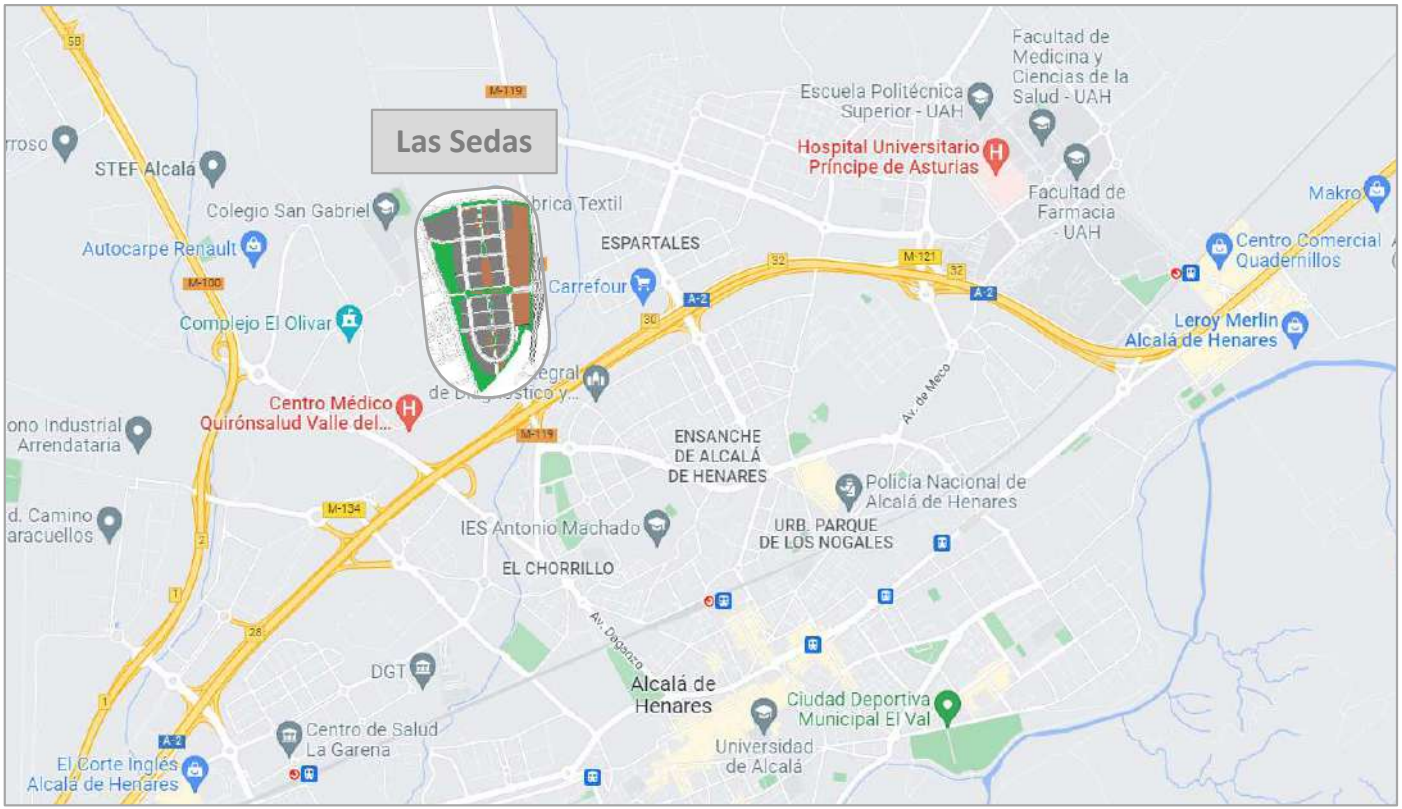
LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES
(Parcela VC-3)

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Plano de Localización – LAS SEDAS

El ámbito de Las Sedas se sitúa al norte del término municipal de Alcalá de Henares (Madrid), entre los barrios El Olivar y Los Espartales, con acceso desde la autovía A-2 y carretera M-119. Se encuentra a 5 minutos del centro de Alcalá de Henares, a 13 minutos (4,5 km) de la Universidad de Alcalá, a 9 minutos (4,5 km) del Hospital Universitario Príncipe de Asturias, a 14 minutos (21 km) de la Terminal 1 del Aeropuerto Madrid-Barajas y a 24 minutos (31,5 km) de Madrid capital (Avenida de América).

El desarrollo urbanístico de Las Sedas tendrá una superficie total en torno a los 281.000 m2 y albergará más de 2.500 viviendas con tipología plurifamiliar de las que un 20%, aproximadamente, serán de Protección Pública.



LEYENDA:

1-. Centro de Salud Miguel de Cervantes
2.- Supermercado Mercadona
3.- Supermercado Ahorramas
4.- Farmacia 24 horas
5.- Tren Cercanías, estaciones La Garena, Alcalá de Henares y Alcalá de Henares Universidad (líneas C2, C7 y C8)
6.- Centro Universitario Cardenal Cisneros
7.- Centro Deportivo Wanda-Alcalá de Henares

Otros equipamientos de interés, próximos al desarrollo de Las Sedas:

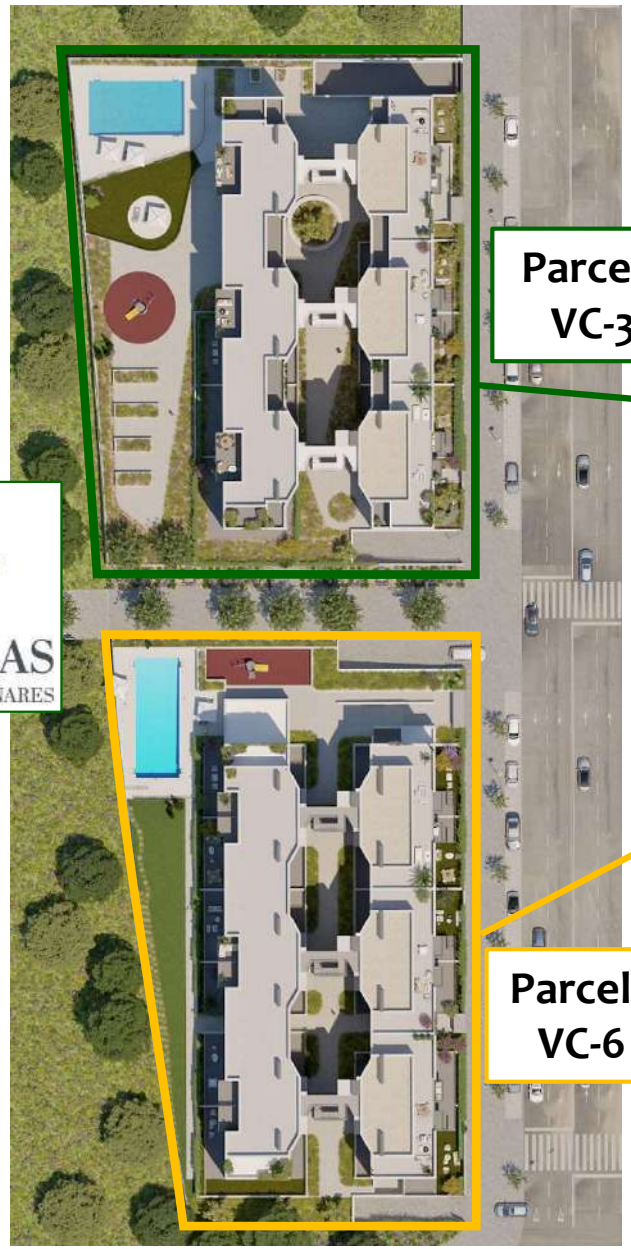
- Hospital Universitario Príncipe de Asturias
- Otros supermercados: Carrefour y Makro
- Otros Centros de Salud: Centro de Salud La Garena y Centro Médico QuirónSalud Valle del Henares
- IES Antonio Machado
- Comisaría Policía Nacional Alcalá de Henares
- Universidad de Alcalá, Esc. Politécnica Superior UAH, Facultad de Medicina-UAH, Facultad de Farmacia-UAH
- Leroy Merlín Alcalá de Henares

Este desarrollo contará con un total de 90.000 M2 (9 hectáreas) de zonas verdes con 3.000 árboles, 45.000 m2 (4,5 hectáreas) de equipamientos públicos (colegios, centros deportivos, centros de salud…), unos 3.000 m2 de espacios comerciales y un carril bici de 4 km. Las Sedas ofrecerá puntos de reunión social como el centro deportivo y la gran plaza central donde se encontrarán gran variedad de comercios.

El nuevo barrio de Las Sedas tendrá buenas conexiones con transporte público a través del autobús y el tren de cercanías, encontrándose en su entorno varias estaciones del tren de cercanías con conexión a las líneas C2, C7 y C8: estaciones de La Garena, Alcalá de Henares y Alcalá Henares Universidad.

LAS SEDAS, UN LUGAR PARA VIVIR. ¡EN LAS SEDAS TENEMOS TU CASA!

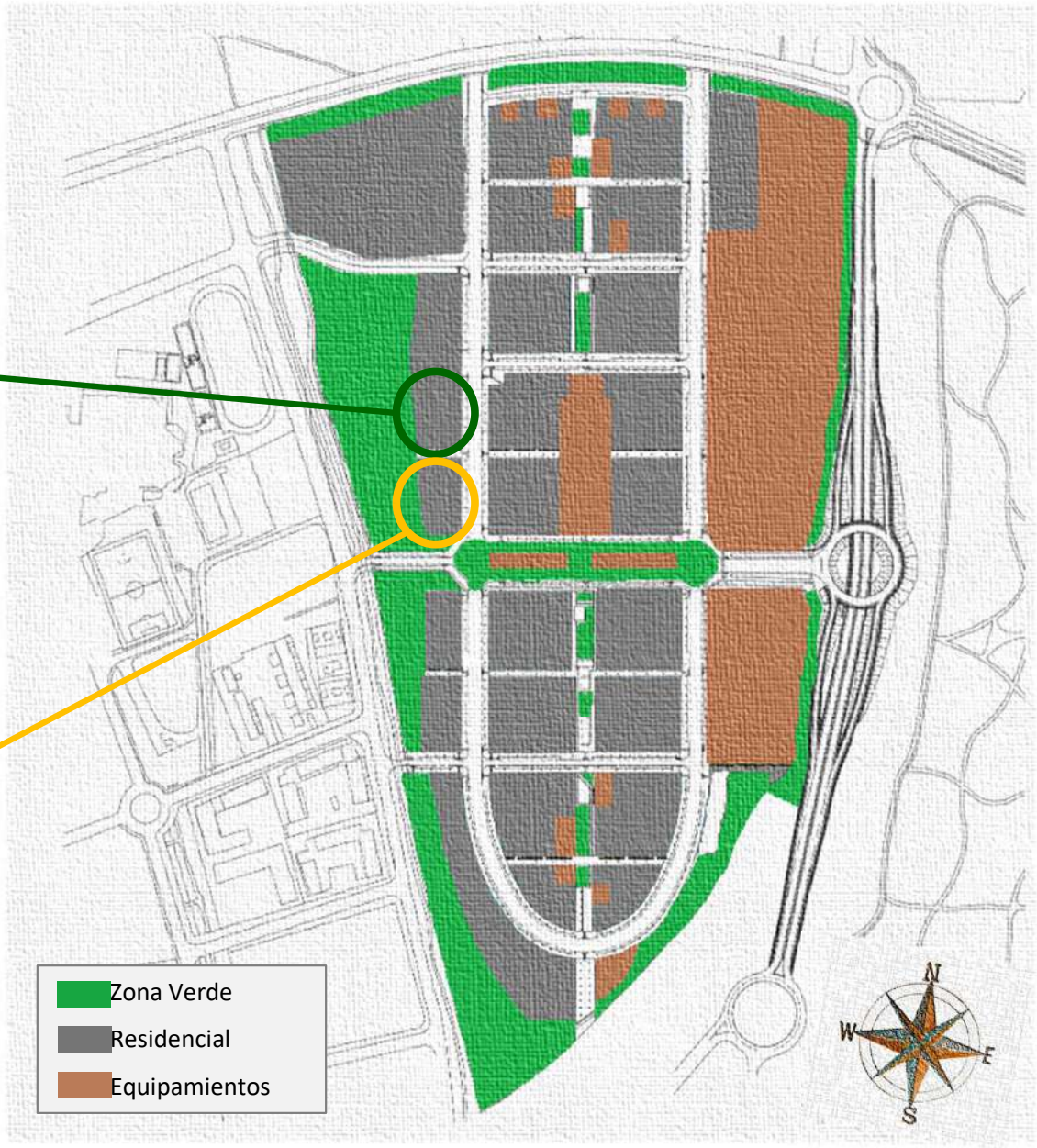
Plano de Localización – LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcelas VC-3 y VC-6)



Parcela VC-3

Parcela VC-6

LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



Las Sedas de Alcalá de Henares (Parcela VC-3)

Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB), en cooperativa

- 63 pisos de 1, 2 y 3 dormitorios con TERRAZA, trastero y 1 o 2 plazas de garaje, según vivienda.
- Urbanización privada con piscina, jardines, zona de juegos infantil, parking bicicletas y conserjería.

- SUELO EN PROPIEDAD
- LICENCIA DE OBRA CONCEDIDA
- Financiación: Hasta el 80%
- Cantidades aseguradas
- Personalización de Espacios con Elección de acabados
- Entrega estimada: 2027 (dependiendo del inicio de la obra)
- Cert. Energética estimada: B

Cooperativa gestionada por PRYGESA (Grupo PRYCONSA)

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Requisitos de Acceso
Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB)

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 en adquirir vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser español, o extranjero residente en España, mayor de edad, o menor emancipado legalmente y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.
2. Que ni el interesado 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.
   a) En los casos de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le hay adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
3. Que los ingresos del interesado o, en su caso, los de la unidad familiar en su conjunto no excedan de 5,5 veces el IPREM o Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM anual en 2024 y 2025: 8.400,00 euros), según se detalla en la siguiente tabla:

Contratos Adjudicación del 01-jul-25 al 30-jun-26 (IRPF 2024)		
Titulares y/o Nº Miembros Unidad Familiar	Índice corrector	**Renta Máxima VPPB**
1 ó 2	0,800	**57.750,00 €**
3	0,776	**59.536,08 €**
4	0,744	**62.096,77 €**
5	0,704	**65.625,00 €**
6 ó más miembros	0,700	**66.000,00 €**

**¿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 Renta del último ejercicio fiscal vencido del interesado o de la unidad familiar; o, en su caso, de la suma de las Declaraciones de la Renta individuales de las personas que forman parte de la unidad familiar o van a ser titulares de la vivienda.*

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.
- 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. Por tanto, para los Contratos de Adjudicación firmados a partir del 01-julio-2025 se tendrán en cuenta los ingresos del año 2024 (Declaración de la Renta-IRPF 2024).

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 de la Cooperativa 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.

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

Parcela VC-3
INFOGRAFIAS EXTERIORES
Fachada Este (Vía Pública)

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Parcela VC-3
INFOGRAFIAS EXTERIORES
Fachada Oeste (Zonas Comunes)

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Parcela VC-3
INFOGRAFIAS EXTERIORES
Fachada Sureste (Entrada Vehículos-Parking Subterráneo)

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

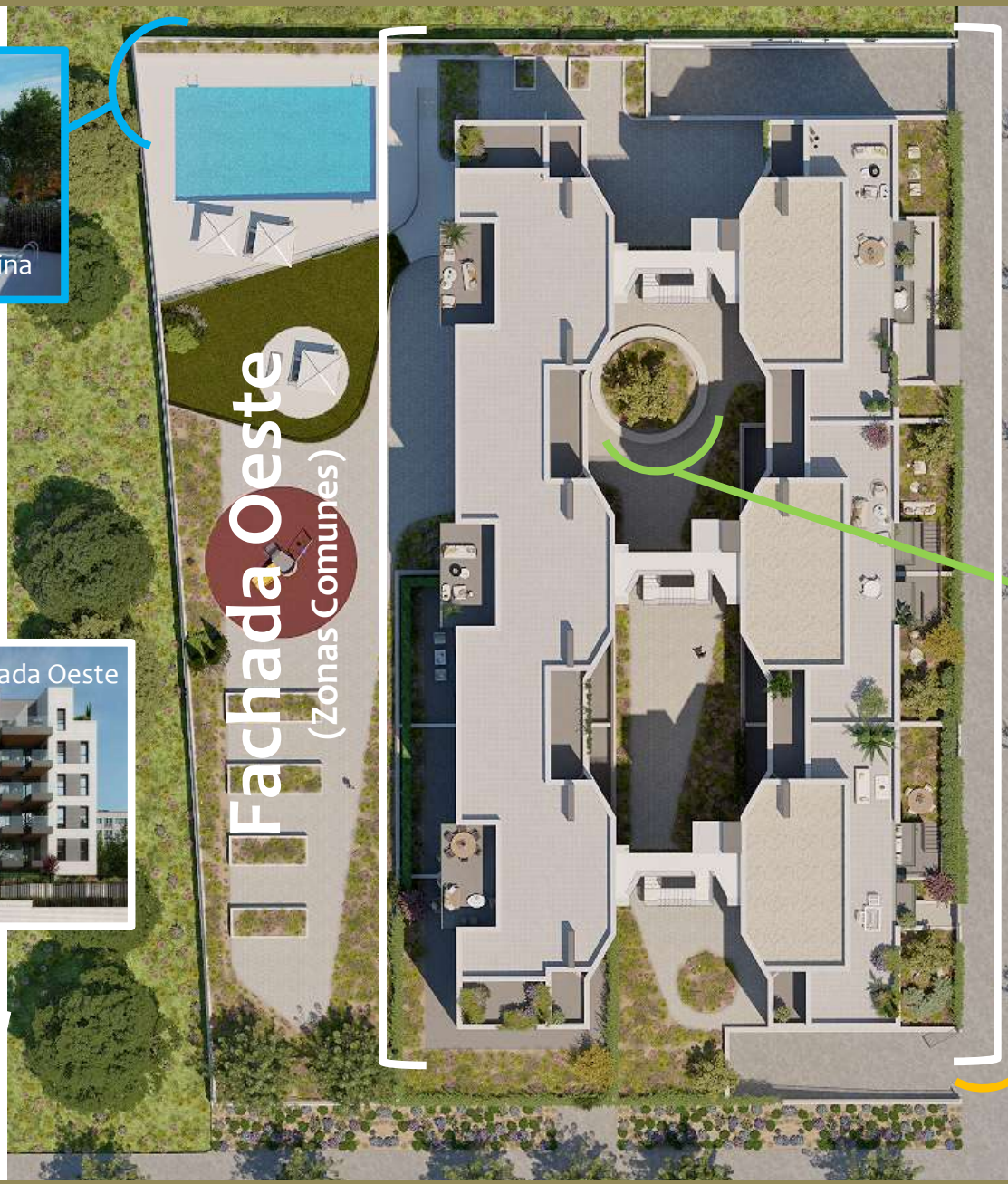
Parcela VC-3
INFOGRAFIAS EXTERIORES
Fachada Oeste (Zonas Comunes)

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Parcela VC-3
INFOGRAFIAS EXTERIORES
Fachada Interior (Galería)

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

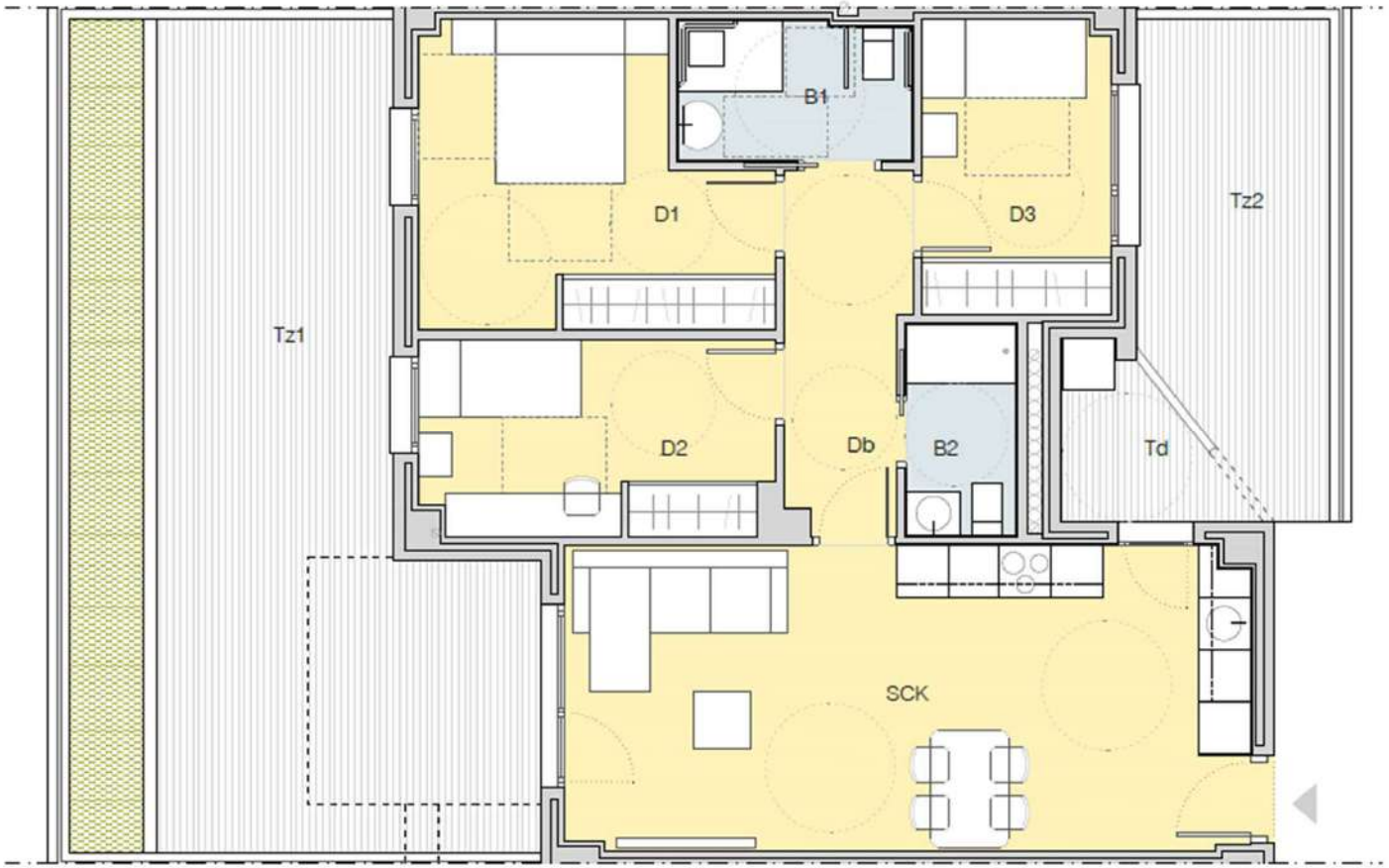
Vista Cenital Conjunto Residencial
LAS SEDAS DE ALCALA DE HENARES (Parcela VC-3)



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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES

3 DORMITORIOS - Tipo VT15M
Parcela VC-3



0 1 2 3 4M

Vivienda TIPO 15M [3 dormitorios]

[vivienda adaptada]

SUPERFICIES ÚTILES

SALÓN-COMEDOR-COCINA	27.91 m²
DISTRIBUIDOR	5.78 m²
BAÑO 1	4.28 m²
BAÑO 2	3.09 m²
DORMITORIO 1	12.63 m²
DORMITORIO 2	9.22 m²
DORMITORIO 3	7.45 m²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	**70.36 m²**
TENDEDERO	3.18 m²
TERRAZA 1	42.00 m²
TERRAZA 2	11.50 m²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	**56.68 m²**
TOTAL ÚTIL COMPUTABLE VPP	**77.40 m²**
CONSTRUIDA INTERIOR PROPIA	83.38 m²
CONSTRUIDA EXTERIOR PROPIA	8.34 m²

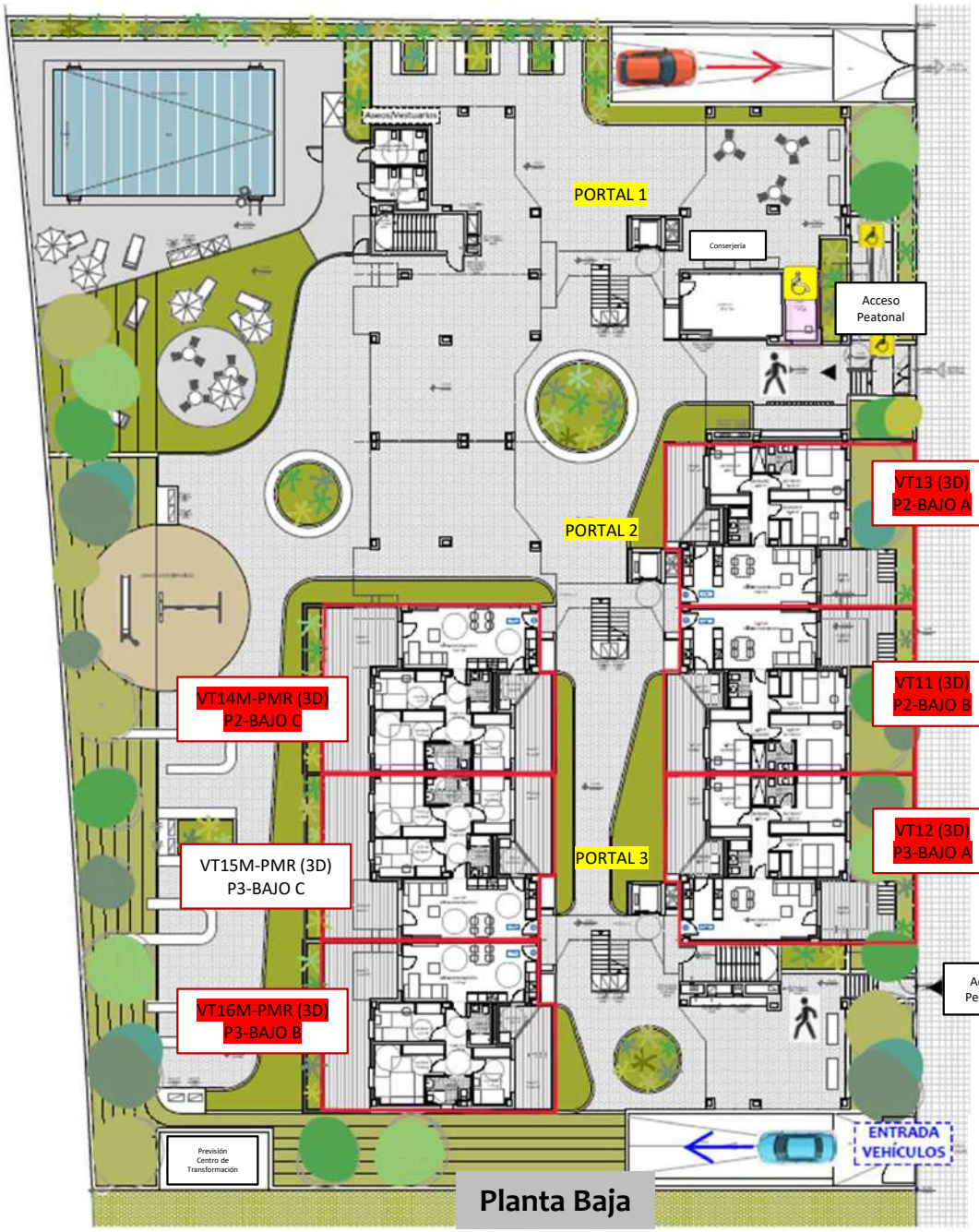
26/02/2024

La **VIVIENDA TIPO VT15M es VIVIENDA ADAPTADA PMR** (personas con movilidad reducida), **por lo que es IMPRESCINDIBLE** acreditar una discapacidad mínima del 33% (no es necesario acreditar movilidad reducida).

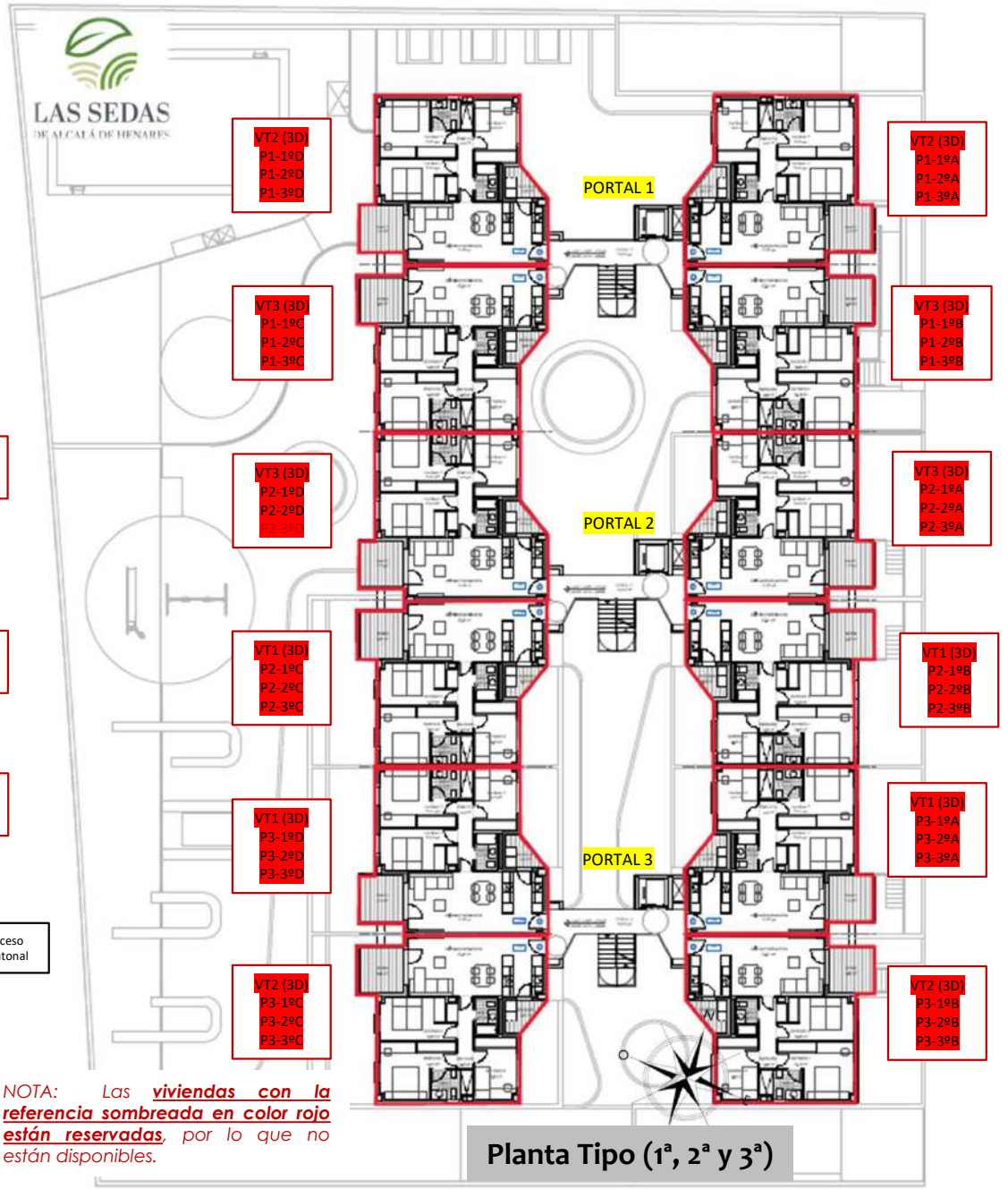
GESTIONA:
prygesa

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. 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.

Plano Planta Baja y Planta Tipo (1ª, 2ª y 3ª) / Parcela VC-3



Planta Baja

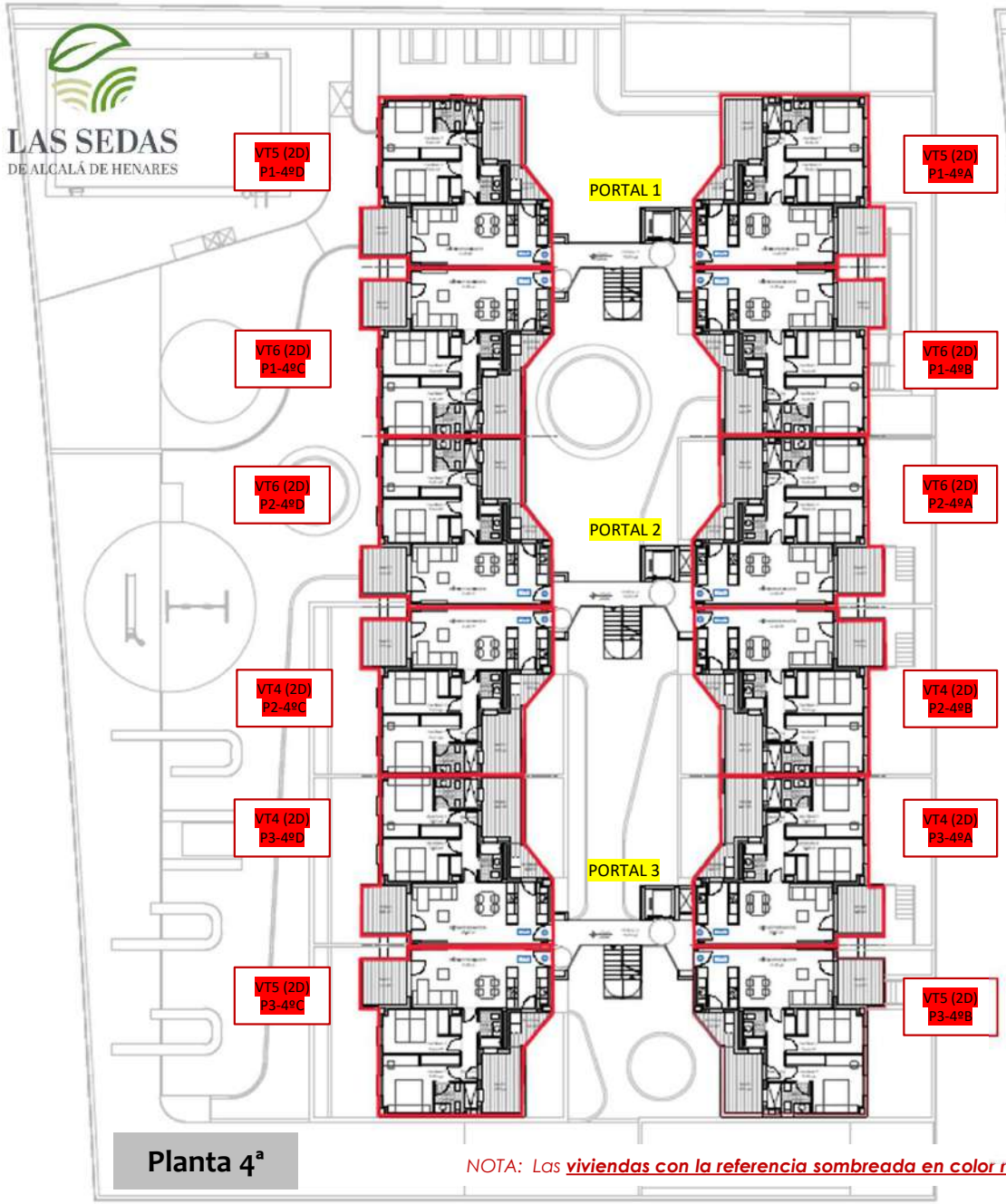


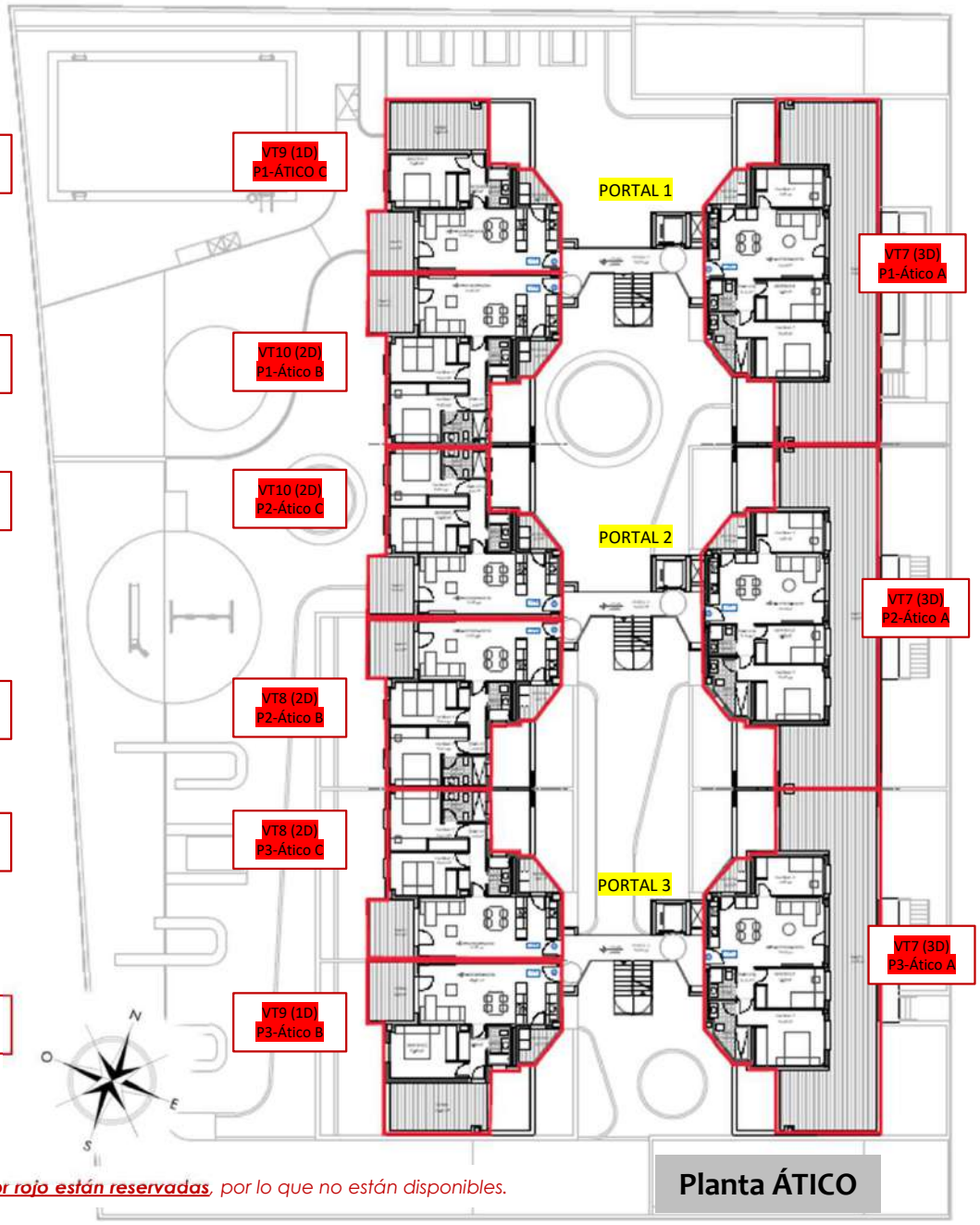
*NOTA: Las **viviendas con la referencia sombreada en color rojo están reservadas**, por lo que no están disponibles.*

Planta Tipo (1ª, 2ª y 3ª)

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Plano Planta 4ª y Planta Ático / Parcela VC-3





*NOTA: Las **viviendas con la referencia sombreada en color rojo están reservadas**, por lo que no están disponibles.*

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Plano Sótano 1 y Sótano 2 / Parcela VC-3

LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES

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 o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

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 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% de la promoción) **está pendiente de contratar, el coste total estimado y, por tanto, la propuesta de forma de pago podría sufrir variaciones.**

Propuesta de FORMA DE PAGO prevista:

- **PREINSCRIPCIÓN Y RESERVA DE VIVIENDA:** El interesado que haya preseleccionado vivienda **deberá abonar la cantidad de QUINIENTOS EUROS (500.-€),** mediante transferencia bancaria, **en concepto de preinscripción en la cooperativa**. Esta cantidad será destinada, 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 lo que no se descontará del coste estimado de la vivienda) 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: Hasta la Entrega de Llaves se abonará un 20% del Coste VPPB + CAPITAL SOCIAL + IVA (10%),** 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.
- **PAGOS PREVISTOS A LA ENTREGA DE LLAVES**:

  1. El IVA correspondiente al importe de la hipoteca prevista. Actualmente, el IVA vigente es del 10%.
  2. La Hipoteca, es decir, el importe previsto para financiar mediante subrogación en un préstamo hipotecario, que será de hasta el 80% del Coste VPPL.
  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 de vivienda ante notario, gastos de notaria, 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 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.

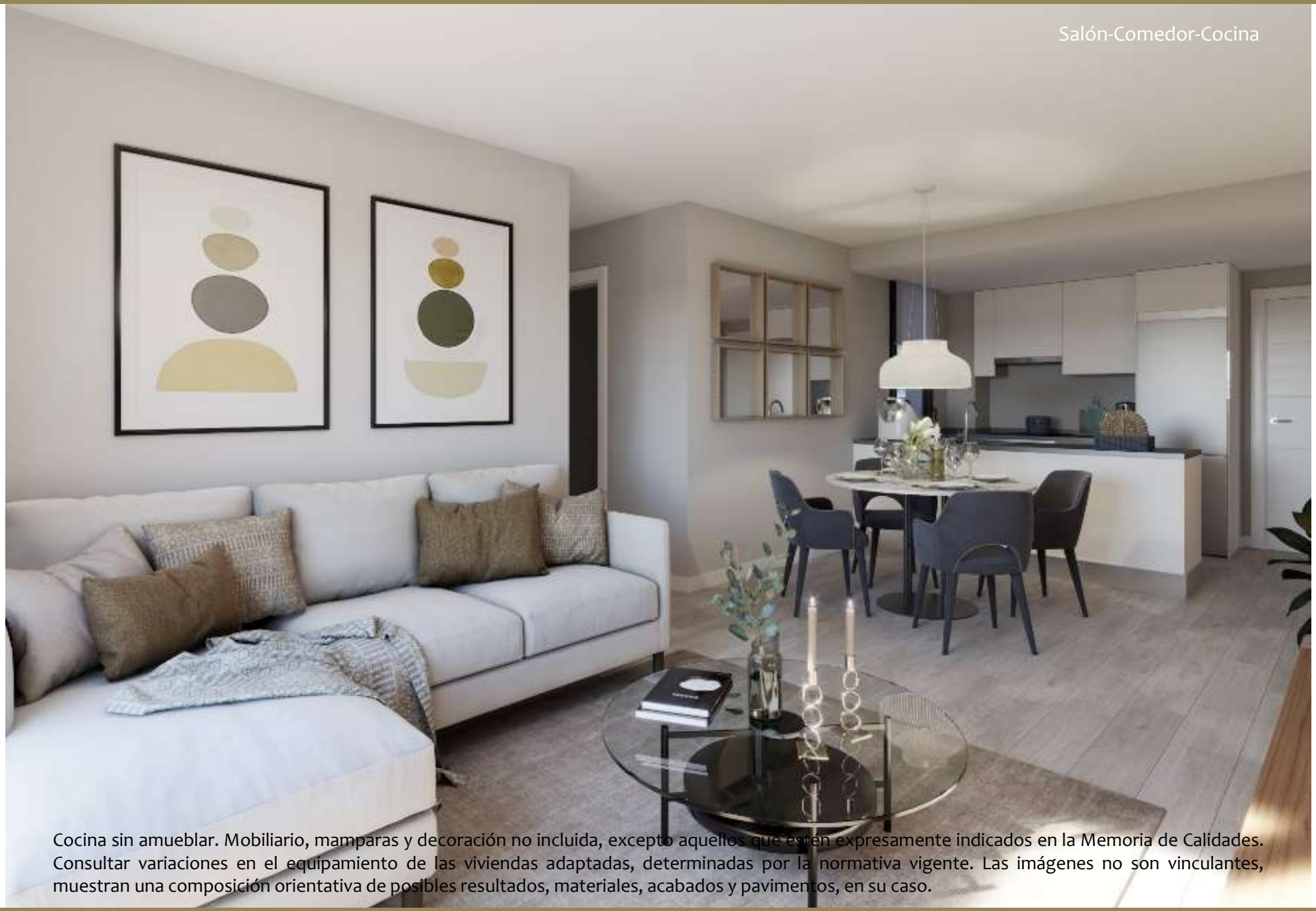
Costes Estimados y Propuesta de Forma de Pago prevista

LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcela VC-3) — Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) en Cooperativa																									
											COSTES ESTIMADOS					PROPUESTA DE FORMA PAGO PREVISTA										
																HASTA LA ENTREGA DE LLAVES 20% del COSTE VPPB + CAPITAL SOCIAL + IVA TOTAL (10%)									TOTAL ABONADO HASTA ENTREGA DE LLAVES (IVA 10% Incluido)	A LA ENTREGA DE LLAVES
Nº Dormitorios	Tipo	Superficie Útil comput. (m2)	Superficie Útil Exterior (m2)	Portal	Vivienda	Anejos Vinculados					Preinscripción (reserva de vivienda) (No forma parte del Coste Estimado)	COSTE VPPB Orden PMV 15-FEB-24 (IVA no incluido)	CAPITAL SOCIAL (IVA no incluido)	COSTE ESTIMADO (Coste VPPB + Capital Social) (IVA no incluido)	IVA (10%)	TOTAL COSTE ESTIMADO (IVA 10% incluido)	ENTRADA CAPITAL SOCIAL (Contrato Adhesión) (IVA 10% incluido)	1 PAGO CAPITAL SOCIAL DIC-25 (IVA 10% incluido)	ENTRADA Coste VPPB ENE-26 (IVA 10% incluido)	25 PAGOS MENSUALES Coste VPPB desde ENE-26 hasta ENE-28 (IVA 10% incluido)	1 PAGO EXTRA CAPITAL SOCIAL JUL-26 (IVA 10% incluido)	1 PAGO EXTRA CAPITAL SOCIAL DIC-26 (IVA 10% incluido)	2 PAGOS EXTRAS Coste VPPB JUL-27 DIC-27 (IVA 10% incluido)	1 PAGO FINAL Coste VPPB FEB-28 (IVA 10% incluido)	IVA (10%) de la HIPOTECA ESTIMADA		HIPOTECA ESTIMADA (Hasta 80% del COSTE VPPB)
						Trastero		Plazas de Garaje																		
						Nº	Sótano	Nº		Sótano																
3	VT15M	77,40	56,68	3	BAJO C	T311M	1	P02M	P01	1	500 €	219.229 €	31.263 €	250.492 €	25.049 €	275.541 €	16.500 €	5.500 €	12.100 €	776 €	5.500 €	6.889 €	1.550 €	13.643 €	17.538 €	100.158 €	175.383 €

* *La **VIVIENDA TIPO VT15M de 3 dormitorios es VIVIENDA ADAPTADA PMR** destinadas, EXCLUSIVAMENTE, a personas que acrediten una discapacidad mínima del 33% (no es imprescindible acreditar movilidad reducida).*

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Infografías Interiores (Vivienda)



Salón-Comedor-Cocina

Cocina sin amueblar. Mobiliario, mamparas y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades. Consultar variaciones en el equipamiento de las viviendas adaptadas, determinadas por la normativa vigente. Las imágenes no son vinculantes, muestran una composición orientativa de posibles resultados, materiales, acabados y pavimentos, en su caso.

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Infografías Interiores (Vivienda)

Cocina sin amueblar. Mobiliario, mamparas y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades. Consultar variaciones en el equipamiento de las viviendas adaptadas, determinadas por la normativa vigente. Las imágenes no son vinculantes, muestran una composición orientativa de posibles resultados, materiales, acabados y pavimentos, en su caso.

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Infografías Interiores (Vivienda)

Salón-Comedor-Cocina

LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES

Salón-Comedor-Cocina

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

Consultar variaciones en el equipamiento de las viviendas adaptadas, determinadas por la normativa vigente.

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

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Infografías Interiores (Vivienda)

Dormitorio 1

Dormitorio 1

Baño 1

LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES

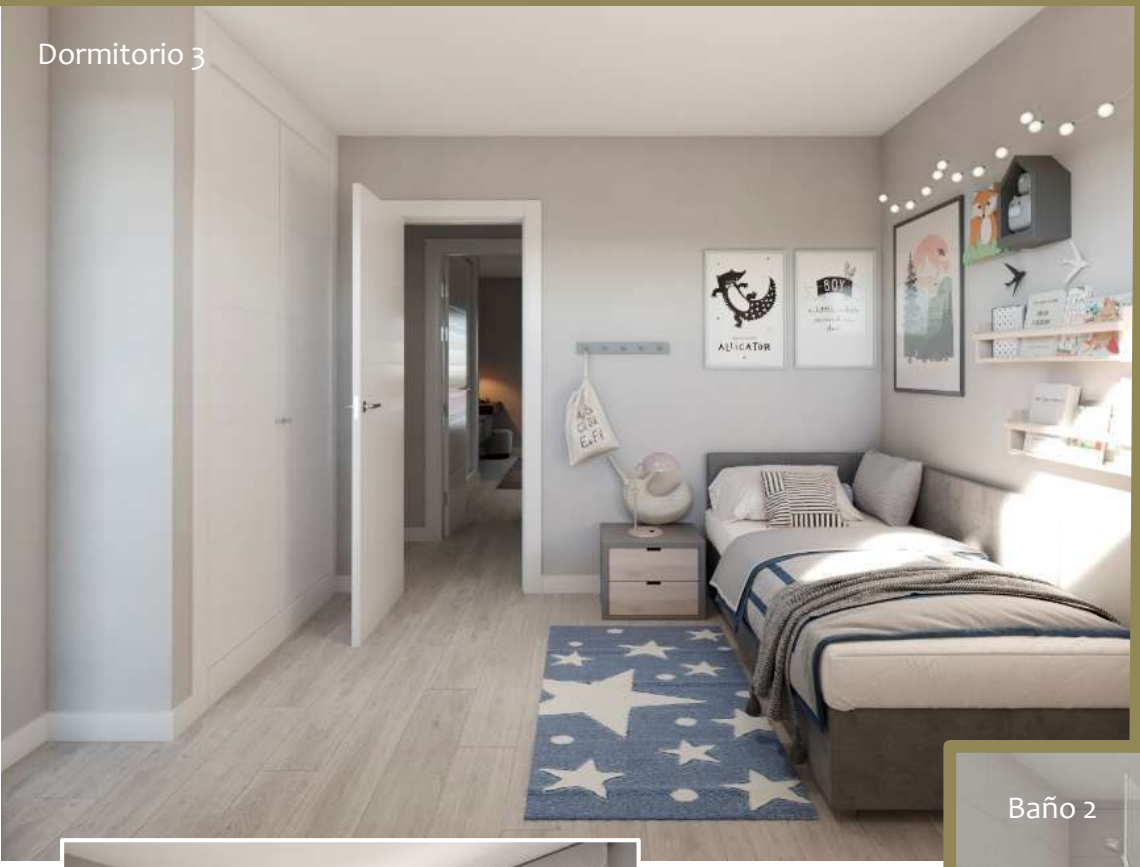
Mobiliario, mamparas y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades. Consultar variaciones en el equipamiento de las viviendas adaptadas, determinadas por la normativa vigente.

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

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Infografías Interiores (Vivienda)

Dormitorio 3



Dormitorio 2

LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES

Baño 2

Mobiliario, mamparas y decoración no incluida, excepto aquellos que estén expresamente indicados en la Memoria de Calidades. Consultar variaciones en el equipamiento de las viviendas adaptadas, determinadas por la normativa vigente.

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

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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones por razones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Propuesta de Memoria de Calidades

01. CIMENTACIÓN
A determinar por el estudio geotécnico y el Proyecto.

02. CUBIERTAS
Planas transitables en terrazas/tendederos, convenientemente aisladas e impermeabilizadas con acabado en gres para exteriores antideslizante. Resto de cubiertas no transitables, convenientemente aisladas e impermeabilizadas con acabado de grava.

03. FACHADA
Fachada de fábrica de ladrillo visto en dos tonos, según proyecto. Mortero adhesivo hidrófugo para fijación del aislamiento (solución con DIT tipo URSAMUR o similar), cámara de aire y trasdosado de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico/acústico en su interior.

04. CARPINTERÍA EXTERIOR
Carpintería de PVC 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 con entrecalles fresadas, abatibles y con bisagras y herrajes de acero.

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

06. DISTRIBUCIÓN INTERIOR
Tabiquería interior entre las diferentes estancias de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico/acústico en su interior. Las placas de yeso laminado de cocina y baños serán aptas para su uso en ambientes húmedos.

Las separaciones entre viviendas estarán formadas por una hoja de ladrillo cerámico (fonorresistente) y trasdosado a ambos lados con yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico-acústico en su interior.

07. REVESTIMIENTOS INTERIORES
Suelos: Suelo laminado AC4 de la firma Kronospan o similar en zonas nobles. Suelo de gres en cocina, baños y aseo. Suelo de gres de exterior antideslizante en terrazas, según planos. Rodapié en toda la vivienda a juego con la carpintería interior, excepto en baños y cocinas.

Techos: Falso techo en cocina, baños, vestíbulo y distribuidor con instalaciones. Pintura plástica lisa en el techo de toda la vivienda.

Paredes: Las paredes de cocinas y baños irán revestidas de cerámica de diseño. Resto de estancias, terminadas con pintura plástica lisa.

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 baños, siempre que el acuerdo económico con la constructora adjudicataria del Proyecto lo permita.

08. CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA
Sistema de calefacción y producción de ACS por aerotermia y emisión por suelo radiante.

Preinstalación de aire acondicionado por split.

09. ELECTRICIDAD
Cocinas con iluminación mediante leds tipo Dowlight. Baños y aseo con iluminación mediante leds.

Circuito independiente para alumbrado, tomas, climatización, horno y electrodomésticos conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Grado de electrificación elevado.

10. COMUNICACIONES
Video portero. Canalización para teléfono en salón, cocina y dormitorios. Preinstalación para servicios de telecomunicación. Antena colectiva T.V. con tomas en salón (doble), cocina y dormitorios. Preinstalación para nuevas comunicaciones, tanto para T.V. por cable como para distintas plataformas digitales.

11. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS
En cocina, tomas de agua bitérmicas fría/caliente y desagües para lavadora y lavavajillas.

En baños, aparatos sanitarios de porcelana vitrificada color blanco. Mueble con lavabo integrado solo en viviendas no adaptadas. Grifería monomando. En plato de ducha de baño principal, grifería con hidromezclador termostático.

12. COCINAS
Cocinas sin amueblar, con tomas de corriente, agua y desagüe.

13. ZONA EXTERIOR COMUNITARIA
Zona común ajardinada con riego automático y recorridos peatonales pavimentados. Piscina, zona de juegos infantiles, sala comunitaria y conserjería.

14. VARIOS
Los jardines privados de viviendas en planta baja se entregarán en tierra y contarán con punto de iluminación, toma de corriente y toma de agua.

Nota Informativa previa al ingreso en la Cooperativa

La presente nota informativa está dirigida a los interesados en la promoción **LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES – Parcela VC-3 (promovida por la Cooperativa EL ROMERAL URBAN, S.COOP.),** con el fin de que dispongan de los datos necesarios para que puedan valorar su ingreso en la Cooperativa, como socios promotores, con la máxima información.

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**. Los costes de la promoción son sufragados con las aportaciones (ingresos) de los socios a la misma (en torno al 20% del coste más el IVA total vigente) y el préstamo promotor que la cooperativa obtenga, habitualmente de una entidad bancaria (en torno al 80% del coste); préstamo en el que, posteriormente, se subrogarán los socios mediante un préstamo hipotecario individual. En consecuencia, la suma de los ingresos que obtenga la Cooperativa (mediante las aportaciones sociales de los socios y a través del préstamo promotor de la entidad bancaria), deberá ser la misma que los costes totales de la promoción.

Por tanto, la Cooperativa EL ROMERAL URBAN, S. COOP. es una sociedad, sin ánimo de lucro, que adjudicará las viviendas a sus socios a estricto precio de coste. Por tanto, **EL COSTE ES ESTIMADO, NO ES COSTE CERRADO.** EL coste no estará cerrado hasta que se produzca la escrituración pública de las viviendas y demás elementos.

Y esto es así, porque entre las distintas partidas que configurarán el coste estimado de la promoción (el terreno, la ejecución/construcción de la obra, licencias y tasas, gastos técnicos, gastos de formalización de Escrituras y financiación del proyecto, auditoría, afianzamiento de cantidades, seguros, honorarios de gestión, gastos financieros e intereses de préstamos) hay dos partidas, fundamentalmente, que teniendo un valor estimado, son más susceptibles de variaciones (al alza y/o a la baja) por razones técnicas y por cuestiones económicas, financieras e incluso geopolíticas; de forma que dichas variaciones (al alza y/o a la baja), en caso de producirse, afectarán al coste de la promoción y, por tanto, al coste de las viviendas que componen la misma.

Estas dos partidas son:

- El coste de la ejecución/construcción de la obra, que dependerá del valor de las materias primas, energía y mano de obra.
- Los costes financieros e Intereses del préstamo al promotor.

Estos costes (coste de ejecución/construcción de la obra y costes financieros e intereses del préstamo a promotor) quedarán más definidos:

- Cuando los socios, mediante Asamblea, elijan a la empresa constructora que ejecutará la obra, teniendo en cuenta que su inicio se producirá una vez que la Cooperativa obtenga Licencia de Obra, Calificación Provisional, financiación bancaria y un porcentaje mínimo de comercialización de las viviendas que componen la promoción.
- Cuando se concreten los gastos financieros e intereses del préstamo al promotor que estén vigentes en el momento de la contratación (coincidiendo con el inicio de la obra) y durante la vigencia del préstamo al promotor, necesario para financiar la ejecución de la obra.

La VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA es aquella destinada a domicilio habitual y permanente y que, cumpliendo los requisitos de superficie útil máxima y precio máximo que se establecen normativamente reciba, además, la calificación como vivienda protegida por la Administración Pública competente.

Conforme a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid, a las viviendas y sus anejos (trastero y plaza/s de garaje) con protección pública y, por tanto, a la promoción LAS SEDAS DE ALCALA DE HENARES – Parcela VC-3, promovida por la Cooperativa EL ROMERAL URBAN, S.COOP., le son aplicables unos precios máximos (Precio de Módulo) de adjudicación, conforme a la normativa vigente (Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid), publicada el 22 de febrero de 2024.

No obstante, **debido a la variación al alza que han experimentado los precios de la construcción, energía, incremento de IPC… ., es muy probable que la Cooperativa se vea en la necesidad de que los socios de la misma tengan que acordar, en su caso, sufragar el exceso de costes no cubierto con el Precio de Módulo** (precio máximo aplicable) **mediante aportaciones a Capital Social**; hecho que deberán, en su caso, acordar en Asamblea General en el momento de la Aprobación del Plan Financiero de la Promoción.

No obstante, y sin perjuicio del necesario acuerdo por parte de la Asamblea de la Cooperativa, entendiendo que los socios que se incorporen al referido proyecto inmobiliario pretenden disponer de su vivienda lo antes posible, **se podrá establecer un procedimiento de acceso a la Cooperativa que requerirá una aportación adicional al Capital Social que sufragará la diferencia entre el valor del precio máximo establecido por el módulo aplicable** (conforme a la normativa vigente de la Comunidad de Madrid) **y los costes totales reales (a precio de mercado) de la Promoción. Y todo ello sin perjuicio de las aportaciones que los socios deban realizar en concepto de aportación a cuenta del precio máximo aplicable (Precio de Módulo) de la vivienda y sus anejos.**

¿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.

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 o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Procedimiento de Acceso a la Cooperativa (continuación)

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 VC3 LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (promovida por la Cooperativa EL ROMERAL URBAN, S.COOP.) pueden informarse de sus características y condiciones en el **teléfono 91.126.56.03** a través del correo electrónico **comercial@prygesa.es**, mediante una **reunión presencial o por videollamada** (en ambos casos **CON CITA PREVIA**) y en la página web **www.prygesa.es**

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 y se completará con el abono de QUINIENTOS EUROS (500.-€) 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 QUINIENTOS EUROS (500.-€) 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 ADMITIÁN 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:

- 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.
- Aportar toda la documentación requerida a efectos de la legislación aplicable para la Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- Aportar 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, haber realizado pagos a cuenta de la vivienda que se le adjudicará. El socio es parte integrante de la Cooperativa con todos los derechos y obligaciones que ello conlleva.

Procedimiento de Acceso a la Cooperativa (continuación)

DESISTIMIENTO DE LOS PREINSCRITOS, BAJA DE LOS SOCIOS Y REEMBOLSO DE APORTACIONES

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, una vez formalizados los Documentos de Preinscripción 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 que podría oscilar entre 15 días y 2 meses, aproximadamente.

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), 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.

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, copia del Libro de Familia (de todas las páginas), en caso de tenerlo o, en su defecto, Certificado de Nacimiento. La compulsa de documentos puede realizarse, por ejemplo, en una Comisaría de Policía que lleve a cabo estas gestiones o, en su defecto, en una notaría.
- 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)
- 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
- 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. Estos documentos pueden obtenerse en el Registro de la Propiedad de cualquier población española, o en la página web del Colegio de Registradores de España www.registradores.org
- Capitulaciones matrimoniales, 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, 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.
- 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).

Procedimiento de Acceso a la Cooperativa (continuación)

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, para acreditar el origen de los fondos destinados a la adquisición de la vivienda:

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.

El proceso de formalización de la Preinscripción se realizará en modo ONLINE. La documentación que tenga que aportar el preinscrito se enviará por correo electrónico y 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.

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.

prygesa
pryconsa

ADMINISTRACIÓN
- Gestión documental
- PBCFT
- LOPD

COMERCIAL
- Imagen
- Comercialización
- Información
- CRM
- Captación
- Medios
- Análisis
- Asesoramiento

DESARROLLO
- Suelo
- Urbanístico
- Viabilidad
- Definición de producto

FINANCIERO
- Plan actuación
- Control costes
- Financiación
- Tributos
- Contabilidad
- Asesoramiento

GESTIÓN
- Clientes
- Permisos
- Calificaciones
- Tramitaciones
- Mercantil
- Societaria
- Asesoramiento

JURÍDICO
- Documentación
- Constitución
- Registro
- Contratos
- Asesoramiento

MARKETING
- Imagen
- Prensa
- Branding
- Comunicación
- Medios
- Análisis
- Asesoramiento

TÉCNICO
- Licitaciones
- Concursos
- Licencias
- Proyectos
- Supervisión
- Asesoramiento

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 o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Quiénes somos

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.

Promociones En Curso en Madrid

- VC6 LAS SEDAS DE ALCALA DE HENARES (EL ROMERAL URBAN, S. COOP.): 69 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.: 24 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).
- RMP5 SOTO DE TORREJON RESIDENCIAL, S.COOP.: 50 viviendas VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid).
- RMP6.1 SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP.: 24 viviendas VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid).
- LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S. COOP. - Fase Villaescusa): 16 viviendas de renta libre, en el barrio de Pueblo Nuevo (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.

prygesa

Sede Central en Madrid

Oficinas en Bilbao y Valencia

Información

prygesa.es

678 739 433

ebeltran@prygesa.es

Promueve:

El Romeral Urban S. COOP.

LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES

Este dossier se facilita a petición expresa del cliente, 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 cliente acepta que la información ofrecida en el dossier podrá experimentar variaciones técnicas, jurídicas, administrativas o por decisión de la Cooperativa. Amueblamiento no incluido excepto el indicado expresamente en la Memoria de Calidades.

Este dossier es válido hasta 20-agosto-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 – 2ª Planta – 28020 Madrid