



Residencial Piscium
LOS BERROCALES
Oportunidad de Inversión Rentable

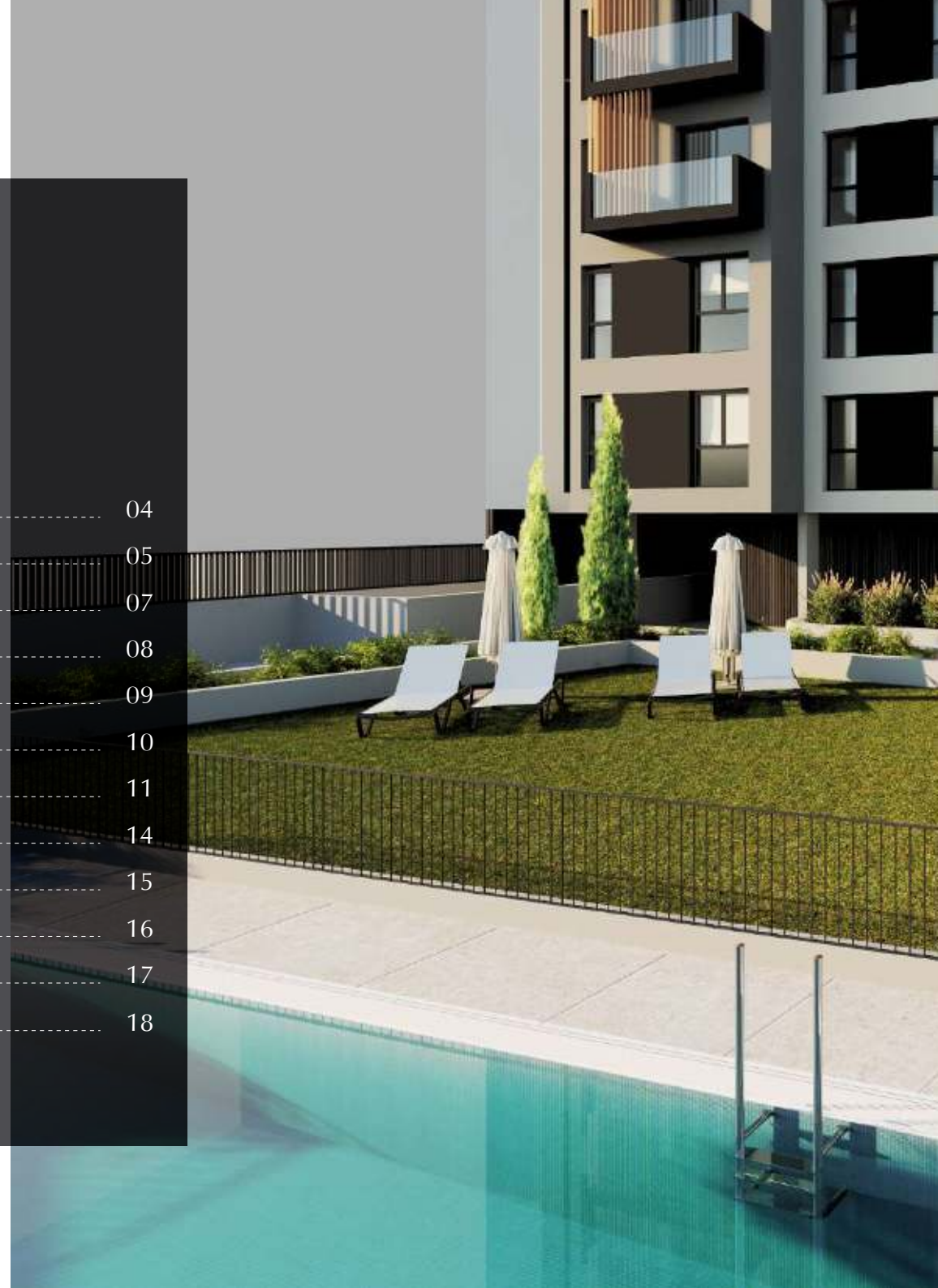
The image is a high-quality architectural rendering of a modern residential building. The building features a mix of light grey and dark grey facades, with vertical wooden slats providing a textured, natural aesthetic. Multiple balconies with glass railings are visible, some furnished with outdoor seating and plants. The ground floor has large glass windows and doors, suggesting a commercial or community space. A few people are shown walking on the sidewalk, and there are trees and a small table with chairs in front of the building. The overall scene is bright and clean, with soft shadows indicating a sunny day.

Bienvenidos a
Residencial Piscium
¿Te vas a perder esta oportunidad?

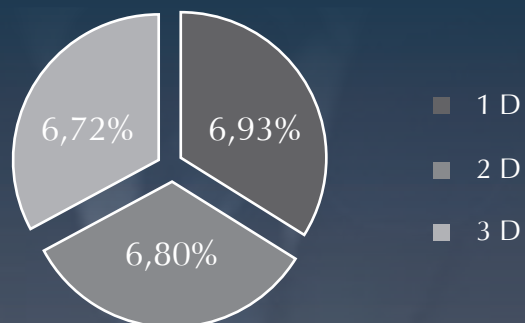
Nota Importante: Las infografías mostradas carecen de carácter contractual y podrán variar en función de las exigencias técnicas

ÍNDICE

1.	Hablemos de rentabilidad	04
2.	Inversión rentable	05
3.	Ubicación	07
4.	Nuevo desarrollo urbanístico	08
5.	El proyecto	09
6.	Zonas comunes	10
7.	Tipologías	11
8.	Garantías económicas	14
9.	Funcionamiento de Cooperativa	15
10.	¿Cómo vamos a optar?	16
11.	Cuidamos el medioambiente	17
12.	Por qué Grupo Ibossa	18



RENTABILIDAD ESTIMADA TRAS IMPUESTOS (IRPF)*



(*):Estos cálculos de interés se hacen sobre los recursos invertidos descontando los intereses de una financiación hipotecaria del 73% así como los gastos de comunidad, IBI, Seguros e impuesto de IRPF (con tipo marginal estimado del 30%).



Hablemos de rentabilidad

El mercado financiero como canalizador del ahorro ha desaparecido pues las entidades financieras no remuneran los depósitos.

Frente a esta **situación la vivienda ofrece una rentabilidad** al capital invertido que reporta una buena rentabilidad, que este caso van de un 2,3% neto tras gastos e IRPF, a un casi 7% neto tras gastos e impuestos del RPF (en función de la financiación bancaria).

Adicionalmente, se genera una plusvalía latente que irá aflorando en tanto en cuanto el ámbito se vaya consolidando, en los próximos 10 o 15 años (diferencial de precios antes comentado).

Madrid lleva en los últimos años incrementando su población, pues son muchos los ciudadanos de otras provincias o países los que vienen atraídos por su intensa actividad económica.

En los últimos 10 años se ha acumulado una importante demanda de vivienda asequible, tanto en compra, como especialmente en arrendamiento.

A continuación, te proporcionamos datos en aras de traducir la rentabilidad que te ofrecerá el alquiler de esta oportunidad que te ofrecemos:

Tipología	Sup. construida aproximada.	Aportación total hasta llaves IVA incluido	Estimación mensualidad alquiler	Rentabilidad estimada tras impuestos (IRPF)*
1 D	51,64 m ²	58.423 €	592 €	6,93%
2 D	78,78 m ²	83.136 €	843 €	6,80%
3 D	120,11 m ²	116.425 €	1.180 €	6,72%

Inversión rentable

Beneficios fiscales

Actualmente, la vivienda goza de un tratamiento especial en la fiscalidad de las personas físicas, pues tiene un 60% de reducción del rendimiento neto en su tributación.

Esta tributación incide mucho en la rentabilidad final de la inversión.

Ayudas al Arrendatario

El Gobierno ha regulado los requisitos para que los jóvenes de hasta 35 años puedan optar al bono de alquiler, que incluye también el de habitaciones, y las condiciones de esta ayuda.

(1):24.318€ Anuales.

Los beneficiarios deberán tener ingresos no superiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) (1) y la vivienda arrendada deberá tener la consideración de habitual y permanente y una renta máxima de 600euros/mes, sin perjuicio de que pueda ascender a los 900euros/mes en algunos supuestos acordados en la Comisión de seguimiento formada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma correspondiente.

En el caso de los alquileres de habitación, estos límites de precio serán de hasta 300 euros por habitación, un tope que podrá elevarse hasta los 450 euros si así lo establece la Comisión de seguimiento.

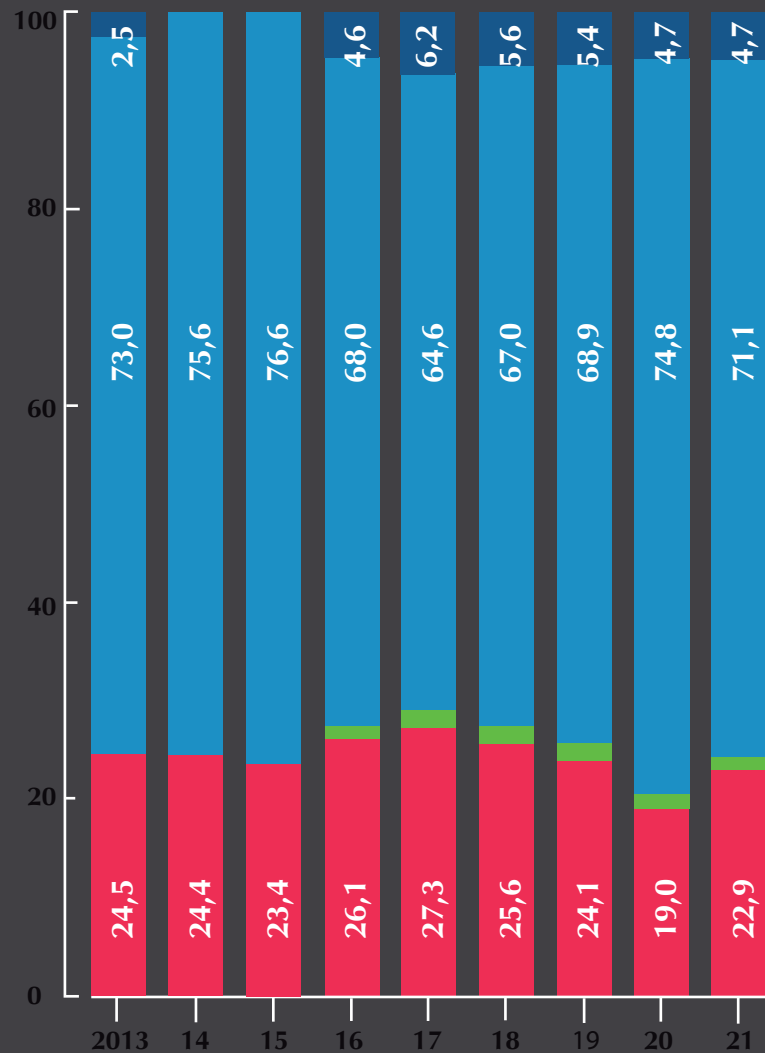
La ayuda será de 250 euros al mes durante dos años, cantidad que podrá ser complementada por otras ayudas reguladas en el Plan Estatal de Vivienda o que establezcan adicionalmente las comunidades autónomas. También será compatible con las prestaciones no contributivas de la Seguridad Social y el Ingreso Mínimo Vital.



Motivos de compra de vivienda

Del comprador nacional En % del total

■ **INVERSIÓN**
 ■ **Para hijos**
 ■ **Primera vivienda**
 ■ **Segunda residencia**



Fuentes: tecnocasa, portales inmobiliarios y Banco de España (*) Este portal recoge estos datos desde 2018.



La rentabilidad del alquiler. Según el Banco de España y los portales inmobiliarios

Rentabilidad bruta en %



Ubicación

Los Berrocales es uno de los desarrollos urbanísticos de Madrid con mayor proyección, con una extensión aproximada de 8 millones de m².

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.*





Etapa 1, tendrá unas 4.500 viviendas



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 m³, de Zonas Verdes y Espacios Libres 2.076.000 m², 435 kms de bordillos, de aceras 714.000 m², 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

Viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, con terraza y plaza de garaje y trastero incluido en el precio. Para disfrutar del tiempo libre, zonas comunes con piscina y zonas verdes. Viviendas con alta rentabilidad, y con la calidad y diseño que caracteriza a las promociones gestionadas por Grupo Ibosa.

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.

*¡Viviendas libres de
1, 2 y 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.



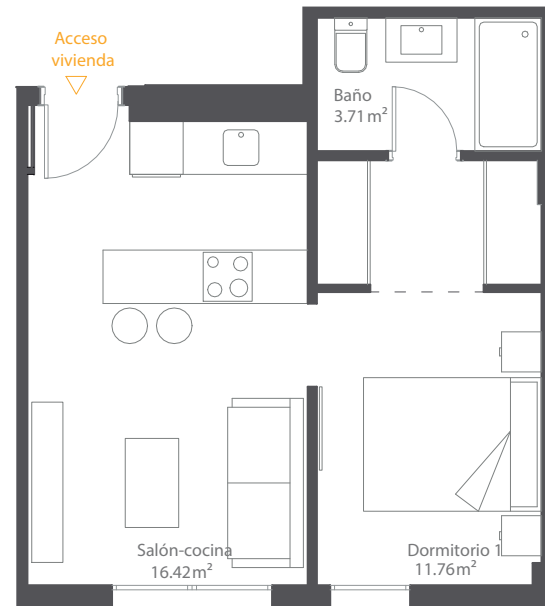
Garaje y trastero: Para tu comodidad todas las viviendas tienen incluida una plaza de garaje en planta subterránea y un trastero que te ayudará a mantener el orden en tu vivienda.

Viviendas

Planos tipo, 1 dormitorio

Desde **155.150 €**

Plaza de garaje y trastero incluido



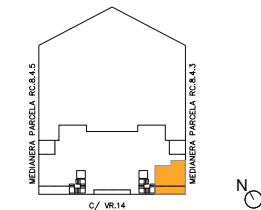
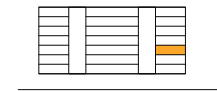
VT. 1.1
1 UD.

SUPERFICIES:

SUPERFICIE CONSTRUIDA CON ZZCC:
45.27 m²

SUPERFICIE DE TERRAZA CUBIERTA:
0 m²

SUPERFICIE DE TERRAZA DESCUBIERTA:
0 m²



Escala: 1/75



Planta 3 Portal 2 Puerta C



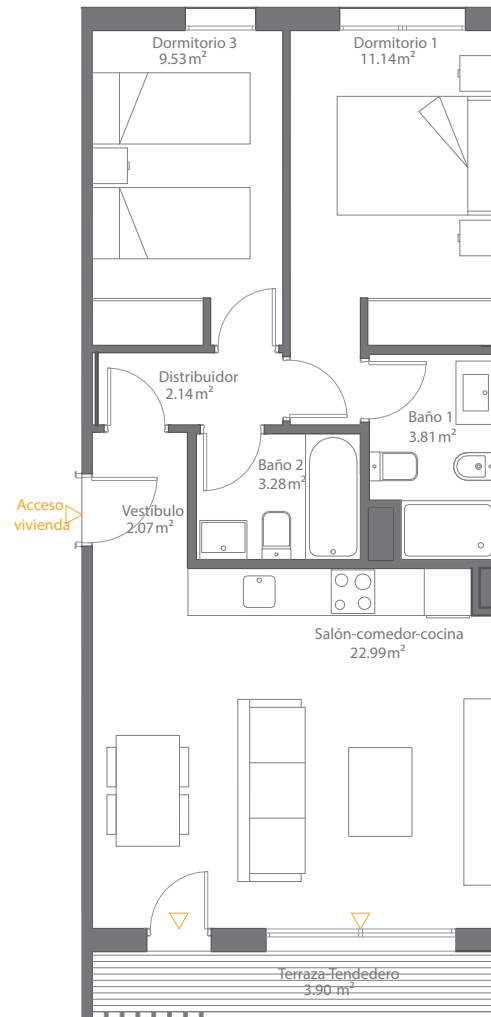
*Por exigencias técnicas y/o jurídicas, este plano puede sufrir alteraciones. Amueblamiento y cocina no incluidos.
Las superficies rotuladas son útiles.
Plano procedente de anteproyecto. Documentación no contractual

Viviendas

Planos tipo, 2 dormitorios

Desde **234.450 €**

Plaza de garaje y trastero incluido



VT. 2.1

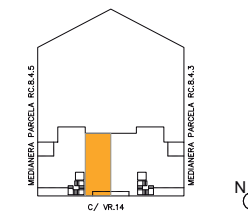
1 UD.

SUPERFICIES:

SUPERFICIE CONSTRUIDA CON ZZCC:
82.02 m²

SUPERFICIE DE TERRAZA CUBIERTA:
4.73 m²

SUPERFICIE DE TERRAZA DESCUBIERTA:
0 m²



Escala: 1/75



Planta 1 Portal 1 Puerta B



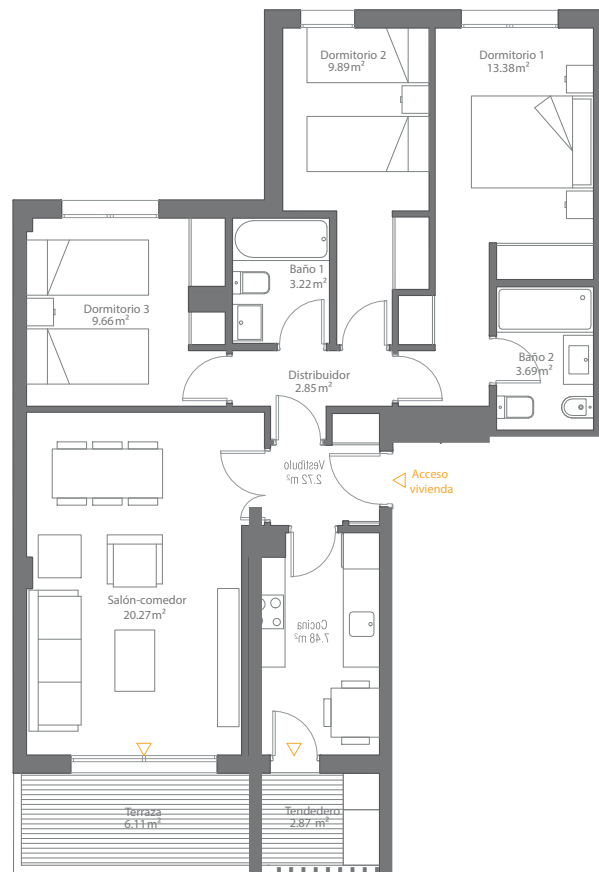
*Por exigencias técnicas y/o jurídicas, este plano puede sufrir alteraciones. Amueblamiento y cocina no incluidos.
Las superficies rotuladas son útiles.
Plano procedente de anteproyecto. Documentación no contractual

Viviendas

Planos tipo, 3 dormitorios

Desde **301.970 €**

Plaza de garaje y trastero incluido



VT. 3.1

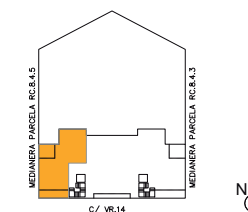
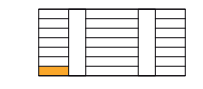
1 UD.

SUPERFICIES:

SUPERFICIE CONSTRUIDA CON ZZCC:
115.42 m²

SUPERFICIE DE TERRAZA CUBIERTA:
10.16 m²

SUPERFICIE DE TERRAZA DESCUBIERTA:
0 m²



Planta 1 Portal 1 Puerta A



*Por exigencias técnicas y/o jurídicas, este plano puede sufrir alteraciones. Amueblamiento y cocina no incluidos. Las superficies rotuladas son útiles. Plano procedente de anteproyecto. Documentación no contractual



Garantías económicas

Toda cantidad ingresada en la cuenta de la Cooperativa solo podrá ser dispuesta con la firma mancomunada de 2 miembros del Consejo Rector, todo ello en virtud de los poderes otorgados ante notario.

Desde la compra del suelo y hasta la obtención de la licencia, las aportaciones realizadas a la vivienda no se afianzarán, pues no existe obligación legal, siendo no obstante la mayor garantía, el tener inscrito en el registro de la propiedad el solar adquirido a nombre de la propia Cooperativa.

Obtenida la licencia de obras, las cantidades aportadas se afianzarán mediante aval bancario o póliza de afianzamiento de cantidades entregadas a cuenta, El importe cubierto serán todas las cantidades entregadas hasta entrega de llaves incluyendo el IVA.

Adicionalmente, en toda Cooperativa existen otros agentes que intervienen en las garantías existentes:

- Entidad bancaria
- Aseguradora y/o entidad financiera
- Gestora; no tiene firma
- Auditor a elegir por la asamblea
- Interventor de la cooperativa

Nota: La Cooperativa Residencial Piscicum S. Coop. Mad. ya está constituida, todavía no ostenta propiedad alguna sobre ningún solar del ámbito referenciado, pretendiendo captar un colectivo con el objeto de presentar oferta para la adquisición de las parcela.

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 en proceso de constitución** y estamos en la **fase inicial de conformar un colectivo** y **presentar una oferta competitiva para la adquisición de suelo.**

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.

Cuidamos el medio ambiente

Viviendas eficientes

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

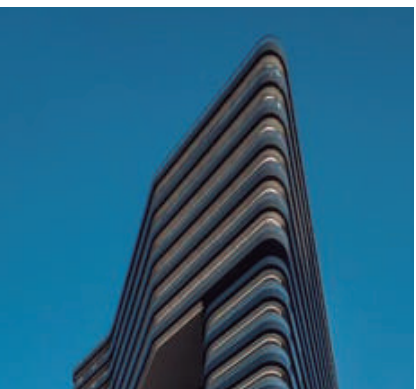
En el diseño de Residencial Albali se han tomado diferentes medidas que fomentan la sostenibilidad. La producción energética se realizará a través de aerotermia, un sistema que aprovecha la energía del aire. Como elemento de climatización disfrutarás de suelo radiante y refrescante para minimizar las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





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.





GRUPO
IBOSA
www.grupoibosa.com



En **Residencial Piscium** está
tu gran **OPORTUNIDAD**

www.grupoibosa.com

residencialpiscium@grupoibosa.com

Calle Condes del Val, 6 - 28036 (Madrid)

Telf: 91 411 89 83