

FM-1515



AYUNTAMIENTO DE MADRID  
PATRONATO DE CASAS PARA FUNCIONARIOS

# MEMORIA

FM/1515

SOBRE LAS ACTIVIDADES  
DESARROLLADAS POR EL PATRONATO

AÑO 1974



Depósito legal: M. 19.369 - 1974

Ayuntamiento de Madrid

## INDICE DE MATERIAS

- I. *Nacimiento y órganos del Patronato.*
- II. *Actividades hasta octubre de 1972.*
- III. *Situación a partir de octubre de 1972:*
  1. Actividades de gestión administrativo-financiera.
  2. Marcha de las obras,
  3. Sorteo de las viviendas.
  4. Precio y extensión de las viviendas.
  5. Problemas de financiación.











Antonio López, sin número.

## I. NACIMIENTO Y ORGANOS DEL PATRONATO

El Patronato de Casas para Funcionarios del Ayuntamiento de Madrid se rige por el reglamento del mismo, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 30 de diciembre de 1969 y por el Instituto Nacional de la Vivienda el 29 de abril de 1970.

Sus órganos de gobierno y administración son:

a) Consejo de Administración: compuesto por su Presidente, dos Concejales, dos Delegados de Servicio (el de Hacienda y Gerente municipal



de Urbanismo), Secretario general, Interventor de Fondos, Jefe de la Sección de Personal y ocho funcionarios elegidos por sus compañeros.

b) Comisión Ejecutiva: formada por el Concejal Presidente del Consejo, otro Concejal, como Vicepresidente; los dos Delegados de Servicio, el Jefe de la Sección de Personal y dos representantes de los funcionarios.

c) El Presidente.

d) El Gerente.

## II. ACTIVIDADES HASTA OCTUBRE DE 1972

Constituido el Patronato en abril de 1970, inicia sus actividades meses después, nombrándose Gerente en junio del mismo año.

En estas fechas se comienzan las actividades precisas para construir 1.234 viviendas de protección oficial en los siguientes emplazamientos:

Franco Rodríguez (calle de Eduardo Adaro), 40 viviendas del Grupo I.

La Chimenea (calle de Antonio López), 58 viviendas del Grupo I.

Ciudad de los Angeles, 156 viviendas del Grupo II.

Polígono C de Carabanchel, 980 viviendas del Grupo II.

Para iniciar la construcción era preciso:

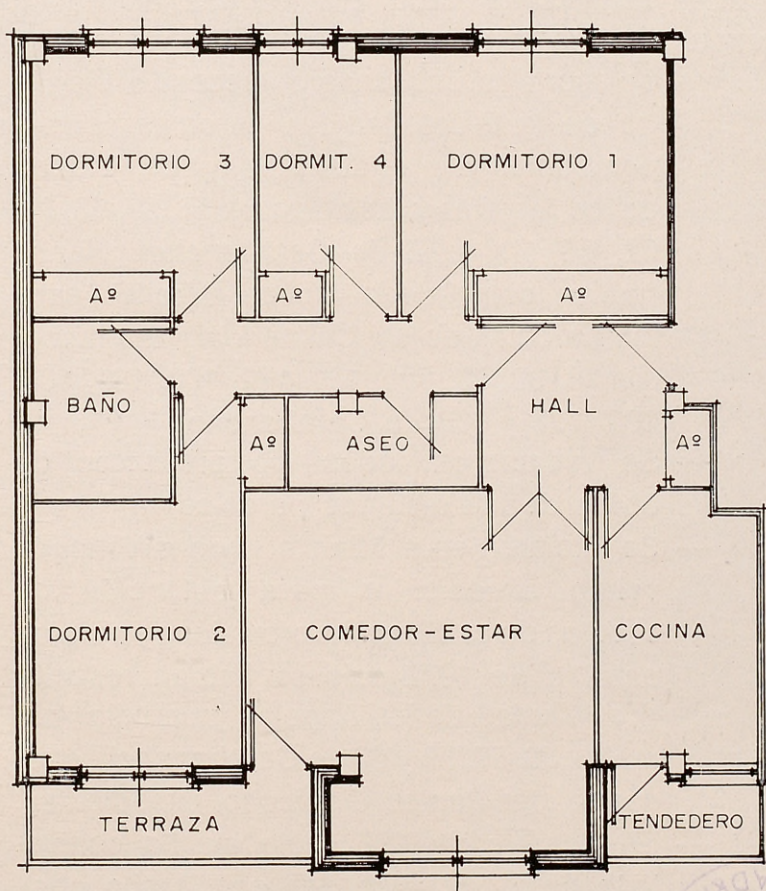
a) Formalizar en escritura pública e inscri-



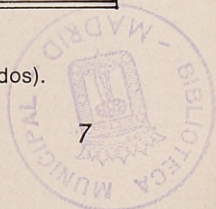
bir en el Registro de la Propiedad las distintas parcelas que la Gerencia Municipal de Urbanismo iba a vender al Patronato.

b) Redactar los proyectos de obras.

c) Obtener las correspondientes cédulas de calificación provisional del Ministerio de la Vivienda.



Franco Rodríguez (90,88 m<sup>2</sup> útiles, 117 m<sup>2</sup> construidos).





d) Seleccionar las Empresas constructoras encargadas de las obras; y

e) Obtener los créditos correspondientes que complementasen la financiación de las viviendas, junto con las aportaciones de los interesados, sin perjuicio de hacer frente a los primeros gastos con fondos del Patronato.

Hasta octubre de 1972 la actividad desarrollada, respecto a cada uno de los apartados expuestos, es la siguiente:

- Se escrituraron y tuvieron acceso al Registro de la Propiedad las parcelas correspondientes a Francos Rodríguez, Ciudad de los Angeles y las números 56, 57, 59, 60, 62, 63, 71 y 72 de Carabanchel. No se habían completado dichos trámites para las parcelas de La Chimenea y las números 74, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 y 108 de Carabanchel
- Se redactaron todos los proyectos de obras de las distintas parcelas
- Se iniciaron en el Ministerio de la Vivienda veinte expedientes para obtención de cédulas de calificación provisional, pero en octubre de 1972 solo se habían resuelto dos (Ciudad de los Angeles y parcelas números 56, 57, 59 y 60 de Carabanchel), quedando pendientes dieciocho expedientes.
- En octubre de 1972 solo existía contratista para 142 viviendas en Carabanchel, y se habían iniciado por administración





Parcela 62, Carabanchel.

las de Francos Rodríguez, ya adelantadas, y las de La Chimenea, apenas comenzadas.

- En esta época no se había iniciado actividad alguna dirigida a la obtención de créditos, cosa lógica teniendo en cuenta la ausencia casi total de escrituras y cédulas de calificación.

### III. SITUACION A PARTIR DE OCTUBRE DE 1972

#### 1. *Actividades de gestión administrativo-financiera.*

Al acceder a la Presidencia el actual titular, a fines del verano de 1972, pudo comprobar en poco tiempo que la actividad del Patronato dis-



taba mucho de ser satisfactoria en su órgano de ejecución, por lo que a fines de octubre se remueve al titular de la Gerencia, ajeno al funcionariado municipal, y se encarga de la misma a uno de los Consejeros representantes de los funcionarios del propio Ayuntamiento.

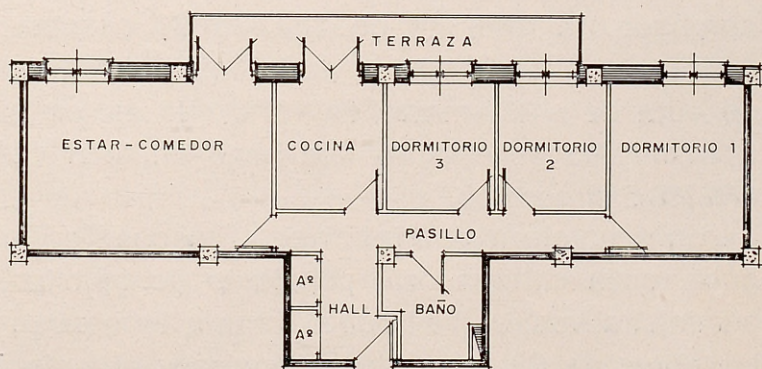
A partir de entonces se agilizan las gestiones pertinentes, tanto de tipo administrativo como financiero, y tras laboriosas actuaciones se contratan las obras de construcción con tres Empresas de solvencia reconocida, firmándose los oportunos contratos en marzo de 1973 para la construcción de las obras de La Chimenea, Ciudad de los Angeles y Carabanchel, por un total de 980 viviendas; revisándose, asimismo, el presupuesto de 142 viviendas de Carabanchel, únicas contratadas con anterioridad. El importe total de las obras contratadas se aproxima a los 600 millones de pesetas, y con el precio del suelo, proyectos, etc., a los 800 millones de pesetas.

Previamente, y por entender que las viviendas sociales exigen unas calidades mínimas, no previstas en 1970, se solicitó y obtuvo el cambio de Grupo II al Grupo I del Ministerio de la Vivienda, con el fin de introducir una serie de mejoras que no se habían programado con los proyectos iniciales, tales como calefacción central por propano, portero automático, canalización para posible instalación de teléfono, mejoras de acabados, etc., lo que, lógicamente, lleva consigo un importante aumento de presupuesto.



A estas mejoras se unió, con posterioridad, la colocación de una caldera mixta para agua caliente y calefacción, que aprovecha la instalación de propano prevista solo para la calefacción.

Iniciadas la generalidad de las obras, se solicitó la aportación primera de los adjudicatarios de 60.000 pesetas, y al cubrir aguas la de 20.000 pesetas. Asimismo se fueron obteniendo créditos de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, por un importe de pesetas 400.000 por vivienda, con el carácter de social-vivienda, amortizable en doce años, salvo para las de Francos Rodríguez y La Chimenea y parcelas números 56, 57, 59 y 60 de Carabanchel, que fue de 180.000 pesetas, si bien se ha solicitado o se solicitará personalmente por los interesados un segundo crédito hipotecario que permitirá obtener un crédito total, al menos de 600.000 ó 400.000 pesetas, respectivamente.



Parcela 62, Carabanchel (65,48 m<sup>2</sup> útiles, 83,14 m<sup>2</sup> construidos).



La colaboración de la Caja de Ahorros, valiosísima para el Patronato, que la agradece y estima en todo su valor, no solo abarca a la concesión de tales créditos, sino a la de anticipos o créditos-puente sobre aquéllos, que permiten hacer frente a los pagos de las certificaciones de obra después de hacer uso de los fondos obtenidos de los adjudicatarios y buena parte de los del propio Patronato.

## 2. *Marcha de las obras.*

Con ligeras variantes, la marcha de las obras es satisfactoria, como muestran las fotografías que se insertan, y puede deducirse de las cantidades satisfechas hasta el momento.

En 30 de diciembre de 1972, como puede verse en el balance aprobado por el Patronato, en el capítulo de costes de explotación aparece la cifra de 126.962.883 pesetas, que incluye el precio de los terrenos; mientras que, a 30 de diciembre de 1973, y también según el balance aprobado, la cifra es de 383.589.691 pesetas. Añádase a ello el importe de las certificaciones de obra de enero-marzo de 1974, que asciende a 94.429.823 pesetas, lo que hace un total de 478.190.514 pesetas.

En concreto: se ha terminado Francos Rodríguez, cuya entrega está pendiente de trámites administrativos; se hallan próximas a terminarse las obras de Ciudad de los Angeles y parcelas números 56, 57, 59, 60, 98 y 99 de Carabanchel,







Parcela 99, Carabanchel.

que probablemente podrán entregarse el verano de 1974, y salvo en tres parcelas de este mismo sitio, cuyo comienzo de obras se retrasó por no poder disponer de los terrenos inicialmente, es previsible que en octubre estén terminadas todas las viviendas; es decir, las 1.234, salvo las 134 correspondientes a las parcelas números 74, 107 y 108, a las que se ha aludido, que se terminarán a fines de febrero de 1975.





### 3. Sorteo de las viviendas.

Se está preparando para mediados de junio el sorteo de las viviendas de Carabanchel. Se celebraron ya los sorteos de La Chimenea, Francos Rodríguez y Ciudad de los Angeles. En estas últimas se permite el depósito de muebles, instalación de teléfono, etc., a los adjudicatarios, a la espera de superar los últimos trámites administrativos.

Los sorteos son públicos, se avisa por carta a todos los adjudicatarios el día, hora y local en que se realizan y se exponen relaciones de interesados y pisos a sortear.

### 4. Precio y extensión de las viviendas.

De acuerdo con el último estudio que se presentó al Consejo de Administración del Patronato a finales de febrero, son los siguientes:

|   |   |   |
|---|---|---|
| <i>De Francos Rodríguez y Antonio López . .</i> | { | Viviendas entre 87 a 107 m <sup>2</sup> de superficie útil y 117 a 145 m <sup>2</sup> construidos: precios que oscilan de 1.000.000 a 1.300.000 pesetas. La generalidad tiene un precio de 1.100.000 pesetas. |
|---|---|---|

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| <i>De Carabanchel.</i> | { | La superficie útil de las viviendas oscila entre 60 y 66,42 m <sup>2</sup> y la construida entre 75 y 83 m <sup>2</sup> , y los precios desde 610.000 a 675.000 pesetas. La vivienda promedio tiene un precio de 625.000 pesetas. |
|------------------------|---|---|



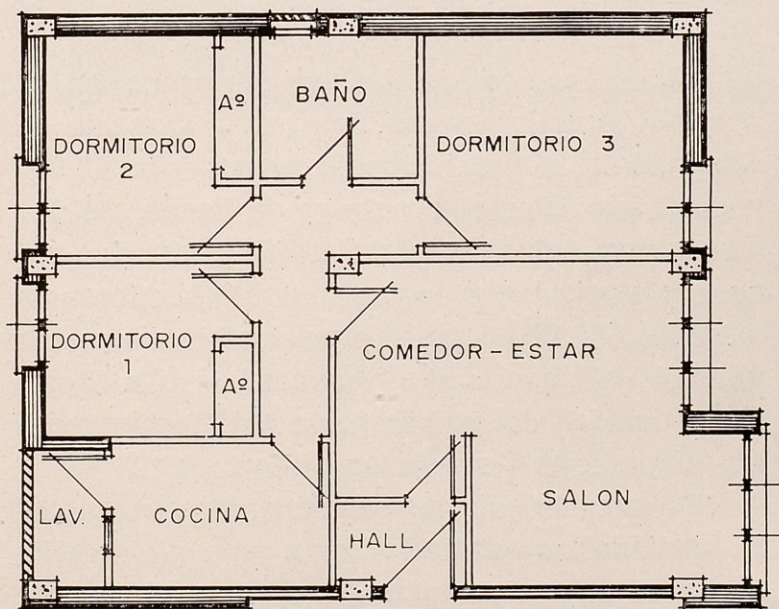
De Ciudad los  
Angeles.....

La superficie útil oscila entre 54 y 58 m<sup>2</sup> y la construida entre 74 y 80 m<sup>2</sup>. Los precios van desde 540.000 a 595.000 pesetas, de menor a mayor; el tipo medio está en 572.000 pesetas.

En estos precios no están incluidos los intereses del préstamo de la Caja de Ahorros, que los adjudicatarios pueden reducir si efectúan una amortización, total o parcial, anticipada.

La cuota mensual de amortización de pesetas 400.000 es de 4.900 pesetas.

Para que se pueda apreciar la forma y extensión de los pisos se unen a esta información unos croquis de cinco pisos, que se pueden considerar



Parcela 99, Carabanchel (60,60 m<sup>2</sup> útiles, 80,60 m<sup>2</sup> construidos).



modelos-tipo dentro de la variedad existente entre los 1.234 proyectados por seis arquitectos.

Redactado este informe se tiene referencias del último Consejo de Ministros en el que se prevé una revisión de precios del orden del 20 por 100. Aunque la revisión se tuvo en cuenta al hacer el estudio de precios, si dicho 20 por 100 es lineal podría repercutir ligeramente en los señalados.

Asimismo se reproducen fotografías de los edificios más característicos que forman la promoción, para un más exacto conocimiento de su aspecto exterior.

## 5. *Financiación.*

En circular de 9 de marzo se expusieron a los adjudicatarios los precios mencionados en el apartado anterior, aprobados por el Consejo de Administración, y se les pedía adelantar las 20.000 pesetas previstas a la entrega de llaves, y 5.000 mensuales, salvo justificación de no poder hacerlo. De esta forma se podría cubrir la diferencia entre las 500.000 pesetas previstas anteriormente y las 600.000 que, como promedio, resulta ahora, sin necesidad de solicitar más crédito hipotecario (antes de la firma de los contratos).

Ello provocó cierta reacción entre un sector de funcionarios y se tradujo en alguna información periodística no totalmente exacta o, al menos, con evidente exageración en algún aspecto.





Ciudad de los Angeles. Santa Escolástica, sin número.

Las críticas de los funcionarios ponen en relación los sueldos que perciben con el aumento de precio previsto, el plazo de amortización, la anticipación en unos meses de las 20.000 pesetas, que se iban a dar con la entrega de llaves, y las 5.000 pesetas que se piden desde el mes en curso.

El aumento de precio es significativo, si se compara el actual con el que se anunció a finales de 1970, cuando se comenzó a preparar la promoción, e importante con el que se expuso en los trámites previos a la contratación de la gene-



ralidad de las obras. Su significación puede calificarse de normal si se examina en el contexto general de la subida de precios de la construcción, y se tienen en cuenta las mejoras introducidas en los proyectos iniciales.

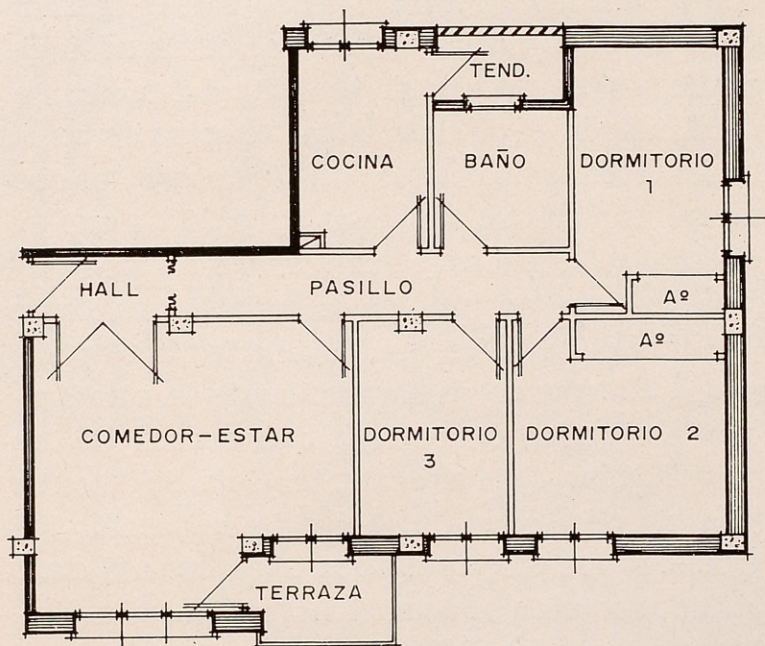
En cuanto al plazo de amortización creemos que la Caja de Ahorros ha concedido prácticamente el máximo posible, habida cuenta la calificación de las viviendas.

La anticipación de las 20.000 pesetas se ha aceptado por casi todos los interesados, no así el pago de 5.000 pesetas antes de la ocupación de la vivienda, que puede ser excesivo en algunos casos, que atenderá el Patronato, dentro de sus posibilidades.

En conjunto puede decirse que, en éste y en otros aspectos, no ha existido en la actual promoción de viviendas la suficiente matización o diferenciación que recogiese la gran variedad de situaciones personales y familiares de los funcionarios, experiencia que deberá tenerse en cuenta en futuras promociones. No obstante, los datos de personas que han renunciado o presentado escritos sobre problemas de financiación no son tan numerosos como pudiera pensarse:

a) *Renuncia a la adjudicación.*—Han renunciado a la adjudicación setenta y cinco funcionarios. La generalidad tenía vivienda propia o en alquiler, o desiste por razones personales. solo una pequeña fracción de esos sesenta ha renunciado por razones económicas.





Parcela 103, Carabanchel (63,87 m<sup>2</sup> útiles, 80,13 m<sup>2</sup> construidos).

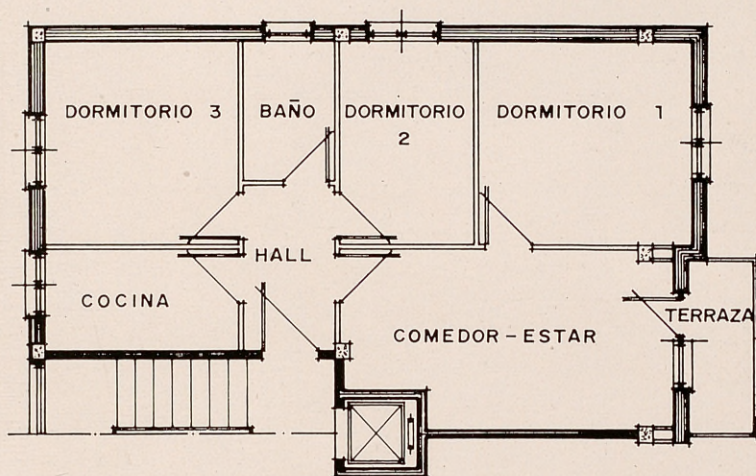
b) *Peticiones generales sobre ampliación de plazo y concreción del precio total.*—Se han presentado 140 escritos con idéntico texto solicitando se concrete el precio final, se hagan varios pisos piloto con metros cuadrados de cada tipo y se amplíe a veinte años el plazo de amortización. A lo primero no puede accederse porque el Patronato va a cobrar solamente el precio de coste de las viviendas, y el fijado puede sufrir variación por razón de la revisión de precios, que depende de los índices que publique el Ministerio de Hacienda, y la previsión que se ha hecho por tal concepto puede o no coincidir con las cifras



que el Ministerio concrete en su día. El realizar pisos piloto supondría un gasto adicional no totalmente justificado; en el momento del sorteo se envía a cada adjudicatario una relación de pisos con los metros cuadrados construidos y útiles que tienen. Los croquis de varios tipos de los que se construyen, publicados como anexo a esta información, dan una idea de la variación existente y de las dificultades que supondría hacer pisos piloto. Finalmente, la ampliación de la amortización a veinte años es algo que excede de las posibilidades del Patronato. La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ha concedido los créditos hipotecarios a doce años con un claro sentido social en su actuación y una positiva colaboración con el Patronato, y tampoco existen posibilidades al respecto.

c) *Peticiones de fraccionamiento de las pesetas 20.000 de anticipo o de las 5.000 mensuales.* Tal como está previsto en la circular, con los nuevos precios se han recibido peticiones para suavizar tales entregas, en especial las de las 5.000 pesetas mensuales. Los escritos, en general, vienen justificados con la documentación pertinente sobre sueldos y gastos por razón de la casa que ahora se habita, préstamos para la cuota de entrega, etc., y el Patronato estudia con interés tales peticiones de reducción de aportación mensual que se solicita hasta el momento de entrega de llaves. Tales escritos ascienden a sesenta





Ciudad de los Angeles (55,22 m<sup>2</sup> útiles, 79,30 m<sup>2</sup> construidos).

y nueve, cifra ciertamente importante en sí misma, pero con trascendencia relativa entre más de un millar de adjudicaciones. El Patronato espera atender dichas peticiones con un condicionamiento: que a los que se otorgue tal aplazamiento estén dispuestos a permutar la vivienda que les pudiera corresponder por otra de menos dimensiones, aunque del mismo número de habitaciones.

Madrid, 22 de abril de 1974.

El Presidente,  
ALFONSO CARRALERO MASSA

El Gerente,  
ANTONIO ROYO JIMENO











ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES

Ayuntamiento de Madrid