

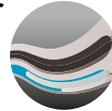


# TABLADILLA

# ¿QUIÉNES SOMOS?

- Gestores inmobiliarios con más de **25 años de experiencia en el sector**
- Más de **60 promociones comercializadas** en los últimos 10 años
- Más de **1.850 hogares construidos**
- **430 millones** de volumen de negocio
- Seleccionamos **ubicaciones estratégicas** en las capitales de provincia
- Especialistas en **"Régimen de Cooperativas"**

SCALA  
GESTORA

promar  
grupo 



# Gestores especialistas en RÉGIMEN DE COOPERATIVAS

## ¿Qué es una Gestora de Cooperativas?

- Son entidades mercantiles que agrupan a profesionales del ámbito inmobiliario (arquitectos, aparejadores, ingenieros, economistas, abogados, comerciales, administrativos, etc), cuyo objeto es proporcionar a las Cooperativas el asesoramiento y la gestión del ciclo integral del proceso edificatorio, que, en contraprestación, recibe unos honorarios previamente fijados y que están incluidos en el precio de la vivienda.

## ¿Qué es una Cooperativa?

- La Cooperativa es el ente jurídico que promociona las viviendas con la finalidad de, una vez construidas y obtenidas las licencias y autorizaciones legales, transmitírselas a sus integrantes, eliminando el beneficio del promotor tradicional del precio de la vivienda.
- El socio de una Cooperativa es a la vez partícipe y dueño de la sociedad promotora, por ello adquiere parte del capital social de aquella, y cliente de la misma al resultar destinatario final del producto.

# ALGUNOS PROYECTOS

# SEVILLA



**R3 Residencial Plaza**



**Arfe 09**



**Cava Plaza Triana**



**Manuel Siurot 43**



**Resolana Plaza**



**Muro de los Navarros**



**Plaza Nervión**



**Conde de Gálvez 03**



**Mascareta Plaza**



**Azul Plaza**



**Castilla 162**



**Ciudad Jardín**

## SEVILLA



**San Francisco Plaza**



**Virgen del Valle 36**



**Baturones Plaza**



**Manuel Siurot 45**

## GRANADA



**Metro Plaza**



**Universidad Plaza**

## CÁDIZ



**Bodega Plaza**



**Marielo Plaza**

## MÁLAGA



**Mares de Benjarafe**



**Luna Plaza**

## HUELVA



**Italia Plaza**



**La Galera del Rompido**



# EL PROYECTO

El proyecto ha sido concebido con un enfoque 100% residencial, priorizando la armonía con el entorno y excluyendo cualquier aspecto comercial o de entretenimiento que pueda afectar la tranquilidad de los residentes.

Las viviendas, de variadas tipologías y dimensiones, comparten una excelencia en sus acabados y comodidades, garantizando espacios con grandes prestaciones, amplios y llenos de luz.

El acceso rodado de vehículos se proyecta desde la avenida Cardenal Bueno Monreal, junto al edificio colindante "Jardines de Tabladilla".

Los jardines en la planta baja se reservan exclusivamente para las viviendas, promoviendo así un ambiente comunitario libre de ruidos.

En ese mismo sentido, la zona de instalaciones deportivas, que incluyen una pista de Squash, un Gimnasio y una sala de Golf Indoor se desarrollan en el bajo rasante al que se accede a través de un luminoso patio inglés.

La piscina, cuyo diseño alargado está centrado en la natación, se proyecta en la cubierta, donde contará con una zona de esparcimiento y solárium.

**SITUACIÓN** · Calle Tabladilla 1, Sevilla.

**PROMUEVE** · Edificio Tabladilla S. Coop. And.

**GESTIONA** · Scala Gestora / Grupo Promar.

**COMERCIALIZA** · Promar / Acotados Marketing Inmobiliario.

**SOCIEDAD PROYECTISTA** · G2-Arquitectura Territorio y Diseño.

**ARQUITECTOS** · Francisco José Díaz Sánchez y Gonzalo Díaz García.

**FINANCIA** · @Ibercaja Banco, S.A. – IBERCAJA.

**NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS** · 99 viviendas.

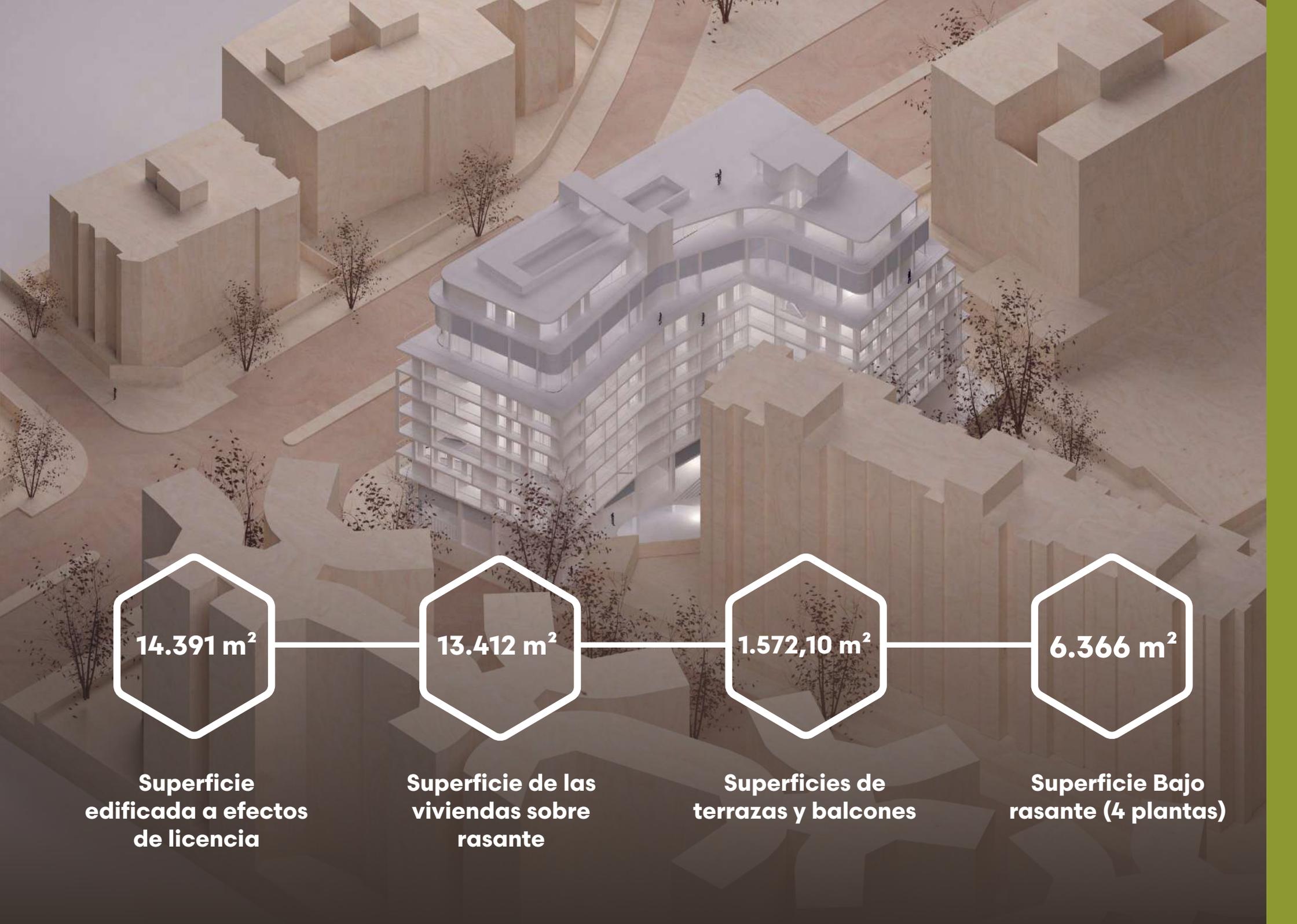
**NÚMERO TOTAL DE TRASTEROS** · 101 trasteros.

**PLAZAS DE APARCAMIENTO** · 101 para coches y 20 para motos.

**TIPOLOGÍA** · Edificación Abierta. Casas dúplex con jardín privado, viviendas con terrazas y áticos de 2, 3 y 4 dormitorios.

**INSTALACIONES BAJO RASANTE** · Pista de Squash, Gimnasio y Golf Indoor

**INSTALACIONES SOBRE RASANTE** · Piscina en cubierta, Sala Multiusos y Sala de Coworking



**14.391 m<sup>2</sup>**

**Superficie edificada a efectos de licencia**

**13.412 m<sup>2</sup>**

**Superficie de las viviendas sobre rasante**

**1.572,10 m<sup>2</sup>**

**Superficies de terrazas y balcones**

**6.366 m<sup>2</sup>**

**Superficie Bajo rasante (4 plantas)**

# EL EDIFICIO

El diseño del edificio ha sido cuidadosamente proyectado para integrarse armoniosamente con su entorno, convirtiéndolo en una construcción que cautiva la mirada y se erige como un oasis urbano.

Sus envolventes de terrazas verdes aportan una sensación de frescura y serenidad, mientras que sus líneas suaves y transparentes exhiben una belleza arquitectónica excepcional.

Destacamos la elección de materiales tradicionales y atemporales, garantizando así un acabado estético impecable y una fachada que envejecerá con mucha solvencia el paso del tiempo.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad se refleja en la implementación de la tecnología de la Geotermia, siendo nuestro Grupo pionero en su aplicación en el mercado residencial de Sevilla con varios proyectos en la zona. Esta innovación nos permite construir un edificio exento de máquinas ruidosas en balcones y cubiertas, además de convertirlo en uno de los más verdes y energéticamente eficientes del mercado.

Sin lugar a dudas, este edificio se convertirá en un referente en la ciudad, contribuyendo a la revalorización de la zona y ofreciendo un estándar de calidad sin igual.













# LA COMUNIDAD

La configuración de nuestra comunidad se adapta al estilo de vida actual, donde el deporte, el estudio y el teletrabajo son cada vez más relevantes.

Nuestro proyecto le aleja de la configuración tradicional de zonas comunes exteriores en planta baja que a menudo se convierten en puntos de conflicto entre vecinos debido al ruido y las molestias. En su lugar, apostamos por espacios verdes en esta área y trasladamos los servicios y dotaciones a otras partes del edificio.

La separación y el aislamiento de los diferentes espacios destinados a diversos usos garantizan un entorno tranquilo y privado, así como una gestión eficiente de estos entornos.

Con múltiples accesos al edificio, dos núcleos de escaleras y un número adecuado de ascensores, ofrecemos a los residentes una gestión inteligente de los desplazamientos y un óptimo aprovechamiento de las áreas comunes.

Esta nueva comunidad, será independiente de la ya existente y sus comuneros solo podrán hacer uso de las zonas comunes definidas en el proyecto y viceversa, siendo ambas comunidades totalmente autónomas.

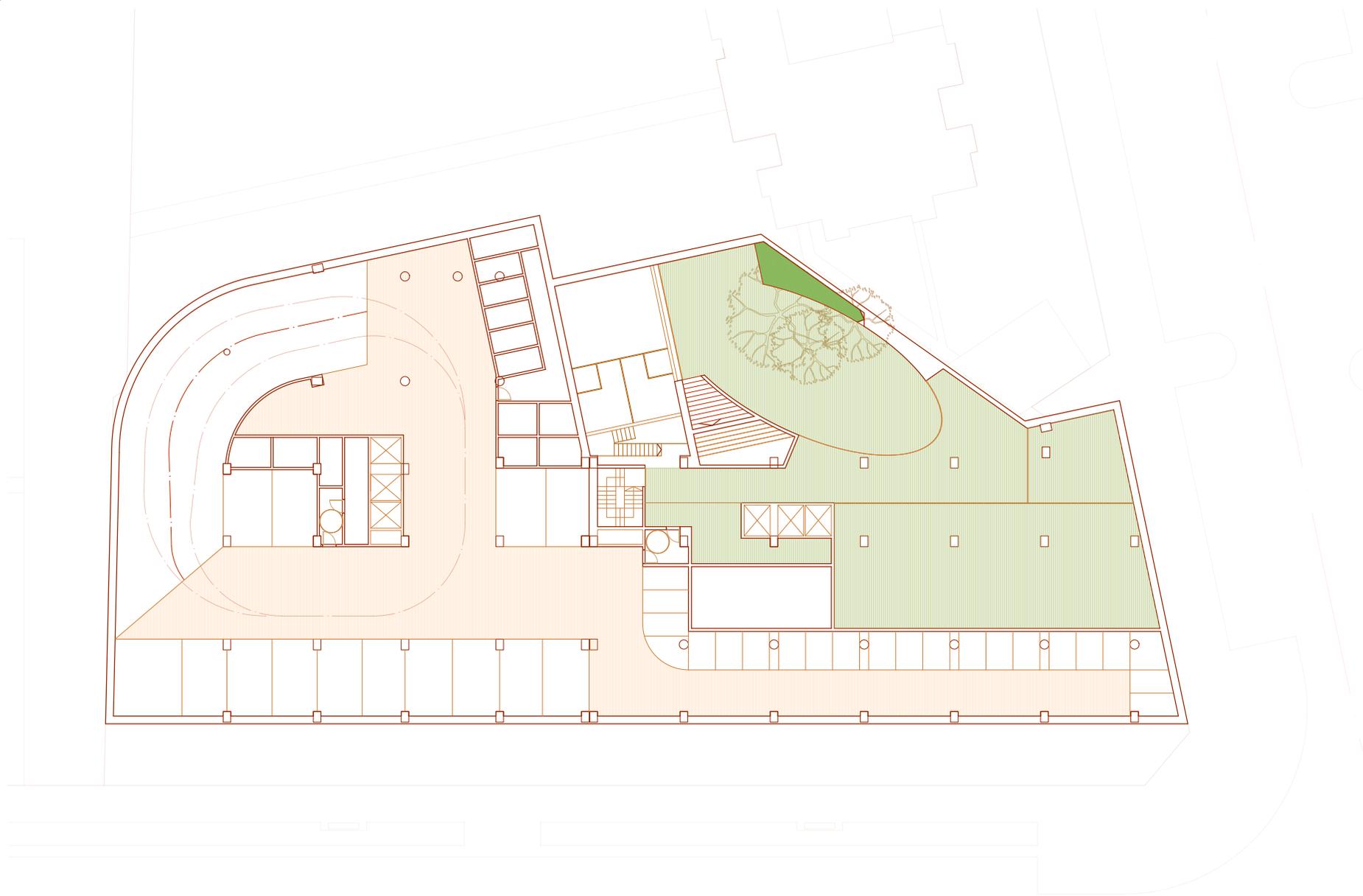
# PLANTA PRINCIPAL



# PLANTA TIPO DE SEGUNDA A SÉPTIMA

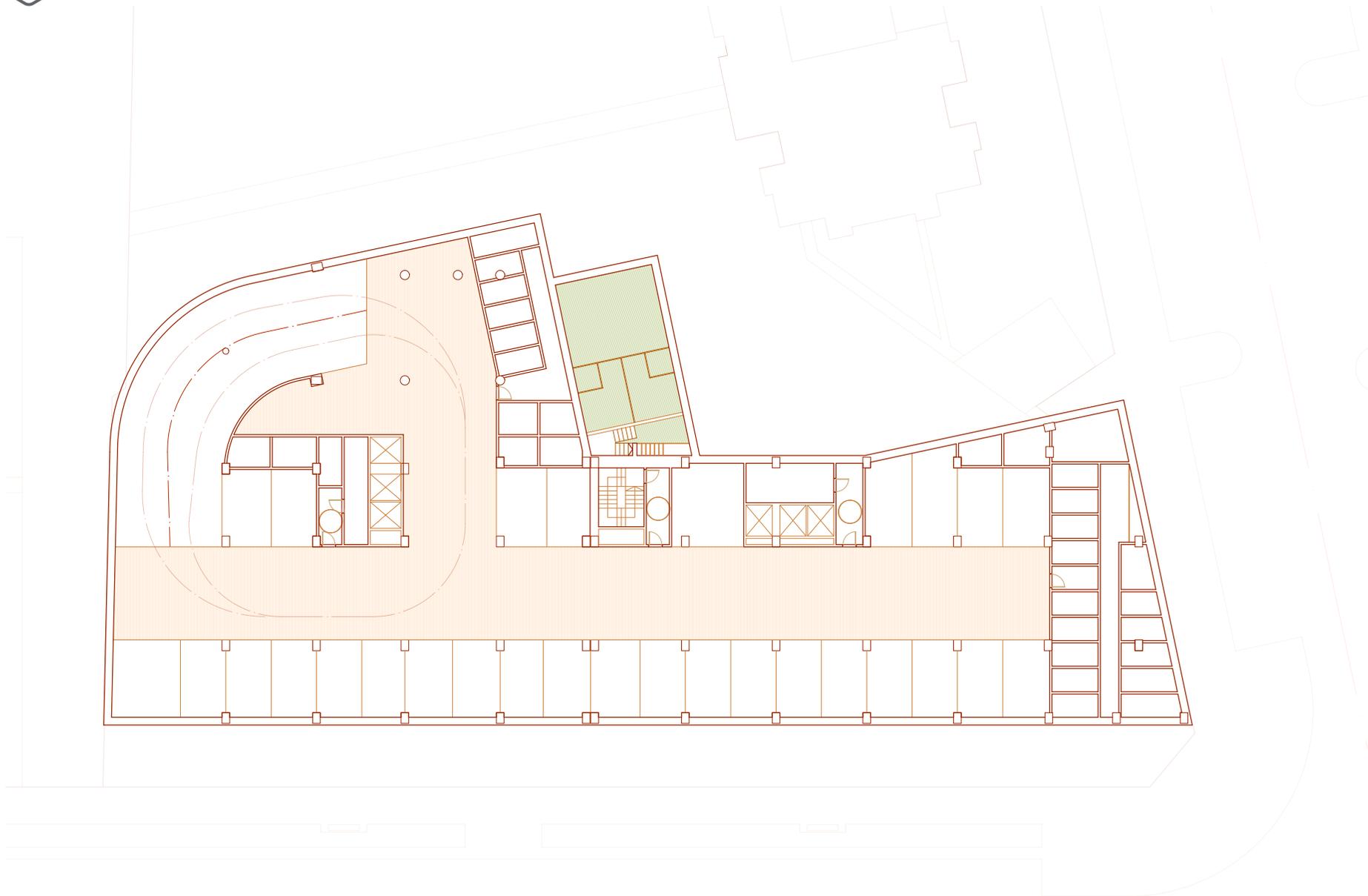


# SÓTANO -1





# SÓTANO -2, -3 Y -4





# INTERCOMUNIDAD

La comunidad actual compuesta por los propietarios de las fincas que integran el edificio existente y la comunidad futura resultante de inmueble que alce la Cooperativa **serán por completo independientes.**

En ningún caso, la **vida cotidiana de los vecinos de una y otra comunidad se verán afectadas.**

Los elementos comunes que ambas entidades hayan de compartir inevitablemente serán **objeto de regularización** en el mismo acto en el que se proceda al otorgamiento de la escritura de compraventa y **habrán de ser previstos en el contrato privado que los propietarios y la Cooperativa suscriban.**



# ¿POR QUÉ NOSOTROS?

1. Viviendas a precio de coste.
2. Flexibilidad en el proyecto a desarrollar por la cooperativa.
3. Comercialización inmediata del producto mediante adhesión de socios.
4. Garantía de financiación del proyecto (se aporta carta/compromiso de la entidad financiera).
5. No hay especulación con la adquisición del suelo.
6. Garantías para los vendedores del suelo al ser la propia cooperativa la que adquiere la propiedad beneficiándose de las ventajas fiscales.
7. La gestora no cobra honorarios hasta el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por lo que trabaja para la propiedad.
8. No hay especulación con las viviendas que se promueven. toda la promoción saldrá a precio de coste, por tanto los beneficios del mercado se los lleva el cooperativista (Mayor beneficio para aquellos propietarios que decidan adquirir viviendas de la cooperativa).

# OFERTA ECONÓMICA

20.147.561€



Pisos con coeficiente de 2,47%

**497.645 €**



Pisos con coeficiente de 2,17%

**437.202 €**

MARZO 2024

MARZO 2025

12 meses

## FIRMA OPCIÓN DE COMPRA

Importe prima Tipo A: 25.000€  
Importe prima Tipo B: 22.000€

## ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Pago resto del importe



# FISCALIDAD/IRPF

<b>497.645 €</b>			
<b>PISOS TIPO A (COEFICIENTE 2,47%)</b>			
19%	0 €	6.000 €	1.140 €
21%	6.001 €	50.000 €	9.240 €
23%	50.001 €	200.000 €	34.500 €
27%	200.001 €	300.000 €	27.000 €
28%	300.000 €	497.645 €	55.341 €
		TOTAL IMPUESTOS	127.221 €
<b>NETO A PERCIBIR 370.424 €</b>			

<b>437.202 €</b>			
<b>PISOS TIPO B (COEFICIENTE 2,17%)</b>			
19%	0 €	6.000 €	1.140 €
21%	6.001 €	50.000 €	9.240 €
23%	50.001 €	200.000 €	34.500 €
27%	200.001 €	300.000 €	27.000 €
28%	300.000 €	437.202 €	38.417 €
		TOTAL IMPUESTOS	110.297 €
<b>NETO A PERCIBIR 326.905 €</b>			

**La simulación de impuestos mostrada, corresponde con el escenario más desfavorable.**

# SERVICIOS FISCALES

Pondremos a vuestra disposición un servicio de fiscalidad para analizar cada caso y poder ayudarles durante el transcurso de la operación.

A continuación, detallamos los puntos a tratar:

## 1. FISCALIDAD DE LA CONCESIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA

Por el importe percibido de la opción de compra, los vendedores pagarán IRPF en la base del ahorro por importe máximo de 3.870 euros los pisos TIPO A, e importe máximo de 3.240 euros los pisos TIPO B. (\*)

No se devengará plusvalía municipal y los impuestos indirectos de transmisiones patrimoniales los pagará la parte compradora.

(\*) Los vendedores que tributen por el impuesto sobre Sociedades deberán calcular el impuesto en función de sus valores contables.

## 2. FISCALIDAD DE LA COMPRAVENTA TRAS EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA. VENTAJAS FISCALES PARA LAS PERSONAS FÍSICAS EN LA TRIBUTACIÓN DE LA OPERACIÓN SI CUMPLEN LOS REQUISITOS PREVISTOS EN LA LEY

En concepto de plusvalía municipal los vendedores devengarán un importe que dependerá del año en que adquirieron el inmueble, con un período máximo de generación de 20 años.

Los impuestos indirectos de transmisiones patrimoniales los pagará la parte compradora.

En concepto de IRPF por la compraventa, los vendedores pagarán IRPF en la base del ahorro por importe máximo de 127.221 euros los pisos TIPO A, e importe máximo de 110.297 euros los pisos TIPO B. (\*), pudiendo incluso tener una cuota cero de IRPF si cumplen los requisitos para beneficios fiscales como:

- Mayores de 65 años
- Exención parcial de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles
- Régimen transitorio aplicable a ciertas ganancias: los coeficientes reductores de la Disposición Transitoria de la Ley de IRPF

(\*) Los vendedores que tributen por el impuesto sobre Sociedades deberán calcular el impuesto en función de sus valores contables.

# FINANCIACIÓN



Estimados Señores;

Tras el estudio del proyecto presentado, detallamos las condiciones de la propuesta de financiación para su proyecto inmobiliario **Tabladilla 1**:

## Préstamo Hipotecario Promotor

Financiación del proyecto con licencia, a través de **Préstamo promotor**, con límite del **80%** del valor de las viviendas.  
Será necesario un porcentaje de ventas del 70%, y realizar un estudio previo de compradores una vez aprobada la operación.

**Límite máximo:** 51.466.400 - EUR (calculado al 80 % precio venta viviendas según vuestro estudio económico).

**Comisión apertura:** 1,50 %

**Tipo de interés variable inicial de 12 meses:** EUR + 2

**Resto Variable:** EUR + 2 (Revisión semestral)

**Duración:** 336 meses (incluidos 36 de carencia)

**Primera entrega.** Destinada al pago del 100% del suelo más los gastos iniciales de formalización: comisión de apertura, provisión de fondos (gastos notariales y registrales) y primas de seguros. Solicitud aproximada de 22.750.000 euros.  
**Segunda y sucesivas entregas** conforme al procedimiento de pagos establecido a través del control del Project monitoring, procedimiento en fichero adjunto.  
**Tramos disposición:** 60/20/20 Obra/Ventas/Subrogación.

## Línea de avales futuros compradores de vivienda

Destinada a garantizar las aportaciones de los compradores de las viviendas.

**Límite:** 14.153.260 - EUR (Calculado por el 20% del valor de venta de las viviendas + IVA.)

**Tipo aplicable:** 1,50 % fijo. Liquidación trimestral

**Comisión formalización:** 0,25 % Única inicial.

El saldo de la cuenta corriente especial quedará pignorado hasta alcanzar el 60% de la obra y a partir de ese momento disponible para atender los costes exclusivos del proyecto.

Atentamente

Jorge Pérez Solano Valdazo  
Gerente de Negocio Promotor  
Dirección Territorial Extremadura y Sur IBERCAJA



Las infografías, imágenes, planos e información del dossier son orientativas y podrán ser modificadas de acuerdo por las partes

**promar**  
grupo 

[WWW.GRUPOPROMAR.COM](http://WWW.GRUPOPROMAR.COM)



MÁS INFORMACIÓN

**SCALA**  
GESTORA

[WWW.SCALAGESTORA.ES](http://WWW.SCALAGESTORA.ES)