



PROMOCIÓN
GALIVIVIENDA EON
EL CAÑAVERAL

Tu vida frente al Parque Central

Vive y disfruta de tu vivienda como cualquier propietario,
pagando un alquiler asequible.

1. DESCRIPCIÓN BREVE DEL PROYECTO

GALIVIVIENDA EON es una nueva promoción residencial de **GALIVIVIENDA** en Madrid, dentro del ámbito de **El Cañaveral (Vicálvaro-Madrid)**. Un conjunto de **cinco edificios** acogidos a la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid; cuyas viviendas serán adjudicadas a socios de la Cooperativa para uso y disfrute exclusivo de ellos y sus familiares. Durante un primer periodo mínimo de 15 años, el uso y disfrute de las viviendas será en **ALQUILER ASEQUIBLE**, debiendo los socios inquilinos reunir los requisitos de acceso establecidos en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. En nuestro caso, tratándose de viviendas VPPL, básicamente, son: **1) no tener vivienda en propiedad; y 2) que los ingresos anuales de la unidad familiar no superen 7,5 veces el IPREM.** (<https://www.iprem.com.es/calcular.html>)

Superado el periodo de alquiler, los socios de la Cooperativa podrán adquirir la vivienda en propiedad, a estricto precio de coste y aplicando al mismo la mayor parte de las rentas pagadas; como si lo pagado por alquiler fuera el pago de una hipoteca. Una oportunidad única que solo las empresas de la economía social, sin finalidad lucrativa, ofrecen a sus asociados y familiares.

Con esta promoción, **GALIVIVIENDA** contribuye a satisfacer la gran demanda de viviendas asequibles, para jóvenes y familias con capacidad económica media que aspiran a tener su primer hogar; un hogar confortable, en un entorno de barrio totalmente consolidado, ubicado, además, junto al futuro Parque Central de “El Cañaveral”. Una zona residencial de Madrid, con buenas conexiones, grandes espacios libres, más de dos Km de carril bici y todos los servicios de proximidad.

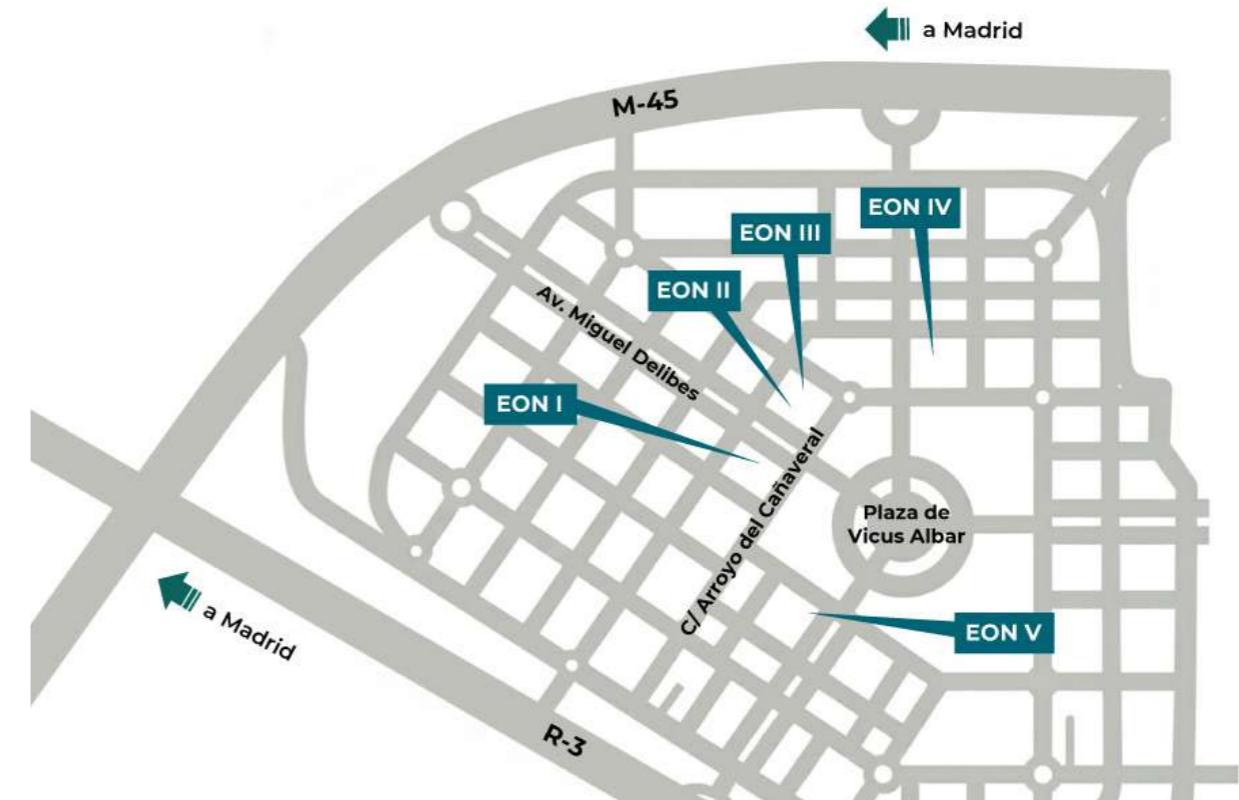
Viviendas de calidad

Los cinco edificios proyectados, albergarán viviendas de calidad, con su dotación de trasteros, garajes y zonas comunitarias con piscina, jardín, espacios peatonales, zonas de sombra para descansar y otros usos; todos ellos acordes con la calidad media de otros edificios de venta y renta libres de los actualmente existentes en el ámbito de “El Cañaveral”.

Los cinco edificios, de diseño arquitectónico moderno, contarán con certificación de eficiencia energética A, garantizando así la sostenibilidad ambiental y un bajo consumo energético de unas viviendas pensadas y ajustadas a las necesidades de los jóvenes y familia que buscan su primera residencia. Todo ello acorde con su respectiva memoria de calidades.

La ubicación de las parcelas

Tal y como refleja el plano que se inserta a continuación, las cinco parcelas se ubican en la mejor zona de “El Cañaveral”, junto a su futuro **Parque Central** y principales avenidas.



2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

El Cañaveral (Vicálvaro) es uno de los desarrollos con mayor proyección del sureste de Madrid: barrio joven, trama ordenada y crecimiento sostenido de dotaciones. Con **acceso directo a M-45 y R-3** y una **red EMT en expansión**, la movilidad diaria es sencilla y cada vez más multimodal gracias a nuevos itinerarios peatonales y ciclistas.

Conexión que facilita tu día a día

- **Autovías:** M-45 y R-3 para enlazar rápido con la M-40, M-50 y el eje A-3.
- **EMT:** la **Línea E5** conecta directamente con **Manuel Becerra** (centro-este de Madrid), y la **159** enlaza con **Alsacia** (L2 de Metro). Dos ejes útiles para trabajo, estudios y ocio.
- **Movilidad activa:** nueva red de itinerarios peatonales y ciclistas que ganará protagonismo con el Parque Central.

Educación: opciones presentes y en crecimiento

En El Cañaveral tienes colegio sin salir del barrio y oferta pública en expansión: perfecto para organizar horarios, extraescolares y vida familiar... a cinco minutos de casa.

- Humanitas Bilingual School: concertado, todas las etapas en un único campus.
- CEIPSO público “Rudyard Kipling”: apertura por fases, pensado para crecer con el barrio.
- Nuevo IES público (en marcha): completa el itinerario educativo Primaria-ESO-Bachillerato en el propio ámbito.

Salud y bienestar

- **Centro de salud de El Cañaveral (proyectado por la Comunidad de Madrid)**: anuncia-
do para la próxima legislatura, reforzará la asistencia primaria en el propio barrio. Mien-
tras tanto, la zona se apoya en centros cercanos y urgencias hospitalarias del entorno.

Vida de barrio: servicios que crecen contigo

Comercio de proximidad, restauración, equipamientos deportivos y servicios cotidianos en constante apertura, con previsión de más dotaciones públicas a medida que avanza el desarrollo del ámbito. (Los PAUs concentran crecimiento escalonado de equipamientos en los primeros años.)

El protagonista: el Parque Central

Vivir en EON es abrir la ventana al gran pulmón verde del sureste. El **Parque Central** será **el corazón social y natural del barrio**:

- **388.000 m² de zonas verdes** con paseos arbolados y estancias para todos.
- **Carril bici perimetral de 2,3 km** para moverte con seguridad, hacer deporte o disfrutar en familia.
- **Intercambiador de transporte previsto** en la **Gran Vía del Sureste**, impulsando la conexión pública con el resto de Madrid.
- **Programa urbano vivo**: áreas infantiles inclusivas, **pistas deportivas, zonas caninas** y frentes con **comercio y hostelería** que activan el día a día.

¿Qué significa para ti vivir junto al Parque Central?

- **Más planes**: running al amanecer, juegos infantiles por la tarde, paseo en bici al atardecer.
- **Más salud**: sombra, menos calor y aire más limpio.
- **Más valor**: un entorno verde y cuidado que eleva la calidad de vida... y la percepción del barrio.



Distancias orientativas del entorno EON

- **Parque Central**: a un paso, en el propio ámbito.
- **Paradas EMT (E5 / 159)**: proximidad barrial con conexión directa a Manuel Becerra / Alsacia (L2).
- **Accesos M-45 / R-3**: salida ágil hacia redes M-40/M-50 y A-3.
- **Colegios**: Humanista en el barrio y red pública en despliegue (Kipling y futuras ampliaciones).
- **Salud**: centro de salud **proyectado** en El Cañaveral y soporte de centros próximos hasta su apertura.

3. LOS PRINCIPALES AGENTES INTERVINIENTES

➤ LA PROMOTORA DEL PROYECTO

Galivivienda es una sociedad cooperativa de viviendas de ámbito nacional con más de 15 años de experiencia, sin ánimo de lucro; formada por centenares de socios que encuentran aquí la vivienda que necesitan a riguroso precio de coste. Premiada en 2022 con el premio "Alfonso Vázquez Fraile", como mejor Cooperativa de Viviendas de España ha desarrollado más de 1.000 viviendas de todas las tipologías.

Nos unimos las familias para construir la vivienda que necesitamos. Nosotros somos nuestro propio promotor y así conseguimos reducir y optimizar el precio final de la vivienda para que resulte inmejorable en relación a su calidad y precio.

Actuamos con transparencia y disciplina. Todos los ingresos y pagos se realizan con puntualidad, a través de la cuenta bancaria de cada una de las promociones, intervenida por el Consejo Rector. Cada promoción funciona con autonomía patrimonial y de gestión respecto a las demás.

➤ EL ESTUDIO DE ARQUITECTURA

AURIANOVA ARQUITECTOS es un estudio profesional que cuenta con profesionales de gran experiencia. Más de 600 proyectos residenciales con más de 3.500 viviendas terminadas avalan el Know-how este estudio profesional. La innovación en el diseño y el rigor en la ejecución son su mejor carta de presentación.

➤ LA EMPRESA GESTORA

GESVIECO es una empresa gestora de cooperativas que cuenta con más de quince años de experiencia y un equipo profesional de primer nivel, idónea para la gestión integral de promociones de esta envergadura. Para más información consulten en su web www.gesvieco.es

➤ LA EMPRESA COMERCIALIZADORA

Foro Consultores, compañía especializada en Marketing Inmobiliario residencial fundada en 1997. La división de Residencial de Foro desarrolla la gestión y comercialización de promociones de obra nueva para las principales compañías inmobiliarias españolas.

➤ LA ENTIDAD FINANCIERA

La construcción de los edificios proyectados necesitará de un préstamo promotor que se solicitará a las distintas entidades financieras, preferentemente al Instituto de Crédito Oficial, que cuenta con un programa específico para financiar promociones de viviendas destinadas a alquiler asequible.

3. MODELO DE NEGOCIO COOPERATIVO

VIVIR COMO UN PROPIETARIO- PAGANDO UN ALQUILER MODERADO

"GALIVIVIENDA EON" es un modelo empresarial de economía social, donde los propios socios de la Cooperativa, debidamente asesorados, llevan a cabo un proyecto empresarial en su propio beneficio y el de sus familias. La Cooperativa, comprará los cinco solares y sobre cada uno de ellos construirá un edificio residencial cuyas viviendas adjudicará a sus socios para disfrutar de ellas en dos periodos claramente diferenciados:

Primer periodo con una duración mínima de 15 años

Como requisito exigido por la Ley 3/2024, el disfrute de las viviendas será en alquiler, para personas, socias de la Cooperativa, que cumplan los requisitos de acceso a las viviendas VPPL establecidos en el Decreto 74/2009, que se resumen en: 1) No tener vivienda en propiedad; y 2) que la renta de la unidad familiar no supere 7.5 veces el IPREN.

Las personas que reúnen estos requisitos podrán acceder a estas viviendas, como si de verdaderos propietarios se tratara. Siempre que cumplan sus obligaciones societarias y paguen puntualmente la renta, la Cooperativa les garantiza el uso y disfrute de la vivienda durante todo el periodo de alquiler, sin la incertidumbre de la renovación del contrato ni de subidas desorbitadas de la renta.

Segundo periodo: adquirir la vivienda en propiedad

Transcurrido el periodo de alquiler, el socio podrá convertirse en propietario de la vivienda, que será ya de venta y renta libres, pero adquirida en condiciones económicas muy ventajosas, por tratarse un proyecto empresarial de la economía social, pensado y diseñado desde el primer momento en beneficio de los socios de la Cooperativa y de sus familiares

Condiciones económicas básicas

1. Suscripción y desembolso de capital social obligatorio.

Cada socio adherido a la promoción deberá suscribir y desembolsar el capital social obligatorio que apruebe la Asamblea General de la Cooperativa, que se estima 95.000 €, aproximadamente, y que se destinará a la compra del suelo y demás necesidades propias de la actividad empresarial. Este capital social es reintegrable en caso de baja justificada en la Cooperativa y una vez finalizado el periodo de alquiler.

2. Pago de la renta y otras cantidades asimiladas a renta.

Con la entrega de la vivienda, nacerá la obligación del pago de la renta mensual que legalmente venga fijada en la calificación provisional que emita la Comunidad de Madrid. A título de ejemplo, una vivienda de 70 m² útiles, con trastero y plaza de aparcamiento, pagará una mensualidad aproximada de 1.200 €.

Además de la renta, los inquilinos deberán hacer frente al resto de gastos que, conforme a la legislación vigente, corresponde a los inquilinos. Se trata de los gastos propios de toda comunidad de propietarios.

3. Pago del valor de adjudicación final

Al finalizar el periodo de alquiler, el socio que lo deseé podrá adquirir la vivienda en propiedad por el valor que en ese momento apruebe la Cooperativa. Valor que se limitará a la cantidad necesaria para hacer frente al principal de la hipoteca que grava la vivienda y otros constes imputables a la misma. A título de ejemplo, se estima que, pasados 15 años de alquiler, el socio adquirente de una vivienda de 70 m² útiles, con trastero y garaje, tendrá que hacer frente a una hipoteca por el importe restante del valor de la vivienda ,en la que podrá subrogarse.

Ventajas para el socio/usuario:

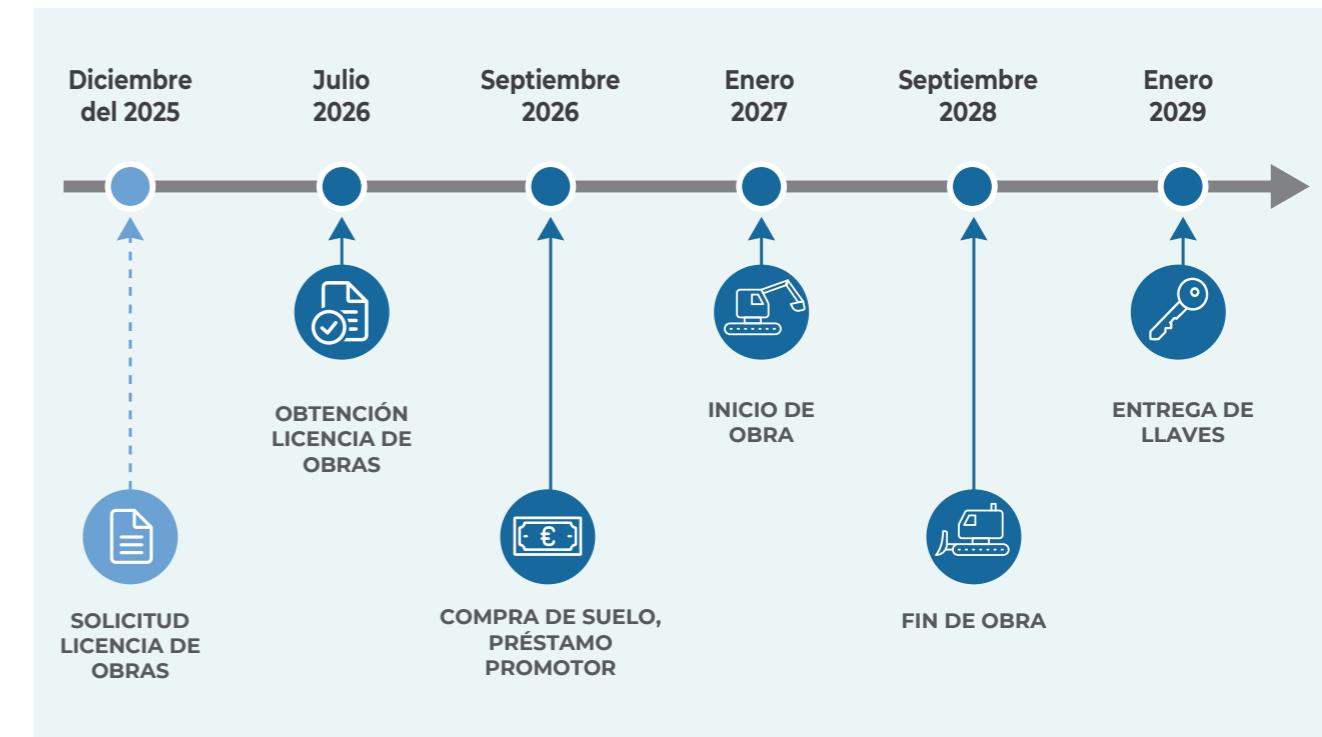
- ▶ Precio final ajustado y sin sobrecostes comerciales
- ▶ Transparencia y participación en las decisiones clave
- ▶ Gestión profesional y mantenimiento planificado
- ▶ Estabilidad y previsibilidad en las revisiones de renta

CÓMO ACCEDES A TU VIVIENDA EN EON?



*Hazte socio/a de GALIVIVIENDA,
elige tu vivienda y resérvala.*

CALENDARIO



Ventajas del modelo de alquiler social/cooperativo

- ▶ Rentas moderadas y predecibles
- ▶ Eficiencia energética y ahorro en consumos
- ▶ Transparencia y gestión profesional
- ▶ Comunidad y servicios compartidos
- ▶ Flexibilidad ante cambios del hogar

4. PROYECTOS REALIZADOS

Nuevas Villas Blancas I, II y III.

Tres proyectos con 111 villas de 4 y 5 dormitorios, de arquitectura moderna, con grandes ventanas y materiales de primera calidad.

Todos los proyectos están situados en el nuevo barrio de El Cañaveral, donde miles de familias jóvenes se están ya instalando para vivir en una de las mejores ampliaciones de Madrid.



Atalayas de la Dehesa, Madrid.



Es un conjunto residencial de obra nueva situado en la Dehesa de la Villa, uno de los enclaves estratégicos de la ciudad de Madrid, en la Avenida Santo Ángel de la Guarda N°11, en el distrito Fuencarral- El Pardo. El conjunto residencial lo forman tres edificios (Torre I, Torre II y Torre III), con un total de 177 viviendas de 1 a 4 dormitorios. La dotación de garajes y trasteros se ubica en dos plantas bajo rasante. Urbanización privada y segura, con conserjería, paquetería, vallado perimetral, video portero en color y pavimentos antideslizantes que se completan con amplias zonas ajardinadas. Una de las tres torres, la Torre III o **Torre Flor**, obtuvo en 2022 el premio COAM de arquitectura y ha sido citada en varias revistas de arquitectura.

Barbara de Braganza. Madrid



Un proyecto de Rehabilitación de viviendas.

Bárbara de Braganza 8, es un proyecto de nueve viviendas y dos locales comerciales y **garaje robotizado** para 40 vehículos, en **régimen de cooperativa** que combina a la perfección tradición y modernidad en un representativo edificio del centro de Madrid

“Un nuevo hogar, una nueva forma de construir juntos”



NOTA IMPORTANTE: Este dossier tiene como única finalidad la divulgación de una futuro promoción entre los socios de GALIVIVIENDA, S.COOP., y demás personas a las que pueda interesar adquirir la condición de socio. No es un documento contractual ni formará parte del contrato de adhesión a cada proyecto. Su contenido está sujeto a cambios que obedezcan a requisitos normativos, técnicos o comerciales; siempre con la finalidad de proporcionar la mejor información a todas aquellas personas interesadas en la promoción y en su forma empresarial de economía social.



CONTACTO



666095622



eon@foroconsultores.com