

PLAZA DE SALAMANCA

Consideraciones generales - Esquema económico

Las viviendas en bloque tiene, en relación con las casas aisladas, las siguientes ventajas:

- a).- Reducción del coste del suelo. Esta economía permite lograr mejor emplazamiento con menor coste de terreno, por cada vivienda.
- b).- Disminución del importe de la construcción.
- c).- Condiciones higiénicas tan favorables como las de la casa aislada, siempre que se estudie cuidadosamente la orientación de los bloques y el espacio libre. La casa proyectada por nosotros carece de patios interiores y el espacio libre, destinado a jardín, equivalente al 55% del área total del terreno.
- d).- Disminución de gasto en el servicio de las instalaciones generales, como consecuencia de la centralización de las mismas. La diferencia puede apreciarse al comparar las siguientes cifras:

Consumo medio, mensual, de combustible en una instalación de calefacción para vivienda aislada, con superficie análoga a la de las casas que proyectamos en bloque.....	150 Pts.
---	----------

Gasto que, por el mismo concepto, corresponde a cada una de las viviendas del bloque.....	24 " (1)
---	----------

Al centralizar dichas instalaciones se hace posible, también, la producción de agua caliente, a seis pesetas mensuales por vivienda. Este servicio es, normalmente, escaso y de producción muy lenta, en las casas aisladas y en general en todas las

- 2 -

que tienen instalaciones individuales.

=====

Creemos haber resuelto, plenamente, la relación jurídica de las viviendas entre sí, punto que consideramos capital por ser, sin duda, el único inconveniente de este tipo de propiedad, cuando no se preveen las incidencias que puedan surgir.

Hemos estudiado cuantos antecedentes nos ha sido posible recoger sobre casas de tipo análogo, especialmente de algunas construídas durante estos últimos años en Bilbao, que funcionan sin la menor dificultad y, por último, hemos redactado un reglamento que resume las observaciones hechas sobre esta problemática por técnicos de verdadera competencia; con las previsiones que contiene dicho reglamento se resolverá sin dificultad cualquier incidencia que pudiera surgir.

=====

Las viviendas que proyectamos estarán construídas con materiales de absoluta permanencia. Los servicios generales, las instalaciones de calefacción, fontanería, ascensores y montacargas serán realizados por las casas de máxima garantía.

=====

El esquema que ha servido de base para plantear el problema económico, es el siguiente:

Valor medio de cada vivienda..... 54.700 Pts.

El propietario puede aportar el 50%..... 27.350 "

El otro 50% se cubrirá con un préstamo del I. N. P.

Dicho préstamo significará el pago de una cuota mensual, por intereses y amortización, de..... 148 Pts.

Que unida a los gastos generales, calefacción, producción de agua caliente, reparaciones, etc. que importan.... 115 "

Dá un total de gastos al mes, de..... 263 Pts.

Si sumamos a esta cantidad el interés (al 5%) del dinero aportado por cada propietario..... 113 "

Obtendremos un total mensual, de..... 376 "

Cantidad inferior al precio que, sólo por alquiler se paga en Madrid, por un cuarto de dimensiones y características análogas a las de la casa que proyectamos.

Este resultado es consecuencia de:

- a).- La supresión de todo beneficio industrial en la explotación de la finca.
- b).- La exención de impuestos, arbitrios municipales, contribución territorial, etc.
- c).- El tipo reducido de interés del I. N. P. (el 5% de interés y el 6,50 con amortización).
- d).- La reducción de gasto por el servicio de las instalaciones generales, rigurosamente centralizadas.

Es decir, hemos tendido a que con la colocación de un modesto capital en condiciones de gran seguridad e incremento seguro de valor, en el porvenir, (capital que por sí solo nada)



resolvería) pueda lograrse la propiedad de una vivienda, abonando una cantidad mensual inferior a la que hoy se paga, normalmente, en Madrid sólo por alquiler.

Conviene tener presente que de esta cantidad mensual una parte va constituyendo un fondo de ahorro que rescatará cada propietario al terminar el plazo de amortización de su préstamo y hallar duplicada su aportación inicial al mismo tiempo que obtiene su propiedad totalmente liberada.

La inseguridad, actual, para la colocación de fondos, las ventajas económicas que acabamos de consignar para la inversión que proponemos y las condiciones de las viviendas proyectadas, ayudarán a conseguir rápidamente nuestro propósito.

Madrid - Julio - 1934

LOS ARQUITECTOS.

(1).- Incluidos los gastos del personal que atenderá la instalación.

PLAZA DE SALAMANCA

Presupuesto de Construcción de cada vivienda - Prestamo del I. N. P. - Amortización e intereses - Gastos totales.

	Planta.	Nº de vivienda.	Presupuesto total de construcción.	Aportación del propietario.	Prestamo posible del I. N. P.	Cuota anual de amortización e intereses del préstamo.	Idem. mensual.	Gastos generales (mensual).	Gasto mensual total.
CASA Nº 1.	Baja.	D. 1.	66.430,83	33.215,44	33.215,44	2.159,00	179,95	119,57	299,52
		I. 2.	59.929,46	29.964,73	29.964,73	1.947,70	162,35	117,32	279,67
	1ª	D. 3.	74.329,41	37.164,70	37.164,70	2.415,70	201,35	122,32	323,67
		I. 4.	65.220,51	32.610,25	32.610,25	2.119,66	176,65	117,22	293,87
	2ª	D. 5.	74.329,41	37.164,70	37.164,70	2.415,70	201,35	122,32	323,67
		I. 6.	65.220,51	32.610,25	32.610,25	2.119,66	176,65	117,22	293,87
	3ª	D. 7.	74.329,41	37.164,70	37.164,70	2.415,70	201,35	122,32	323,67
		I. 8.	65.220,51	32.610,25	32.610,25	2.119,66	176,65	117,22	293,87
	4ª	D. 9.	74.329,41	37.164,70	37.164,70	2.415,70	201,35	122,32	323,67
		I. 10.	65.220,51	32.610,25	32.610,25	2.119,66	176,65	117,22	293,87
	5ª	D. 11.	74.329,41	37.164,70	37.164,70	2.415,70	201,35	122,32	323,67
		I. 12.	65.220,51	32.610,25	32.610,25	2.119,66	176,65	117,22	293,87
	6ª	D. 13.	74.329,41	37.164,70	37.164,70	2.415,70	201,35	122,32	323,67
		I. 14.	65.220,51	32.610,25	32.610,25	2.119,66	176,65	117,22	293,87
	Aticos	D. 15.	63.332,33	31.666,16	31.666,16	2.058,30	171,55	118,47	289,92
		I. 16.	49.077,63	24.538,81	24.538,81	1.595,02	132,95	113,49	246,44
CASA Nº 2.	Baja.	17.	48.298,87	24.149,43	24.149,43	1.569,71	130,85	113,87	244,72
	1ª	18.	53.653,93	26.826,96	26.826,96	1.743,75	145,35	115,82	261,17
	2ª	19.	53.653,93	26.826,96	26.826,96	1.743,75	145,35	115,82	261,17
	3ª	20.	53.653,93	26.826,96	26.826,96	1.743,75	145,35	115,82	261,17
	4ª	21.	53.653,93	26.826,96	26.826,96	1.743,75	145,35	115,82	261,17
	5ª	22.	53.653,93	26.826,96	26.826,96	1.743,75	145,35	115,82	261,17
	6ª	23.	53.653,93	26.826,96	26.826,96	1.743,75	145,35	115,82	261,17
	Aticos	24.	34.027,55	17.013,77	17.013,77	1.105,89	92,15	108,67	200,82
CASA Nº 3.	Baja	D. 25.	53.376,01	26.688,00	26.688,00	1.734,72	144,60	114,97	259,57
		I. 26.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
	1ª	D. 27.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
		I. 28.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
	2ª	D. 29.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
		I. 30.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
	3ª	D. 31.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
		I. 32.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
	4ª	D. 33.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
		I. 34.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
	5ª	D. 35.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
		I. 36.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
	6ª	D. 37.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
		I. 38.	54.762,49	27.381,24	27.381,24	1.779,78	148,35	115,47	263,82
	Aticos	D. 39.	39.077,94	19.538,97	19.538,97	1.270,03	105,85	109,97	215,82
		I. 40.	39.077,94	19.538,97	19.538,97	1.270,03	105,85	109,97	215,82
CASA Nº 4.	Baja	D. 41.	52.977,49	26.488,74	26.488,74	1.721,76	143,50	114,97	258,47
		I. 42.	72.607,35	36.303,67	36.303,67	2.359,73	196,65	121,82	318,47
	1ª	D. 43.	59.650,61	29.825,30	29.825,30	1.938,64	161,55	117,27	278,82
		I. 44.	72.607,35	36.303,67	36.303,67	2.359,73	196,65	121,82	318,47
	2ª	D. 45.	59.650,61	29.825,30	29.825,30	1.938,64	161,55	117,27	278,82
		I. 46.	72.607,35	36.303,67	36.303,67	2.359,73	196,65	121,82	318,47
	3ª	D. 47.	59.650,61	29.825,30	29.825,30	1.938,64	161,55	117,27	278,82
		I. 48.	72.607,35	36.303,67	36.303,67	2.359,73	196,65	121,82	318,47
	4ª	D. 49.	59.650,61	29.825,30	29.825,30	1.938,64	161,55	117,27	278,82
		I. 50.	72.607,35	36.303,67	36.303,67	2.359,73	196,65	121,82	318,47
	5ª	D. 51.	59.650,61	29.825,30	29.825,30	1.938,64	161,55	117,27	278,82
		I. 52.	72.607,35	36.303,67	36.303,67	2.359,73	196,65	121,82	318,47
	6ª	D. 53.	59.650,61	29.825,30	29.825,30	1.938,64	161,55	117,27	278,82
		I. 54.	72.607,35	36.303,67	36.303,67	2.359,73	196,65	121,82	318,47
	Aticos	D. 55.	44.389,90	22.194,95	22.194,95	1.442,67	120,25	111,92	232,17
		I. 56.	35.546,20	17.773,10	17.773,10	1.805,25	150,45	115,84	266,29

Madrid Junio 1934
Los Arquitectos.