



LAS SEDAS

DE ALCALÁ DE HENARES

Parcela VC-3

63 PISOS DE 1, 2 Y 3 DORMITORIOS

Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB), en Cooperativa Las Sedas – Alcalá de Henares (Madrid)

SOLO VIVIENDAS ADAPTADAS PMR
(discapacidad mínima 33%)

Promueve:



Gestiona:



ÍNDICE

▪ Localización LAS SEDAS	Pág. 3-4
▪ Descripción LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcela VC-3)	Pág. 5
▪ Infografías	Pág. 6-9
▪ Vista Cenital Conjunto Residencial	Pág. 10
▪ Planos Tipologías de Viviendas	Pág. 11-12
▪ Planos de Plantas	Pág. 13-15
▪ Costes Estimados y Forma de Pago prevista	Pág. 16-17
▪ Infografías Interiores (Vivienda Tipo)	Pág. 18-21
▪ Memoria de Calidades	Pág. 22
▪ Nota Informativa previa al ingreso en la Cooperativa	Pág. 23
▪ Requisitos de Acceso Viviendas VPPB	Pág. 24
▪ Procedimiento de Acceso a la Cooperativa	Pág. 25-29
▪ Quiénes Somos	Pág. 30-31
▪ Contacto	Pág. 32



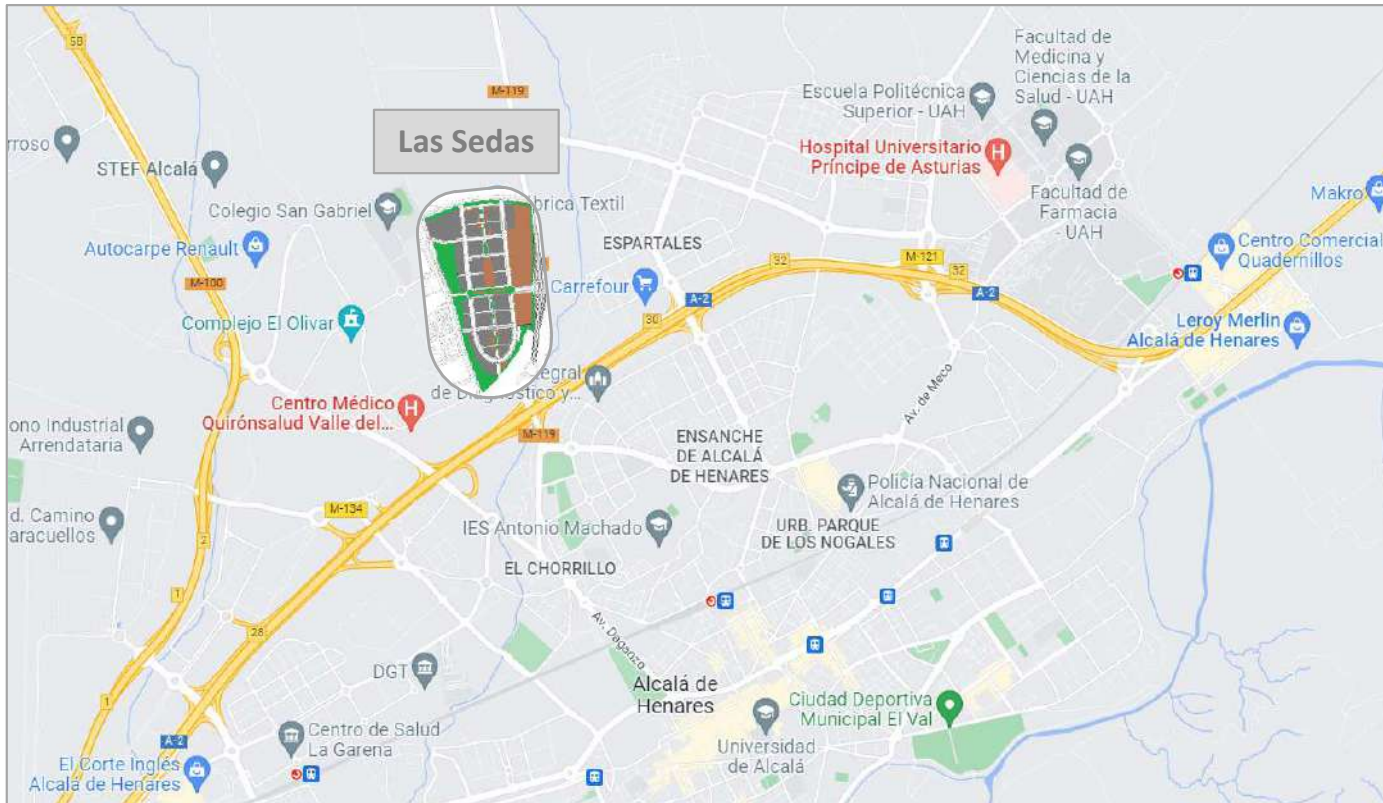
LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



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 Espartaes, 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:

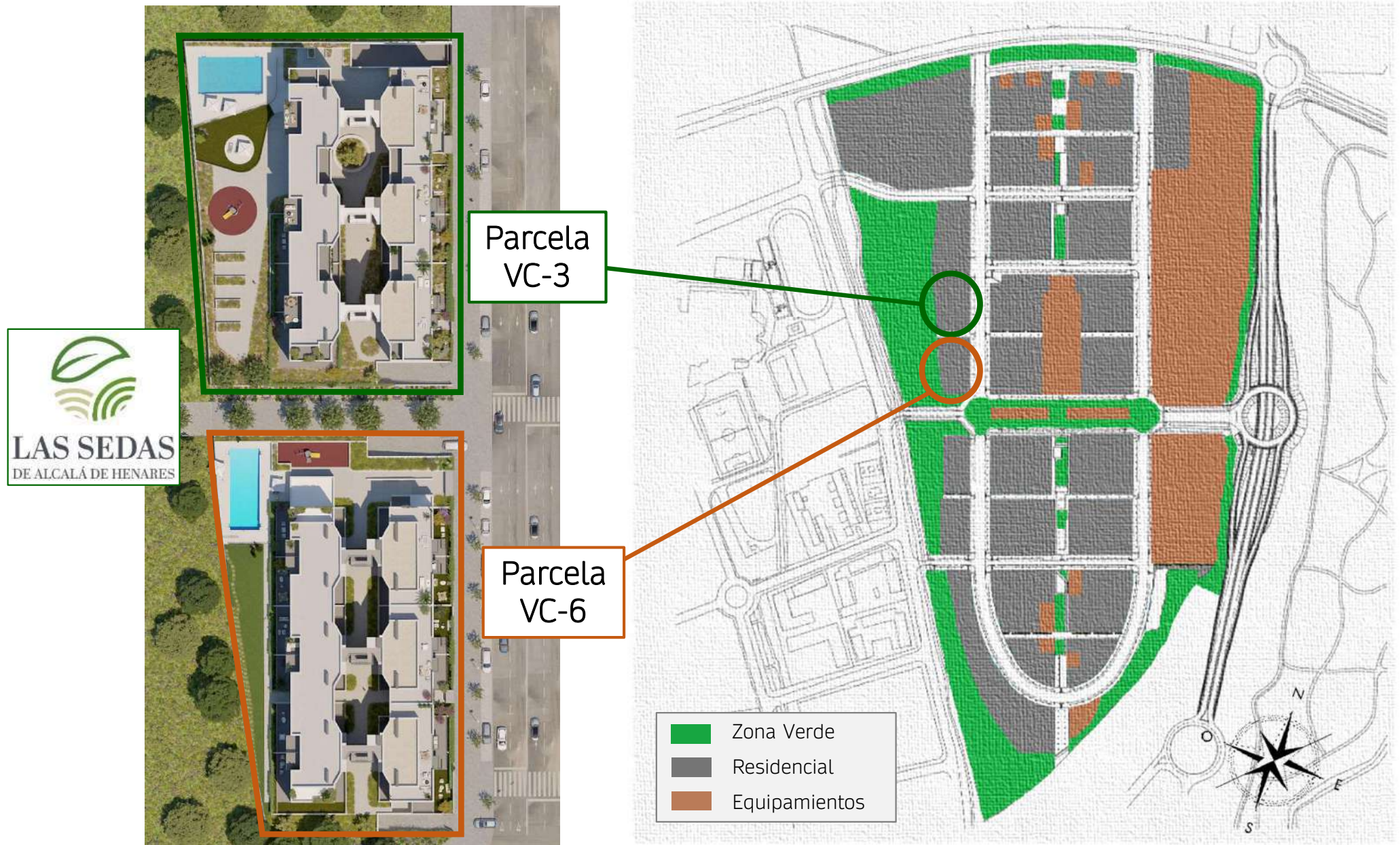
- Hospital Universitario Príncipe de Asturias
- Otros supermercados: Carrefour y Makro
- Otros Centros de Salud: Centro de Salud La Garena y Centro Médico QuirónSalud Valle del Henares
- IES Antonio Machado
- Comisaría Policía Nacional Alcalá de Henares
- Universidad de Alcalá, Esc. Politécnica Superior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

LOCALIZACIÓN LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (parcelas VC3 y VC6)



LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES

(Parcela VC-3) 63 PISOS DE 1, 2 Y 3 DORMITORIOS



Cooperativa gestionada por PRYGESA (Grupo PRYCONSA)

- Urbanización privada con piscina, jardines, zona de juegos infantil, sala comunitaria, parking bicicletas y conserjería
- SUELO EN PROPIEDAD
- OBRA INICIADA. Construye NUICON CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS
- Financiación: Hasta el 80% del Coste VPPB, con BBVA
- Cantidades aseguradas
- Personalización de espacios con elección de acabados
- Certificación Energética estimada: A
- Entrega estimada: 2º semestre 2028

Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) en Cooperativa



Promueve:



INFOGRAFIAS



FACHADA EXTERIOR ESTE (Vía Pública)

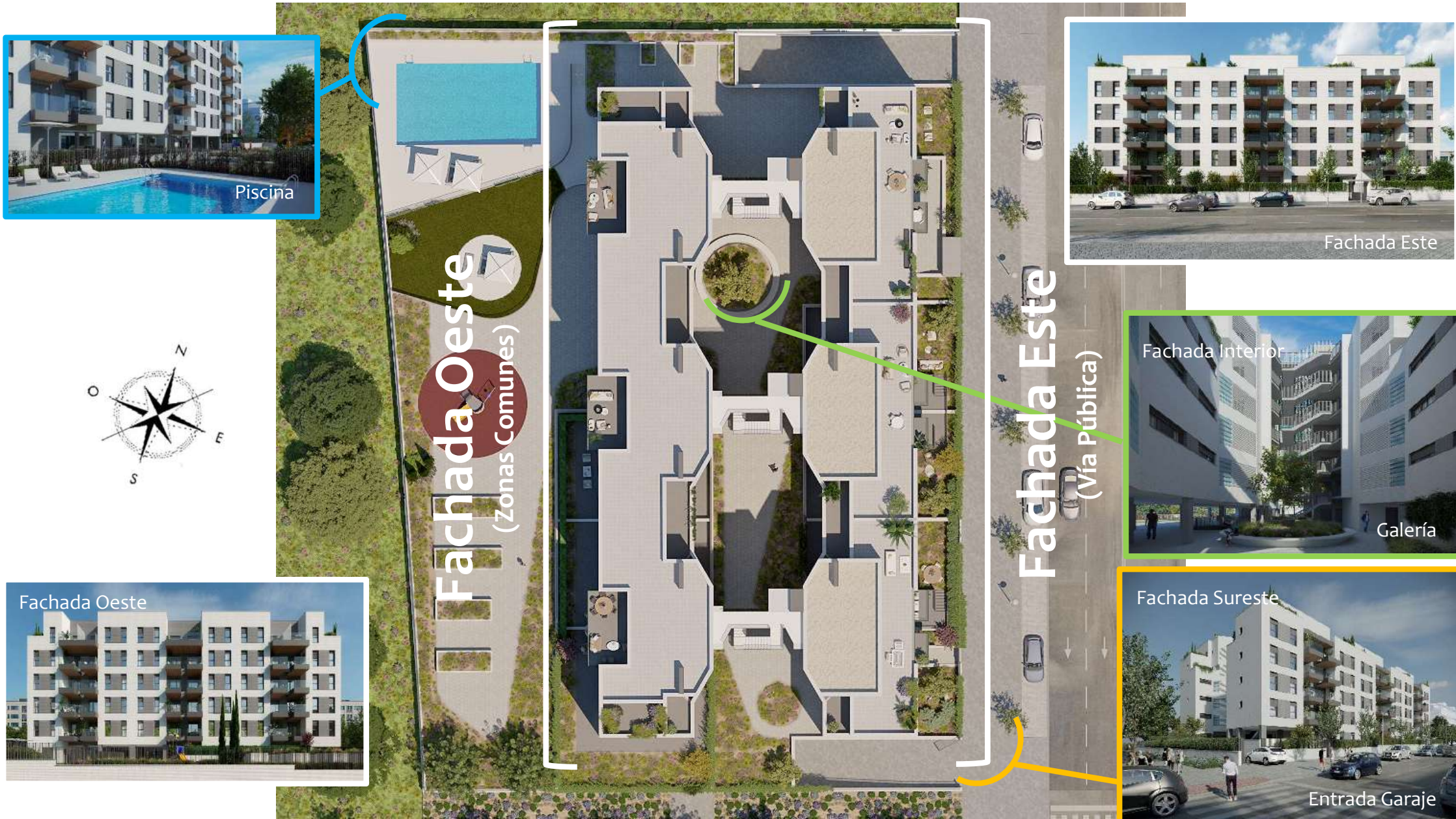


FACHADA EXTERIOR OESTE (Zonas Comunes)

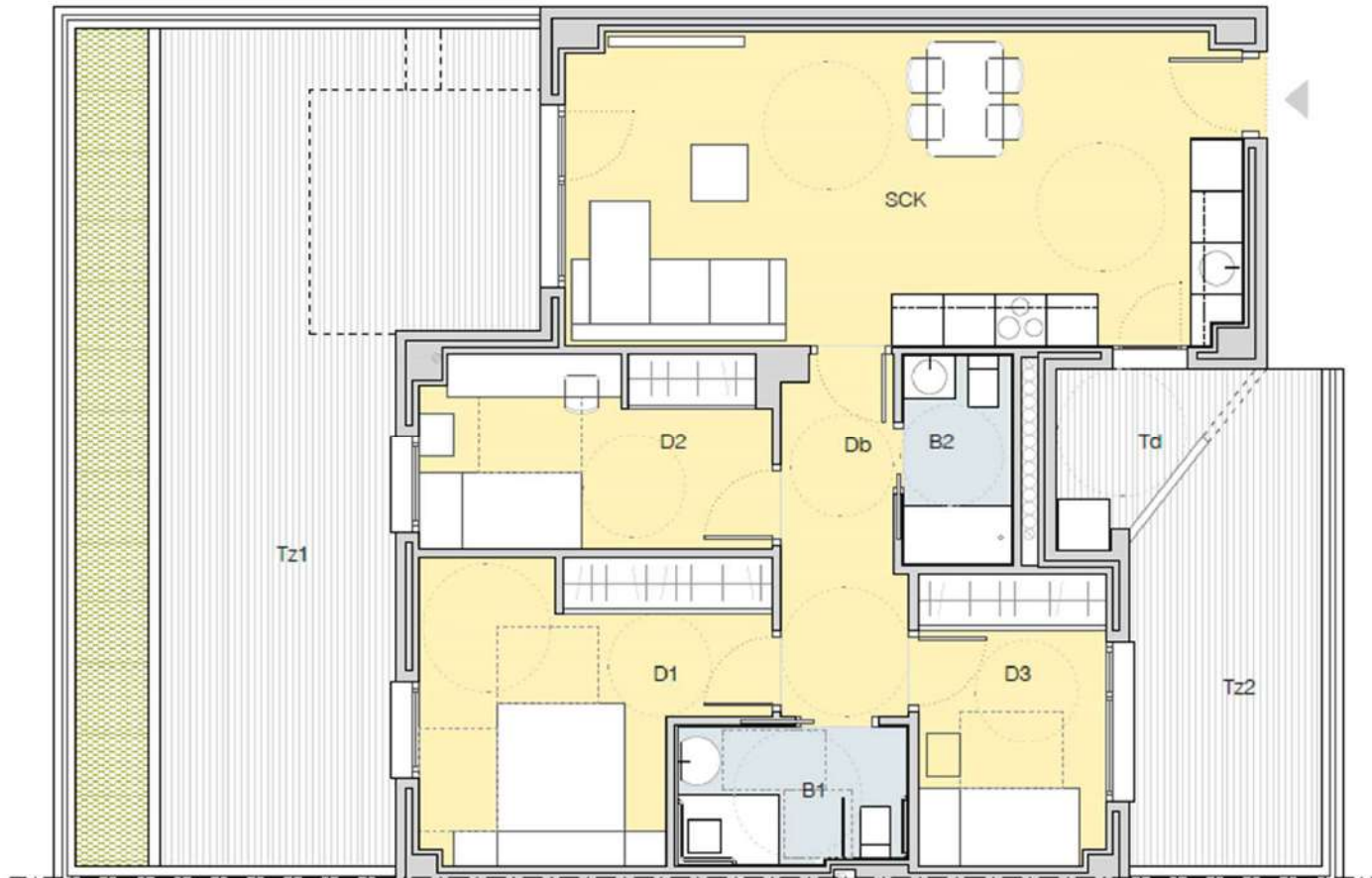




VISTA CENITAL Conjunto Residencial



Tipo VT14 (3 dormitorios) VIVIENDA ADAPTADA PMR

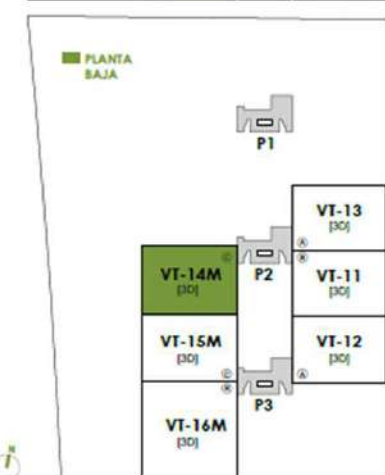
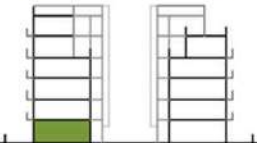


Vivienda TIPO 14M [3 dormitorios]

[vivienda adaptada]

SUPERFICIES ÚTILES

SALÓN-COMEDOR-COCINA	28.87 m ²
DISTRIBUIDOR	5.78 m ²
BAÑO 1	4.28 m ²
BAÑO 2	3.09 m ²
DORMITORIO 1	12.63 m ²
DORMITORIO 2	9.22 m ²
DORMITORIO 3	7.45 m ²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	71.32 m²
TENEDERO	3.18 m ²
TERRAZA 1	42.82 m ²
TERRAZA 2	11.50 m ²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	57.50 m²
TOTAL ÚTIL COMPUTABLE VPP	78.45 m²
CONSTRUIDA INTERIOR PROPIA	65.72 m ²
CONSTRUIDA EXTERIOR PROPIA	8.57 m ²



La **VIVIENDA TIPO VT14M de 3 dormitorios es VIVIENDA ADAPTADA PMR** destinadas **EXCLUSIVAMENTE**, a personas que acrediten una discapacidad mínima del 33% (no es imprescindible acreditar movilidad reducida).

Tipo VT15 (3 dormitorios)
VIVIENDA ADAPTADA PMR



Vivienda TIPO 15M [3 dormitorios]	
[vivienda adaptada]	
SUPERFICIES ÚTILES	
SALÓN-COMEDOR-COCINA	27.91 m ²
DISTRIBUIDOR	5.78 m ²
BAÑO 1	4.28 m ²
BAÑO 2	3.09 m ²
DORMITORIO 1	12.63 m ²
DORMITORIO 2	9.22 m ²
DORMITORIO 3	7.45 m ²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	70.36 m²
TENDEDERO	3.18 m ²
TERRAZA 1	42.00 m ²
TERRAZA 2	11.50 m ²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	56.68 m²
TOTAL ÚTIL COMPUTABLE VPP	77.40 m²
CONSTRUIDA INTERIOR PROPIA	83.38 m ²
CONSTRUIDA EXTERIOR PROPIA	8.34 m ²




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).

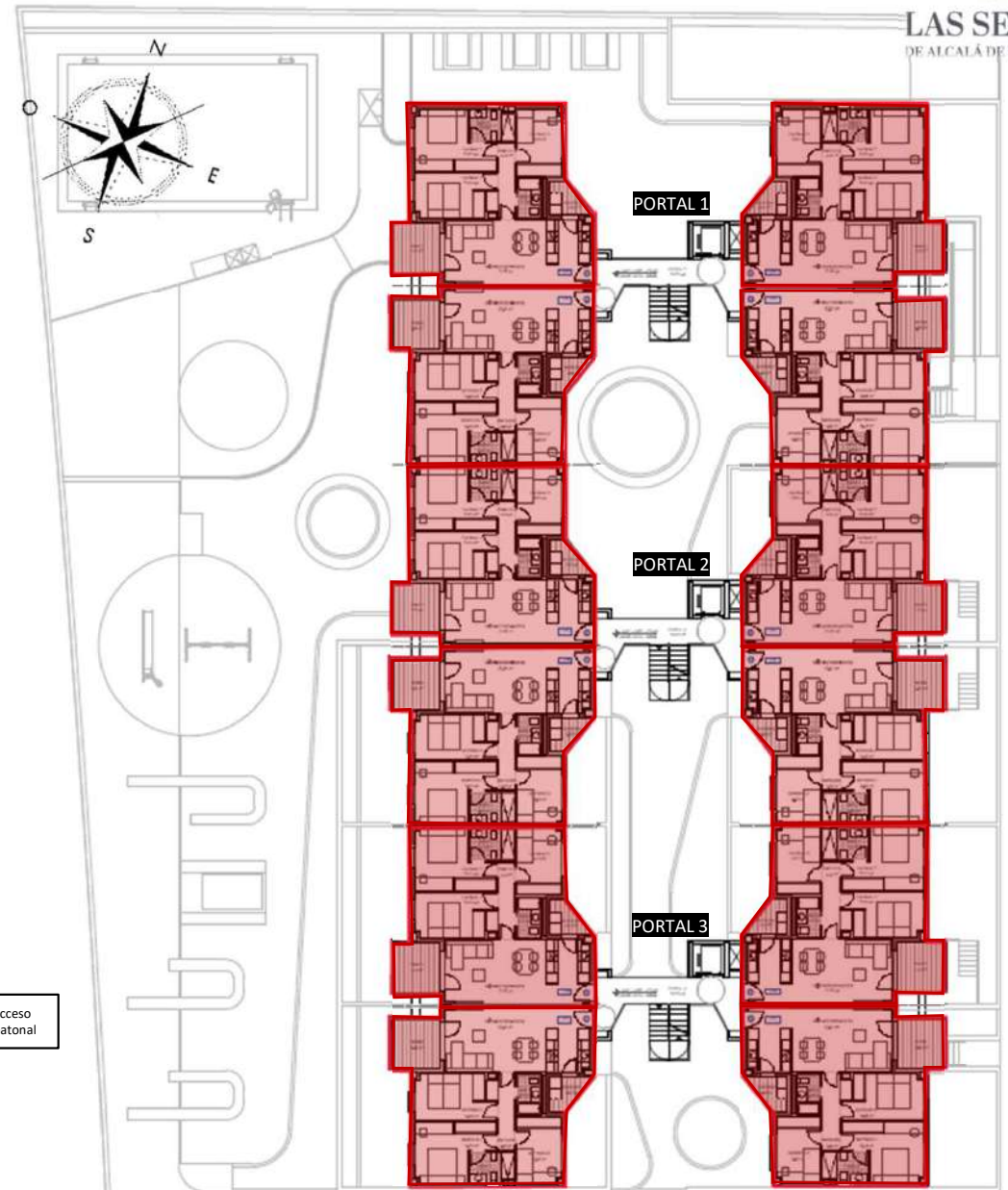
Plano Planta Baja y Planta Tipo (1ª, 2ª y 3ª)



LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



Planta Baja



Planta Tipo (1ª, 2ª y 3ª)

- Viviendas RESERVADAS
- Viviendas DISPONIBLES

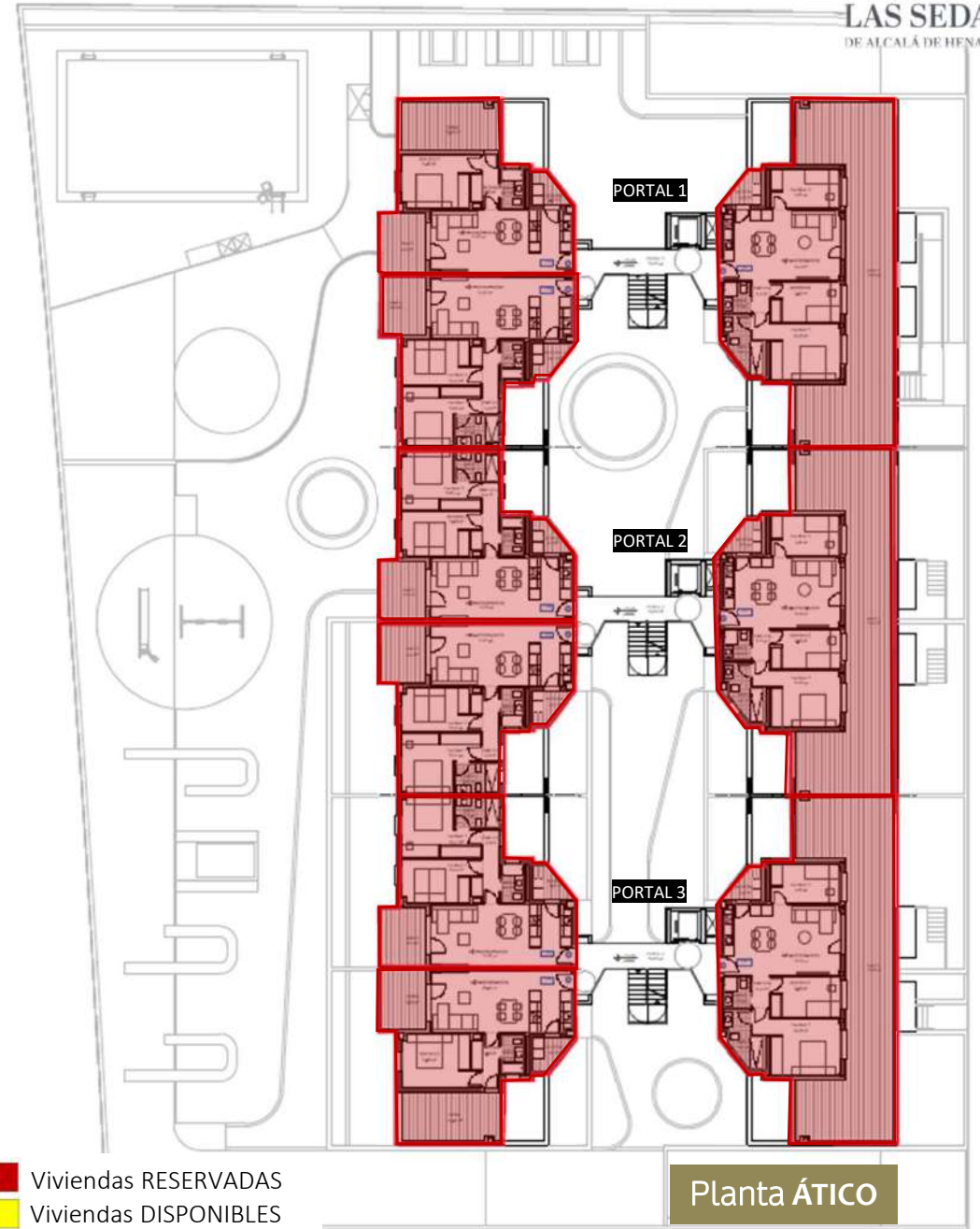
Plano Planta 4ª y Ático



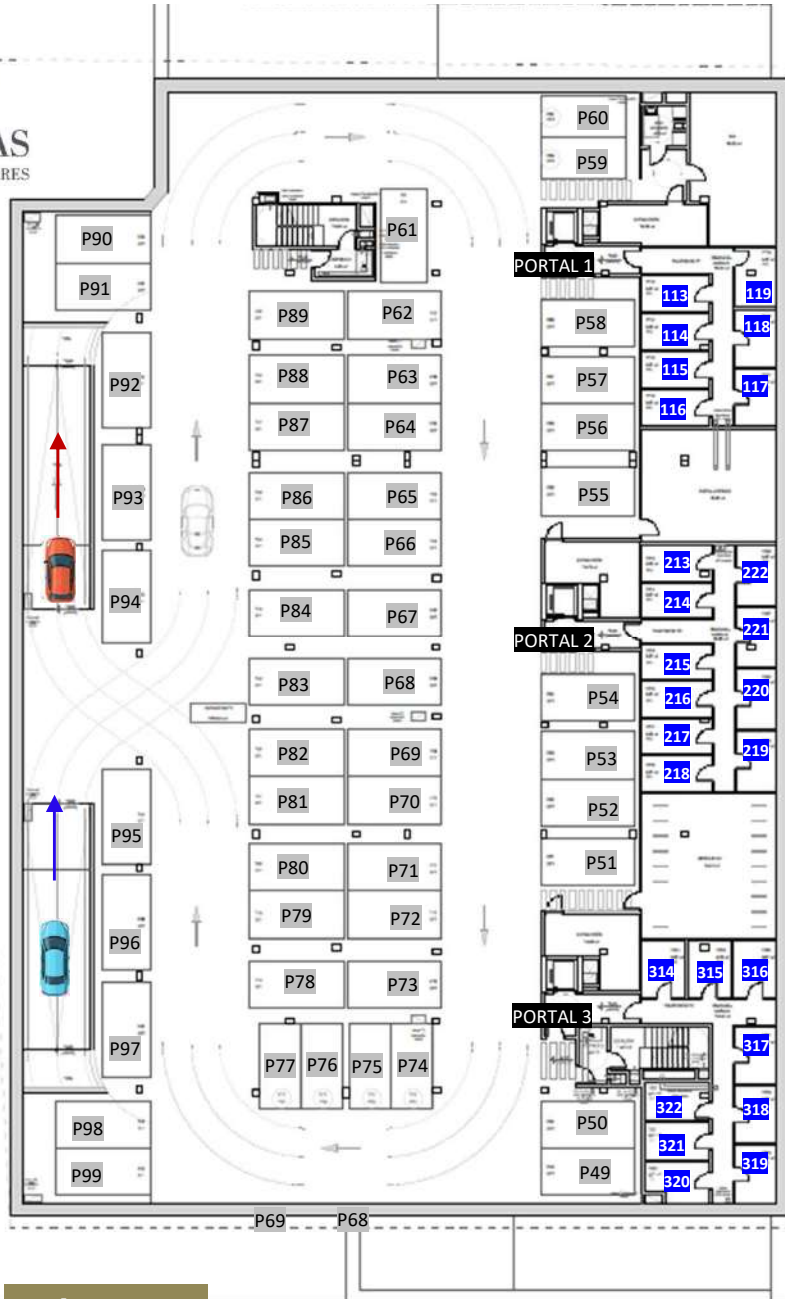
LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



- Viviendas RESERVADAS
- Viviendas DISPONIBLES



Plano Planta Sótano 1 y Sótano 2



SÓTANO 2



SÓTANO 1

Costes Estimados y 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 han sido aprobados por la Asamblea de la Cooperativa, 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 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 VPPB + CAPITAL SOCIAL + IVA (10%).
 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 notaría, gastos del Registro de la Propiedad, gastos de gestoría en su caso, gastos de cancelación registral del préstamo hipotecario en caso de no subrogación al que ofrecerá en su día la entidad bancaria que financie la obra a la cooperativa, y cualquier otro gasto que le sea aplicable, conforme a la legislación vigente o por decisión de la Cooperativa.

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

NOTAS ACLARATORIAS SOBRE EL IVA:

- **En todos los pagos reflejados en el cuadro de costes estimados está incluido el 10% de IVA** (que es el 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 FINANCIÉ),** por lo que se abonará con anterioridad a la firma de la Escritura Pública de Adjudicación (Entrega de Llaves) ante Notario.

Costes Estimados y Forma de Pago prevista

LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcela VC-3)											COSTES ESTIMADOS					FORMA DE PAGO PREVISTA										
Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) en Cooperativa											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)	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 HIPOTECA ESTIMADA (Hasta 80% del COSTE VPPB)
Nº Dormitorios	Tipo	Superficie Útil comput. (m2)	Superficie Útil Exterior (m2)	Portal	Vivienda	Anejos Vinculados				ENTRADA JUL-26 (IVA 10% incluido)							19 PAGOS MENSUALES Coste VPPB desde AGO-26 hasta FEB-28 (IVA 10% incluido)	2 Pagos CAPITAL SOCIAL en SEP-26 y DIC-26 (IVA 10% incluido)	2 Pagos CAPITAL SOCIAL en MAR-27 y SEP-27 (IVA 10% incluido)	2 Pagos Extras Coste VPPB en JUL-27 y DIC-27 (IVA 10% incluido)	PAGO FINAL Coste VPPB FEB-28 (IVA 10% incluido)	PAGO FINAL CAPITAL SOCIAL ABR-28 (IVA 10% incluido)	IVA (10%) de la HIPOTECA ESTIMADA			
						Trastero		Plazas de Garaje																		
						Nº	Sótano	Nº	Sótano																	
3	VT14M	78,45	57,50	2	BAJO C	T202M	1	P07M	P39	1	500 €	221.444 €	42.047 €	263.491 €	26.349 €	289.840 €	33.850 €	875 €	5.500 €	4.950 €	1.750 €	6.843 €	13.252 €	17.716 €	112.685 €	177.155 €
	VT15M	77,40	56,68	3	BAJO C	T311M	1	P02M	P01	1	500 €	219.229 €	41.627 €	260.856 €	26.086 €	286.942 €	33.850 €	875 €	5.500 €	4.730 €	1.750 €	6.356 €	13.230 €	17.538 €	111.558 €	175.383 €

* Las **VIVIENDAS TIPO VT14M y VT15M de 3 dormitorios son VIVIENDAS ADAPTADAS PMR** destinadas, **EXCLUSIVAMENTE**, a personas que acrediten una discapacidad mínima del 33% (no es imprescindible acreditar movilidad reducida).

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

Salón-Comedor-Cocina



Salón-Comedor-Cocina



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

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

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

Salón-Comedor-Cocina



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

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.

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

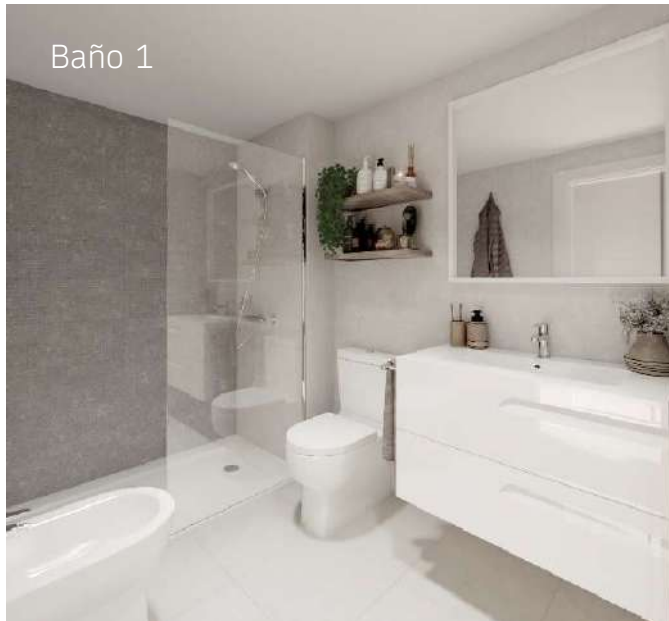
Dormitorio 1



Dormitorio 1



Baño 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.

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

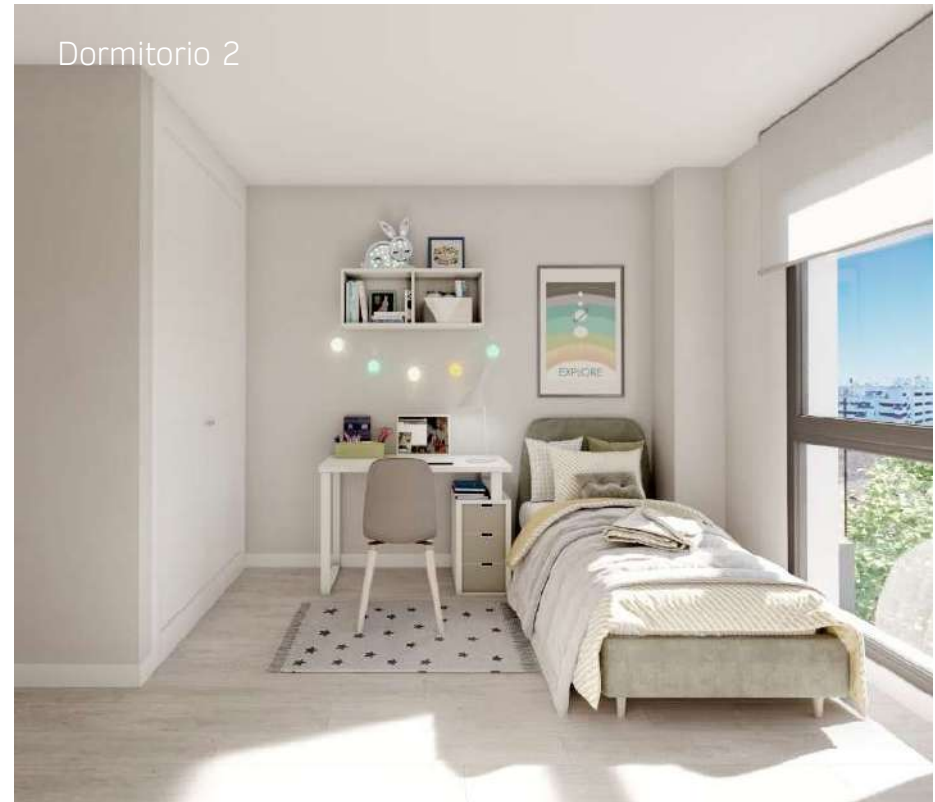
Dormitorio 3



Dormitorio 3



Dormitorio 2



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.

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. Aislamiento con espuma de poliuretano proyectado, 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

La vivienda cuenta con un equipo de Aerotermia comunitario, situado en la cubierta del Edificio, para producción de calefacción/refrigeración por suelo radiante/refrescante y agua caliente sanitaria. El control de la temperatura se regula mediante termostatos en cada una de las estancias, salón y dormitorios.

Preinstalación de fancoil.

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

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 (el 20% del coste VPPB, más el Capital Social, más el IVA total vigente) y el préstamo promotor que la cooperativa obtenga, habitualmente de una entidad bancaria (en torno al 80% del coste VPPB); 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 al 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 de adjudicación (PMA-Coste VPPB-Precio de Módulo), conforme a la normativa vigente (Resolución de 24 de enero de 2025, 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 06 de febrero de 2025.

No obstante, en caso de variación al alza de los costes de la promoción la Cooperativa se verá en la necesidad de que los socios de la misma tengan que acordar, en su caso, sufragar el exceso de costes no cubierto por el Coste VPPB (Precio Máximo de Adjudicación-Precio de Módulo) mediante aportaciones a Capital Social; hecho que deberán, en su caso, acordar en Asamblea General.

En ese caso, la Cooperativa podría establecer un procedimiento de acceso que requeriría una aportación societaria adicional al Capital Social que sufragaría la diferencia entre el valor del precio máximo establecido por el módulo aplicable, Coste VPPB, (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 (Coste VPPB-Precio del Módulo) de la vivienda y sus anejos.

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 (o interesados, si son varios) en adquirir vivienda con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) 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 5,5 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-jul-26 al 30-jun-27 (IRPF 2025)		
Contratos de Adjudicación del 01-jul-27 al 30-jun-28 (IRPF 2026)		
Nº de Titulares y/o Nº de Miembros de la Unidad Familiar	Índice corrector	Renta Máxima VPPB
1 o 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 o más	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 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 Básico (VPPB) **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 VPPB 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

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

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

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

Los interesados en 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 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 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.**

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 y 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

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 íntegra 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 que es titular la Cooperativa, la devolución puede oscilar entre 2 y 3 meses desde la solicitud.**

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 **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.
- **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
- **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
- 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 de separación o divorcio, o documento equivalente, además del Convenio Regulador, para identificar al usufructuario de la vivienda.



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:

- **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.

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.
- 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.

PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA

EL preinscrito se convertirá en SOCIO de la cooperativa tras haber firmado el Contrato de Adhesión a la cooperativa, por lo que, 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.



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)

Próximos lanzamientos

- LOS AHIJONES: Viviendas VPPB en Los Ahijones (Vicálvaro), Madrid.
- LOS CERROS: Viviendas VPPL en Los Cerros (Vicálvaro), Madrid.
- VALDEMORO URBAN (PONTIA URBAN, S. COOP.): 129 pisos VPPL en Valdemoro (Madrid).
- TORREJON DE ARDOZ: Viviendas VPPB en Torrejón de Ardoz (Madrid).
- JAVEA GARDEN: 72 pisos, viviendas de renta libre, en Jávea (Alicante)
- GANDIA BEACH AND GARDEN COOP: Viviendas de renta libre en el Grau de Gandía (Valencia)

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)
- RMP5 SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP.: 50 pisos VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid)
- RMP6.1 SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP.: 24 pisos VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid)
- LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S.COOP.); 24 pisos, viviendas de renta libre, en el barrio de Pueblo Nuevo (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)



LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES

(Parcela VC-3)

INFORMACIÓN

ebeltran@prygesa.es

678 739 433

comercial@prygesa.es

prygesa.es

Promueve:



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 29 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



LAS SEDAS

DE ALCALÁ DE HENARES

Parcela VC-3

63 PISOS DE 1, 2 Y 3 DORMITORIOS

Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB), en Cooperativa Las Sedas – Alcalá de Henares (Madrid)

SOLO VIVIENDAS ADAPTADAS PMR
(discapacidad mínima 33%)

Promueve:



Gestiona:



ÍNDICE

▪ Localización LAS SEDAS	Pág. 3-4
▪ Descripción LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcela VC-3)	Pág. 5
▪ Infografías	Pág. 6-9
▪ Vista Cenital Conjunto Residencial	Pág. 10
▪ Planos Tipologías de Viviendas	Pág. 11-12
▪ Planos de Plantas	Pág. 13-15
▪ Costes Estimados y Forma de Pago prevista	Pág. 16-17
▪ Infografías Interiores (Vivienda Tipo)	Pág. 18-21
▪ Memoria de Calidades	Pág. 22
▪ Nota Informativa previa al ingreso en la Cooperativa	Pág. 23
▪ Requisitos de Acceso Viviendas VPPB	Pág. 24
▪ Procedimiento de Acceso a la Cooperativa	Pág. 25-29
▪ Quiénes Somos	Pág. 30-31
▪ Contacto	Pág. 32



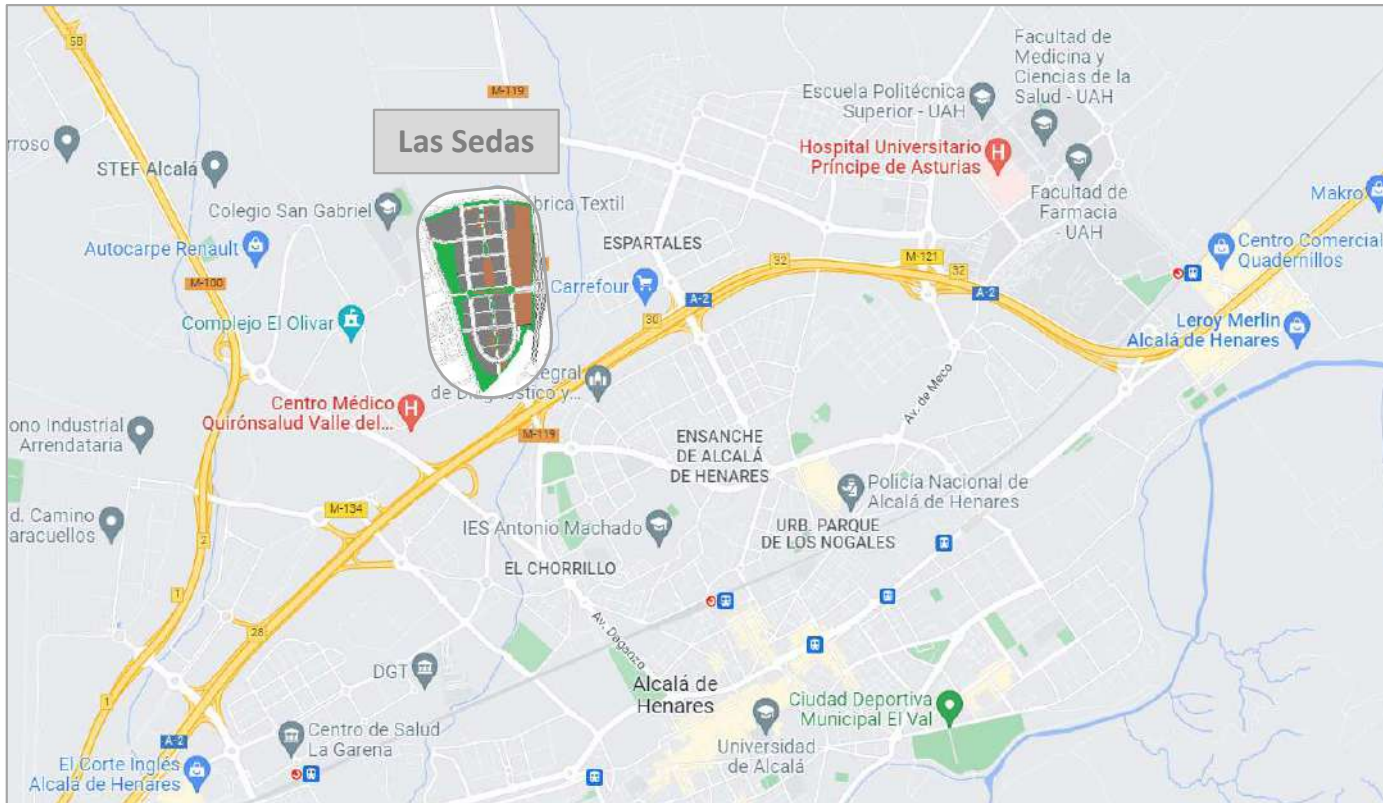
LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



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 Espartaes, 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:

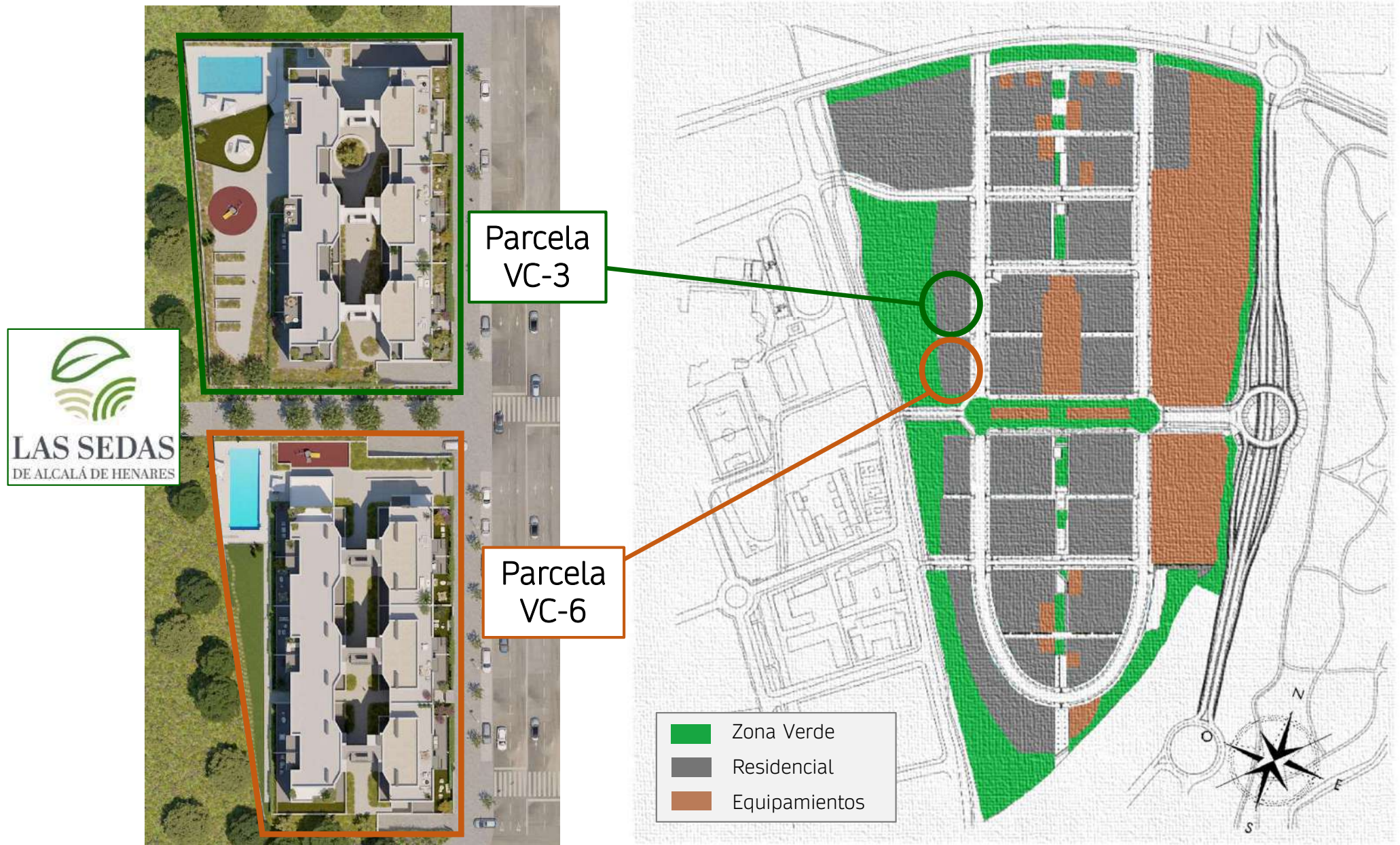
- Hospital Universitario Príncipe de Asturias
- Otros supermercados: Carrefour y Makro
- Otros Centros de Salud: Centro de Salud La Garena y Centro Médico QuirónSalud Valle del Henares
- IES Antonio Machado
- Comisaría Policía Nacional Alcalá de Henares
- Universidad de Alcalá, Esc. Politécnica Superior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

LOCALIZACIÓN LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (parcelas VC3 y VC6)



LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES

(Parcela VC-3) 63 PISOS DE 1, 2 Y 3 DORMITORIOS



Cooperativa gestionada por PRYGESA (Grupo PRYCONSA)

- Urbanización privada con piscina, jardines, zona de juegos infantil, sala comunitaria, parking bicicletas y conserjería
- SUELO EN PROPIEDAD
- OBRA INICIADA. Construye NUICON CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS
- Financiación: Hasta el 80% del Coste VPPB, con BBVA
- Cantidades aseguradas
- Personalización de espacios con elección de acabados
- Certificación Energética estimada: A
- Entrega estimada: 2º semestre 2028

Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) en Cooperativa



Promueve:



INFOGRAFIAS



FACHADA EXTERIOR ESTE (Vía Pública)

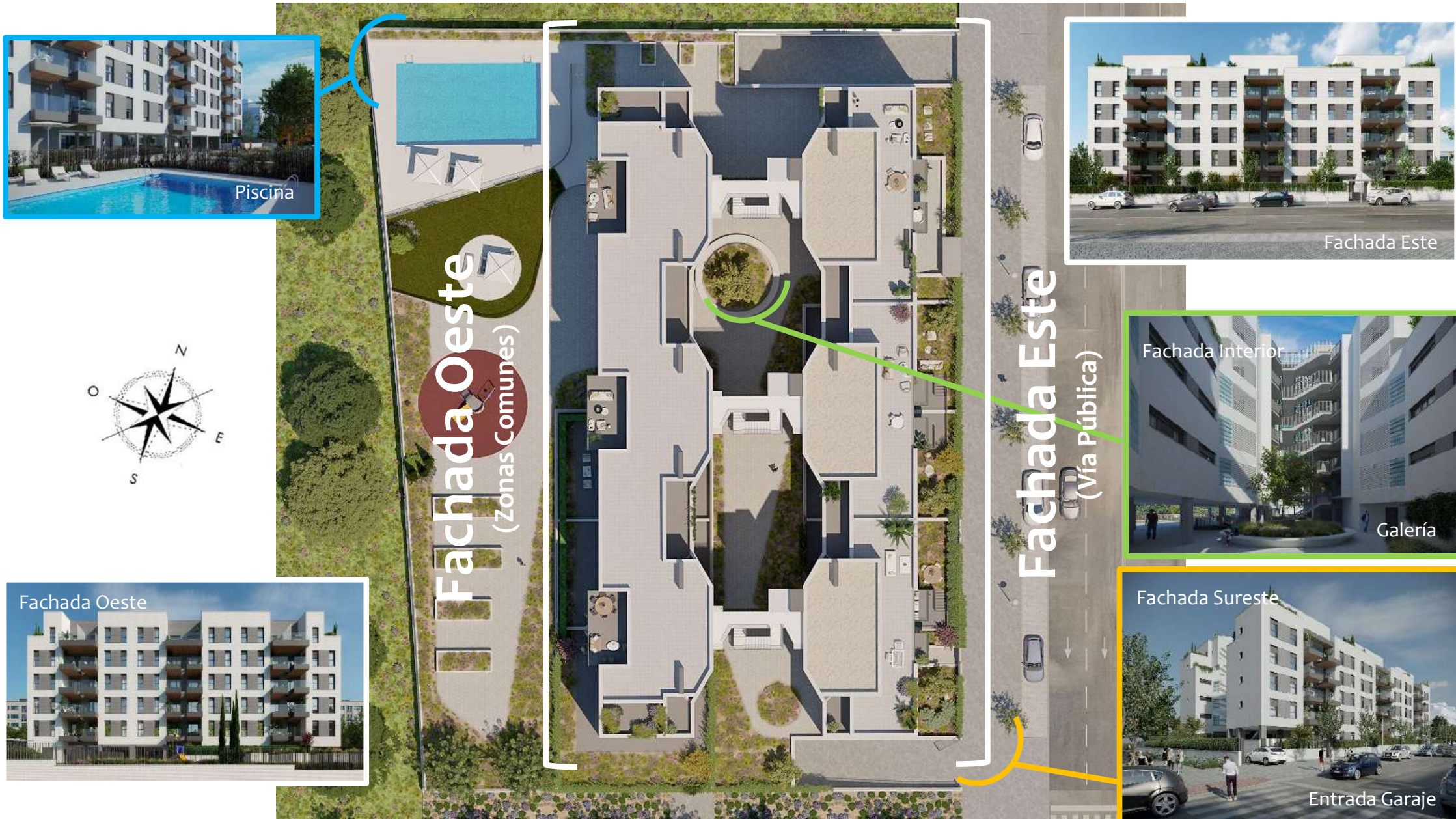


FACHADA EXTERIOR OESTE (Zonas Comunes)

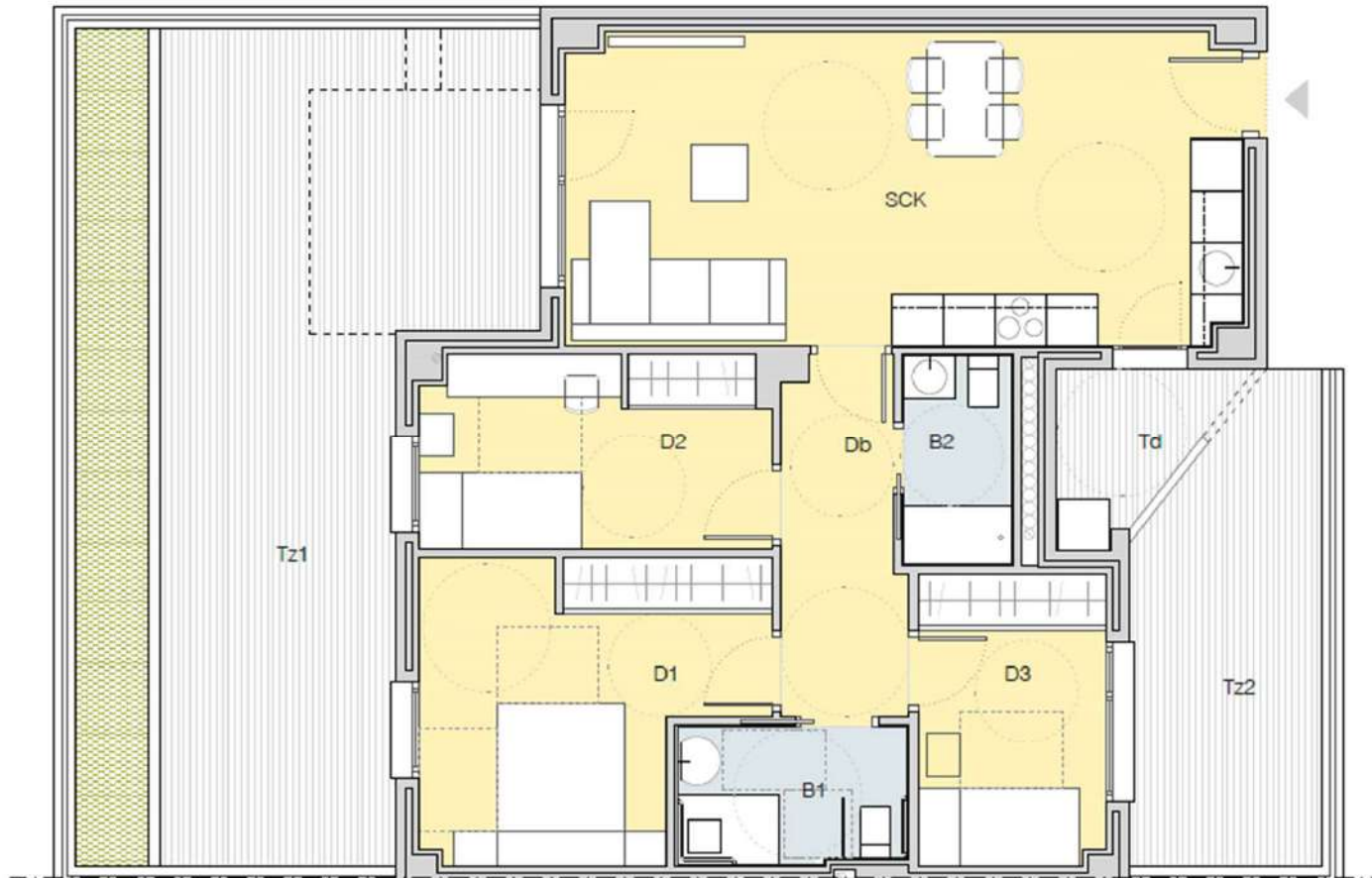




VISTA CENITAL Conjunto Residencial



Tipo VT14 (3 dormitorios) VIVIENDA ADAPTADA PMR

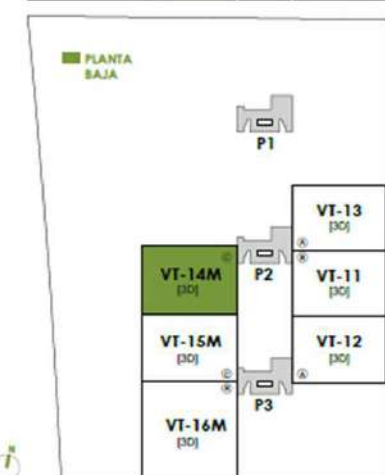
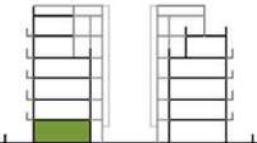


Vivienda TIPO 14M [3 dormitorios]

[vivienda adaptada]

SUPERFICIES ÚTILES

SALÓN-COMEDOR-COCINA	28.87 m ²
DISTRIBUIDOR	5.78 m ²
BAÑO 1	4.28 m ²
BAÑO 2	3.09 m ²
DORMITORIO 1	12.63 m ²
DORMITORIO 2	9.22 m ²
DORMITORIO 3	7.45 m ²
TOTAL ÚTIL INTERIOR	71.32 m²
TENEDERO	3.18 m ²
TERRAZA 1	42.82 m ²
TERRAZA 2	11.50 m ²
TOTAL ÚTIL EXTERIOR	57.50 m²
TOTAL ÚTIL COMPUTABLE VPP	78.45 m²
CONSTRUIDA INTERIOR PROPIA	65.72 m ²
CONSTRUIDA EXTERIOR PROPIA	8.57 m ²




La **VIVIENDA TIPO VT14M** de 3 dormitorios es **VIVIENDA ADAPTADA PMR** destinadas **EXCLUSIVAMENTE**, a personas que acrediten una discapacidad mínima del 33% (no es imprescindible acreditar movilidad reducida).

Tipo VT15 (3 dormitorios)
VIVIENDA ADAPTADA PMR



Vivienda TIPO 15M [3 dormitorios]
[vivienda adaptada]

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




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).

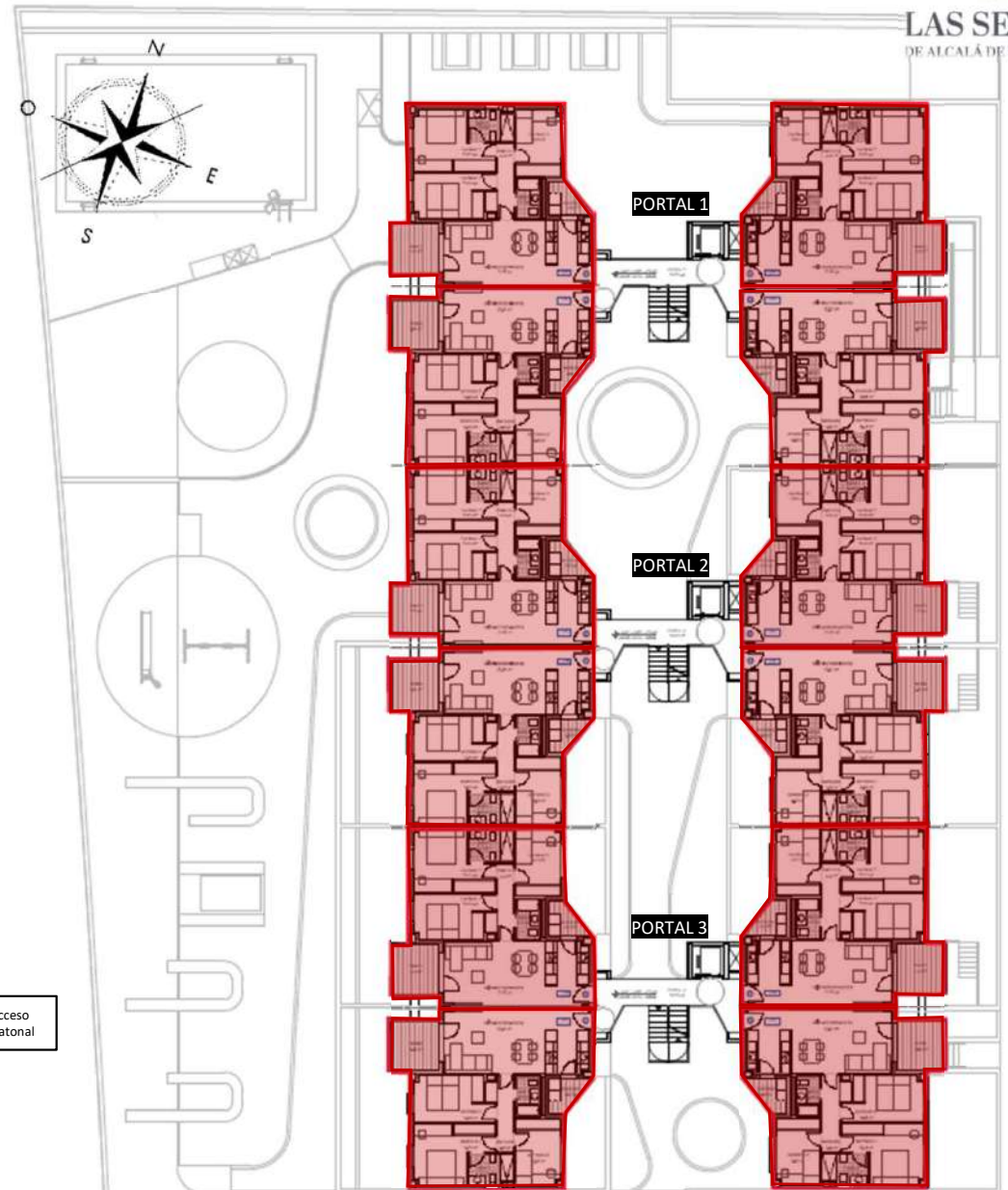
Plano Planta Baja y Planta Tipo (1ª, 2ª y 3ª)



LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



Planta Baja



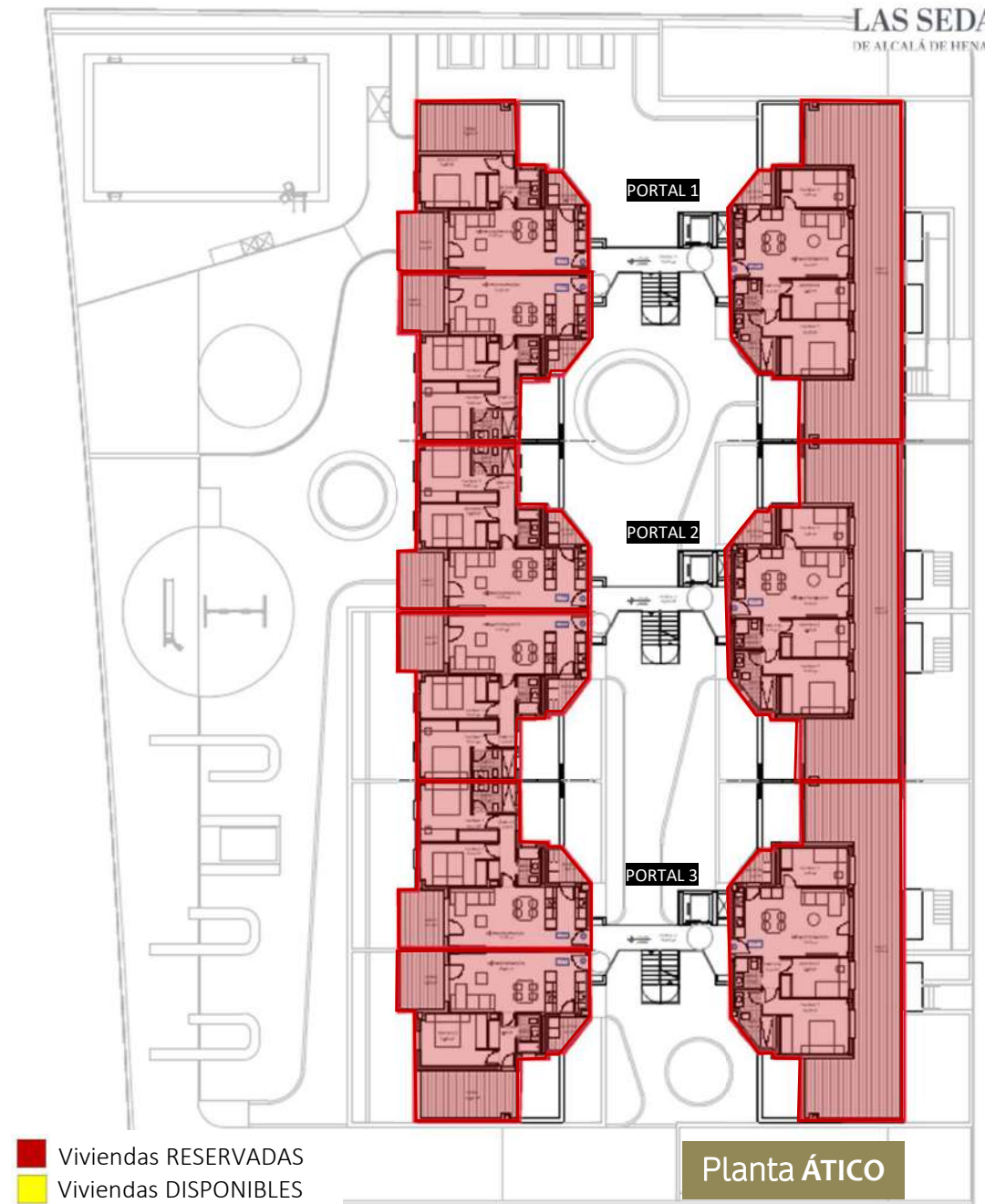
Planta Tipo (1ª, 2ª y 3ª)

- Viviendas RESERVADAS
- Viviendas DISPONIBLES

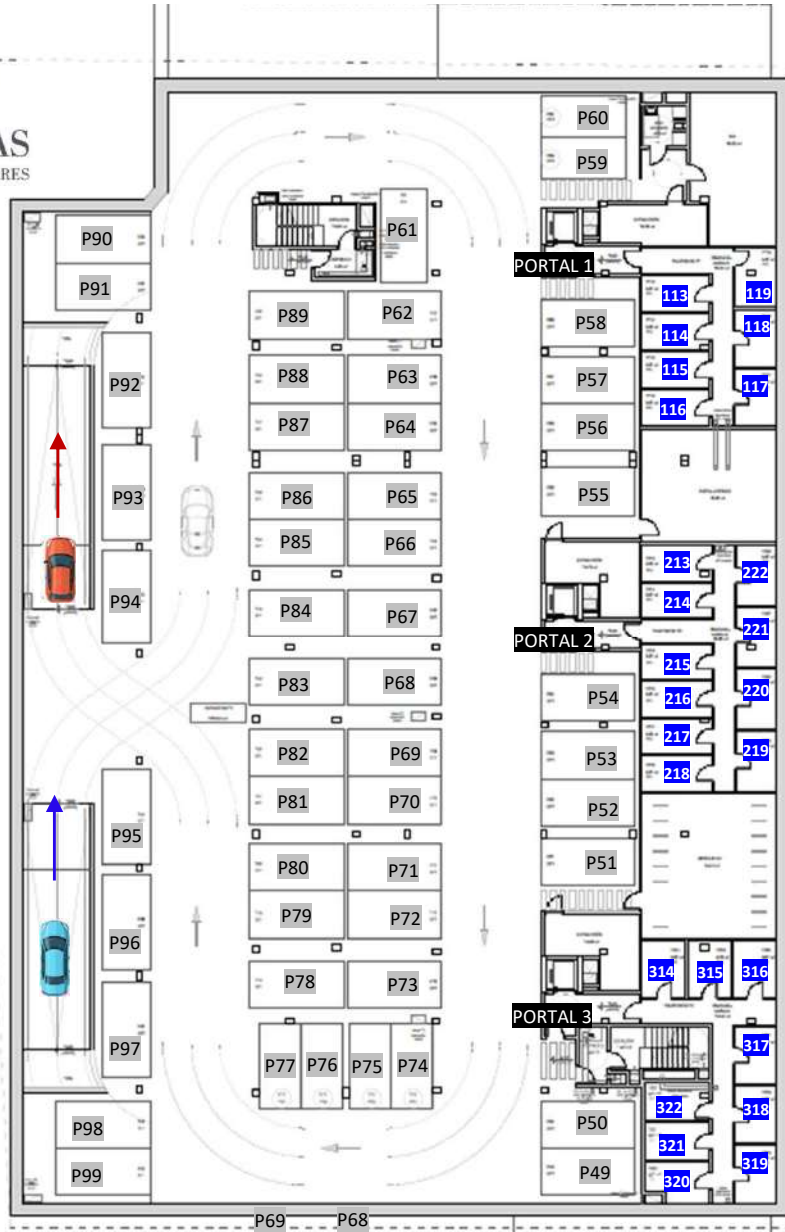
Plano Planta 4ª y Ático



LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



Plano Planta Sótano 1 y Sótano 2



SÓTANO 2



SÓTANO 1

Costes Estimados y 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 han sido aprobados por la Asamblea de la Cooperativa, 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 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 VPPB + CAPITAL SOCIAL + IVA (10%).
 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 notaría, gastos del Registro de la Propiedad, gastos de gestoría en su caso, gastos de cancelación registral del préstamo hipotecario en caso de no subrogación al que ofrecerá en su día la entidad bancaria que financie la obra a la cooperativa, y cualquier otro gasto que le sea aplicable, conforme a la legislación vigente o por decisión de la Cooperativa.

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

NOTAS ACLARATORIAS SOBRE EL IVA:

- **En todos los pagos reflejados en el cuadro de costes estimados está incluido el 10% de IVA** (que es el 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 FINANCIÉ),** por lo que se abonará con anterioridad a la firma de la Escritura Pública de Adjudicación (Entrega de Llaves) ante Notario.

Costes Estimados y Forma de Pago prevista

LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcela VC-3)											COSTES ESTIMADOS					FORMA DE PAGO PREVISTA										
Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) en Cooperativa											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)	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 HIPOTECA ESTIMADA (Hasta 80% del COSTE VPPB)
Nº Dormitorios	Tipo	Superficie Útil comput. (m2)	Superficie Útil Exterior (m2)	Portal	Vivienda	Anejos Vinculados				ENTRADA JUL-26 (IVA 10% incluido)							19 PAGOS MENSUALES Coste VPPB desde AGO-26 hasta FEB-28 (IVA 10% incluido)	2 Pagos CAPITAL SOCIAL en SEP-26 y DIC-26 (IVA 10% incluido)	2 Pagos CAPITAL SOCIAL en MAR-27 y SEP-27 (IVA 10% incluido)	2 Pagos Extras Coste VPPB en JUL-27 y DIC-27 (IVA 10% incluido)	PAGO FINAL Coste VPPB FEB-28 (IVA 10% incluido)	PAGO FINAL CAPITAL SOCIAL ABR-28 (IVA 10% incluido)	IVA (10%) de la HIPOTECA ESTIMADA			
						Trastero		Plazas de Garaje																		
						Nº	Sótano	Nº	Sótano																	
3	VT14M	78,45	57,50	2	BAJO C	T202M	1	P07M	P39	1	500 €	221.444 €	42.047 €	263.491 €	26.349 €	289.840 €	33.850 €	875 €	5.500 €	4.950 €	1.750 €	6.843 €	13.252 €	17.716 €	112.685 €	177.155 €
	VT15M	77,40	56,68	3	BAJO C	T311M	1	P02M	P01	1	500 €	219.229 €	41.627 €	260.856 €	26.086 €	286.942 €	33.850 €	875 €	5.500 €	4.730 €	1.750 €	6.356 €	13.230 €	17.538 €	111.558 €	175.383 €

* Las **VIVIENDAS TIPO VT14M y VT15M de 3 dormitorios** son **VIVIENDAS ADAPTADAS PMR** destinadas, **EXCLUSIVAMENTE**, a personas que acrediten una **discapacidad mínima del 33%** (no es imprescindible acreditar movilidad reducida).

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

Salón-Comedor-Cocina



Salón-Comedor-Cocina



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

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

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

Salón-Comedor-Cocina



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

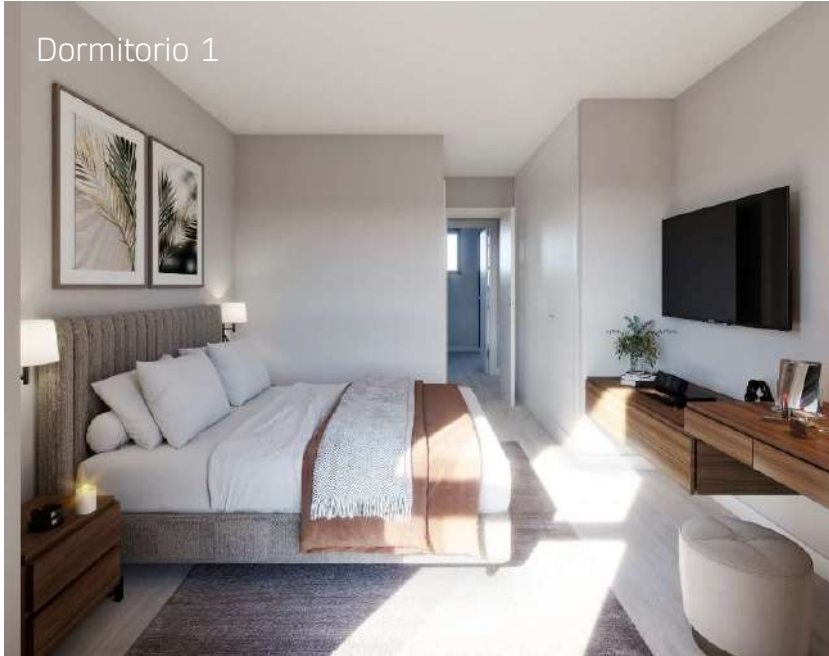
Salón-Comedor-Cocina



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

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

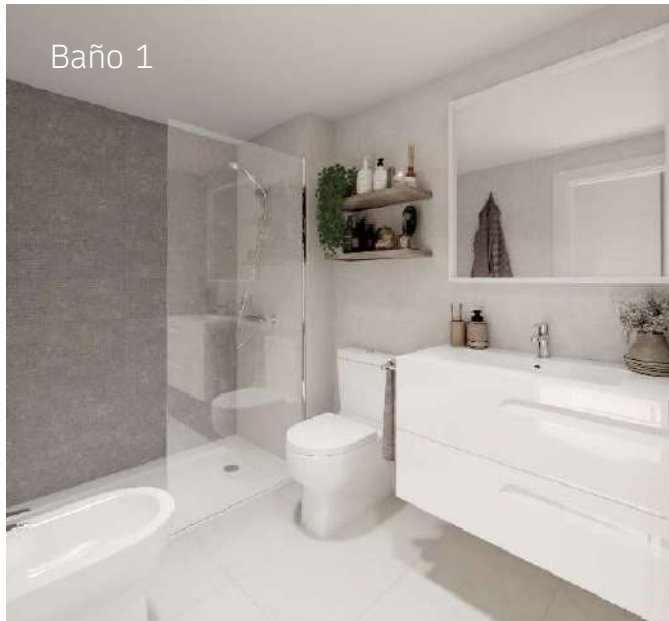
Dormitorio 1



Dormitorio 1



Baño 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.

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

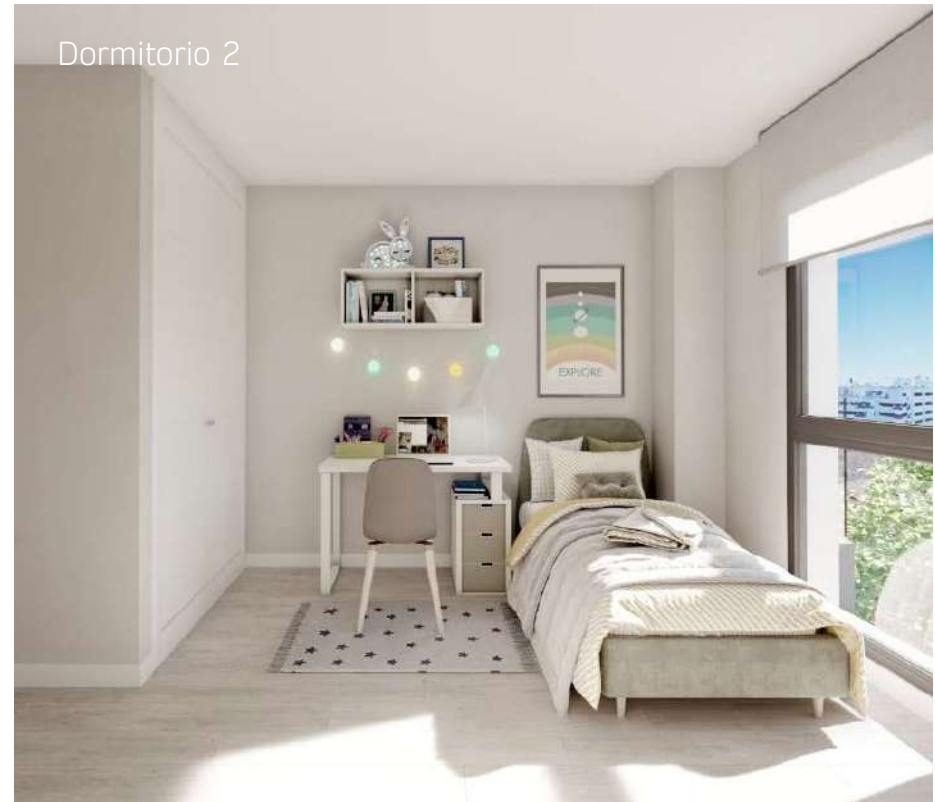
Dormitorio 3



Dormitorio 3



Dormitorio 2



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.

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. Aislamiento con espuma de poliuretano proyectado, 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

La vivienda cuenta con un equipo de Aerotermia comunitario, situado en la cubierta del Edificio, para producción de calefacción/refrigeración por suelo radiante/refrescante y agua caliente sanitaria. El control de la temperatura se regula mediante termostatos en cada una de las estancias, salón y dormitorios.

Preinstalación de fancoil.

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

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 (el 20% del coste VPPB, más el Capital Social, más el IVA total vigente) y el préstamo promotor que la cooperativa obtenga, habitualmente de una entidad bancaria (en torno al 80% del coste VPPB); 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 al 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 de adjudicación (PMA-Coste VPPB-Precio de Módulo), conforme a la normativa vigente (Resolución de 24 de enero de 2025, 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 06 de febrero de 2025.

No obstante, en caso de variación al alza de los costes de la promoción la Cooperativa se verá en la necesidad de que los socios de la misma tengan que acordar, en su caso, sufragar el exceso de costes no cubierto por el Coste VPPB (Precio Máximo de Adjudicación-Precio de Módulo) mediante aportaciones a Capital Social; hecho que deberán, en su caso, acordar en Asamblea General.

En ese caso, la Cooperativa podría establecer un procedimiento de acceso que requeriría una aportación societaria adicional al Capital Social que sufragaría la diferencia entre el valor del precio máximo establecido por el módulo aplicable, Coste VPPB, (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 (Coste VPPB-Precio del Módulo) de la vivienda y sus anejos.

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 (o interesados, si son varios) en adquirir vivienda con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) 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 5,5 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-jul-26 al 30-jun-27 (IRPF 2025)		
Contratos de Adjudicación del 01-jul-27 al 30-jun-28 (IRPF 2026)		
Nº de Titulares y/o Nº de Miembros de la Unidad Familiar	Índice corrector	Renta Máxima VPPB
1 o 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 o más	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 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 Básico (VPPB) **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 VPPB 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

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

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

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

Los interesados en 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 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 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.**

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 y 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

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 íntegra 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 que es titular la Cooperativa, la devolución puede oscilar entre 2 y 3 meses desde la solicitud.**

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 **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.
- **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
- **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
- 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 de separación o divorcio, o documento equivalente, además del Convenio Regulador, para identificar al usufructuario de la vivienda.



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:

- **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.

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.
- 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.

PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA

EL preinscrito se convertirá en SOCIO de la cooperativa tras haber firmado el Contrato de Adhesión a la cooperativa, por lo que, 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.



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)

Próximos lanzamientos

- LOS AHIJONES: Viviendas VPPB en Los Ahijones (Vicálvaro), Madrid.
- LOS CERROS: Viviendas VPPL en Los Cerros (Vicálvaro), Madrid.
- VALDEMORO URBAN (PONTIA URBAN, S. COOP.): 129 pisos VPPL en Valdemoro (Madrid).
- TORREJON DE ARDOZ: Viviendas VPPB en Torrejón de Ardoz (Madrid).
- JAVEA GARDEN: 72 pisos, viviendas de renta libre, en Jávea (Alicante)
- GANDIA BEACH AND GARDEN COOP: Viviendas de renta libre en el Grau de Gandía (Valencia)

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)
- RMP5 SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP.: 50 pisos VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid)
- RMP6.1 SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP.: 24 pisos VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid)
- LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S.COOP.); 24 pisos, viviendas de renta libre, en el barrio de Pueblo Nuevo (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)



LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES

(Parcela VC-3)

INFORMACIÓN

ebeltran@prygesa.es

678 739 433

comercial@prygesa.es

prygesa.es

Promueve:



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 29 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



LAS SEDAS

DE ALCALÁ DE HENARES

Parcela VC-3

63 PISOS DE 1, 2 Y 3 DORMITORIOS

Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB), en Cooperativa Las Sedas – Alcalá de Henares (Madrid)

SOLO VIVIENDAS ADAPTADAS PMR
(discapacidad mínima 33%)

Promueve:



Gestiona:



ÍNDICE

▪ Localización LAS SEDAS	Pág. 3-4
▪ Descripción LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcela VC-3)	Pág. 5
▪ Infografías	Pág. 6-9
▪ Vista Cenital Conjunto Residencial	Pág. 10
▪ Planos Tipologías de Viviendas	Pág. 11-12
▪ Planos de Plantas	Pág. 13-15
▪ Costes Estimados y Forma de Pago prevista	Pág. 16-17
▪ Infografías Interiores (Vivienda Tipo)	Pág. 18-21
▪ Memoria de Calidades	Pág. 22
▪ Nota Informativa previa al ingreso en la Cooperativa	Pág. 23
▪ Requisitos de Acceso Viviendas VPPB	Pág. 24
▪ Procedimiento de Acceso a la Cooperativa	Pág. 25-29
▪ Quiénes Somos	Pág. 30-31
▪ Contacto	Pág. 32



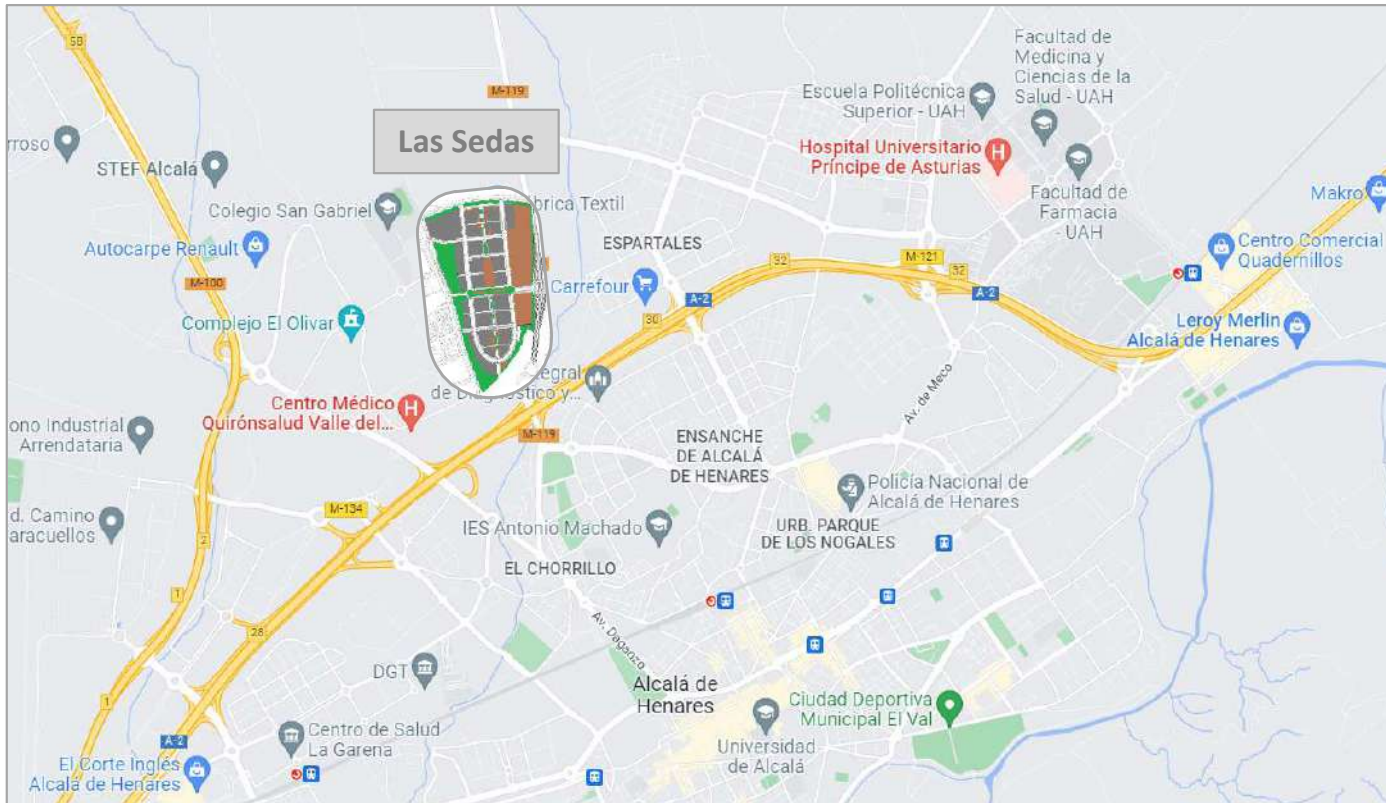
LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



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 Espartaes, 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:

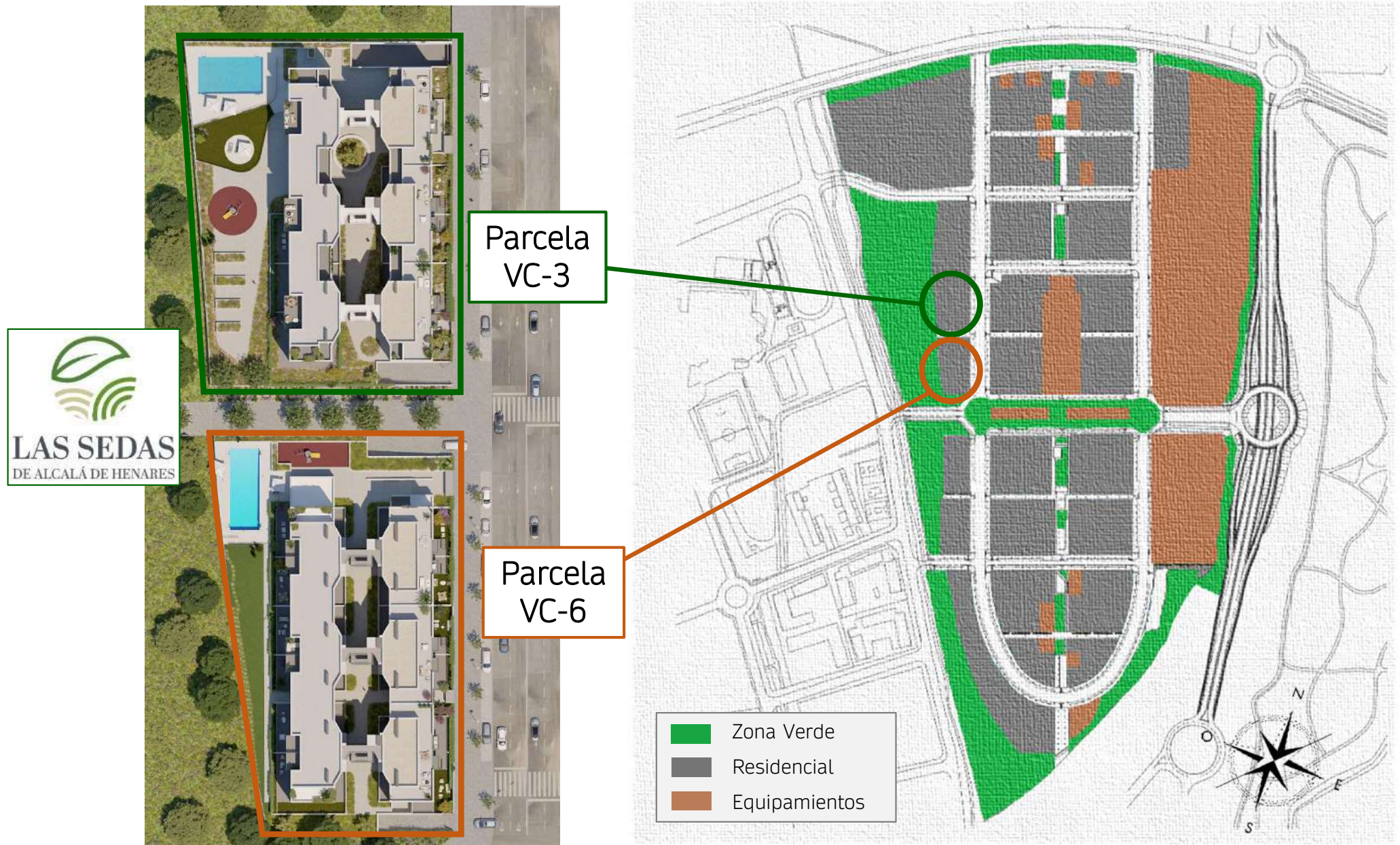
- Hospital Universitario Príncipe de Asturias
- Otros supermercados: Carrefour y Makro
- Otros Centros de Salud: Centro de Salud La Garena y Centro Médico QuirónSalud Valle del Henares
- IES Antonio Machado
- Comisaría Policía Nacional Alcalá de Henares
- Universidad de Alcalá, Esc. Politécnica Superior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

LOCALIZACIÓN LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (parcelas VC3 y VC6)



LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES

(Parcela VC-3) 63 PISOS DE 1, 2 Y 3 DORMITORIOS



- Urbanización privada con piscina, jardines, zona de juegos infantil, sala comunitaria, parking bicicletas y conserjería
- SUELO EN PROPIEDAD
- OBRA INICIADA. Construye NUICON CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS
- Financiación: Hasta el 80% del Coste VPPB, con BBVA
- Cantidades aseguradas
- Personalización de espacios con elección de acabados
- Certificación Energética estimada: A
- Entrega estimada: 2º semestre 2028

Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) en Cooperativa



Promueve:



Cooperativa gestionada por PRYGESA (Grupo PRYCONSA)

INFOGRAFIAS



FACHADA EXTERIOR ESTE (Vía Pública)

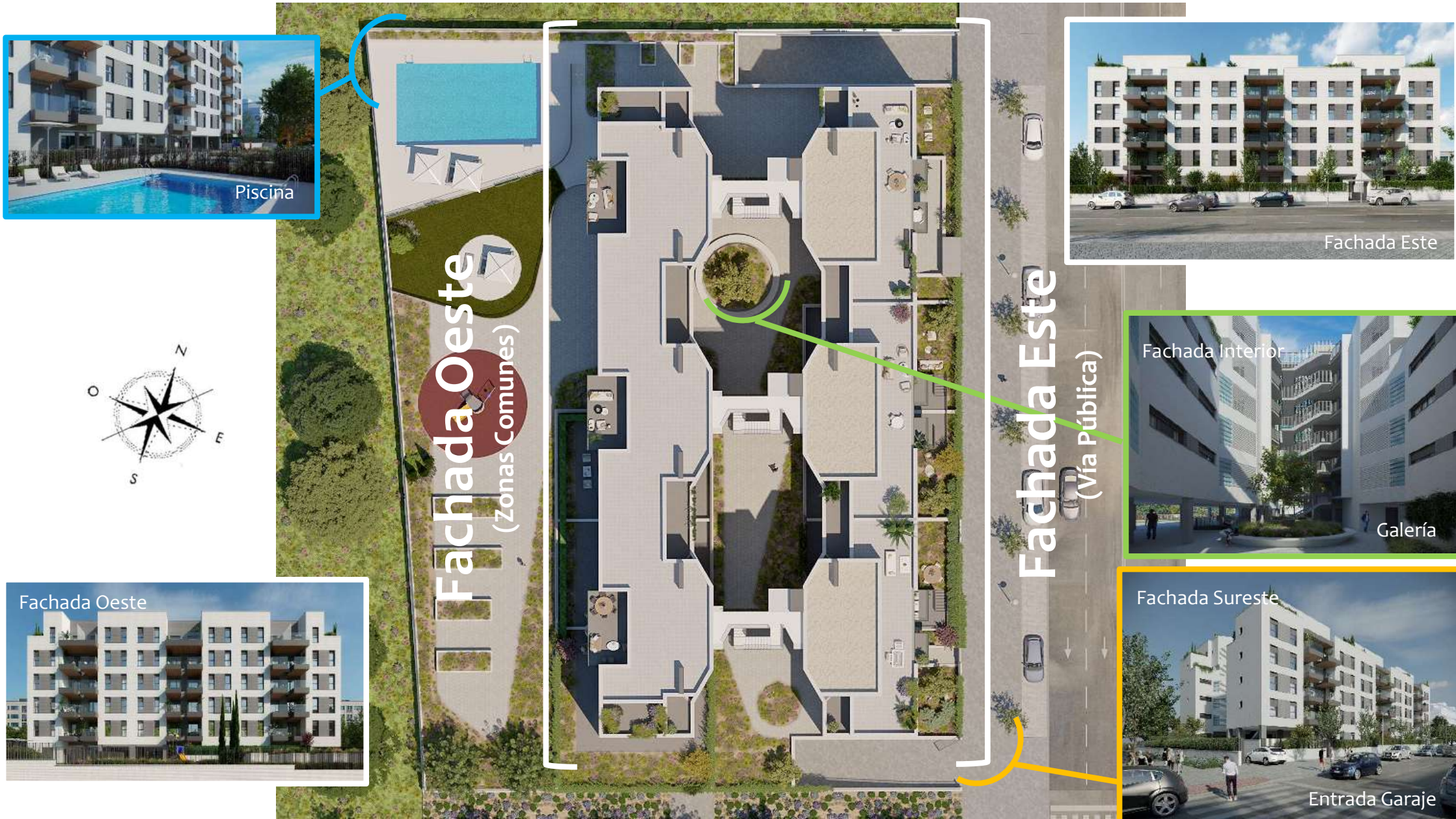


FACHADA EXTERIOR OESTE (Zonas Comunes)

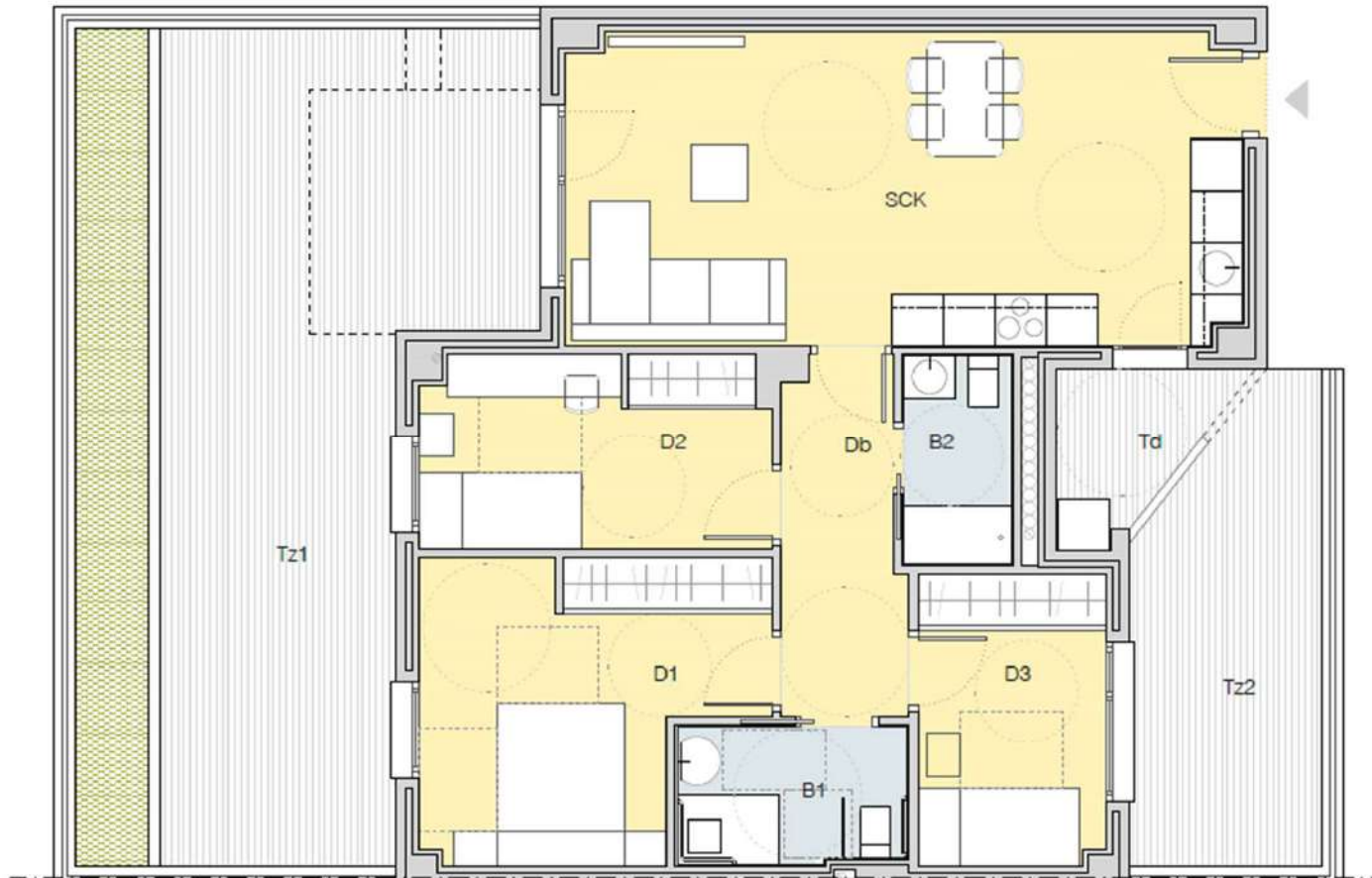




VISTA CENITAL Conjunto Residencial



Tipo VT14 (3 dormitorios) VIVIENDA ADAPTADA PMR



Vivienda TIPO 14M [3 dormitorios]

[vivienda adaptada]

SUPERFICIES ÚTILES

SALÓN-COMEDOR-COCINA	28.87 m ²
DISTRIBUIDOR	5.78 m ²
BAÑO 1	4.28 m ²
BAÑO 2	3.09 m ²
DORMITORIO 1	12.63 m ²
DORMITORIO 2	9.22 m ²
DORMITORIO 3	7.45 m ²

TOTAL ÚTIL INTERIOR 71.32 m²

TENEDERO 3.18 m²

TERRAZA 1 42.82 m²

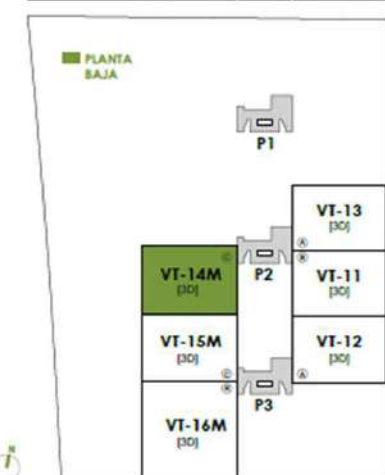
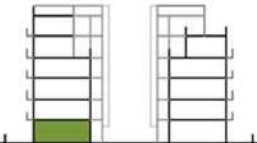
TERRAZA 2 11.50 m²

TOTAL ÚTIL EXTERIOR 57.50 m²

TOTAL ÚTIL COMPUTABLE VPP 78.45 m²

CONSTRUIDA INTERIOR PROPIA 65.72 m²

CONSTRUIDA EXTERIOR PROPIA 8.57 m²




La **VIVIENDA TIPO VT14M de 3 dormitorios es VIVIENDA ADAPTADA PMR** destinadas **EXCLUSIVAMENTE**, a personas que acrediten una discapacidad **mínima del 33%** (no es imprescindible acreditar movilidad reducida).

Tipo VT15 (3 dormitorios)
VIVIENDA ADAPTADA PMR



Vivienda TIPO 15M [3 dormitorios]
[vivienda adaptada]

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




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).

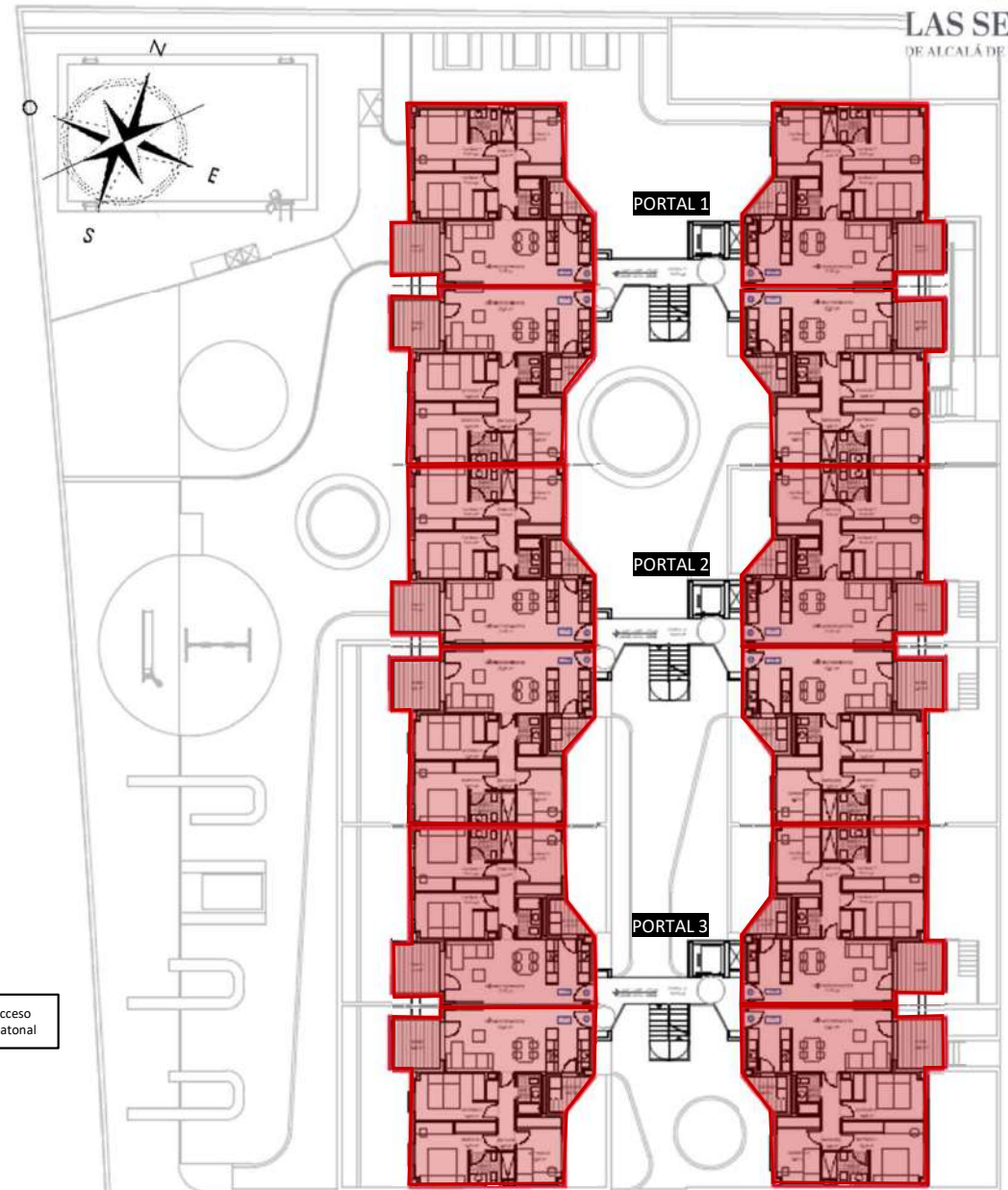
Plano Planta Baja y Planta Tipo (1ª, 2ª y 3ª)



LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



Planta Baja



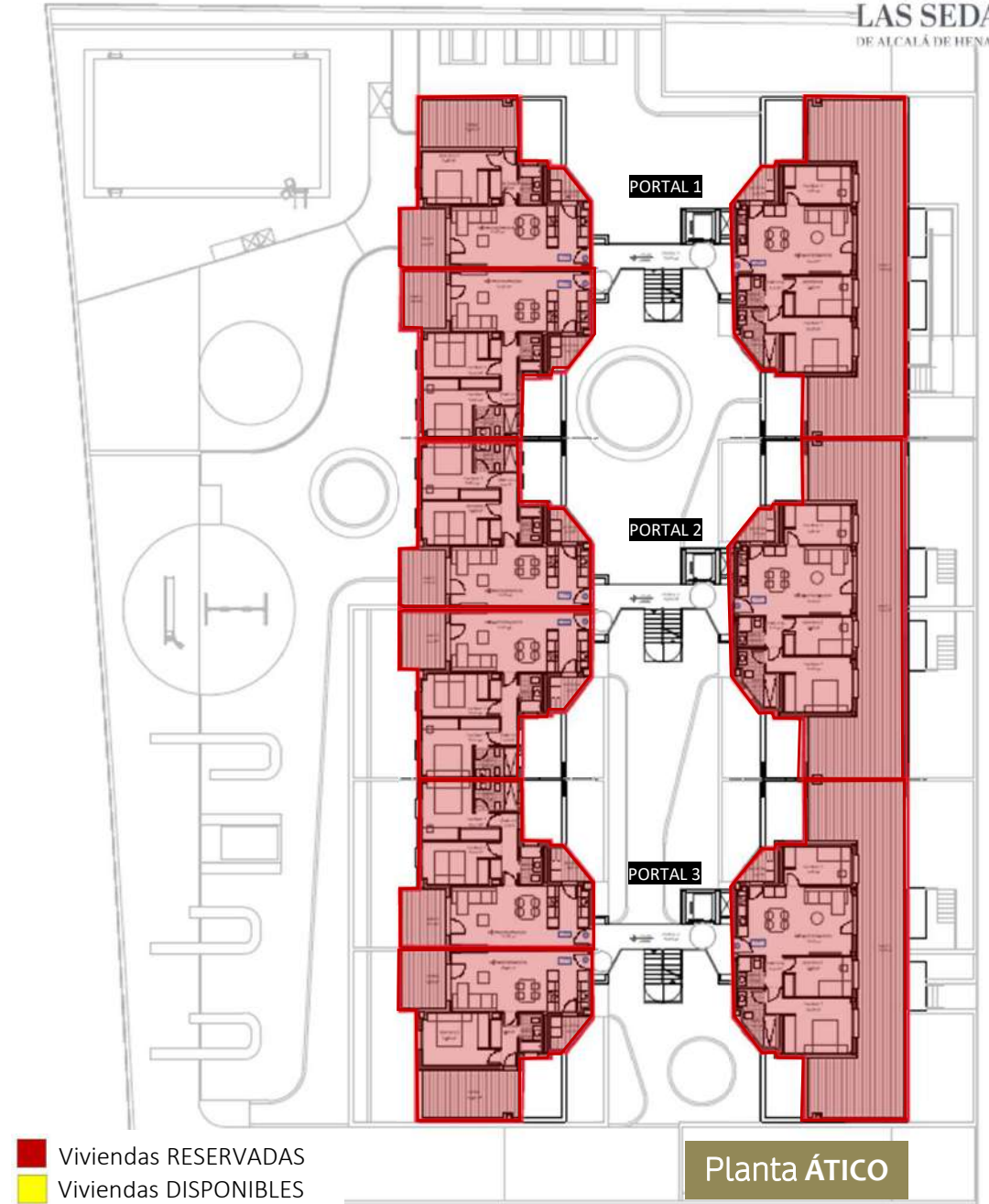
Planta Tipo (1ª, 2ª y 3ª)

- Viviendas RESERVADAS
- Viviendas DISPONIBLES

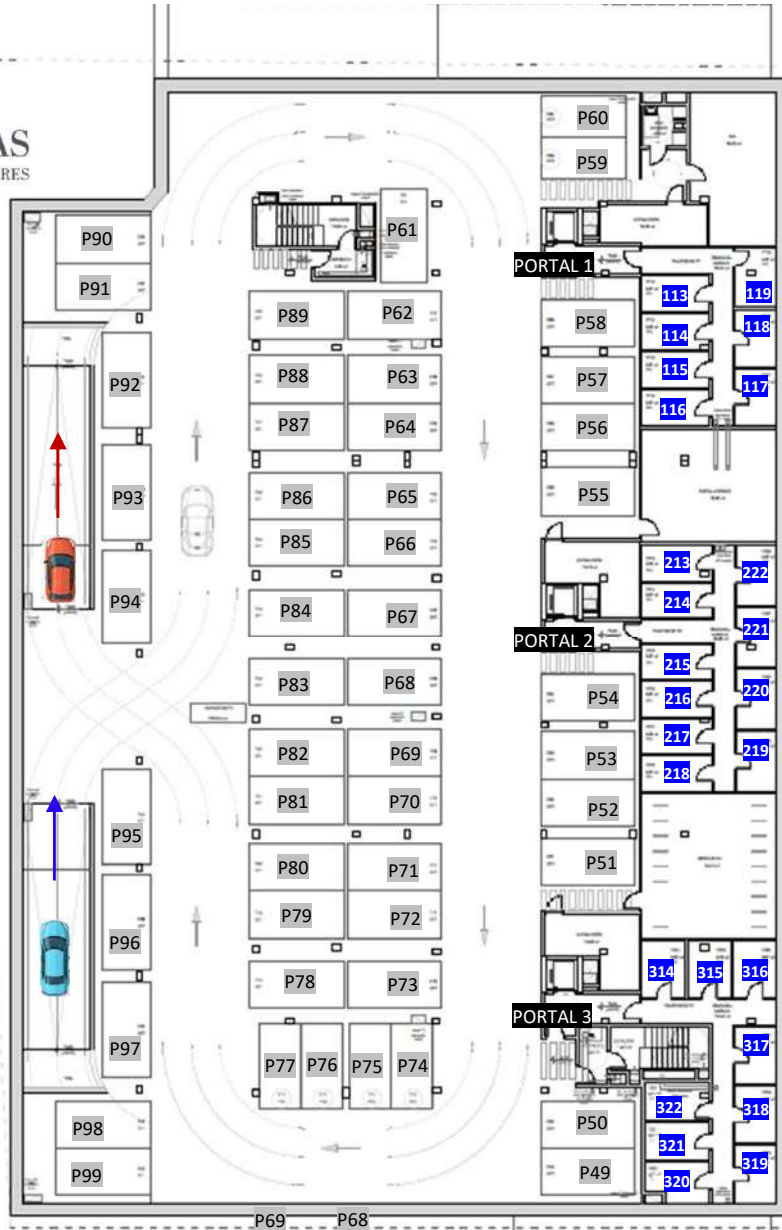
Plano Planta 4ª y Ático



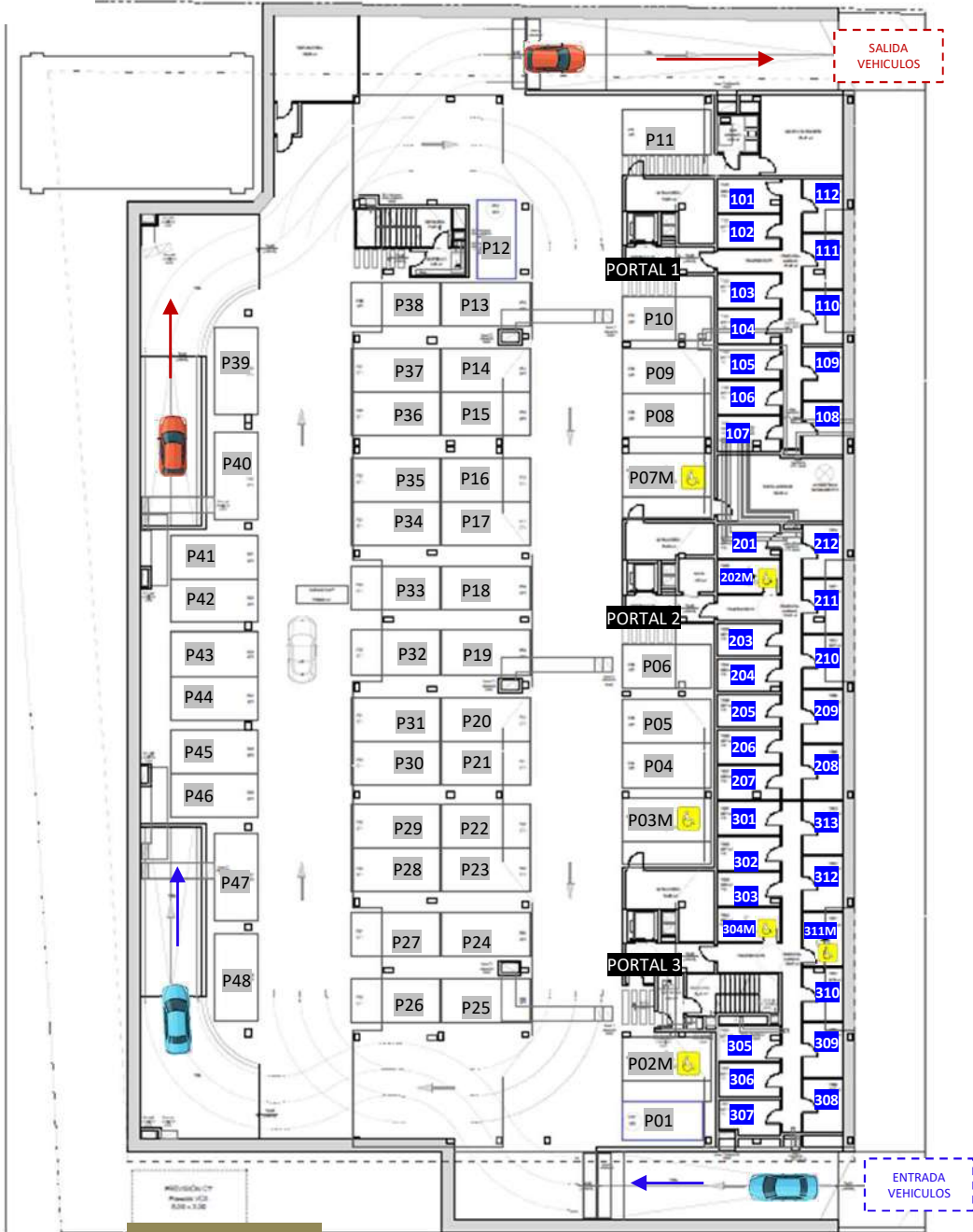
LAS SEDAS
DE ALCALÁ DE HENARES



Plano Planta Sótano 1 y Sótano 2



SÓTANO 2



SÓTANO 1

Costes Estimados y 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 han sido aprobados por la Asamblea de la Cooperativa, 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 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 VPPB + CAPITAL SOCIAL + IVA (10%).
 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 notaría, gastos del Registro de la Propiedad, gastos de gestoría en su caso, gastos de cancelación registral del préstamo hipotecario en caso de no subrogación al que ofrecerá en su día la entidad bancaria que financie la obra a la cooperativa, y cualquier otro gasto que le sea aplicable, conforme a la legislación vigente o por decisión de la Cooperativa.

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

NOTAS ACLARATORIAS SOBRE EL IVA:

- **En todos los pagos reflejados en el cuadro de costes estimados está incluido el 10% de IVA** (que es el 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 FINANCIÉ),** por lo que se abonará con anterioridad a la firma de la Escritura Pública de Adjudicación (Entrega de Llaves) ante Notario.

Costes Estimados y Forma de Pago prevista

LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES (Parcela VC-3)											COSTES ESTIMADOS					FORMA DE PAGO PREVISTA										
Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) en Cooperativa											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)	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 HIPOTECA ESTIMADA (Hasta 80% del COSTE VPPB)
Nº Dormitorios	Tipo	Superficie Útil comput. (m2)	Superficie Útil Exterior (m2)	Portal	Vivienda	Anejos Vinculados				ENTRADA JUL-26 (IVA 10% incluido)							19 PAGOS MENSUALES Coste VPPB desde AGO-26 hasta FEB-28 (IVA 10% incluido)	2 Pagos CAPITAL SOCIAL en SEP-26 y DIC-26 (IVA 10% incluido)	2 Pagos CAPITAL SOCIAL en MAR-27 y SEP-27 (IVA 10% incluido)	2 Pagos Extras Coste VPPB en JUL-27 y DIC-27 (IVA 10% incluido)	PAGO FINAL Coste VPPB FEB-28 (IVA 10% incluido)	PAGO FINAL CAPITAL SOCIAL ABR-28 (IVA 10% incluido)	IVA (10%) de la HIPOTECA ESTIMADA			
						Trastero		Plazas de Garaje																		
						Nº	Sótano	Nº	Sótano																	
3	VT14M	78,45	57,50	2	BAJO C	T202M	1	P07M	P39	1	500 €	221.444 €	42.047 €	263.491 €	26.349 €	289.840 €	33.850 €	875 €	5.500 €	4.950 €	1.750 €	6.843 €	13.252 €	17.716 €	112.685 €	177.155 €
	VT15M	77,40	56,68	3	BAJO C	T311M	1	P02M	P01	1	500 €	219.229 €	41.627 €	260.856 €	26.086 €	286.942 €	33.850 €	875 €	5.500 €	4.730 €	1.750 €	6.356 €	13.230 €	17.538 €	111.558 €	175.383 €

* Las **VIVIENDAS TIPO VT14M y VT15M de 3 dormitorios son VIVIENDAS ADAPTADAS PMR** destinadas, **EXCLUSIVAMENTE**, a personas que acrediten una discapacidad mínima del 33% (no es imprescindible acreditar movilidad reducida).

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

Salón-Comedor-Cocina



Salón-Comedor-Cocina



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

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

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

Salón-Comedor-Cocina



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

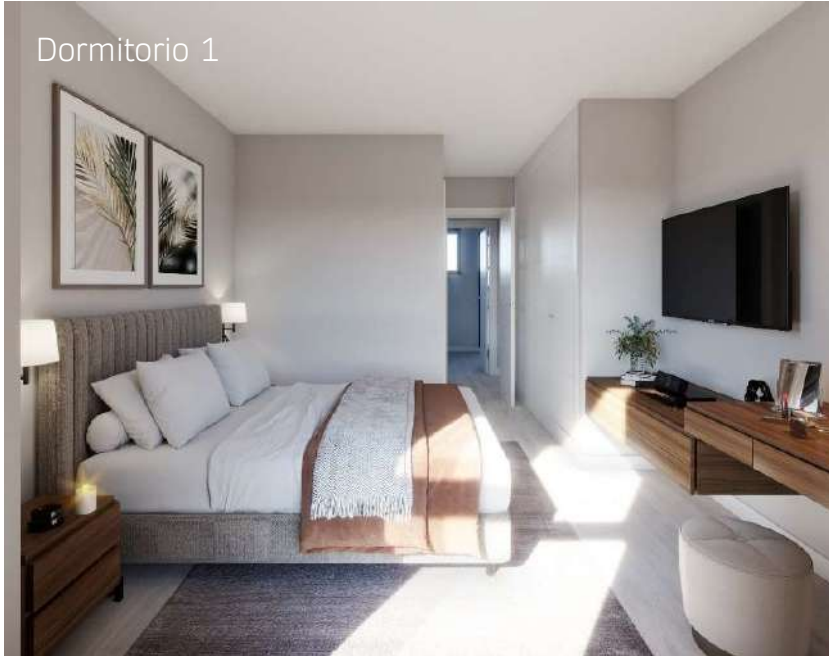
Salón-Comedor-Cocina



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

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

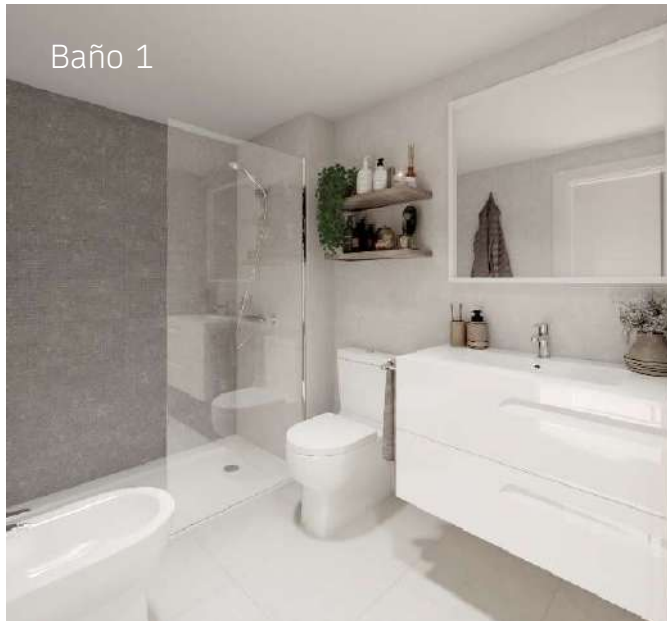
Dormitorio 1



Dormitorio 1



Baño 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.

INFOGRAFÍAS INTERIORES (Vivienda Tipo)

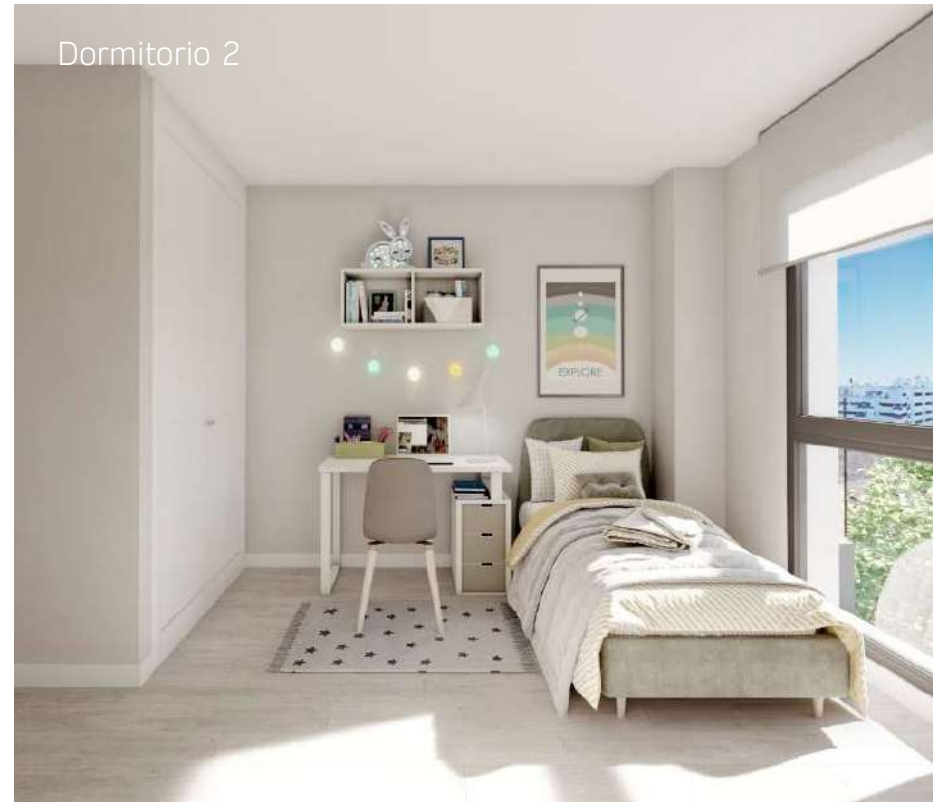
Dormitorio 3



Dormitorio 3



Dormitorio 2



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.

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. Aislamiento con espuma de poliuretano proyectado, 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

La vivienda cuenta con un equipo de Aerotermia comunitario, situado en la cubierta del Edificio, para producción de calefacción/refrigeración por suelo radiante/refrescante y agua caliente sanitaria. El control de la temperatura se regula mediante termostatos en cada una de las estancias, salón y dormitorios.

Preinstalación de fancoil.

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

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 (el 20% del coste VPPB, más el Capital Social, más el IVA total vigente) y el préstamo promotor que la cooperativa obtenga, habitualmente de una entidad bancaria (en torno al 80% del coste VPPB); 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 al 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 de adjudicación (PMA-Coste VPPB-Precio de Módulo), conforme a la normativa vigente (Resolución de 24 de enero de 2025, 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 06 de febrero de 2025.

No obstante, en caso de variación al alza de los costes de la promoción la Cooperativa se verá en la necesidad de que los socios de la misma tengan que acordar, en su caso, sufragar el exceso de costes no cubierto por el Coste VPPB (Precio Máximo de Adjudicación-Precio de Módulo) mediante aportaciones a Capital Social; hecho que deberán, en su caso, acordar en Asamblea General.

En ese caso, la Cooperativa podría establecer un procedimiento de acceso que requeriría una aportación societaria adicional al Capital Social que sufragaría la diferencia entre el valor del precio máximo establecido por el módulo aplicable, Coste VPPB, (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 (Coste VPPB-Precio del Módulo) de la vivienda y sus anejos.

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 (o interesados, si son varios) en adquirir vivienda con Protección Pública de Precio Básico (VPPB) 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 5,5 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-jul-26 al 30-jun-27 (IRPF 2025)		
Contratos de Adjudicación del 01-jul-27 al 30-jun-28 (IRPF 2026)		
Nº de Titulares y/o Nº de Miembros de la Unidad Familiar	Índice corrector	Renta Máxima VPPB
1 o 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 o más	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 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 Básico (VPPB) **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 VPPB 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

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

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

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

Los interesados en 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 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 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.**

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 y 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

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 íntegra 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 que es titular la Cooperativa, la devolución puede oscilar entre 2 y 3 meses desde la solicitud.**

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 **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.
- **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
- **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
- 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 de separación o divorcio, o documento equivalente, además del Convenio Regulador, para identificar al usufructuario de la vivienda.



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:

- **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.

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.
- 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.

PROCEDIMIENTO DE ACCESO A LA COOPERATIVA

EL preinscrito se convertirá en SOCIO de la cooperativa tras haber firmado el Contrato de Adhesión a la cooperativa, por lo que, 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.



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)

Próximos lanzamientos

- LOS AHIJONES: Viviendas VPPB en Los Ahijones (Vicálvaro), Madrid.
- LOS CERROS: Viviendas VPPL en Los Cerros (Vicálvaro), Madrid.
- VALDEMORO URBAN (PONTIA URBAN, S. COOP.): 129 pisos VPPL en Valdemoro (Madrid).
- TORREJON DE ARDOZ: Viviendas VPPB en Torrejón de Ardoz (Madrid).
- JAVEA GARDEN: 72 pisos, viviendas de renta libre, en Jávea (Alicante)
- GANDIA BEACH AND GARDEN COOP: Viviendas de renta libre en el Grau de Gandía (Valencia)

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)
- RMP5 SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP.: 50 pisos VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid)
- RMP6.1 SOTO DE TORREJÓN RESIDENCIAL, S.COOP.: 24 pisos VPPL en Torrejón de Ardoz (Madrid)
- LAS ROSAS PLAZA (PERALEDA URBAN, S.COOP.); 24 pisos, viviendas de renta libre, en el barrio de Pueblo Nuevo (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)



LAS SEDAS DE ALCALÁ DE HENARES

(Parcela VC-3)

INFORMACIÓN

ebeltran@prygesa.es

678 739 433

comercial@prygesa.es

prygesa.es

Promueve:



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 29 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