

# VÍA MAGNA S. COOP.

---

## ESPARTALES NORTE Alcalá de Henares

---



### **157 Viviendas Protegidas a Precio Limitado (VPPL) en el Sector Urbanístico de “Espartales Norte” en Alcalá de Henares (Madrid).**

Situación: **PARCELA R.C.- 9.2. de “Espartales Norte”**  
Promueve: VÍA MAGNA SOCIEDAD COOPERATIVA.  
Gestiona: POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.  
Construye:

El proyecto se ubica en la parcela adjudicada por el Consorcio Urbanístico de “Espartales Norte”, integrado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y gestionado por la empresa pública ARPEGIO. La adjudicación del lote nº 11, Parcela R.C.- 9.2 recayó sobre la oferta presentada por la Cooperativa y la Constructora.

El nuevo barrio de Alcalá de Henares está ubicado cerca del Hospital Príncipe de Asturias y de la Universidad; cuenta con un red de transportes integrada por la Autovía A-2, la Autopista de Peaje R-2 y la futura M-100, aún en construcción. Asimismo, el Consorcio Urbanístico se encargará de la construcción de una Escuela Infantil, un Colegio y un Centro de Salud.

Espartales Norte contará con 3.990 nuevas viviendas, de las cuales 3.308 están destinadas a protección pública, en su mayoría correspondientes a Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL). El 30% de la superficie de este futuro barrio de Alcalá de Henares está destinado a zonas verdes (300.000m<sup>2</sup>) y una parte importante del suelo se ha reservado para equipamientos sociales y educativos (264.446m<sup>2</sup>)

## **Atención e información:**

POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA les ofrece la posibilidad de informarse completamente previa cita, en cualquiera de las oficinas que mantenemos abiertas en nuestro horario: **Mañanas de Lunes a Viernes, de 9:00 a 14:00 horas y Tardes de Lunes a Jueves de 16:30 a 19:00 horas.**

- C/ PADILLA 39, oficina Planta Baja  
28006 Madrid  
Teléfono **913096688** – Fax 914011710  
Mail: [pgi@poscam.es](mailto:pgi@poscam.es)
- C/ NEBRIJA 5, Primera Planta Oficina 1  
28801 Alcalá de Henares  
Teléfono **918837197**

## **Proyecto Básico:**

157 Viviendas, 236 Plazas de Garaje, 157 Trasteros y dos Locales Comerciales

Edificio: Planta Baja, con zona común.  
Plantas de 1ª a 6ª.  
Planta Ático.

- 141 Viviendas de 3 dormitorios comprendidas entre 72 y 91 m<sup>2</sup> útiles aproximados.
- 15 Viviendas de 2 dormitorios comprendidas entre 61 y 70 m<sup>2</sup> útiles aproximados.
- 1 Vivienda de 4 dormitorios de 118,40 m<sup>2</sup> útiles.

## **Acceso y Requisitos:**

Requisitos Específicos según Pliego de Condiciones:

- Estar inscrito en la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) de Alcalá de Henares (Lista Abierta), sita en C/ Mayor nº 2, 1ª Plta.

Requisitos Generales para Viviendas con Protección Pública Limitada

- 1.- Que los ingresos familiares no excedan de 7,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- 2.- Que el/los adquirente/s no dispongan de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional.
- 3.- Que el/los adquirente/s no dispongan de la titularidad del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre una vivienda libre en el término de la

Comunidad Autónoma de Madrid cuyo valor, determinado por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (IPT), exceda del 40% del precio de la vivienda adjudicada.

		INGRESOS MÁXIMOS SEGÚN MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR					
	IPREM	7,5 VECES	1 ó 2	3	4	5	6 ó más
2006	6.707,40	50.305,50	62.881,88	64.826,68	67.614,92	71.456,68	75.761,30
2007	6.988,80	52.416,00	65.520,00	67.546,39	70.451,61	74.454,55	78.939,76
2008	7.131,80	53.488,50	66.860,63	68.928,48	71.893,15	75.977,98	80.554,97

### **Documentación acreditativa de los requisitos establecidos:**

Esta documentación deberá presentarse en el momento de la firma del contrato de reserva, o bien, cuando sea requerida por la Administración a la Cooperativa.

1.- Fotocopia compulsada del D.N.I, así como, en su caso, del Libro de Familia incluida la primera hoja que esté en blanco (hijos). (1)

2.- Ingresos de la unidad familiar o de los adquirentes:

- Certificado de Renta del último ejercicio vencido emitido por la Agencia Tributaria, o en su defecto, fotocopia completa compulsada, incluyendo la hoja de liquidación, de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de cada uno de los miembros de la unidad familiar o de cada uno de los adquirentes.
- Si no hacen declaración, por no estar obligado a ello, deberá aportar la siguiente documentación:
  - Certificación negativa de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o Entidades colaboradoras, en el que conste que no han presentado declaración porque no estaban obligados a ello.
  - Declaración responsable de los ingresos obtenidos durante el período correspondiente.
  - Informe de vida laboral emitido por la Tesorería de la Seguridad Social.
  - Certificados de empresa o empresas de los ingresos percibidos, o del Instituto Nacional de Empleo, si ha percibido desempleo, o certificados de cotización de la Seguridad Social si es trabajador por cuenta propia, o certificado de la pensión, si es pensionista.

3.- Certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad (2) en el que se especifiquen las titularidades inscritas a favor de el/los adquirentes, es importante que esté sellado y que se especifique el N.I.F. Si en el certificado consta que alguno es titular de algún bien inmueble de naturaleza urbana, también habrá que presentar:

- Nota Simple del Registro de la Propiedad correspondiente.
- Certificado de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid (3), acreditando el valor del inmueble a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.
- Si el régimen matrimonial es en separación de bienes y la titularidad del inmueble es del cónyuge no adquirente, Certificado de Matrimonio del Registro Civil en el que conste, y/o copia simple de la Escritura de Capitulaciones Matrimoniales.

(1) Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid: Avda. de Asturias nº 28 (Metro Ventilla o Plaza Castilla), presentando esta carta.

(2) Registro de la Propiedad de Madrid: C/ Príncipe de Vergara nº 72.

(3) Dirección de Tributos de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid. Servicios de Valoraciones: C/ Zurbano nº 51, esquina Paseo. General Martínez Campos.

## **Precios**

Los precios de las Viviendas, Garajes y Trasteros los establecerá la Comunidad de Madrid en el momento de la concesión de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida de Precio Limitado (VPPL) para la zona a la que pertenece Alcalá de Henares.

El módulo del año 2004 para Alcalá de Henares y Vivienda Protegida de Precio Limitado es de **1.585,72 euros el m<sup>2</sup> útil de vivienda.**

Para los anejos vinculados, es decir, Garajes y Trasteros se computa el 60% de este precio, **951,43 euros precio m<sup>2</sup> útil computado.** En los m<sup>2</sup> útiles computados se incluyen zonas comunes (rampa, zona de rodadura, pasillos...). Se consideran entorno a los 25 m<sup>2</sup> útiles de garaje y 8 m<sup>2</sup> útiles de trastero.

La Vivienda y todos los anejos vinculados o no vinculados (como una 2ª plaza de garaje) tendrán un valor igual o inferior al PRECIO MÁXIMO LEGAL vigente, en función de los metros útiles de vivienda y del garaje y trastero que le correspondan.

El precio de las viviendas y vinculados promovidas por Vía Magna, Soc. Coop. oscila **entre los 137.000 y 166.500 Euros aproximados, más I.V.A.**

## **Forma de Pago**

El primer ingreso en concepto de **Reserva será de 3.000 euros** y posteriormente se aportarán **10.000 euros de Entrada** antes de la elección de vivienda. El resto, hasta llegar al total de aportaciones, prorrateado en **24**

**mensualidades** y aportando tres letras extraordinarias de entre 1.000 y 2.500 euros (según vivienda) en julio y diciembre de 2.009 y julio de 2.010.

Por tanto, las aportaciones a realizar a la Cooperativa por la compra de una vivienda hasta la entrega de llaves serán del 20% del valor de la vivienda y anejos vinculados más el IVA correspondiente del total del precio.

Las Viviendas, con sus respectivos anejos, dispondrán de una hipoteca con el **BBVA** por el 80% del Precio Máximo Legal sin IVA, que la cooperativa obtendrá a través de un préstamo promotor una vez que se disponga de Licencia de Obras.

Dichas las aportaciones están garantizadas hasta la entrega de llaves inicialmente mediante una póliza de caución y a través de una póliza de afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta firmada con la compañía ASEFA (Póliza nº 09/2008/8).

### **Documento de Adhesión**

Una vez depositada la entrada se procederá a la elección de vivienda y a la firma de un Documento de Adhesión en el que figurará el número de socio adjudicado, los datos de la vivienda elegida y las aportaciones realizadas hasta el momento.

La documentación a entregar en el momento de dicha firma será la siguiente:

- Fotocopia del D.N.I del/los adquirientes.
- Número de Cuenta por el que se remesarán las cuotas mensuales en concepto de aportaciones. Es importante que esté abierta a nombre del/los aportantes.
- Fotocopia del Resguardo de Inscripción en la EMV de Alcalá de Henares.
- Talón Conformado a nombre de la Cooperativa por importe de 460 Euros en concepto de Capital Social (uno por socio).

La aportación del Capital Social concederá voz y voto al socio, así como unos derechos y obligaciones contemplados en los Estatutos Sociales, los cuales se entregarán al interesado para que posea y conozca la Normativa.

### **Actuaciones y Previsiones:**

A finales del mes de diciembre del 2007 se produjo la comunicación de la adjudicación, en enero de este año se inició la comercialización de las viviendas y en el mes de mayo se firmó la Aceptación de la Adjudicación con el Consorcio Urbanístico de Espartales Norte, abonando el 100% del precio de adjudicación de la parcela más el 16% de IVA correspondiente.

Durante el mes de mayo, el Consorcio presentó en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación para su inscripción, que una vez completado el proceso de inscripción dará lugar a la titularidad de la parcela a favor de la Cooperativa.

En el mes de Junio se ultimó el Proyecto Básico con las indicaciones recibidas de los Técnicos del Consorcio Urbanísticos. Una vez se obtengan el visto bueno, se presentaran al Ayuntamiento para obtener Licencia de Obras. Simultáneamente se solicitará Calificación Provisional de Vivienda Protegida ante la Comunidad de Madrid.

El Consorcio informa que no se concederá la simultaneidad de obras y que las obras de urbanización se recepcionarán próximamente.

Se estima que durante los próximos meses se dispondrá de Calificación Provisional y de Licencia Municipal de Obras para poder comenzar las mismas.

Respecto a la obra se prevé que, dado el volumen de construcción de la promoción, serán necesarios al menos 24 meses para concluir las obras de construcción y obtener los permisos necesarios para realizar la entrega de las viviendas a los cooperativistas, aunque esta circunstancia depende de la oferta que realice la constructora a la vista del Proyecto de Ejecución y de las fechas reales en que se obtenga la Licencia de Obras y el arranque de la obra.

### **Memoria de Calidades BÁSICAS**

CIMENTACIÓN y ESTRUCTURA Zapatas de hormigón armado y Pilares y vigas de hormigón armado.

CUBIERTA: Cubierta general no transitable, tipo “invertida” acabada en grava. Terrazas de áticos pavimentadas con baldosas de gres.

CERRAMIENTOS EXTERIORES: Fachadas exteriores y de patios interiores de ladrillo cara vista ó monocapa.

COMPARTIMENTACIONES: Doble tabicón de ladrillo hueco doble.

CARPINTERÍA EXTERIOR: Ventanas y puertas de aluminio lacado. Persianas de aluminio lacado.

CARPINTERÍA INTERIOR: Puerta de acceso a vivienda semiblindada y rechapada en haya. Puertas de paso lisas chapadas en haya. Puerta acristalada en acceso a cocina y estancia-comedor.

VIDRIERÍA: Acristalamiento de vidrio con cámara de aire intermedia.

REVESTIMIENTOS: Alicatado azulejo cerámico en baños, aseos y cocinas. Pavimento de baldosa de gres cerámico en baños, aseos y cocinas. Resto de

la vivienda con tarima laminada flotante acabado efecto haya. Pintura al temple.

**FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS:** Aparatos sanitarios de loza color blanco. Bañeras de chapa metálica esmaltada y platos de ducha de loza o gres. Griferías cromadas monomando con aireadores o perlizadores.

**CALEFACCIÓN:** Caldera individual. Radiadores de aluminio con válvulas termostáticas.

**ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:** Canalizaciones bajo tubo, mecanismos marca Simón o gama similar. Toma de tierra y red equipotencial en elementos metálicos. Instalación para telecomunicaciones (Teléfono y Televisión). Portero automático.

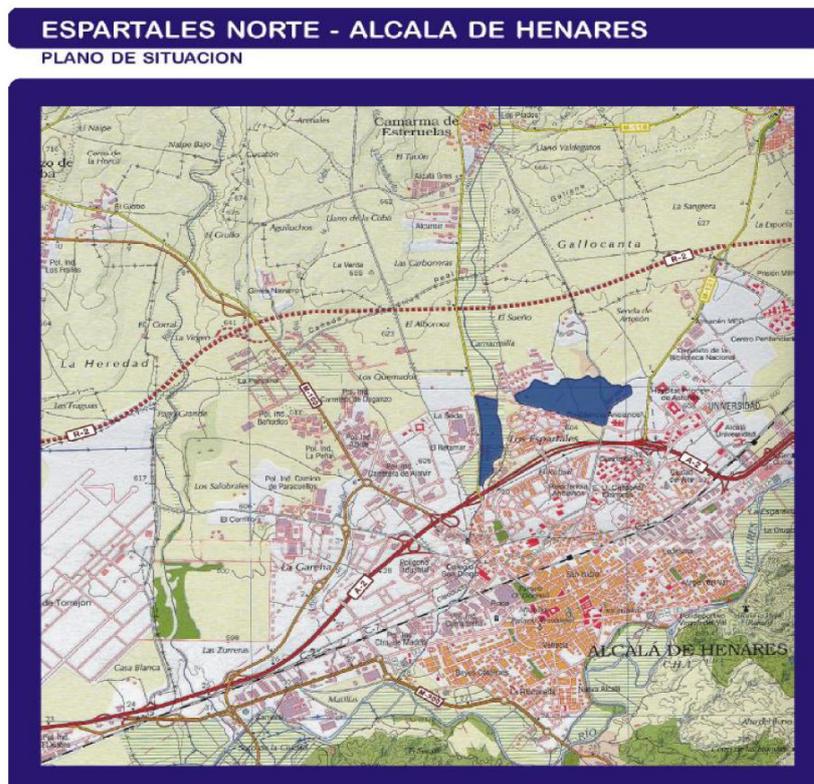
**GAS:** Instalación de gas natural.

**ASCENSORES:** Todos los portales contarán con un ascensor, que comunicará todas las plantas, de garaje, viviendas y trasteros.

**ZONAS COMUNES:** El edificio tendrá dos sótanos para albergar las plazas de garaje y trasteros. El espacio libre de la parcela se acondicionará para zonas de juegos infantiles, paseos y áreas de reposo.

## **Ámbito ESPARTALES NORTE:**

### **Plano de Situación**

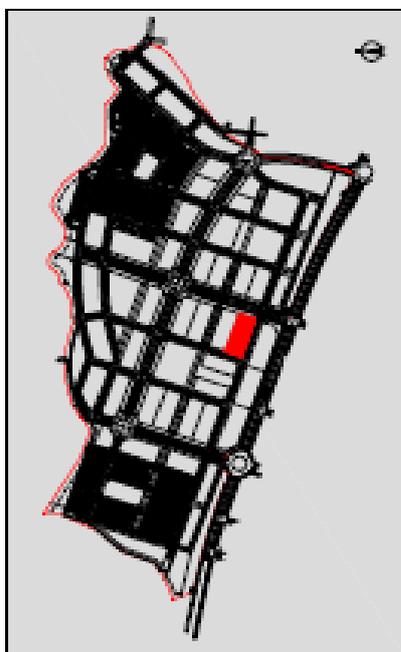


## Parcela

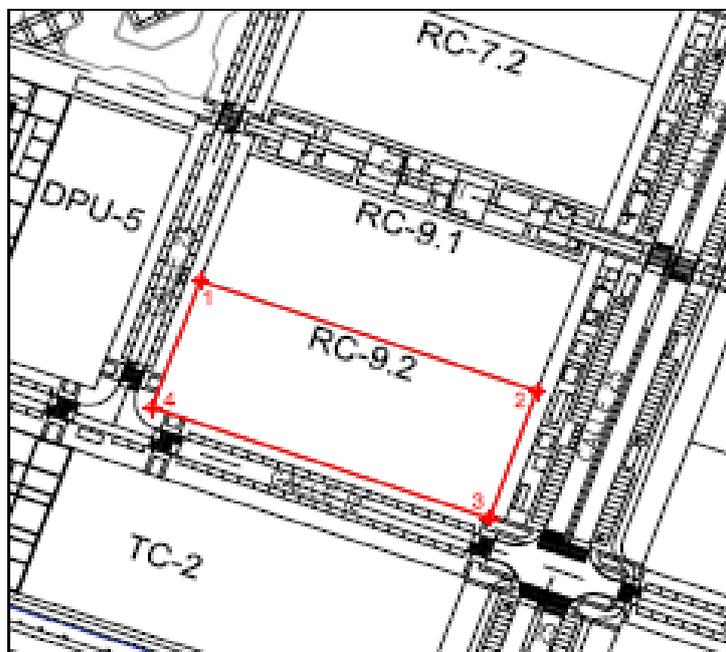
PROYECTO DE PARCELACION DEL SECTOR 115-A  
"ESPARTALES NORTE" ALCALÁ DE HENARES, MADRID

# RC-9.2

LOCALIZACION



DELIMITACION



ESCALA: 1/2000

### DESCRIPCION

RC-9.2

Parcela urbana con una superficie total de 5104 metros cuadrados y un perímetro de 315,36 metros, situada en el término municipal de Alcalá de Henares, en el Plan del sector 115 A Espartales Norte, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Al Norte, con parcela RC-9.1, en línea recta 112,18 m.
- Al Este, con la calle 25, en línea recta de 45,50 m.
- Al Sur, con la calle 12, en línea recta de 112,18 m.
- Al Oeste, con la calle 23, en línea recta de 45,50 m.

### CARACTERISTICAS

PARCELA	RC-9.2
USO CARACTERISTICO	Residencial colectivo
ORDENANZA	Vivienda colectiva (ordenanza 1000/1985)
TIPOLOGIA DE VIVIENDA	VPPL
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	157
SUPERFICIE PARCELA	5104,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	16028,00 m <sup>2</sup>
EDIFIC. RESIDENCIAL	16030,00 m <sup>2</sup>
EDIFIC. COMERCIAL	298,00 m <sup>2</sup>

### COORDENADAS

PUNTO	X	Y	COORDENADA
1	469200.52	4484741.70	de 1a2 112.18
2	469306.32	4484704.43	de 2a3 45.50
3	469291.20	4484681.52	de 3a4 112.18
4	469185.40	4484698.79	de 4a1 45.50

