



An aerial photograph of a lush green park with many trees and winding paths. A large, semi-transparent teal diamond is centered over the image. Inside the diamond, the text 'El nuevo desarrollo urbano y pulmón verde de Madrid' is written in white. Several people can be seen walking on the paths, and a few street lamps are visible.

El nuevo desarrollo
urbano y pulmón verde
de Madrid



Situación

Los Cerros, vida urbana y naturaleza a un paso del centro de Madrid

Los Cerros está proyectado como el nuevo barrio verde del sur este de Madrid, con 4,7 millones de metros cuadrados de superficie.

Es un proyecto urbanístico que integra un modelo residencial moderno con grandes espacios naturales, con el objetivo de ofrecer un modo de vida saludable, cómodo y de calidad.

Además, se destinarán 556.650m² a suelo terciario y comercial para dotar de servicios y equipamientos al ámbito.







Ubicación y accesos

Los Cerros se sitúa en un enclave estratégico de Madrid, al encontrarse en una ubicación que garantiza tranquilidad y confort y, a demás, está conectado directamente con el centro de la capital.

Los Cerros, perteneciente al distrito de Vicálvaro, se encuentra ubicado al norte por Coslada y San Fernando de Henares, al sur con la autopista de peaje R3, al oeste con el Cañaveral y al este con el Cerro de la Herradura.

Dispone de acceso directo a la M-45, así como conexiones con la M-203 y M-206, además del acceso a la autopista R3.





Movilidad Sostenible

Los Cerros apuesta por una movilidad sostenible que prioriza el uso de medios de transporte ecológicos y accesibles a

La zona se convertirá en un referente en movilidad urbana, con alternativas respetuosas con el medio ambiente para reducir el impacto ambiental.



Proyecto

Cooper Low Osmos cuenta con 83 viviendas VPL.
Todas las viviendas dispondrán de terraza, plaza de
garaje y trastero.

Las áreas comunes serán tan amplias como el proyecto
lo permita, contando con piscina, zonas verdes, área
infantil y sala multiusos.







1-3 dormitorios

Amplias terrazas y jardines

1-1 baños y aseo

Piscina

Cooper Los Cerros | Vivienda 2 dormitorios



Cooper Los Cerros | Vivienda 3 dormitorios



Espacios amplios y luminosos

La calidad del diseño propio del sello Gestilar ofrece viviendas exclusivas que garantizan un nivel de vida excelente.

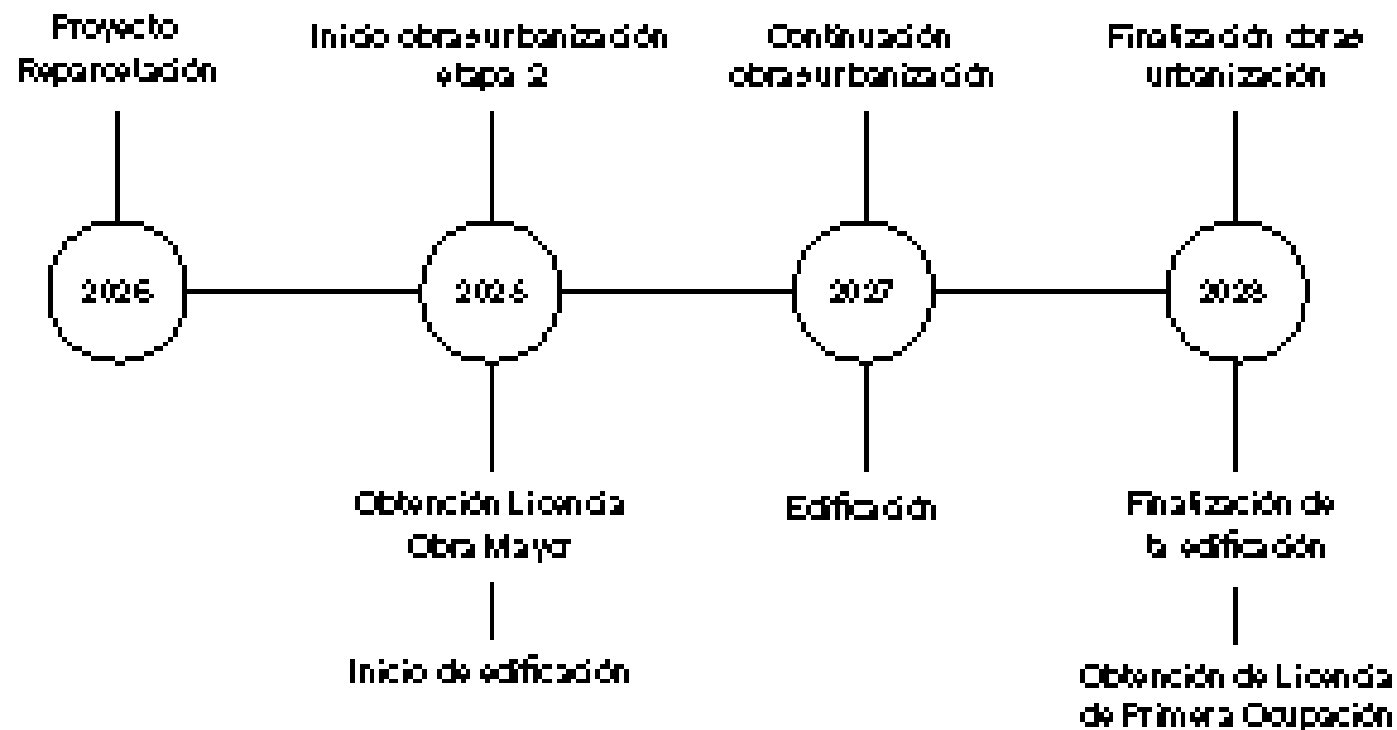
Se ha priorizado el espacio y la luminosidad en cada rincón, con el fin de ofrecer un alto grado de comodidad y funcionalidad en sus múltiples detalles.

Con ventanas grandes y espacios diáfanos, invita a la luz natural a inundar sus interiores creando una atmósfera de amplitud. Además, cuenta con 2 y 3 dormitorios, brindando un extenso espacio para ofrecer comodidad y adaptarse a tu estilo de vida.





Etapas de la promoción

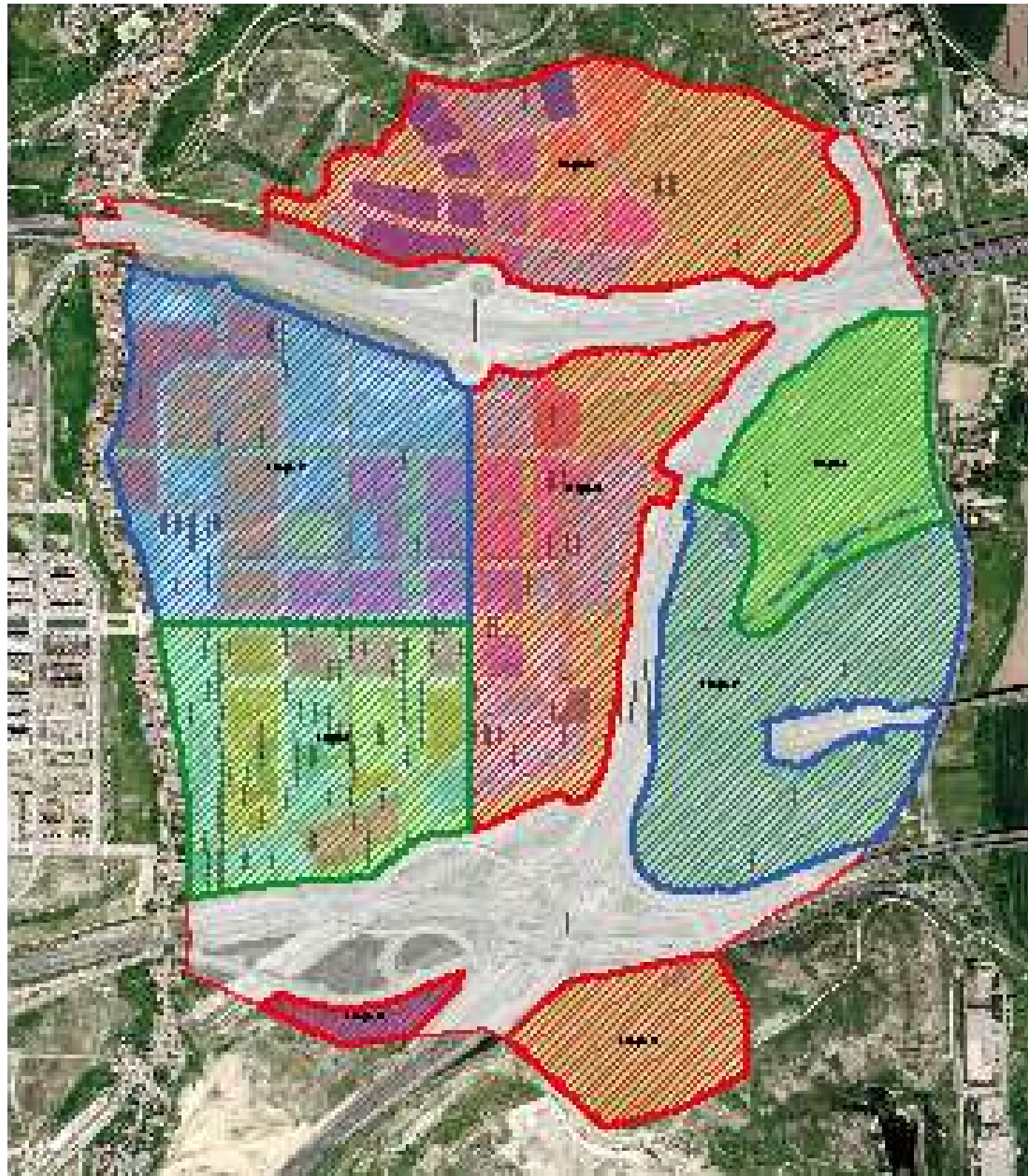




Plano de las etapas de construcción Los Cerros

El proyecto de los Cerros se divide en 3 etapas que ya han dado comienzo. En concreto, ya se ha completado el 45% de la obra ejecutada de la fase 1, por lo que ya ha comenzado la fase de urbanización, además de haberse adjudicado la construcción de la urbanización de la etapa 2.

El inicio de construcción de Cooper los Cerros dará lugar al inicio de la fase 2.



Legenda - Calificación del suelo

-  VL - Viviendas Libres
-  VPFL - Viviendas de protección Pública de Precio Limitado
-  VPFB%-OC - Viviendas de Protección Pública Básica y de Alquiler
-  RG-EQ - Equipamientos Sociales
-  RI - Parque Industrial
-  ST - Servicios Terciarios
-  SB - Dotación de Servicios Públicos
-  RG-ZV - Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados
-  RG-ZV - Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados

Trayectos

-  Etapa 1
-  Etapa 2
-  Etapa 3



Calidades



ESTRUCTURA

- Diseño de estructuras (luces, voladizos) compatibles para ser construido en hormigón armado.
- Estructura de hormigón armado.
- Forjado reticular-losa unidireccional según proyecto.



FACHADA

- Terrazas perimetrales realizadas con petos acabados en periferia metálico + vidrio, según indique el proyecto.
- Fachada realizada con materiales nobles y sistema. SATE a definir según proyecto.
- Tenderos en todas las viviendas.



GARAJE Y ZONA LIBRE DE PARQUEO

- Garaje bajorrasante.
- Pavimento mediante hormigón pulido con refuerzo en sílice.
- Luces LED de bajo consumo.



TELÉCOMUNICACIONES

- Antena colectiva comunitaria. Red de coaxiales para comunicaciones por cable (salón y dormitorio principal). Cada vivienda dispondrá de preinstalación necesaria para poder disfrutar de la TV por cable y digital.
- Tomas de voz y datos en cocina, salón (2 uds) y dormitorios. La toma de salón y dormitorios será doble.
- Toma de TV en cocina, salón (2 uds), dormitorios y terrazas.
- Instalación de telefonía básica en cocina, salón y dormitorios.
- Red de fibra óptica común del edificio hasta el punto de acceso a la vivienda.



CLIMATIZACIÓN

- Suelo radiante. Apoyo mediante fan coil. Producción de climatización de aerotermia.



INSTALACION ELECTRICA

- Video-portero electrónico con cámara en acceso a urbanización, monitor en cada una de las viviendas.
- Base de enchufe y luminarias estancas en terrazas de viviendas.



FONTANERIA Y CALEFACCION

- Tuberías de distribución de agua en polietileno reticulado y bajantes sanitarias de polipropileno con tratamiento acústico.
- Sistema de calefacción y ACS con producción por aerotermia y distribución mediante suelo radiante.
- Calefacción con contadores individuales.
- En cocina: toma para nevera americana.



DOMÓTICA

- Instalación domótica básica para control de funcionamiento de alarma de intrusión, de persianas de salón, de sistema on-off de iluminación, detección de inundación en cuartos húmedos e incendios.



SANITARIOS Y GRIFERÍAS

- Encimeras de lavabos tipo material solid o porcelana.
- Grifería termoestática en bañera y ducha de primeras marcas.
- Espejos en baño principal y secundario.
- Bañera en baño secundario y plato de ducha mineral solid.
- Sanitarios porcelana diseño a elegir según DF.





ALGO MÁS Y FINITA

- Falso techo en toda la vivienda de plazas de cartón-yeso.
- Pintura plástica en parámetros verticales.
- Pintura plástica blanca lisa en parámetros horizontales



SOLADOS Y ALICATADOS

- Solado de proyecto en vivienda excepto baños, cocina mediante laminado AC4 o ACS según proyecto.
- Solado de proyecto baño principal: suelo de gres porcelánico rectificado.
- Solado de proyecto baño secundario y aseo: suelo de gres porcelánico rectificado.
- Solado de proyecto cocina: suelo de gres porcelánico rectificado.
- Solado de terraza: a juego con interior de vivienda antideslizante.

Alicatados a juego con solados en formatos varios de gres porcelánico rectificado en baños y en zonas húmedas de bañera.

La cocina se dejará pintada.



CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas de pasos lisas, DM lacadas en blanco que incluyen manivelas de diseño. Se despondría con juntas fónicas y topes de puertas para garantizar el máximo nivel de calidad.
- Armarios modulares de hojas lacadas lisas a juego con puertas de paso, con balda separadora de maletero y barra metálica.
- Interior acabado tipo textil.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- Ventanales con rotura de puente térmico y acabado lacado en color según proyecto.
- Carpintería exterior con hojas abatibles y/o correderas elevables según proyecto, en salida a terrazas.
- Persianas enrollables de lamas de aluminio perfilado sistema monoblock. Color a juego con la carpintería exterior.



VIDRIERÍA

- Acristalamiento realizado con vidrio con cámara de aire anti-condensación con perfil separador de aluminio. Se dispondrán vidrios bajoemisivos allá donde sean necesarios para lograr la calificación energética A.



TIPOLOGÍA

- Divisiones entre viviendas y zonas comunes según cumplimiento del CTE con aislamiento térmico y acústico trasdosado por doble placa de cartón-yeso, sobre bastidores metálicos.
- Particiones en cada vivienda según cumplimiento del CTE mediante doble placa de cartón-yeso sobre bastidores metálicos.



ISLAMIENTOS

- Calificación Energética A: dispone de aislamiento según cumplimiento del CTE DB HE. "limitación de la Demanda Energética" con las características necesarias para la obtención de la Calificación Energética A.



zonas comunes exteriores

- Piscina
- Sala consejería con preinstalación de cámara de seguridad.
- Juego de niños con suelo de caucho continuo.
- Urbanización cerrada con accesos según proyecto.
- Las zonas exteriores combinarán varios tipos de pavimentos, dotando estos acabados a todos los espacios de un ambiente cálido y elegante.
- Mobiliario e iluminación interior de la urbanización con elementos de diseño.
- Ajardinamiento con espacios vegetales de bajo consumo hídrico.

Formas de pago

Cooper Los Cerros

FLURIFAMILIAR 2D

Superficie 001, desde 35m²

2 dormitorios

Terraza

Un baño y un aseo

Plaza de garaje y trasero

Desde: 234.221 €

FLURIFAMILIAR 3D

Superficie 001, desde 35m²

3 dormitorios

Terraza

2 baños y un aseo

Plaza de garaje y trasero

Desde 234.334€*

* Las viviendas de 3 dormitorios se les añadirá una segunda plaza de garaje, no incluida en el precio.

Tipologías, precio y formas de pago

Para iniciar el proceso y adquirir un número de orden para la elección de la vivienda, se editará una transferencia de 2.000 €. El ingreso debe realizarse en la siguiente cuenta, de la que es titular GESTILAR: E875 0128 0023 8701 0011 7083

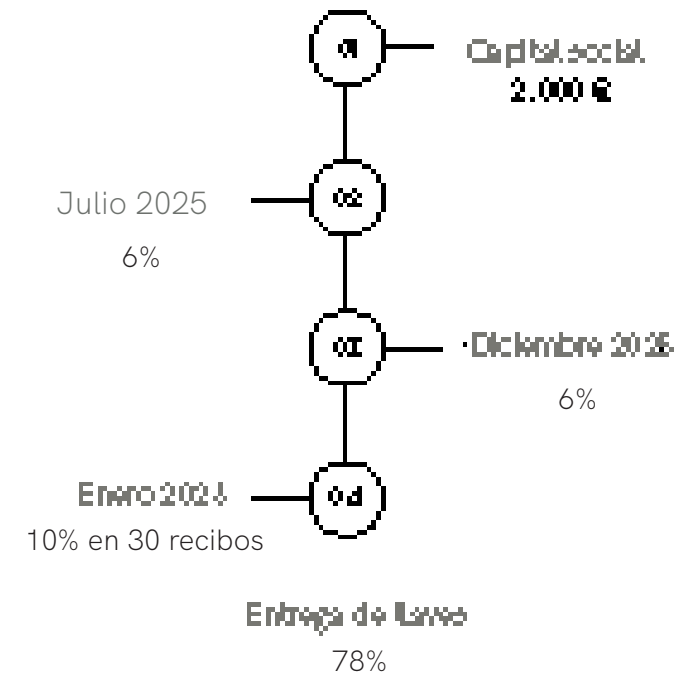
El orden de elección de vivienda dependerá de la recepción de la misma, asignándose únicamente su orden de entrada en la cuenta bancaria facilitada.

Si tras realizar la transferencia no se adquiere la vivienda, los 2.000 € serán devueltos. En caso contrario, pasarán a formar parte de su aportación al capital social de la cooperativa.

Seguidamente, se procederá a la firma de un contrato de adhesión, con un pago inicial equivalente al 6% + IVA del costo inicial de la propiedad (julio 2025).

Después de 5 meses, se realizará un segundo pago del 6% + IVA (diciembre 2025), y el tercero del 10% repartido en 30 recibos. Finalmente, el 78% + IVA restante se abonará en el momento de la entrega de llaves.

FORMAS DE PAGO



Contacto

Contacto

DIRECCIÓN:

C/ José Antonio Fernández Ordóñez, nº 40-Edificio 5,
Oficinas 10-13, 28055 Madrid.

HORARIO:

De 9h a 14h y de 15h a 18h. Viernes de 9h a 14h

E.M.A.I.L:

cooperacion@igae.es

T E L É F O N O:

+34 690 060 606

cooper
by Gestilar



Cooper by Gestilar

Cooper by Gestilar es la gestora de cooperativas de vivienda que te facilitará el acceso a tu nueva propiedad a precio de coste. Con el respaldo de la reconocida experiencia y el sello distintivo de Gestilar, te ofrecemos un acompañamiento integral a lo largo de todo el proceso para hacer más fácil y participativa la adquisición de tu nuevo hogar.

GESTILAR

Viviendas únicas con el inconfundible sello Gestilar

En Gestilar nos especializamos en proyectos residenciales excepcionales, donde cada detalle y la excelencia del producto final son prioritarios. Nuestras viviendas exclusivas ofrecen una ubicación privilegiada, un diseño estético cuidado, materiales de primera calidad, opciones de personalización y áreas comunes incomparables, todo con el sello distintivo de Gestilar.

Desde 2009 hemos promovido más de 50 proyectos a nivel nacional e internacional, con oficinas en Madrid, Galicia, Cataluña, Andalucía, Baleares y Lisboa. Nuestra dilatada trayectoria respaldada por las 6.200 viviendas proyectadas hasta la fecha.

Además, contamos con nuestra propia constructora, Gestilar Construcciones, lo que nos permite generar eficiencia en la ejecución de las obras a través de una constante innovación y un amplio know-how en gestión, promoción y construcción. Esta integración es una de nuestras principales ventajas competitivas.

6.200

Viviendas desde 2009

2.800

Viviendas entregadas

2.000

Viviendas en desarrollo

1.500

Viviendas en desarrollo



La información, imágenes y planos presentados no tienen valor contractual, se utilizan como referencia. El proyecto final podrá variar en función de las necesidades de la parcela y el diseño del estudio de arquitectura. Las decisiones del proyecto se decidirán en función del proyecto elegido.

Requisitos a cumplir

- a. Ser mayor de edad o menor emancipado y no en contra de incapacidad o legalmente.
- b. No ser titular de ningún inmueble de la Unidad Familiar, entendida esta según el concepto definido por las normas reguladoras del IRPF, del plusvalía municipal o de un derecho real de uso y disfrute sobre otro inmueble en la de la familia nuclear, a excepción de:
 - i. Que el derecho recaiga sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50% y haya sido adquirido por herencia.
 - ii. Que exista sentencia judicial de separación o divorcio y el interesado no tenga adjudicado el derecho de uso de la que fue residencia familiar.
- c. Los ingresos familiares de los titulares no excederán de 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IREMI).

Renta máxima inferior a 7,5 del IREMI*

Miembro unidad familiar Ingresos familiares máximos

1 o 2	78.750 €
3	81.186,57 €
4	84.377,42 €
5	89.488,64 €
6 o más	90.000 €

*Fuente: Calculadora de Base Imponible Máxima de la Unidad Familiar de la Comunidad de Madrid.

Los requisitos se acreditarán a fecha de suscripción del contrato privado de adjudicación.

Las viviendas de VPL se encuentran **protegidas durante 15 años** a contar desde la fecha de la Calificación Definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria. Para mayor información, entraren el siguiente enlace: <http://herra.comunidad.madrid/servicio/aliviendaviendas-protegidas-nueva-construcción>.

Estas viviendas **deben ser utilizadas como vivienda habitual y permanente** de sus ocupantes legales y se deben ocupar en el plazo máximo de 1 año desde la entrega. Para realizar obras o reformas también deberá obtenerse autorización de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.