



*Cerro del Baile*

En Ara living gestionamos cooperativas de vivienda ofreciendo un servicio integral para transformar suelo en hogares, acompañando y asesorando a los cooperativistas durante todo el proceso hasta la entrega de su vivienda.

Somos especialistas en:

- Desarrollo de promociones en régimen cooperativo.
- Gestión urbanística, técnica y financiera.
- Comercialización y captación de socios.
- Coordinación integral del proyecto hasta la entrega de llaves.



Ara  
Living

---

## Ara Living Cerro del Baile - 41 Viviendas VPPL

Ubicación

Proyecto

Precios y formas de pago provisionales

Condiciones de acceso

Procedimiento de inscripción

Propuesta de Memoria de Calidades





*Ubicación*



*San Sebastián de los Reyes* es una de las localidades más dinámicas del norte de la Comunidad de Madrid.

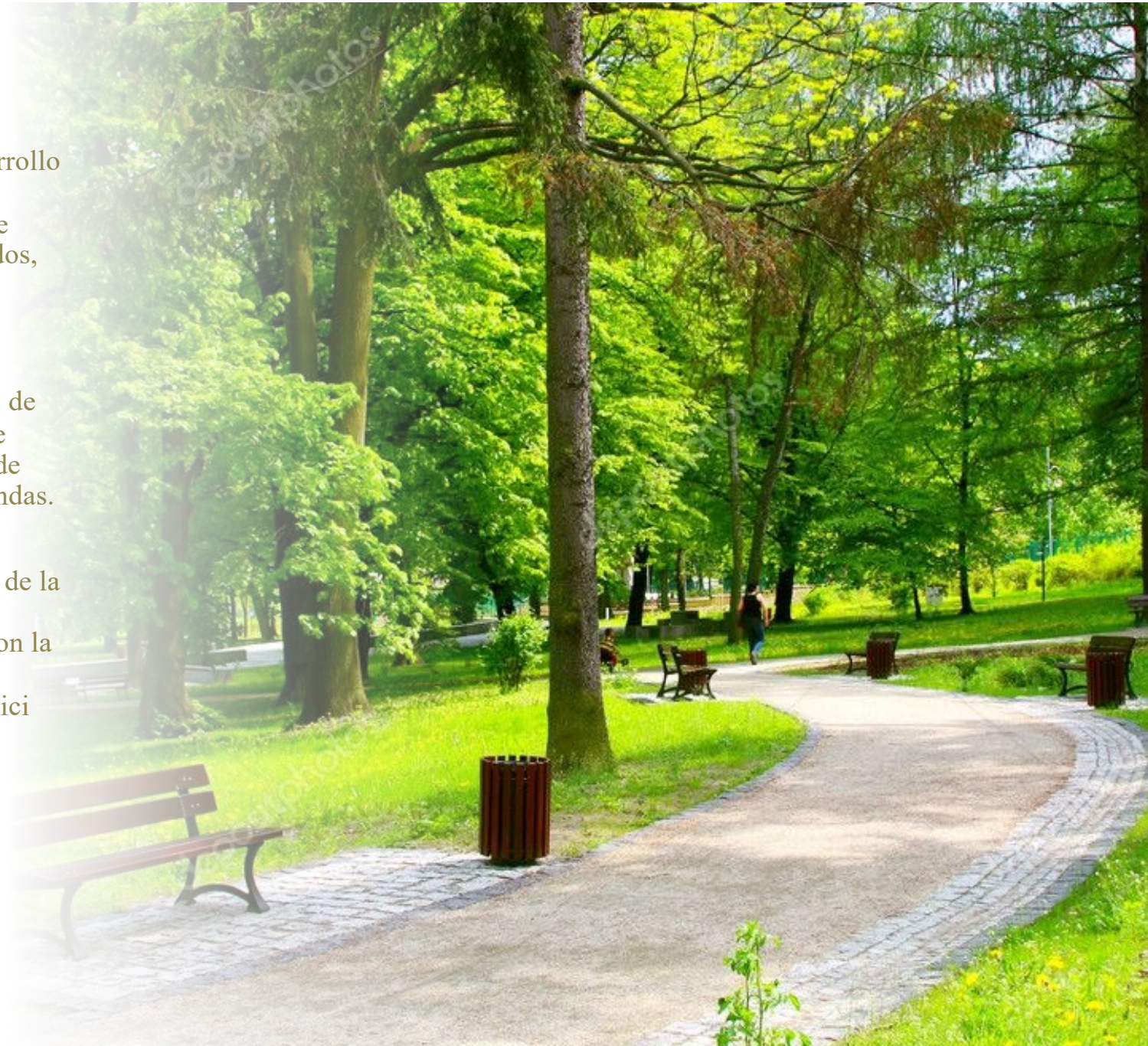
Situada a pocos minutos de la capital, perfectamente conectada por transporte público y carretera, destaca por su equilibrio entre entorno urbano y espacios naturales.

Contando con amplias zonas verdes y una completa oferta de servicios educativos, sanitarios, comerciales y deportivos

*Cerro del Baile* es actualmente el desarrollo urbanístico referencia de la zona norte de Madrid. Desarrollado en una superficie superior a 1,3 millones de metros cuadrados, de los cuales más de un 30% son zonas verdes.

Se construirán más de 3.600 viviendas, de las cuales el 60% tienen algún régimen de protección, poniendo el foco en familias de nueva creación y acceso a primeras viviendas.

Será uno de los desarrollos más verdes de la Comunidad de Madrid, con un parque de recuperación ecológica que enlazará con la Dehesa Boyal, un parque fluvial de 6,5 hectáreas, 5 parques urbanos y un carril bici que facilitará la movilidad sostenible.





La **parcela** se encuentra situada en el **Sector 1**, **Parcela AR 10/07**

- La zona cuenta con accesos directos a las principales vías de comunicación de Madrid. Su posición estratégica dentro del corredor de la A-1 lo sitúa como uno de los principales focos de expansión urbana del norte de la capital.

- El ámbito presenta una excelente accesibilidad viaria con conexión directa a la Autovía del Norte A-1 (aproximadamente a 15 km del centro urbano). Asimismo dispone de enlaces próximos con la M-50 y otras vías del área metropolitana.

- El ámbito cuenta con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente, y obras de urbanización iniciadas en marzo de 2026.

- El Proyecto de reparcelación está aprobado inicialmente, en fase de aprobación definitiva para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad





*El proyecto*

## Espacios amplios y luminosos

La excelencia en el diseño, la cuidada selección de materiales y la perfección en cada acabado convierten a Ara Living en un referente de viviendas pensadas para ofrecer un estilo de vida de máximo nivel.

En el diseño de las viviendas se ha priorizado el espacio y la luz, pensadas para ofrecer un alto grado de comodidad y funcionalidad en sus múltiples detalles.

Con grandes ventanas, espacios diáfanos y cocinas abiertas, invita a la luz natural a inundar sus interiores creando una atmósfera de amplitud.

Además de ofrecer 2, 3 y 4 dormitorios, brindándote diferentes opciones de tipologías y distribuciones adaptándonos a las necesidades de cada estilo de vida.



**41 viviendas** de 2, 3 y 4 dormitorios, todas ellas dotadas de trastero y dos plazas de garaje.

Amplias zonas comunes ajardinadas, contando con piscina, zonas verdes, área infantil y sala comunitaria multiusos.







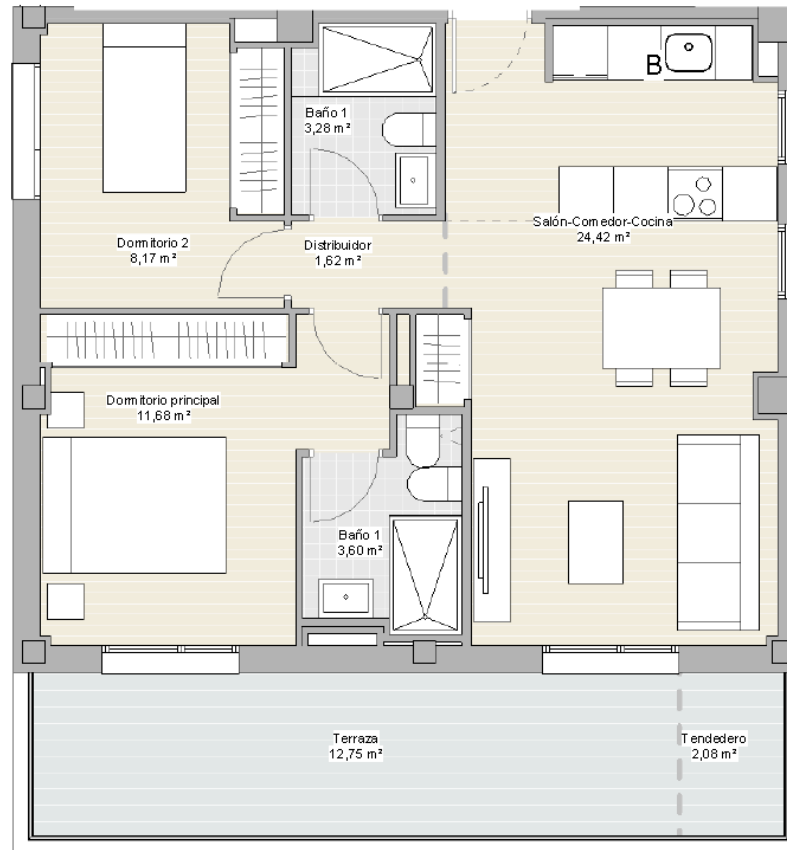


[Redacted Title]





# Vivienda tipo 2 dormitorios



2D02

1:60

SUPERFICIES ÚTILES

SUP. ÚTIL

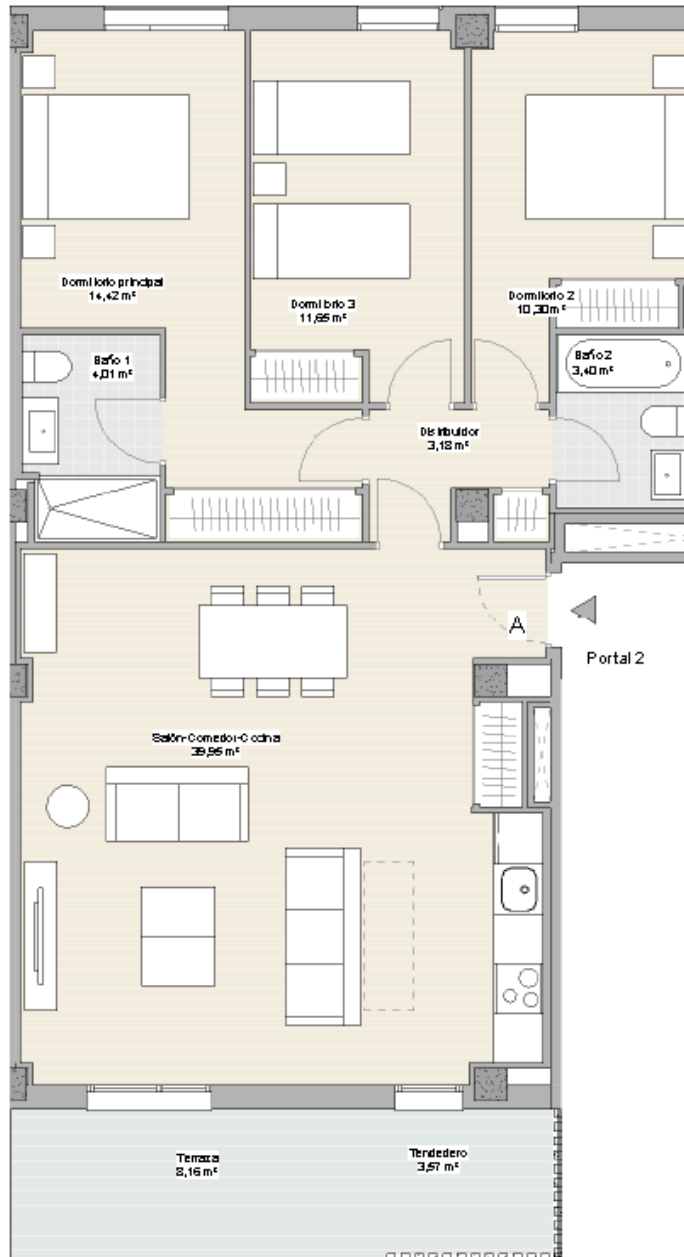
Baño 1	6,88 m <sup>2</sup>
Distribuidor	1,62 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	8,17 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal	11,68 m <sup>2</sup>
Salón-Comedor-Cocina	24,42 m <sup>2</sup>
	52,77 m <sup>2</sup>
Tendedero	2,08 m <sup>2</sup>
Terraza	12,75 m <sup>2</sup>
	14,83 m <sup>2</sup>

SUPERFICIES  
CONSTRUIDAS

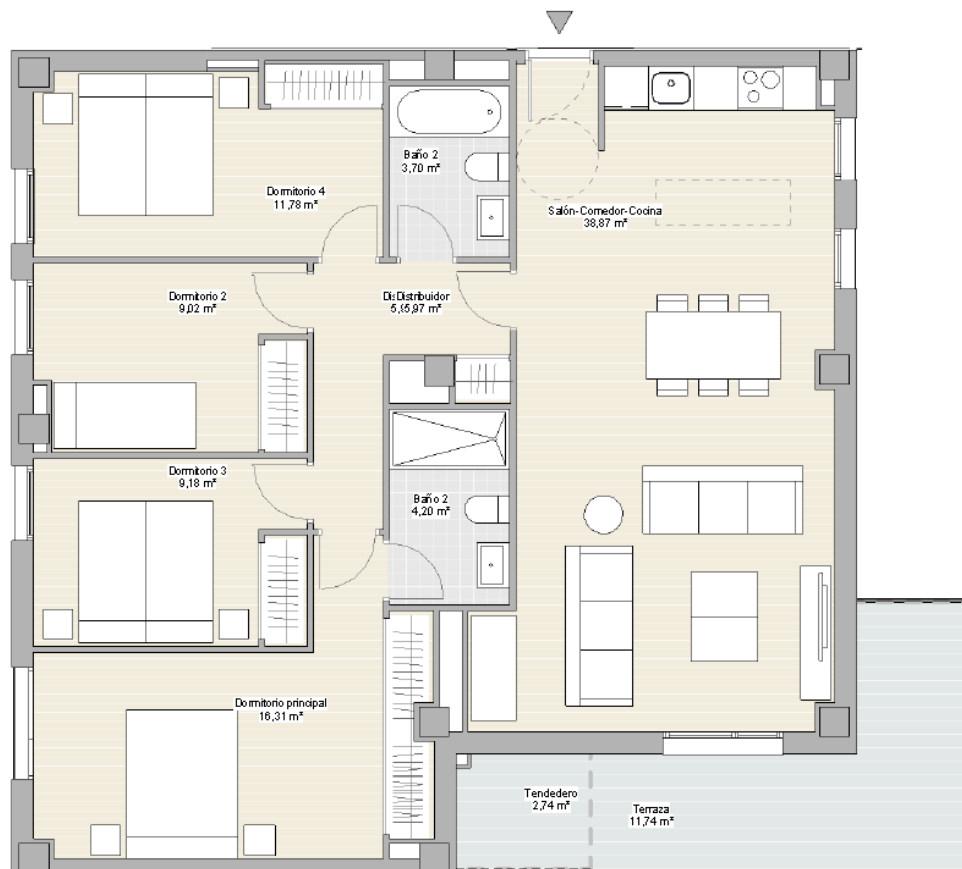
SUP.CONST. T.

VIVIENDA	64,78 m <sup>2</sup>
	64,78 m <sup>2</sup>
TERRAZA	17,48 m <sup>2</sup>
	17,48 m <sup>2</sup>
TOTAL	82,25 m <sup>2</sup>

# Vivienda tipo 3 dormitorios



# Vivienda tipo 4 dormitorios



4D02  
1:60

SUPERFICIES ÚTILES	SUP. ÚTIL
Baño 2	7,90 m <sup>2</sup>
Distribuidor	5,97 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	9,02 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	9,18 m <sup>2</sup>
Dormitorio 4	11,78 m <sup>2</sup>
Dormitorio principal	16,31 m <sup>2</sup>
Salón-Comedor-Cocina	38,87 m <sup>2</sup>
Tendedero	2,74 m <sup>2</sup>
Terraza	11,74 m <sup>2</sup>
	14,48 m <sup>2</sup>

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	SUP.CONST. T.
VIVIENDA	117,24 m <sup>2</sup>
TERRAZA CUBIERTA	12,39 m <sup>2</sup>
TENDEDERO	2,80 m <sup>2</sup>
TOTAL	15,19 m <sup>2</sup>
	132,43 m <sup>2</sup>

# Etapas de la promoción





*Calidades*



## ESTRUCTURA

- Estructura de hormigón armado
- Forjado reticular, losa o unidireccional, según Proyecto



## FACHADA

- Terrazas perimetrales con barandilla compuesta por perfilera metálica y vidrio, según definición de Proyecto. Petos rematados en vidrio en terrazas de áticos.
- Fachada realizada en SATE para garantizar una alta eficiencia energética, con remates en aluminio, composite según Proyecto.
- Tendederos exteriores en todas las viviendas.



## GARAJE Y ZONA LIBRE DE PARCELA

- Garaje en bajo rasante con pavimento en hormigón pulido con refuerzo en sílice.
- Luces led de bajo consume en toda la zona común.



## TELECOMUNICACIONES

- 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) y dormitorios.
- Instalación de telefonía básica en cocina, salón y dormitorios.
- Red de fibra óptica común del edificio hasta el punto de acceso de la Vivienda.



## CLIMATIZACIÓN

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



### INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- 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.



### FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN

- 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.



## DOMÓTICA

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



## SANITARIOS Y GRIFERÍAS

· Encimeras de lavabos tipo mineral solid o porcelana.

· Grifería termostática en bañera y ducha de primeras marcas.

· Bañera en baño secundario y plato de ducha tipo mineral solid.

· Sanitarios porcelana diseño a definir según la DF.





#### FALSO TECHO Y PINTURA

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



#### SOLADOS Y ALICATADOS

- Solado en vivienda laminado AC4 según proyecto, excepto baños y cocina.
- Solado de baños y cocina de gres porcelánico rectificado.
- Solado de terraza porcelánico antideslizante.



### CARPINTERÍA INTERIOR

· Puertas de paso lisas, DM lacadas en blanco que incluyen manivelas de diseño. Se dispondrá 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 según proyecto, en salida a terrazas.

Persianas enrollables de lamas de aluminio perfilado Sistema tipo monoblock, color a juego con la carpintería exterior.



### VIDRIERÍA

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



### TABIQUERÍA

· Divisiones entre viviendas y zonas comunes según cumplimiento del CTE con aislamiento térmico y acústico trasdosado por doble capa de cartón-yeso, sobre bastidores metálicos.

· Particiones en cada vivienda según cumplimiento de CTE mediante placa de cartón-yeso, sobre bastidores metálicos.



### AISLAMIENTOS

· Calificación Energética A: disposición de aislamiento según cumplimiento del CTE DB HE. "Limitación de la Demanda Energética" con las características necesarias para obtención de la Calificación Energética A.



## ZONAS COMUNES EXTERIORES

- Piscina
- 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.
- A Jardinamiento con especies vegetales de bajo consume hídrico.
- Sala comunitaria multiusos





*Formas de pago*

# Precios

## PLURIFAMILIAR 2D

Superficie útil desde  
53m<sup>2</sup>

2 dormitorios

Terraza

2 baños

2 plazas de garaje

Trastero

Desde: 292.500 €

## PLURIFAMILIAR 3D

Superficie útil desde  
83m<sup>2</sup>

3 dormitorios

Terraza

2 baños

2 plazas de garaje

Trastero

Desde: 392.000 €

## PLURIFAMILIAR 4D

Superficie útil desde  
99m<sup>2</sup>

4 dormitorios

Terraza

2 baños

2 plazas de garaje

Trastero

Desde: 465.500 €

# Formas de pago

1 – Ingreso de 2.000 € en la cuenta corriente ES34 0061 0328 6500 2660 0117, cuenta especial de depósito abierta a nombre del Notario D<sup>a</sup> Ana Fernandez-Tresguerres, y cuyos fondos sólo podrán destinarse a costes del proyecto. En este ingreso es fundamental indicar “*nombre y apellidos – AL Cerro del Baile*”

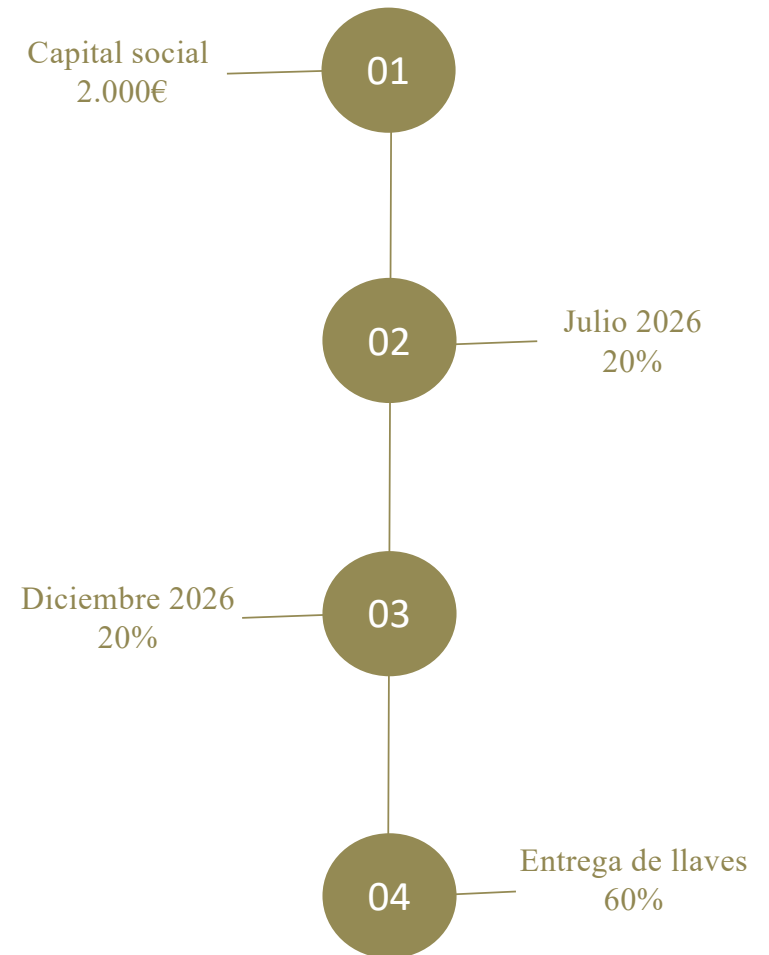
2- Información presencial y elección de vivienda. La vivienda elegida se bloqueará durante 48h. Transcurrido ese plazo, se realizará transferencia de 10.000 € + IVA, en concepto de reserva.

3- Proceso de blanqueo de capitales.

4 – Contrato de adhesión (julio 2026): Pago del 20% del coste estimado de la vivienda, deduciendo los 10.000 € aportados como reserva, más el IVA correspondiente.

5 – Diciembre 2026: Pago del 20% + IVA del coste estimado de la vivienda

6 – Entrega de llaves: Pago del 60% + IVA del coste de la vivienda.



# Formas de pago

El orden de elección de vivienda dependerá de la recepción de la transferencia inicial, siguiendo rigurosamente el orden de llegada del capital a la cuenta bancaria facilitada.

Si tras realizar la transferencia inicial no se adquiere la vivienda, el importe de 2.000€ ingresado será devuelto en un plazo máximo de 10 días.

Todas las cantidades entregadas para la adhesión a la cooperativa, hasta la obtención de la licencia e inicio de obras, serán ingresadas en una cuenta intervenida notarialmente, las cuales únicamente podrán ser utilizadas para abonar costes de la promoción. Para el uso de las mismas deberá ser necesario la firma de una diligencia notarial especificando el destino de los pagos



*Requisitos a cumplir*

# Requisitos a cumplir

Las viviendas calificadas para venta, uso propio o arrendamiento, al amparo del Decreto 74/2009, de 30 de julio, podrán adjudicarse a personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

- a. Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente
- b. Ser español o residente en España
- c. Tener unos ingresos familiares que no excedan de 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para las viviendas de precio limitado (VPPL)
- d. Ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo las excepciones contempladas en el artículo 3.3.3 del Decreto 74/2009
- e. Ostentar la condición de discapacitado o de familia numerosa, si se pretende acceder a una vivienda reservada a dicho colectivo

**Existe una nueva normativa en trámite de exposición pública para aprobación, que en su aprobación exigirá adicionalmente:**

- a. Acreditar que alguno de los miembros de la unidad familiar ha estado empadronado en la Comunidad de Madrid durante al menos diez años
- b. Presentar declaración responsable que acredite que, en los últimos cinco años , el destinatario de la vivienda no ha sido condenado mediante sentencia firme por allanamiento de morada con mantenimiento en la misma contra la voluntad de su morador o usurpación de vivienda.



# *Contacto*

**DIRECCIÓN:**

Av. De Europa, 16  
28108 Alcobendas - Madrid

**HORARIO:**

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

**TELÉFONO:**

678 732 923

**EMAIL:**

[info@araliving.es](mailto:info@araliving.es)



En Ara Living, creemos que acceder a una vivienda de calidad debe ser un proceso transparente, seguro y accesible. Como gestora especializada en cooperativas, acompañamos a cada socio desde el primer momento, ofreciendo un modelo basado en la confianza, la participación y el control directo sobre su futuro hogar.



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 dotaciones del proyecto se decidirán en función del proyecto elegido.



Ara  
*Living*