

— Residencial Albali —  
**LOS BERROCALES**

Viviendas Protección Pública | Precio Básico



The image is an architectural rendering of a modern residential complex. It features three multi-story buildings with a clean, white facade and dark window frames. Each floor has a prominent balcony with a glass railing and a dark, overhanging upper section. The buildings are arranged around a central courtyard. In the foreground, there is a swimming pool with a white metal fence and a person swimming. To the left of the pool, there is a garden area with a white fence, green grass, and several trees. The sky is a clear, bright blue. The overall aesthetic is contemporary and bright.

Bienvenidos a  
**Residencial Albali**  
¿Te vas a perder esta oportunidad?

Nota Importante: Las infografías mostradas carecen de carácter contractual y podrán variar en función de las exigencias técnicas

# ÍNDICE

1.	Ilusíonate con tu nueva vivienda	04
2.	Ubicación	05
3.	Nuevo desarrollo urbanístico	06
4.	El Proyecto	07
5.	Zonas comunes	08
6.	Tipologías	10
7.	Coste estimado	12
8.	Cuidamos el medioambiente	13
9.	Requisitos de acceso	14
10.	Funcionamiento de cooperativa	15
11.	¿Cómo vamos a optar?	16
12.	Por qué Grupo Ibosa	17





## Ilusiónate con tu nueva vivienda

Es el momento de ilusionarte con nuevos proyectos, aventuras y por qué no, de **pensar en tu futuro y en un nuevo hogar.**

Ibosa, quiere hacer llegar a ti esta oportunidad para optar a una **vivienda protegida a un precio muy competitivo.**

Viviendas adaptadas al nuevo estilo de vida donde se priman los espacios exteriores: **amplias terrazas y zonas comunes**, para poder disfrutar del tiempo libre sin salir de casa.

***¡Ha llegado  
tu momento!***

## Ubicación

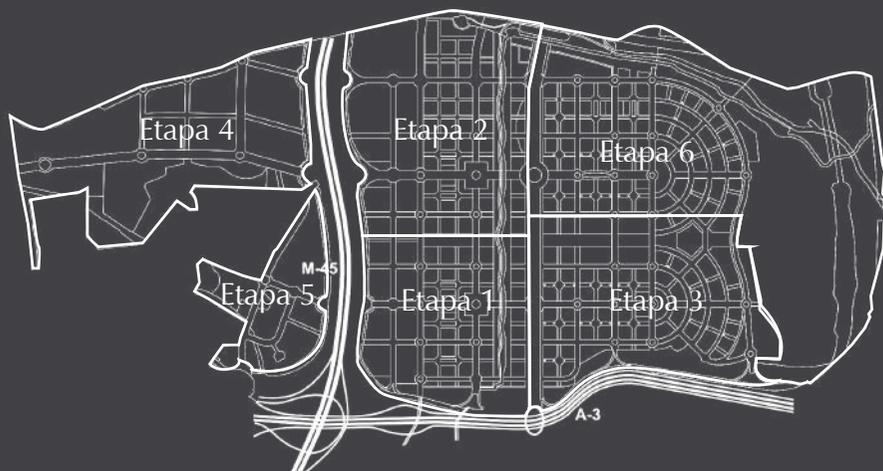
Los Berrocales es uno de los desarrollos urbanísticos de Madrid con mayor proyección, con una extensión aproximada de 8 millones de m<sup>2</sup>.

Tiene una **ubicación estratégica al este de Madrid, muy próximo al Centro Comercial La Gavia**, destacando la gran conectividad a las redes de transporte público dada su cercanía al metro y paradas de autobuses.

Las primeras fases en ejecutarse, **Fase 1 y Fase 3, están colindantes con toda la estructura de dotaciones comerciales y educativas del Ensanche de Vallecas**, estando incluso más cerca que algunas viviendas del propio Ensanche.

*Delimita al sur por la A3,  
al este por la M-50,  
al oeste por la M-45  
y por el norte la  
línea 9 de metro.*





## Nuevo desarrollo urbanístico

Para comprobar la dimensión del Proyecto de Urbanización de Berrocales basta con ver estos datos numéricos, tendrá un movimiento de tierras de 18.700.000 m<sup>3</sup>, de Zonas Verdes y Espacios Libres 2.076.000 m<sup>2</sup>, 435 kms de bordillos, de aceras 714.000 m<sup>2</sup>, 2,3 kms de carril bici, la red de agua potable tendrá 140 kms y 102 kms de la red de tuberías de saneamiento, 190 kms de tubos de canalización de electricidad, 4.900 puntos de luz, de galerías subterráneas tendrá 7,6 kms, 12.600 árboles de alineación, 13 puentes y 7,6 kms de líneas de alta tensión de soterramiento.

En el año 2006 se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización con un importe de 670 M€.

La obra ejecutada a 31 de diciembre de 2020 es de 156,2M€.

El 23 de diciembre de 2015, se presentó ante el Ayuntamiento de Madrid la adaptación del Proyecto de Urbanización a su ejecución por etapas, que actualmente se encuentra en tramitación, contemplando una inversión de 627M€.

Las obras de urbanización de la etapa 1 se han adjudicado, por un importe de 35 M€, con un plazo de ejecución de 20 meses, finalizando en octubre de 2022 y que actualmente se encuentran en ejecución.

Con fecha 29 de abril de 2021, se ha aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, la adaptación del Proyecto de Urbanización a su ejecución por etapas.

## El Proyecto

El tiempo que pasamos en casa es tiempo de calidad, es tiempo que pasamos con nuestra familia y amigos. Las viviendas están pensadas para facilitarte tu día a día, donde el confort, el diseño y los espacios combinan a la perfección.

Desde Ibosa nos preocupamos por crear ilusión en nuestros clientes por eso, te ofrecemos esta gran oportunidad, **viviendas a un precio accesible** integradas en un nuevo desarrollo urbanístico basado en la **sostenibilidad y rodeado de zonas verdes, y con el sello de nuestra marca.**

Para tus momentos de ocio, **piscina, local comunitario y zonas verdes** para disfrutar con tu familia y amigos.

*¡Elige tu vivienda de  
2 o 3 dormitorios  
con plaza de garaje y trastero!*





## Zonas comunes



### **Piscina comunitaria**

para los días de verano en los que quieras tomar el sol o darte un chapuzón y refrescarte.



**Las zonas verdes** toman protagonismo para disfrutar de los días de sol.



**Zona de juegos infantiles**



### **Aparcamiento para bicicletas**

para que puedas tener más espacio en casa o en el trastero.



### **Salas comunitarias**

multiuso donde podrás organizar eventos con familiares y amigos.



### **Garaje y trastero:**

Para tu comodidad todas las viviendas tienen incluida una plaza de garaje en planta subterránea y un trastero que te ayudará a mantener el orden en tu vivienda.



# V2P-2D

## Portal 1 - 2º A

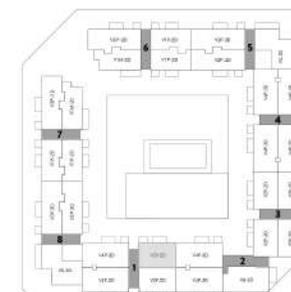
### SUPERFICIES:

SUPERFICIE CONSTRUIDA CON ZZCC:  
85.97 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE UTIL CERRADA:  
60.83 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE UTIL TERRAZA TENDEDERO:  
8.91 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE UTIL TOTAL COMPUTABLE:  
65.29 m<sup>2</sup>



Escala: 1/50



\* Plano correspondiente a anteproyecto. Documento no contractual. Por exigencias técnicas y/o jurídicas, este plano puede sufrir alteraciones. La superficie construida total, a su vez, puede sufrir variaciones durante la fase de anteproyecto. Las superficies rotuladas son útiles. La superficie construida total incluye superficie construida propia de vivienda, tendadero, terrazas cubiertas y la parte proporcional de la superficie construida de zonas comunes.

UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES". MADRID



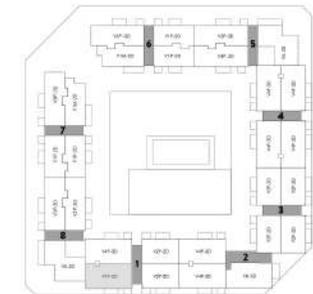
**ALBALI**  
LOS BERROCALES

# V4P-3D

## Portal 1 - 4º C

### SUPERFICIES:

- SUPERFICIE CONSTRUIDA CON ZZCC: **105.44 m2**
- SUPERFICIE UTIL CERRADA: **76.09 m2**
- SUPERFICIE UTIL TERRAZA TENDEDERO: **8.91 m2**
- SUPERFICIE UTIL TOTAL COMPUTABLE: **80.55 m2**



Escala: 1/50



**ALBALI**  
LOS BERROCALES

\* Plano correspondiente a anteproyecto. Documento no contractual. Por exigencias técnicas y/o jurídicas, este plano puede sufrir alteraciones. La superficie construida total, a su vez, puede sufrir variaciones durante la fase de anteproyecto. Las superficies rotuladas son útiles. La superficie construida total incluye superficie construida propia de vivienda, tendedero, terrazas cubiertas y la parte proporcional de la superficie construida de zonas comunes.

UZ Pp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES". MADRID



## Coste estimado

El anteproyecto que estamos desarrollando contará con **diferentes tipologías tanto para 2 como para 3 dormitorios**, que variarán en distribución y superficie.

Residencial Albali contará con viviendas adaptadas al nuevo estilo de vida, donde se dará un gran protagonismo a los espacios exteriores.

Por ello, todas las viviendas dispondrán de terraza y el residencial albergará **espacios comunes para el disfrute del tiempo libre**.

Los precios atendiendo a su superficie útil parten desde:

2 Dormitorios

Coste estimado  
**176.072 € + IVA**

3 Dormitorios

Coste estimado  
**210.146 € + IVA**

*En los precios se incluye plaza de garaje y trastero*

## Cuidamos el medio ambiente

### Viviendas eficientes

Grupo Ibosa apuesta por el desarrollo de viviendas sostenibles y respetuosas con el medio ambiente.

En el diseño de Residencial Albali se han tomado diferentes medidas que fomentan la sostenibilidad. La producción energética se realizará a través de aerotermia, un sistema que aprovecha la energía del aire. Como elemento de climatización disfrutarás de suelo radiante y refrescante para minimizar las pérdidas optimizar el espacio respecto a los radiadores tradicionales.

Además las viviendas tendrán sistema de ventilación de doble flujo. Todas estas medidas contribuyen al uso eficiente de recursos con el fin de reducir el impacto sobre el medio ambiente y el consumo de energía que se traducirá en una reducción considerable de la factura de suministros.

### Acogedores y cálidos espacios

Disfrutarás de cada una de las estancias de tu vivienda, el confort y la calidad de los materiales harán de tu vivienda el lugar perfecto para tus momentos en familia.





## Requisitos de acceso

Para poder acceder a una vivienda protegida deberás cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser **mayor de edad** o menor emancipado.
- Ser **español o residente en España**.
- Tener unos **ingresos familiares** que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para las viviendas de precio básico (VPPB) y de 7,5 el IPREM para las viviendas de precio limitado (VPPL).

- Ostentar la condición de discapacitado o de familia numerosa, si se pretende acceder a una vivienda reservada a dicho colectivo.

- **No ser titular ni el adquirente ni ninguno otro de los miembros de su unidad familiar de otra vivienda**, con excepción de:

- 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.

- En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

### VPPB: Ingresos inferiores al 5,5 IPREM

Unidad familiar 1 o 2 miembros	53.371,63€
3 miembros	56.053,22€
4 miembros	58.464,11€
5 miembros	61.785,94€
6 o más miembros	62.139,00€

### VPPL: Ingresos inferiores al 7,5 IPREM

Unidad familiar 1 o 2 miembros	74.143,13€
3 miembros	76.436,21€
4 miembros	79.723,79€
5 miembros	84.253,55€
6 o más miembros	84.735,00€

## Funcionamiento de cooperativa

Una Cooperativa se trata de una agrupación de personas que comparten básicamente la necesidad de una vivienda y se unen para acceder a ella mediante la autopromoción, en las mejores condiciones de calidad y precio posibles. La principal característica de una cooperativa es la ausencia de ánimo de lucro mercantil, ya que su finalidad principal es la adquisición de una vivienda a estricto precio de coste.

La Cooperativa de Viviendas comporta la doble condición de sociedad y empresa promotora. El cooperativista, por lo tanto, es socio de la sociedad cooperativa y como tal copropietario de la misma y, por otra parte, es adjudicatario y usuario de una vivienda.

El socio interviene en las principales decisiones que afectan a su vivienda. Los principales órganos sociales de estas sociedades son la Asamblea General, el Consejo Rector y el interventor, formados todos por socios cooperativistas.





## ¿Cómo vamos a optar?

En el momento actual, la **Cooperativa está constituida** y ha sido ganadora en la subasta de la parcela 2.3.1 de Los Berrocales.

En Grupo Ibosa tenemos una dilatada experiencia en este tipo de proyectos, consecuencia de nuestra larga trayectoria interviniendo en operaciones similares a la actual, que han hecho que nuestra marca se haya consolidado en el sector inmobiliario, posicionándonos como referentes dentro de la Comunidad de Madrid.

Nuestra dilatada experiencia nos ha llevado a trabajar en este magnífico proyecto, para pujar sobre los suelos referenciados.

### **VENTAJAS:**

**Ventajas económicas:** Ahorro económico que supone la autopromoción de viviendas pues promueven a precio de coste.

**Mayor participación:** El socio participa en cada una de las etapas por las que atraviesa la promoción a través de las Asambleas.

## Por qué Grupo Ibosa

**Grupo IBOSA** es una compañía de promoción y gestión inmobiliaria.

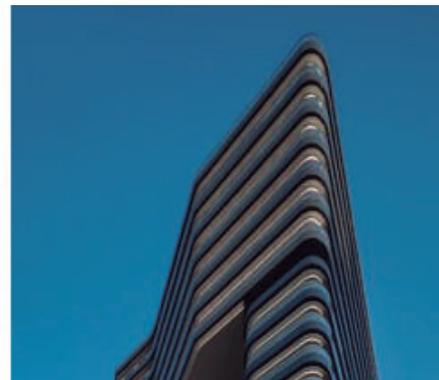
Actualmente, es responsable de la gestión de más de 1.500 viviendas por un valor superior a 700 millones de euros lo que la sitúa entre los principales operadores activos del sector.

La compañía está integrada por un equipo multidisciplinar de 40 profesionales y cuenta con un Órgano Directivo que posee más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.

La oferta de viviendas de la compañía, se concentra actualmente en Madrid Centro así como en zonas de gran demanda como el nuevo barrio de Valdebebas, situado en la zona norte de la capital y en zonas prime como Valdemarín, en el barrio de Aravaca.

La promoción de vivienda libre y protegida a través de gestión de cooperativas, concentra gran parte de la gestión inmobiliaria de Grupo IBOSA.

Grupo IBOSA es actualmente, miembro del Consejo Asesor del ÁREA INMOBILIARIA Y DE EMPRESA del COAM (COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID) que da cabida a representantes de las empresas más importantes de los sectores inmobiliario y financiero.





# En **Residencial Albali** está tu gran **OPORTUNIDAD**

[www.grupoibosa.com](http://www.grupoibosa.com)

[residencialalbali@grupoibosa.com](mailto:residencialalbali@grupoibosa.com)

Calle Condes del Val, 6 - 28036 (Madrid)

Telf: 91 411 89 83

