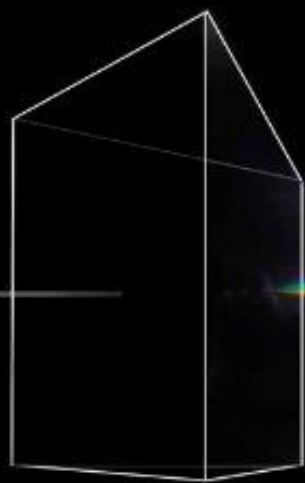


QUARZUM

ÍNDICE

1. ¿Por qué Grupo Ibosa?

2. ¿Cómo funciona una cooperativa?

3. Parámetros básicos promoción y operación

4. Ubicación

5. Proyecto y Planos

6. Memoria de calidades

7. Personalización

8. Coste estimado viviendas

9. Aportaciones obligatorias

10. Aportaciones voluntarias

GRUPO IBOSA

GRUPO IBOSA

¿POR QUÉ?

Referente en Madrid y sólida experiencia:

20 años de crecimiento continuo, tanto en gestión de cooperativas como promoción directa.

Equipo de profesionales altamente cualificado:

Actualmente Grupo Ibosa está formado por 58 profesionales con una larga trayectoria en el sector inmobiliario.

Gestión Integral 360º:

Gestionamos cada fase en el proceso, desde la elección de ubicación hasta la entrega de viviendas.

Selección de los mejores emplazamientos:

Selección estratégica de los mejores emplazamientos para garantizar valor y rentabilidad.

Diferenciación:

Producto único orientado al diseño, la sostenibilidad y confort.

Personalización:

Ofrecemos un amplio abanico de posibilidades para poder personalizar tanto la distribución como las calidades de la vivienda.









COOPERATIVA

COOPERATIVA

¿CÓMO FUNCIONA?

Una Cooperativa

Es una fórmula que permite tener una vivienda al mejor precio posible.

La gestión de una Cooperativa

Es complejo por lo que es importante la contratación de una “gestora” especializada en temas jurídicos, comerciales, técnicos, económicos y organizativos.

El Derecho otorga a la **Cooperativa personalidad jurídica propia**, distinta de la de sus socios.

La Cooperativa debe contar con unos órganos sociales, los más habituales son la **Asamblea General, Consejo Rector y el Interventor**.

VENTAJAS

DE COMPRAR UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA

PRECIO



PRECIO MÁS ASEQUIBLE
AL NO EXISTIR EL MARGEN BENEFICIO DEL PROMOTOR

FLEXIBILIDAD



PLAN DE APORTACIONES FLEXIBLE

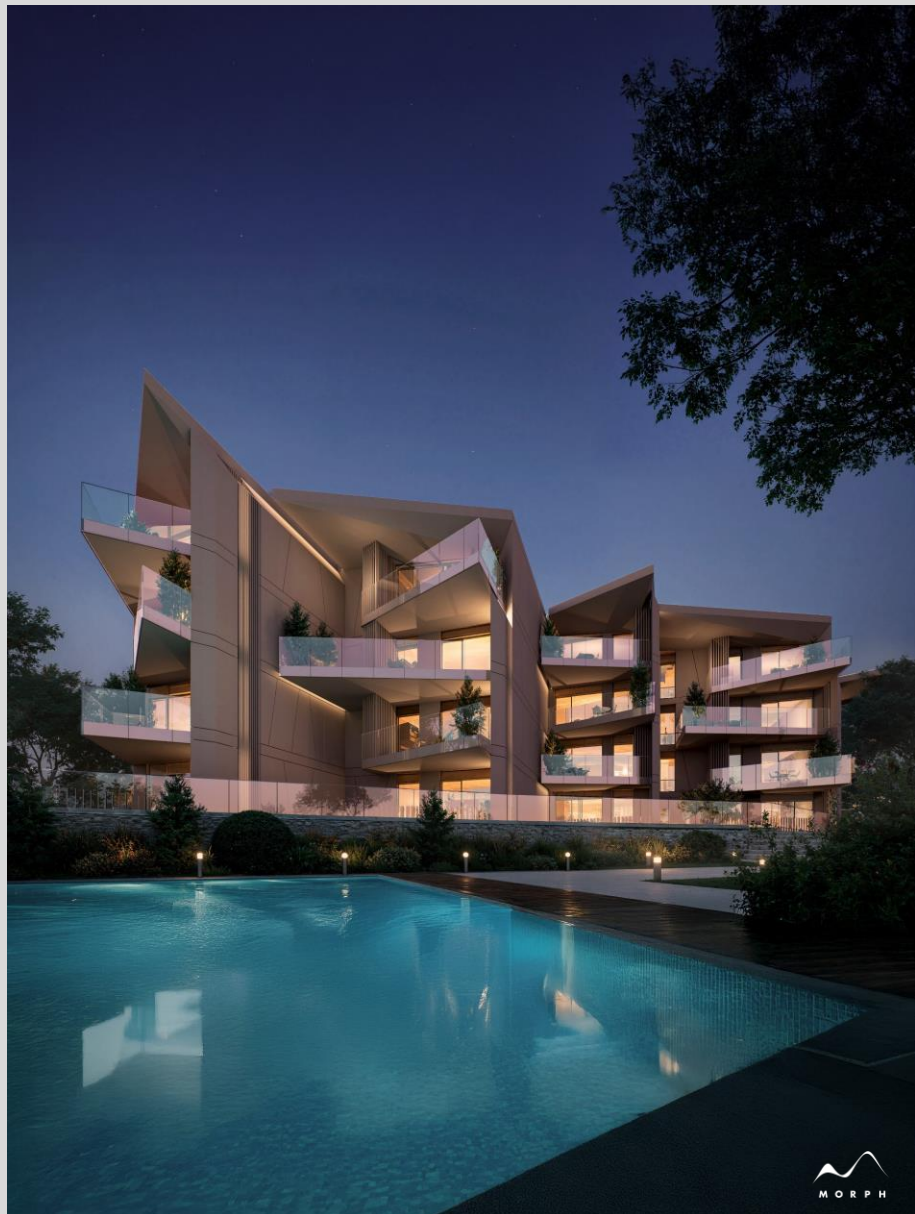
PARTICIPACIÓN



EL SOCIO PARTICIPA A TRAVÉS DE LA ASAMBLEA Y CONSEJO RECTOR

PARÁMETROS BÁSICOS

PROMOCIÓN Y OPERACIÓN



PARÁMETROS BÁSICOS DE LA PROMOCIÓN

49 VIVIENDAS LIBRES
De 2 a 4 dormitorios

Posibilidad de unir viviendas

Cada vivienda tendrá 2 plazas de garaje y trastero

Programa de vivienda a la carta
Distribución de espacios y elección de acabados

*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.

PARÁMETROS BÁSICOS DE LA COMPRA DE SUELO

Parcela VL-3B UZ2.4-03 área de reparto Pozuelo Oeste

5.385,6 m² edificables

Número máximo de viviendas: 50

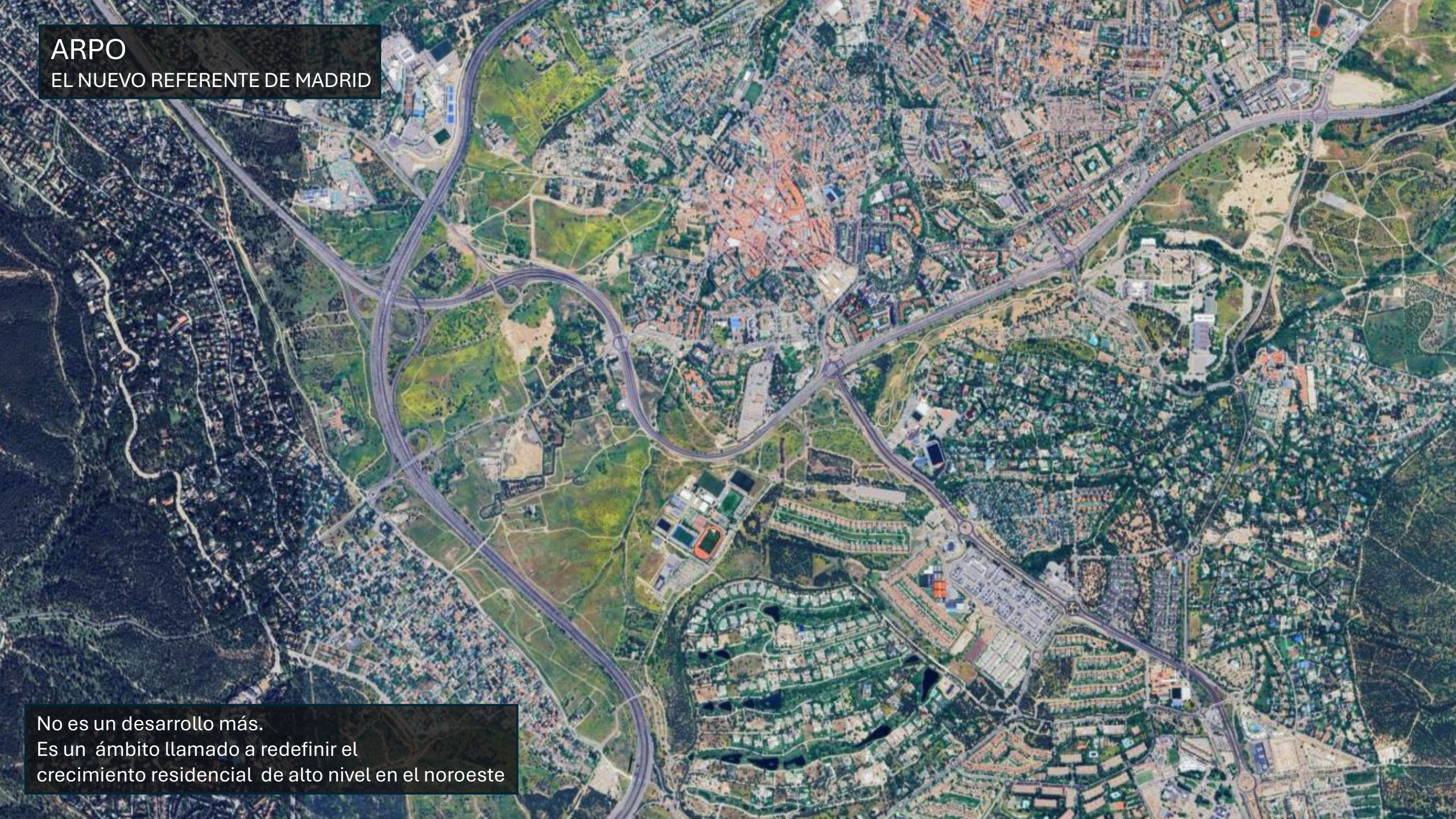
Superficie terreno: 4.895,96 m²

Precio: 18.850.000 €

Plazo: Compraventa documento privado 30/09/2026

Escritura antes de 31/12/2026

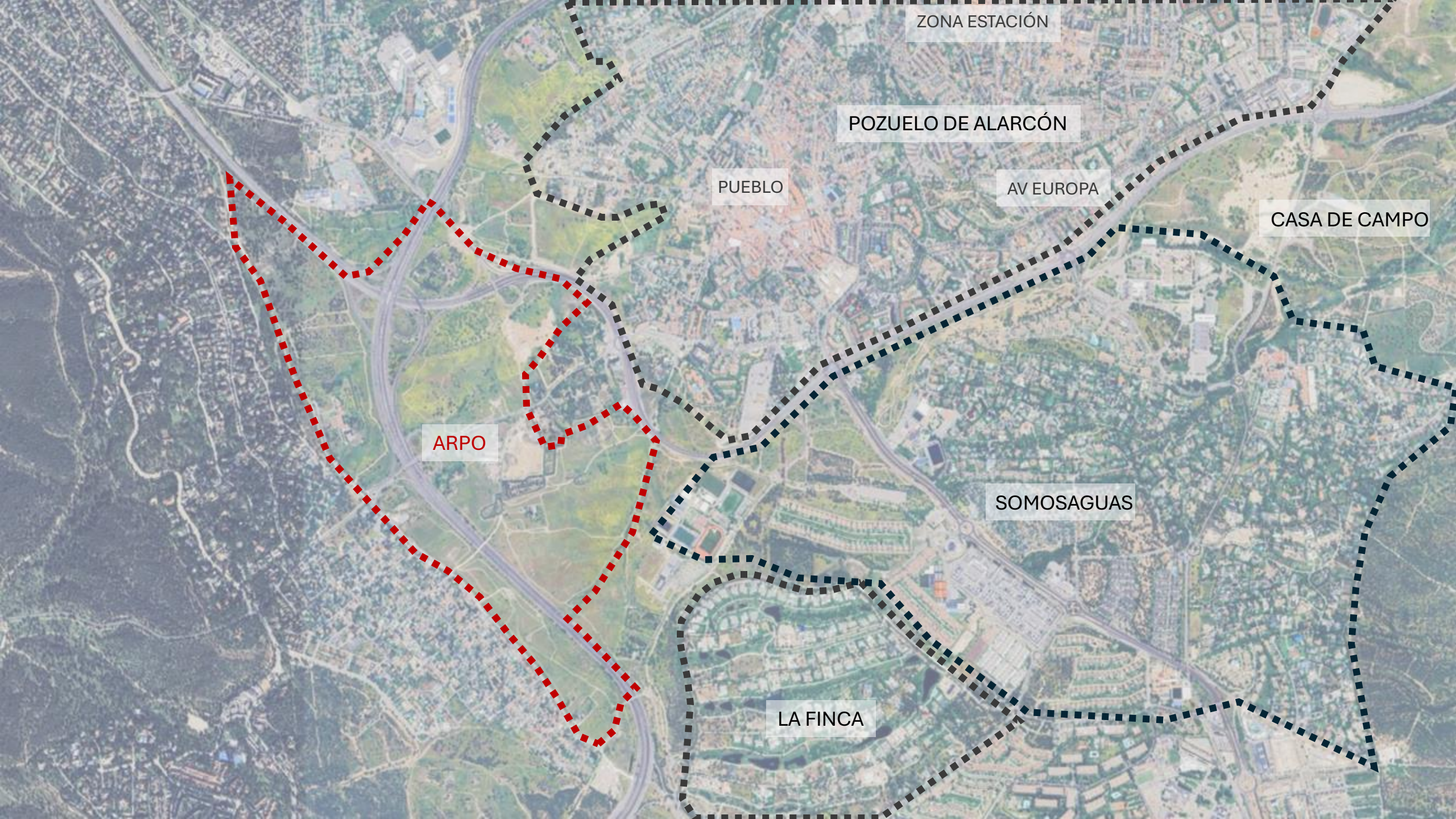
UBICACIÓN

An aerial photograph of a city, likely Madrid, showing a complex highway interchange with multiple overpasses and ramps. The surrounding area is a mix of dense urban development with red-tiled roofs, green parks and fields, and some industrial or commercial buildings. The terrain appears to be hilly, with some areas of bare earth or construction. The overall scene depicts a major transportation hub within a sprawling urban environment.

ARPO

EL NUEVO REFERENTE DE MADRID

No es un desarrollo más.
Es un ámbito llamado a redefinir el
crecimiento residencial de alto nivel en el noroeste



ZONA ESTACIÓN

POZUELO DE ALARCÓN

PUEBLO

AV EUROPA

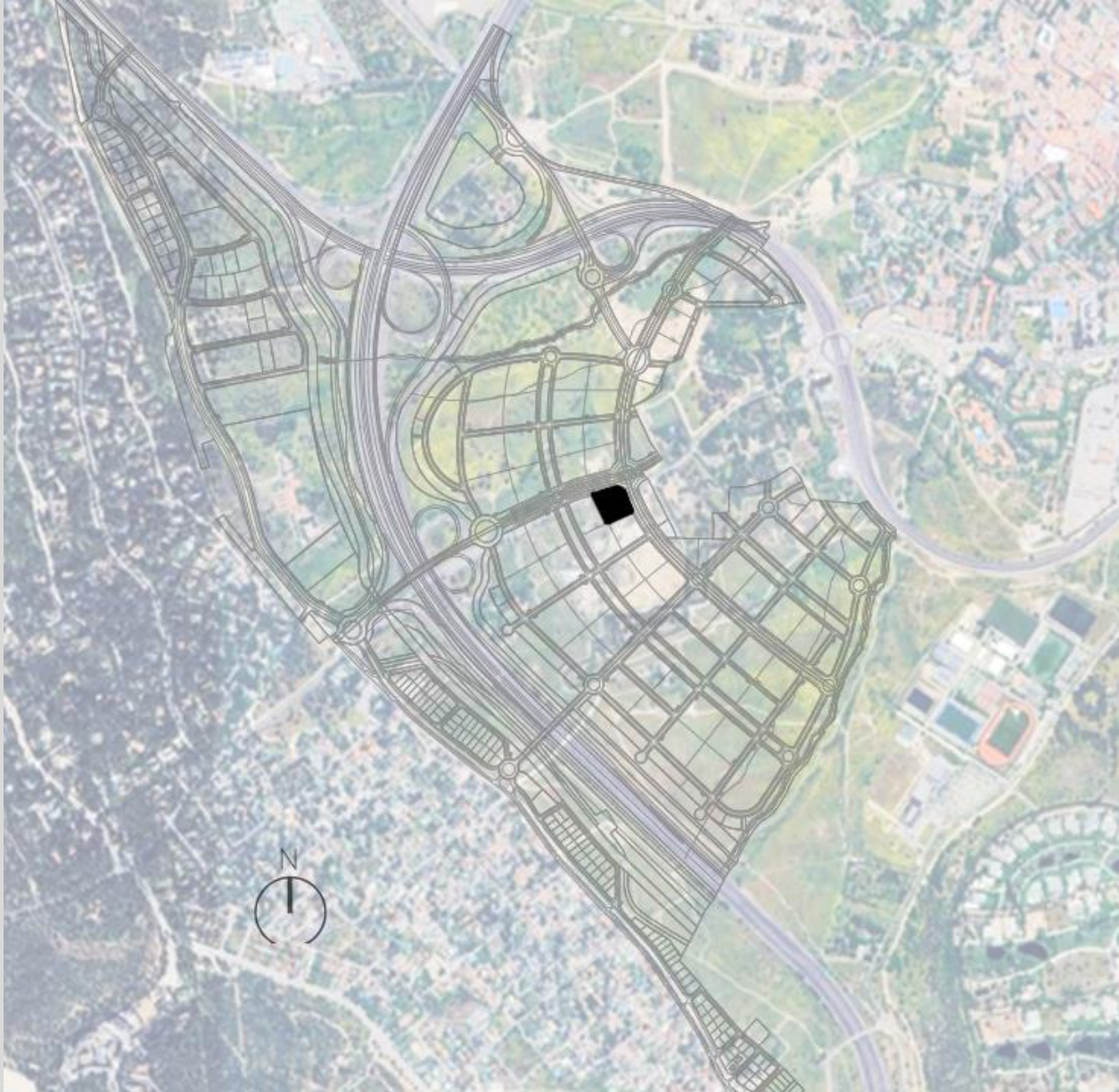
CASA DE CAMPO

ARPO

SOMOSAGUAS

LA FINCA

PARCELA VL-3B



POZUELO DE ALARCÓN

ARPO

ARPO



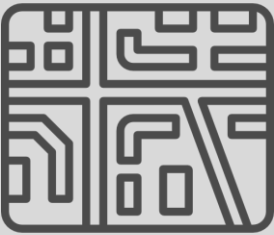
Mayor renta per cápita de España.



Entorno consolidado: Finca, Somosaguas, etc..



A pocos minutos del Centro de Madrid.



Uno de los últimos desarrollos estructurados.

NEW

Criterios actuales de desarrollo (no heredados).



Oportunidad de crear la ciudad desde cero.

ESCENARIO DE MERCADO

ARPO



Excelente ubicación.



Demanda alta y constante.



Producto nuevo muy limitado.

EFEECTO CLAVE

PRIMEROS PROYECTOS

Siempre ocurre lo mismo en los desarrollos de alto nivel.



Los primeros proyectos fijan el estándar arquitectónico.



Los siguientes se posicionan igual o superan.



El conjunto eleva el valor del área.

ESCENARIO DE MERCADO

Pozuelo de Alarcón está dividido en varias zonas en Idealista, en las que las promociones en venta de Obra Nueva son las siguientes, y **contienen tan solo 25 pisos a la venta:**

1.	Norte	0
2.	Estación	0
3.	Pueblo	2 (9 viviendas disponibles)
4.	Avenida de Europa	1 (2 viviendas disponibles)
5.	Urbanizaciones	0
6.	ARPO	0
7.	Somosaguas	0
8.	Prado de Somosaguas – La Finca	1 (14 pisos disponibles de 3 mill.€)

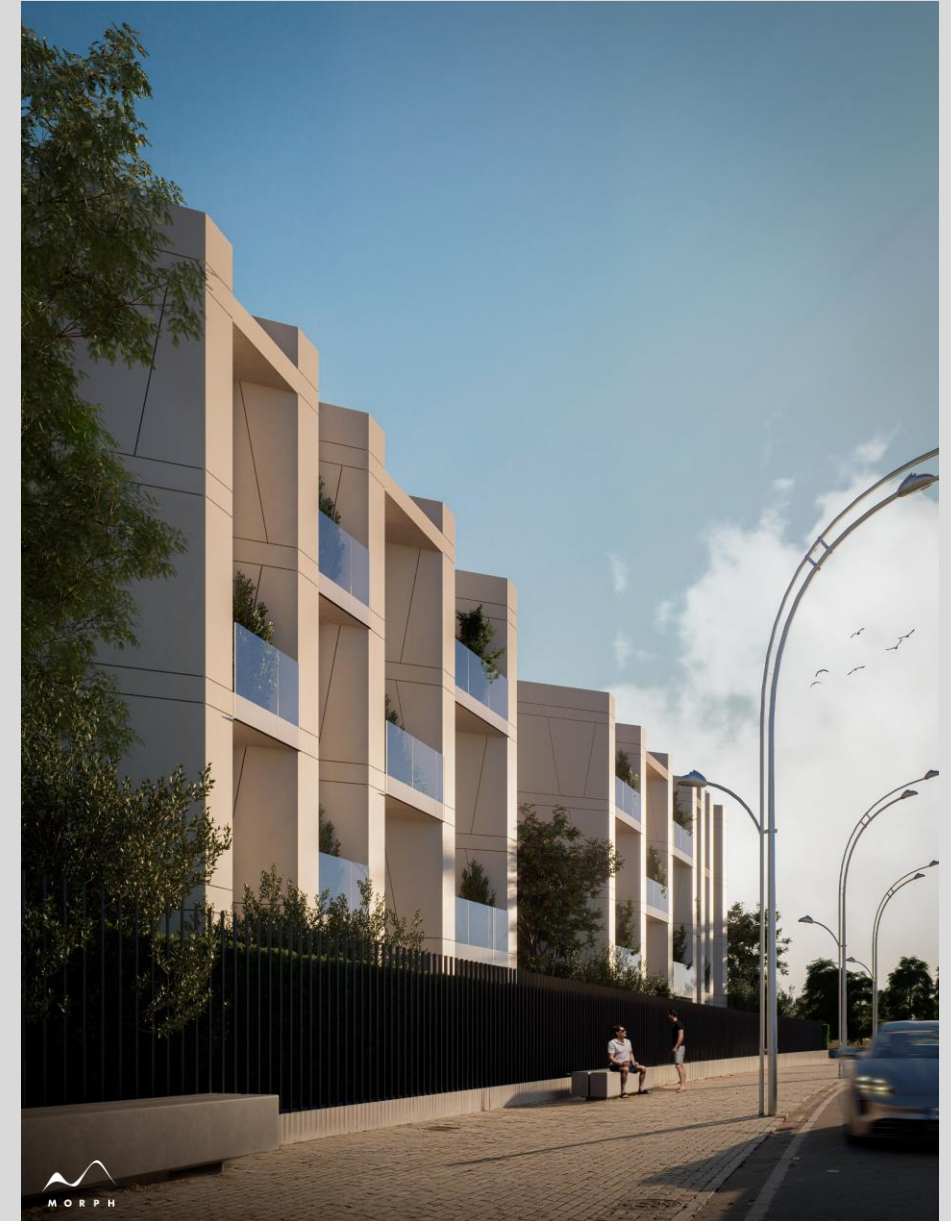
ARPO es la principal zona pendiente de desarrollar y por tanto de definir su estándar de calidad arquitectónica y de servicios.

UN ICONO DE REFERENCIA

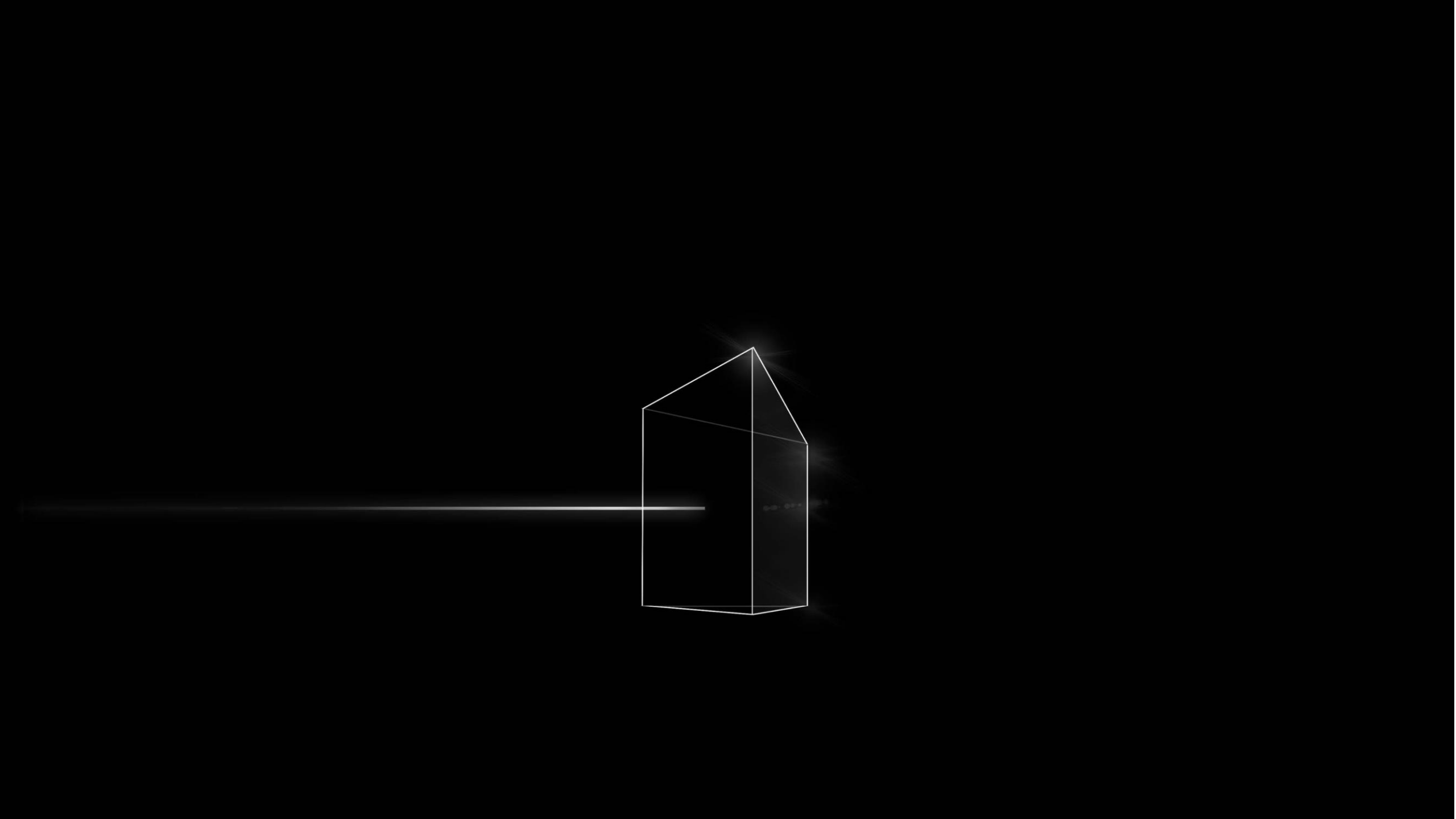
Quarzum nace con la vocación de establecer ese estándar, como ya hicimos en Valdebebas en 2010, y para ello tomamos como referencia las últimas promociones promovidas en el más reciente desarrollo de Pozuelo: La Finca, donde los precios de los duplex (14 disponibles) están por encima de los 11.000 € m2 construido.

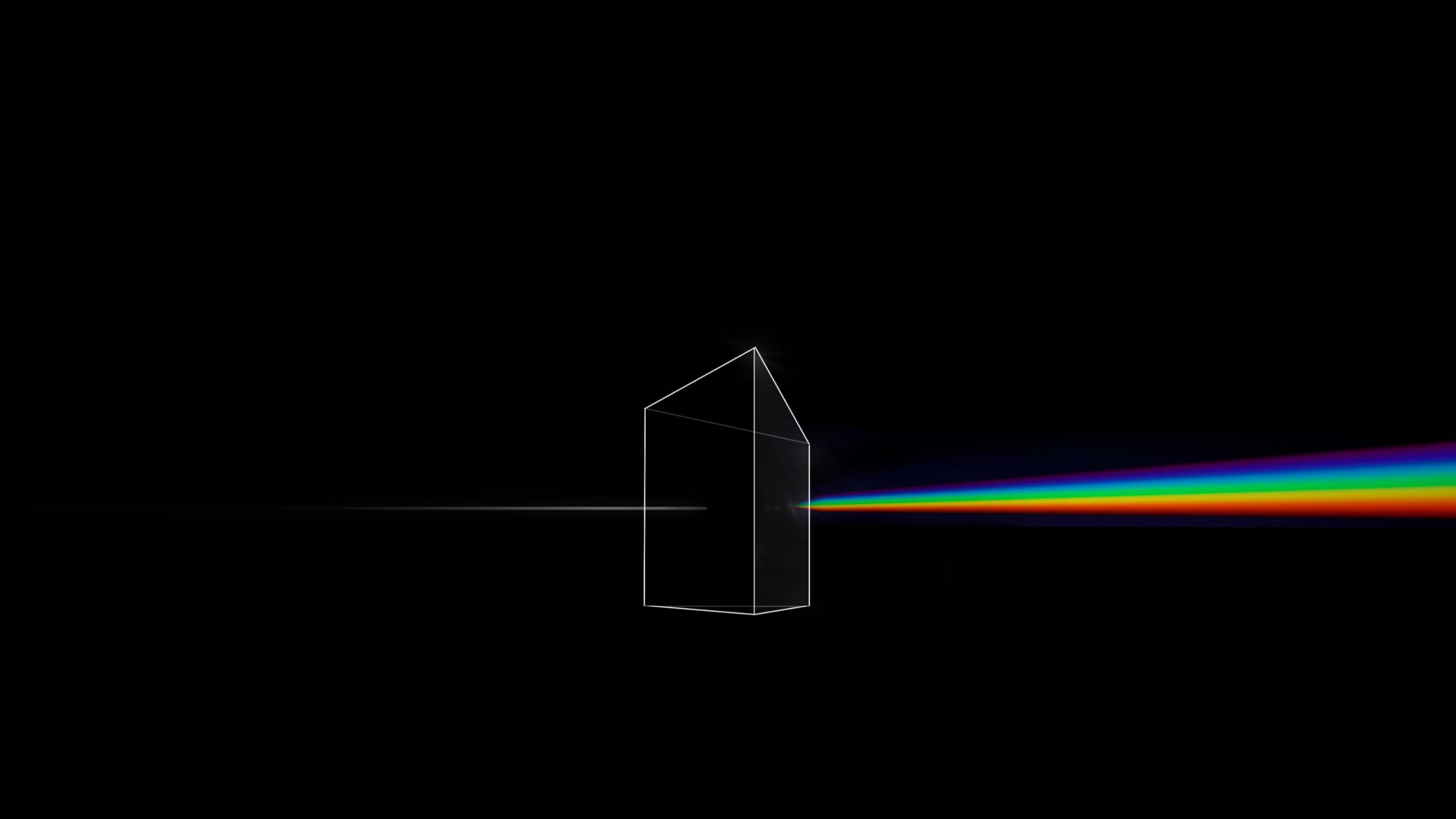
Este proyecto, al desarrollarse en régimen de Cooperativa, promoverá en un entorno de 7.100 € m2 construido frente a los 11.000€ de los pisos disponibles en la Finca, disponiendo de menos zonas verdes comunitarias, pero sin embargo un precio notablemente menor con una mayor personalización, y acabados incluso superiores.

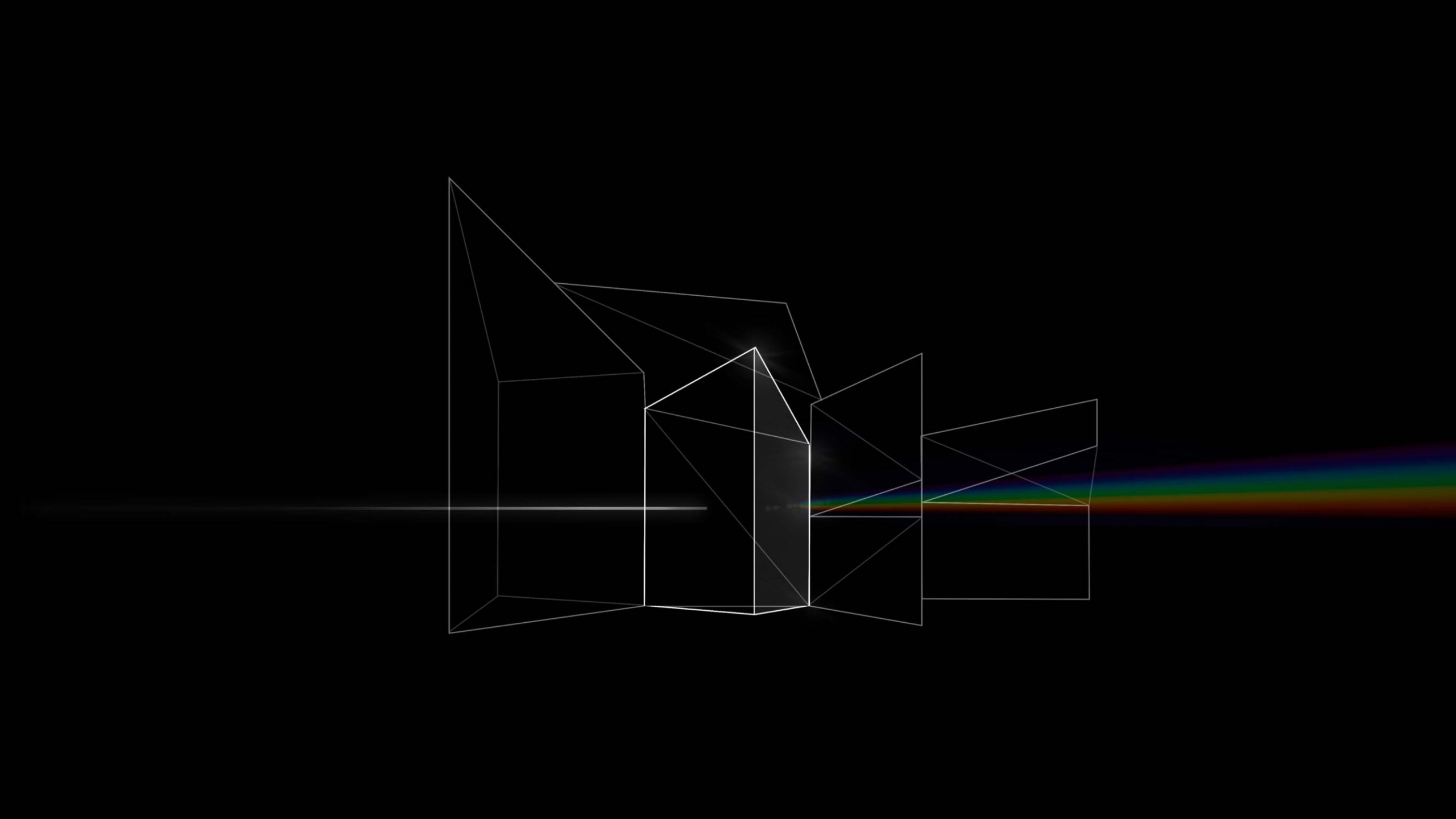
*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.

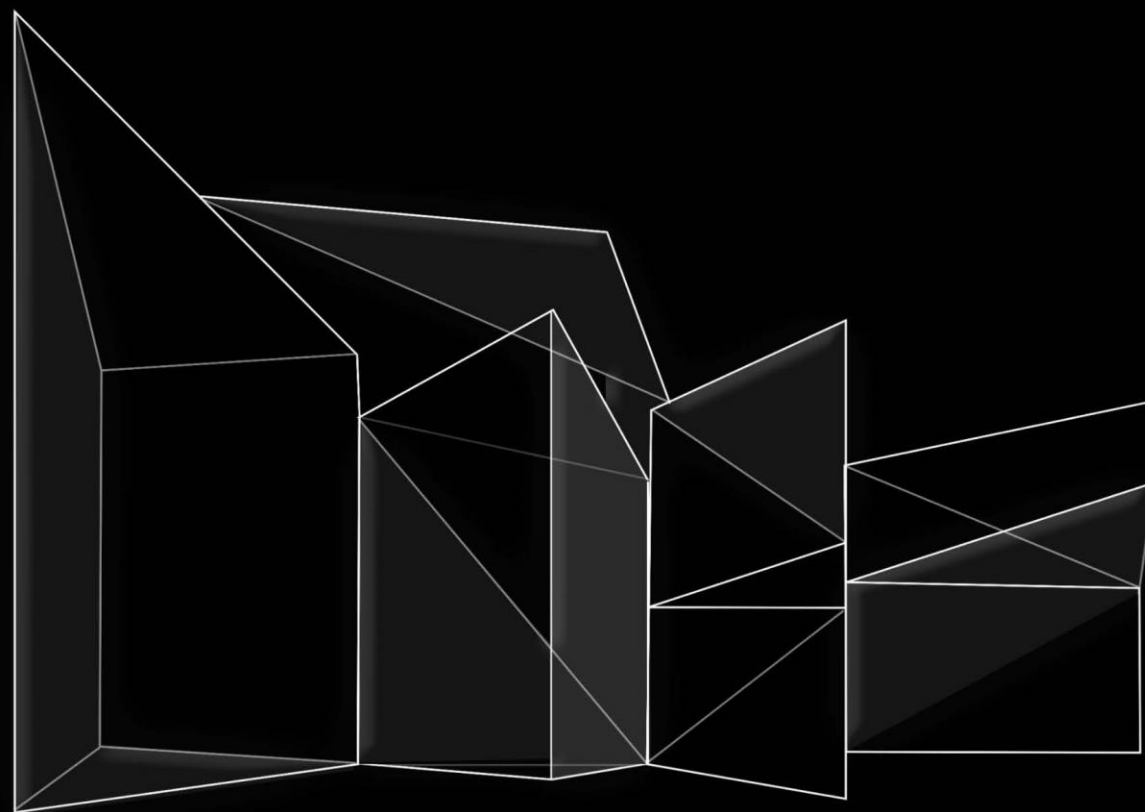


PROYECTO











*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.



Nº TOTAL VIVIENDAS: 49

2D  9 Promedio 95 m2

3D  34 Promedio 128 m2

4D  6 Promedio 152 m2
SCCC m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA SR (SIN URBANIZACIÓN)

7.659,149 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (SIN URBANIZACIÓN)

11,681,14 m2

EDIFICABILIDAD

5,385,60 m2

98 PLAZAS DE GARAJE



*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.



EXCLUSIVIDAD Y SINGULARIDAD

El proyecto está desarrollado por el estudio internacional con gran experiencia local **MORPH**, dónde se busca una arquitectura singular que optimice el resultado estético y geométrico para sacar el máximo aprovechamiento a la parcela.

El resultado es una promoción residencial marcada por su singularidad, exclusividad y calidad arquitectónica que marcará los estándares del entorno.

*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.



*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.



PLANTA BAJA

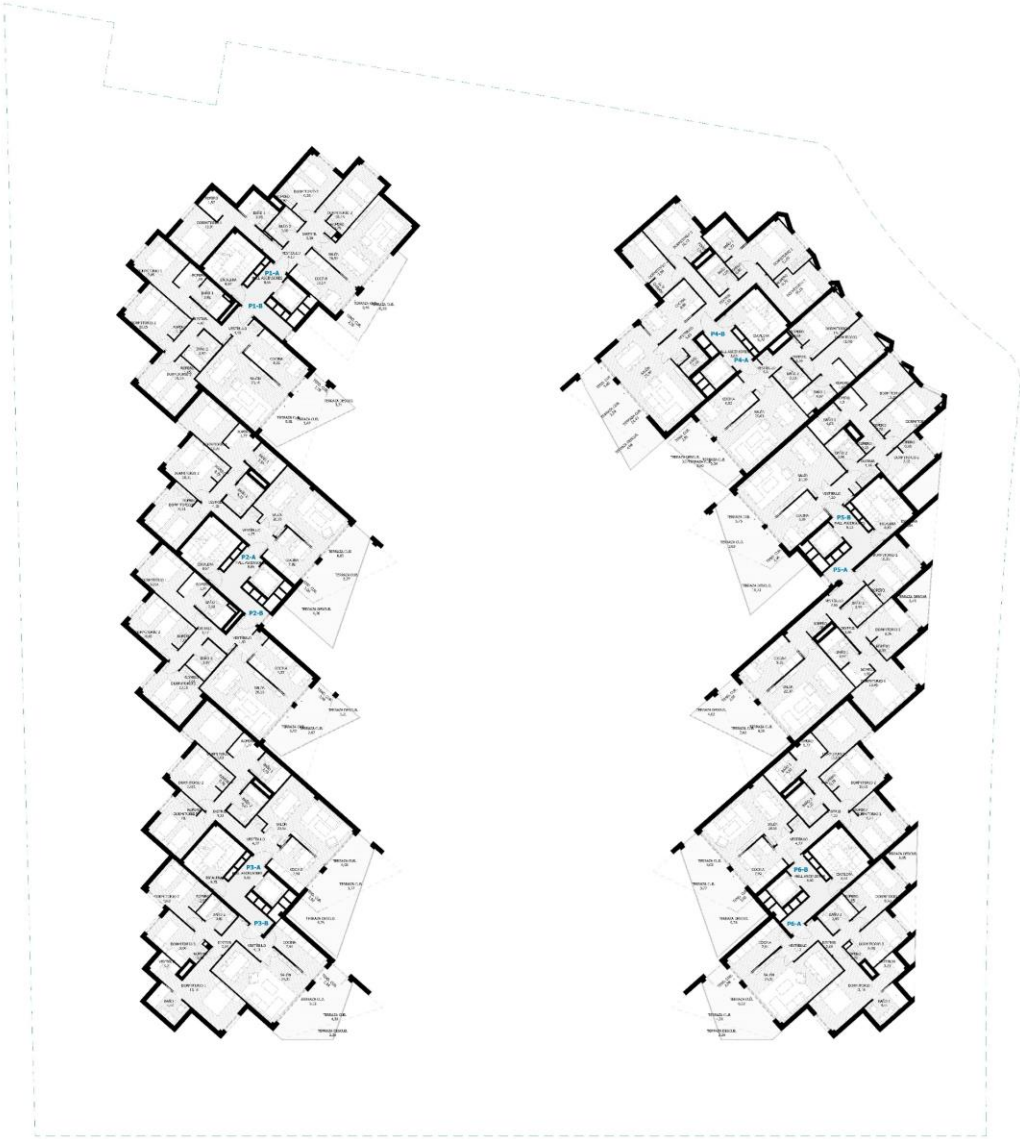
*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.



*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.



*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.



PLANTA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA

*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.

UN OASIS INTERIOR

El proyecto se vuelca a su interior para disfrutar de las zonas comunes verdes, aportando tranquilidad y bienestar en las zonas estanciales.

Teniendo una fachada más dura hacia el exterior de la parcela.

La disposición de las viviendas y su orientación de las terrazas y ventanas garantiza una **privacidad** y una intimidad que las viviendas requieren.





CUIDANDO LOS DETALLES

El proyecto se concibe como una entidad estética propia, buscando maximizar la esencia espacial, pensando cada detalle, para generar viviendas únicas, dentro de un conjunto residencial.

Garantizando todos los estándares necesarios para las nuevas exigencias cotidianas de una vida confortable.

*Las imágenes corresponden al anteproyecto y tienen carácter orientativo, pudiendo sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto.

MEMORIA DE CALIDADES



SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Sanitarios y griferías de primera calidad en baños y aseos.



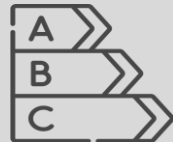
CARPINTERÍAS

Carpinterías de reconocida marca, con rotura de puente térmico y vidrios compuestos para la máxima protección acústica



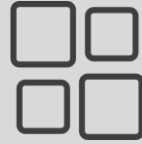
SUELO RADIANTE REFRESCANTE

Sistema de calefacción /refrescamiento para climatizar por todo el suelo de la vivienda.



CALIFICACIÓN A

El edificio contará con Calificación energética A



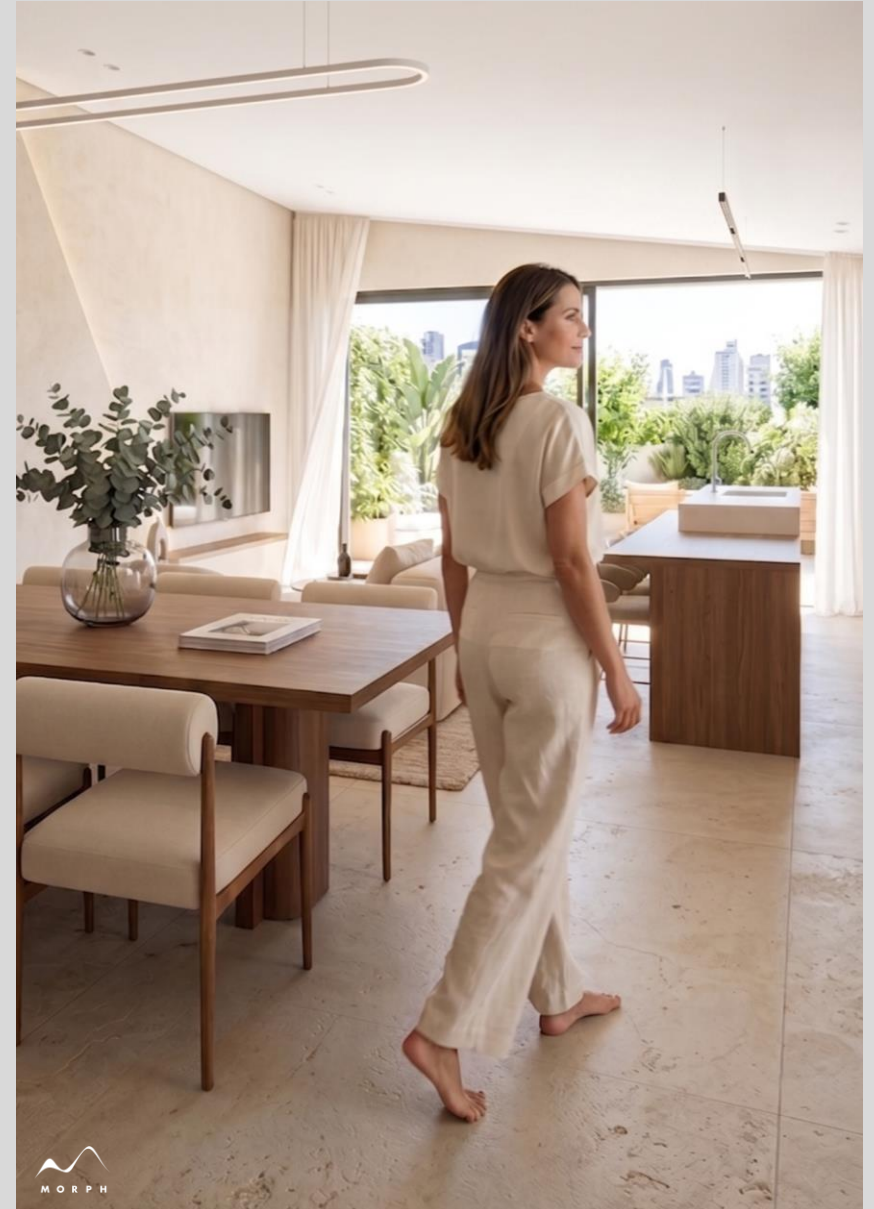
SOLADOS

Solado laminado o porcelánico rectificado de marcas de reconocido prestigio. A elegir entre diversas opciones.



RENOVACIÓN AIRE MECÁNICO

Las viviendas se ventilarán mecánicamente para garantizar el confort y la calidad del aire interior.



PERSONALIZACIÓN



UNA VIVIENDA A SU MEDIDA

Cada hogar es único, en grupo ibosa nos adaptamos a tus necesidades personalizando tu vivienda, en todo momento estarás asesorado por nuestros profesionales del equipo técnico.

El proceso de personalización se realiza en dos FASES:

FASE 1: PERSONALIZACIÓN DE DISTRIBUCIÓN
FASE 2: ACABADOS A LA CARTA

FASE 1

PERSONALIZACIÓN DE DISTRIBUCIÓN

Atención Personalizada con los arquitectos de Ibosa.
Posibilidad de adaptar la distribución de la vivienda a sus Necesidades.
Experimentado sistema de realización y seguimiento de cambios en base a un protocolo.

FASE 2

ACABADOS A LA CARTA

Posibilidad de elegir acabados de la vivienda.
Acceso a un amplio catálogo de opciones de personalización individual.



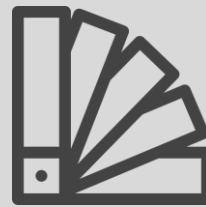
Garantizar obtención LPO.



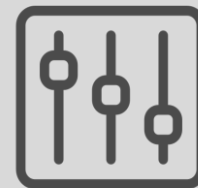
Lógica constructiva



No afección entre viviendas.



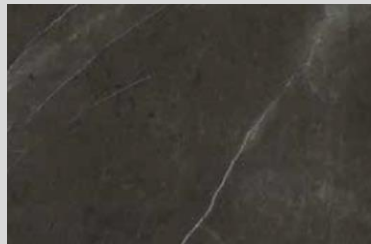
Elección de acabados de serie



Opciones de personalización individual



Configurador individual



COSTE ESTIMADO DE LAS VIVIENDAS

CRITERIO DE INGRESO	
REPERCUSIÓN A APLICAR SOBRE METROS CONSTRUIDOS DE VIVIENDA INCLUYENDO COMUNES, TENEDEROS Y TERRAZAS TECHADAS SI LAS HUBIERA	6.520 €/M ²

REPERCUSIÓN A APLICAR A LA SUPERFICIE EXTERIOR		
25 %	1.630,00 €/M ²	Se aplica a la superficie construida de las terrazas destechadas, si las hubiera
15 %	970,00 €/M ²	Se aplica a la superficie de jardín, en su caso.

GARAJES Y TRASTEROS	
GARAJE GRANDE	28.000 €
GARAJE MEDIANO	22.000 €
GARAJE MOTO	8.000 €



2 DORMITORIOS

Desde 627.132 € + 10% IVA
Hasta 802.298 € + 10% IVA

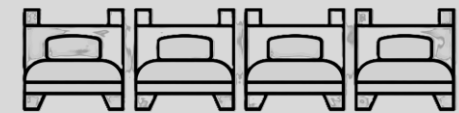
Incluyendo en el precio plaza de garaje y trastero



3 DORMITORIOS

Desde 867.026 € + 10% IVA
Hasta 1.078.723 € + 10% IVA

Incluyendo en el precio plaza de garaje y trastero



4 DORMITORIOS

Desde 1.069.863 € + 10% IVA
Hasta 1.184.038 € + 10% IVA

Incluyendo en el precio plaza de garaje y trastero

APORTACIONES OBLIGATORIAS

ADQUIRIR CONDICIÓN SOCIO	ELECCIÓN VIVIENDA FECHA ESTIMADA ABRIL 2026	ANTES DE ESCRITURA DE SUELO ESTIMADA EN NOV'26	PRORRATEADO EN 60 MENSUALIDADES	ENTREGA DE LLAVES
↓	↓	↓	↓	↓
Capital Social 5.000€	13% + I.V.A.	17% + I.V.A.	10% + I.V.A.	60% + I.V.A.
2D	81.527 € 104.299 €	106.612 € 136.391 €	1.045 €/mes 1.337 €/mes	376.279 € 481.379 €
3D	112.713 € 140.234 €	147.394 € 183.383 €	1.445 €/mes 1.798 €/mes	520.215 € 647.234 €
4D	139.082 € 153.925 €	181.877 € 201.286 €	1.783 €/mes 1. 973 €/mes	641.918€ 710.423 €

Incluyendo en el precio plaza de garaje y trastero, no incluido el IVA

El capital social es una aportación que no forma parte del precio de la vivienda, pero su desembolso es obligatorio para adquirir condición de socios.

APORTACIONES VOLUNTARIAS BONIFICADAS

¿QUÉ SON LAS APORTACIONES VOLUNTARIAS?

DEFINICIÓN

Las aportaciones voluntarias son aquellas cantidades que los socios aportan más allá de las aportaciones obligatorias, con carácter totalmente voluntario. Su destino es claro: se ingresarán íntegramente en la cuenta notarial para el **próximo pago del suelo**.

CUÁNDO Y CÓMO SE REALIZAN

El abono deberá realizarse junto con la segunda aportación obligatoria, ingresando directamente en la cuenta notarial habilitada para ello.

En caso de que el total de aportaciones voluntarias de todos los socios supere la cantidad necesaria para el suelo, se notificará con antelación el importe exacto a ingresar, pudiendo no ser necesario el 100% del desembolso previsto.

BONIFICACIÓN DEL 16% GARANTIZADA

La remuneración total sobre la cantidad aportada adicional a la obligatoria (sin IVA) es fija e invariable.

AHORROS ADICIONALES PARA EL SOCIO

Además de la bonificación del 16%, los socios que aporten voluntariamente se beneficiarán de los siguientes ahorros derivados del menor coste de la vivienda:



AHORRO DE IVA

El **10% de la remuneración** queda exento de IVA al reducirse el coste de escritura de la vivienda. Ahorro directo sobre el precio final.



AHORRO EN AJD

El **0,75% de Actos Jurídicos Documentados** se aplica sobre un importe menor gracias a la reducción del precio de la vivienda derivada de la bonificación.



REDUCCIÓN DE ARANCELES

Los aranceles notariales y registrales se calculan sobre el precio escriturado. Al reducirse el coste de la vivienda, estos gastos disminuyen proporcionalmente.

AHORRO FISCAL EQUIPARABLE A CAPITAL MOBILIARIO

El ahorro financiero-fiscal generado por estas aportaciones es **asimilable a rendimientos de capital mobiliario**, lo que lo equipara en eficiencia a una inversión financiera convencional. En términos prácticos, el socio obtiene una rentabilidad estimada del **16%** sobre su aportación adicional neta, con ventajas fiscales asociadas al menor precio de escritura.

VOLUNTARIEDAD

Cada socio decide libremente si realiza o no la aportación voluntaria, sin ningún tipo de obligación ni penalización.

ALTA RENTABILIDAD

El 16% de bonificación sobre el importe neto supone una rentabilidad muy competitiva frente a productos financieros alternativos.

AHORRO REAL

La reducción del precio de la vivienda implica ahorros adicionales en IVA, AJD y aranceles notariales y registrales.

GARANTIA NOTARIAL

Los fondos están protegidos en cuenta notarial y destinados íntegramente al pago del suelo del proyecto.

RUEGOS Y PREGUNTAS

GRUPO IBOSA
QUARZUM