

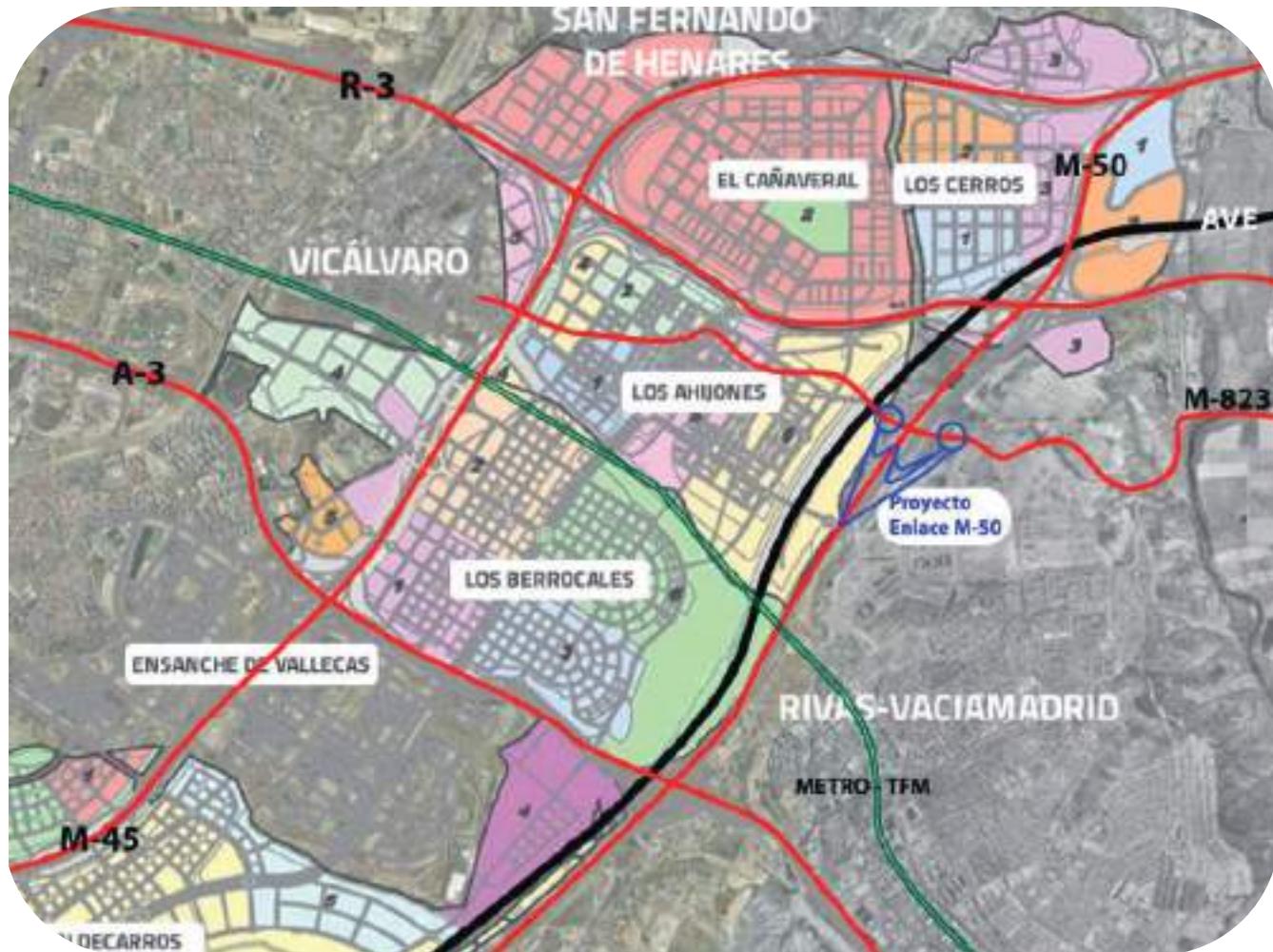
Serprogesa

Ahijones

Viviendas con Protección Pública de Precio Básico (VPPB)
en Cooperativa en el sector Los Ahijones



Dónde está el Sector Los Ahijones



Serprogesa
Ahijones

Los Ahijones



El nuevo sector se encuentra en la zona sureste de Madrid y pertenece al distrito de Vicálvaro. El proyecto plantea un ámbito sostenible y de alta calidad de vida. Diseñado bajo el concepto de «barrio de los 15 minutos», ofrecerá todos los servicios esenciales a sus residentes, incluyendo zonas verdes, espacios de trabajo, y una amplia oferta comercial y de ocio. Con una extensión de 5,7 millones de metros cuadrados, un 18% se destinará a zonas verdes, contribuyendo al Bosque Metropolitano de Madrid.

Los Ahijones será uno de los principales barrios de la ciudad de Madrid, ubicado en la zona de los Desarrollos del Este e integrado en el proyecto municipal del Bosque Metropolitano.

El desarrollo estará delimitado por las autopistas M-45, M-50 y la Radial 3, así como por las vías del metro que se encuentran en la superficie. Se cuenta con un acceso directo desde la M-45 y la M-823, así como desde el Cañaveral a través de la Gran Vía del Sureste y tres vías colectoras paralelas a esta. Además, se dispone de cuatro vías colectoras paralelas a la Gran Vía del Sureste para acceder a Los Berrocales. Por último, se puede llegar a Vicálvaro a través del Polígono Industrial de Vicálvaro.

Actualmente se está realizando un estudio informativo sobre la construcción de nuevas estaciones en el tramo de la línea 9 que atraviesa esta zona.

No puedes dejar pasar esta oportunidad. Apúntate en nuestra Lista de Interesados Preferentes.

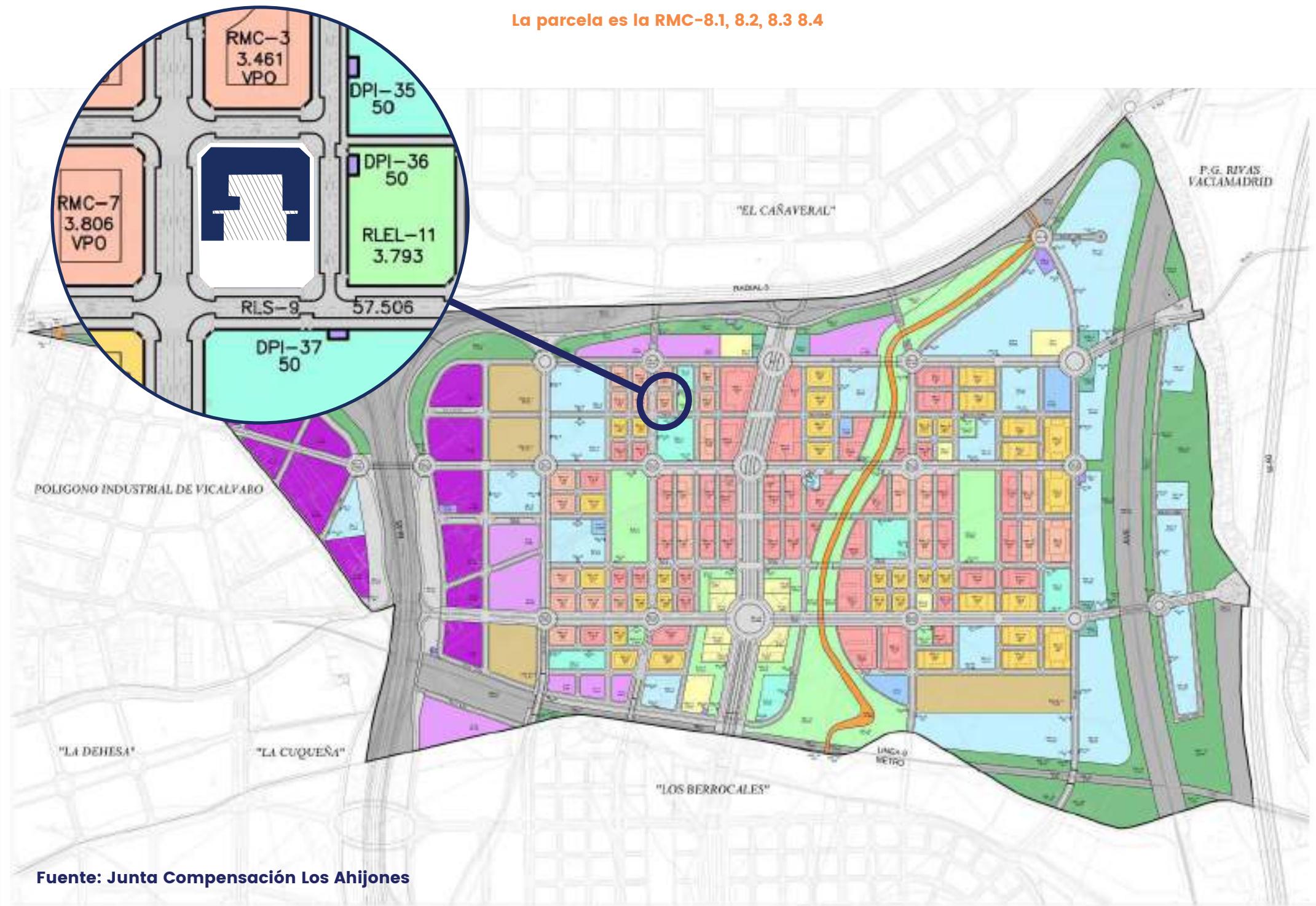
www.ahijones.es

Fuente: Junta Compensación Los Ahijones



Serprogesa
Ahijones

La parcela es la RMC-8.1, 8.2, 8.3 8.4

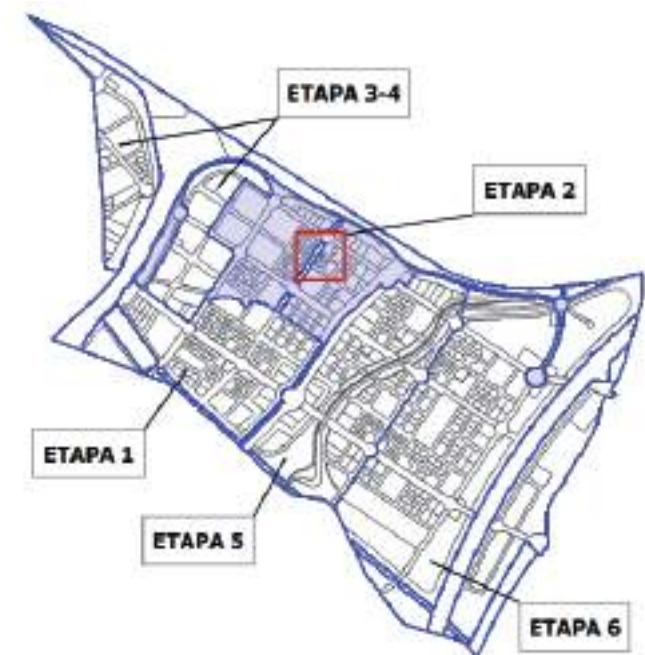


¿Dónde estará nuestra promoción?

El sector Los Ahijones, tiene 6 Etapas de Ejecución. La parcela en la que se construirá nuestra nueva promoción está en la **Etapa 2** del Sector. En la actualidad, las obras de urbanización se encuentran prácticamente terminadas en la Etapa 1, y en diciembre del 2024 se autorizó la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación por lo que las primeras promociones de viviendas han podido comenzar en esa etapa.

Las obras de urbanización de la Etapa 2 se iniciarán previsiblemente en el 2026.
La parcela es la RMC-8.1, 8.2, 8.3, 8.4.

Ubicación de la parcela RMC-8.1, 8.2, 8.3, 8.4





Serprogesa
Ahijones

Calendario y Previsión de plazos



*Los plazos indicados en el presente documento tienen un carácter meramente orientativo y estimado. Estos plazos han sido calculados con base en la información disponible en el momento de la redacción del presente dossier y conforme a la planificación inicial prevista para la promoción.



Datos de la promoción y de la Cooperativa

La promoción se desarrollará en **régimen cooperativo**, y será de **Viviendas Protegidas de Precio Básico (VPPB)**.

La cooperativa ya constituida es **Cerasus Promoción, S. Coop. Mad.** con NIF F86455235, y con el número de Inscripción 28/CM-5152 en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

La cooperativa **ya ha suscrito contrato de reserva del suelo**, en el que se va a construir el futuro proyecto que contará con **64 viviendas de diferentes tipologías (2, 3 y 4 habitaciones), con 104 garajes, 64 trasteros y locales comerciales**.

Será una urbanización cerrada y con posibilidad de zonas comunes, con piscina y jardines (a concretar tras las decisiones que adopte la futura Cooperativa). Todas las viviendas tendrán como mínimo un trastero y un garaje como elementos vinculados. Y habrá posibilidad de adquirir una segunda plaza de garaje.

La adjudicación de la vivienda y anejos, se realizará por el **precio de coste de la misma**, y por la aportación correspondiente de **capital social**.

Los costes estimados de las **viviendas, con un trastero y un garaje anejos**, serán los siguientes:

Desde 176.000 euros (viv de 54 m² útiles) con un garaje y un trastero, y hasta 281.000 euros (viv de 90 m² útiles) con 2 garajes y trastero.

*Estos importes son provisionales. Se fijarán en el momento de la obtención de la Calificación y de la aprobación del estudio de viabilidad por la cooperativa. A estos importes hay que añadirles el IVA vigente en cada momento (en la actualidad del 10%).



Datos de la promoción y de la Cooperativa

Información Económica y Forma de Pago (Resumen)

Importante: Todos los costes indicados son **estimaciones** y no tienen carácter definitivo ni contractual. El plan económico, las viviendas, imágenes, superficies, costes y forma de pago deben ser **aprobados por la Asamblea** de la Cooperativa y pueden variar por razones técnicas, jurídicas, administrativas o decisiones internas.

Además, como la **constructora aún no ha sido seleccionada y el préstamo promotor está pendiente**, el coste total y la forma de pago tienen que concretarse más adelante.

Propuesta inicial de forma de Pago:

Preinscripción:

- 250 euros, que se destinará a capital social si el interesado finalmente se incorpora como socio.

Pagos hasta la entrega de llaves:

- Entrada inicial al firmar el contrato de Adhesión (en enero 2026 el 15% y en julio 2026 el 5%)
- Pagos mensuales
- Pagos extraordinarios
- Pago final (previo a la entrega de llaves)

Pagos en la entrega de llaves:

- IVA del importe de la hipoteca (10 % actualmente)
- Hipoteca: hasta el 80% del coste total, mediante subrogación o no.
- Otros Gastos: notaria, registro propiedad, IAJD, gestoría y otros.



Pasos a seguir



IMPULSA, está realizando las gestiones con el fin de dotar a Cerasus Promoción, S.Coop. Mad del suelo para el desarrollo de una promoción de vivienda con Protección Pública VPPB. Si te quieres apuntar los pasos a seguir son los siguientes:

- 1.- **Inscripción en el listado de Interesados Preferentes**, realizando un ingreso de 250 euros. Debes rellenar y hacernos llegar la ficha de datos correspondiente, junto con el justificante de ingreso.
- 2.- **Estamos contactando** con todos los interesados preferentes y hemos remitido todos los detalles sobre el proyecto, las viviendas, precios estimados y formas de pago. Los interesados reservarán una vivienda haciendo un ingreso de 3.000 euros más IVA.
- 3.- En enero de 2026 se firmarán los **contratos de adhesión a la cooperativa**, y los socios tendrán que realizar el pago inicial del 15%. **El importe de 250 euros ahora aportados se ingresarán en la cooperativa como capital social.**
- 4.- Se firmarán las **adjudicaciones** de las viviendas **por riguroso orden de lista**, conforme a la inscripción en nuestra base de datos de Interesados Preferentes.

NOTA.- En breve le podremos remitir un calendario de pagos y más información sobre el proyecto con el fin de conocer los plazos concretos de inicio y entrega de la promoción



Si te quieres apuntar...

- 1.- **Rellena el formulario que te adjuntamos con este dossier.** Completa todos los datos con letra clara, o mejor con tu ordenador o teléfono. En el primer lugar, pon a la persona que va a estar pendiente y más en contacto con nosotros.
- 2.- **Realiza la transferencia de 250 euros** a la cuenta bancaria número **ES96 0128 0046 8801 0009 1625** de la que es titular Impulsa Proyectos Inmobiliarios, y en el concepto pon tu nombre y apellidos, y el nombre de la promoción.
- 3.- **Mándanos un email** a infocooperativas@impulsainmo.com, adjuntando el formulario, y el justificante de la transferencia realizada.
- 4.- Te mandaremos un email confirmando la recepción e inscripción en la base de datos.
- 5.- Te mantendremos informado de cualquier avance que se produzca en la promoción.
- 6.- Podrás solicitar, en cualquier momento, la rectificación de datos, el cambio de zona de preferencia, o la baja de nuestro listado de interesados preferente. En tal caso, se procederá a la devolución de 200 euros, en el plazo máximo de 30 días desde la solicitud, mientras que los 50 euros restantes permanecerán en la cuenta de Impulsa para cubrir los gastos administrativos.



¿Qué es una cooperativa?

[Pincha aquí](#)

Toda la información se encuentra en esta guía del Cooperativista realizada por la Comunidad de Madrid.

¿Qué es una vivienda protegida?

[Pincha aquí](#)

Esta promoción se someterá al régimen jurídico de viviendas con protección pública de precio Básico (VPPB), establecido en el Decreto 74/2009 de 30 de julio, del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que establece los siguientes requisitos de acceso, que deben cumplirse en el momento de la adjudicación de la vivienda:

- Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.
- Tener nacionalidad española, o ser extranjero con residencia en España.
- Ingresos familiares que no excedan de 5,5 (VPPB) veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

<u>Nº miembros:</u>		
	1 o 2	57.750,00 euros
	3	59.536,08 euros
	4	62.096,77 euros
	5	65.625,00 euros
	6 o más.	66.000,00 euros

- Ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, excepto cuando el derecho recaiga sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50% y se haya adquirido la misma por título de herencia, y/o cuando no tenga adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar a causa de sentencia judicial de separación o divorcio.

Obligaciones:

La vivienda se tiene que destinar a domicilio habitual y permanente y se debe ocupar en el plazo máximo de un año desde la entrega. Se debe solicitar autorización a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación para realizar obras y reformas.

La duración de la protección es de 15 años a contar desde la Calificación Definitiva y no hay posibilidad de descalificación voluntaria.



Serprogesa Ahijones



¿Quiénes somos?

SERPROGESA es la sociedad del Grupo Impulsa especializada en la gestión de cooperativas de vivienda. Fundada en 1984, cuenta con una larga trayectoria en Madrid y su área metropolitana, habiendo acompañado a miles de familias en el acceso a su hogar a través del modelo cooperativo.

Desde su origen, SERPROGESA ha sido sinónimo de método, transparencia y participación, gestionando proyectos cooperativos con el respaldo de un equipo profesional que coordina los ámbitos administrativo, técnico, económico y comercial.

La cooperativa es siempre la promotora y quien toma las decisiones en asamblea; SERPROGESA se encarga de la gestión integral, aportando orden y seguridad en cada fase del proyecto.

Hoy, bajo la dirección y experiencia del Grupo Impulsa, SERPROGESA continúa impulsando nuevas cooperativas de vivienda en los principales desarrollos urbanísticos de Madrid.

Serprogesa Ahijones

C/ Batalla del Salado, 25
28045, Madrid

Teléfono: 91 541 78 40

Email: infocooperativas@impulsainmo.com
www.impulsaproyectos.com