

FM/971

COMPañIA URBANIZADORA METROPOLITANA



VENTA DE TERRENOS Y HOTELES
A PLAZOS Y AL CONTADO **W W W**

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

FM/971

COMPañÍA URBANIZADORA METROPOLITANA. - MONTERA, N^{ÚM} 54
=====

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
=====

Presidente

Sr. D. Carlos L. de Eizaguirre

Vicepresidentes

Sr. D. Enrique Ocharan

Sr. D. Antonio González Echarte

Director Gerente

Sr. D. José Maria Otamendi

Secretario

Sr. D. Carlos Mendoza

Vocales

Sr. D. Dámaso Escauriaza

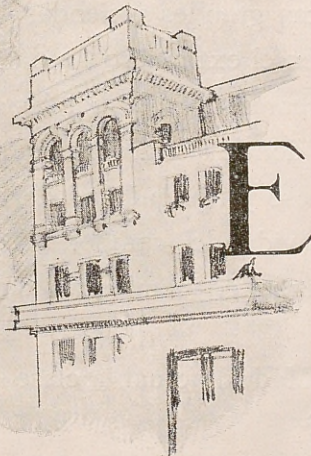
Sr. D. Venancio Echevarría

Sr. D. Miguel Otamendi

Sr. D. Pedro Orue

Ayuntamiento de Madrid

COMPAÑÍA URBANIZADORA METROPOLITANA



El aumento progresivo de población en Madrid durante los últimos años y la crisis de la construcción, son las dos causas esenciales de la gravedad inmensa que en estos momentos presenta el problema de la vivienda. La Compañía Urbanizadora Metropolitana ha nacido para contribuir en la medida de sus fuerzas a resolver este problema, creando al efecto una nueva barriada, amplia e higiénica, con todos los servicios que la vida moderna requiere, e intensificando en ella la edificación.

Ante las apremiantes necesidades y justas quejas de la clase obrera, nuestros Gobiernos han votado créditos y dictado leyes de protección, cuya eficacia pronto se verá, para abaratar sus viviendas, y diversas Corporaciones oficiales, entidades benéficas, Compañías, etc., contribuyen al mismo fin. Simultáneamente, numerosos capitalistas y algunas Compañías concesionarias, como la de la Gran Vía, animadas por la carestía de los alquileres, levantan lujosos edificios para las clases pudientes de nuestra sociedad.



Un camino del futuro parque.

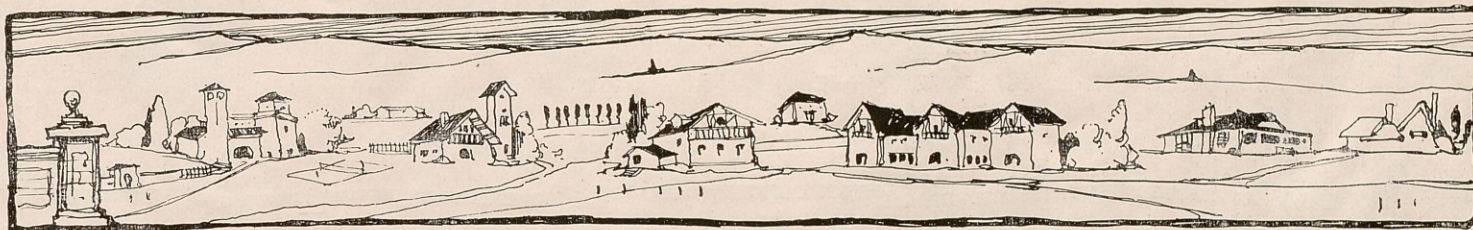
La Compañía Urbanizadora Metropolitana trata de proporcionar viviendas preferentemente para la CLASE MEDIA, para ese núcleo enorme de médicos, abogados, comerciantes, ingenieros, arquitectos, artistas, militares, industriales, empleados, etc., que viven hoy en casas antiguas enclavadas en calles estrechas y lóbregas, pues su diaria labor en el centro de la población no les permite alejarse en busca de las vías amplias y soleadas y de las comodidades que las casas modernas ofrecen.

Además de la construcción de estas grandes viviendas, queremos, análogamente a lo que existe en el extranjero desde hace muchos años, crear un Parque Urbanizado, con hoteles modestos rodeados de jardines y huertas, donde la clase media, al terminar sus ocupaciones, goze del reposo y tranquilidad del hogar, fortaleciendo su cuerpo en la sana vida del campo. En España, Barcelona, Bilbao, San Sebastián, etc., comienzan a imitar este ejemplo.

¿Hay alguna razón para que en el Madrid actual la clase media no disponga de estas comodidades?

Entendemos que no, y la Compañía Urbanizadora Me-

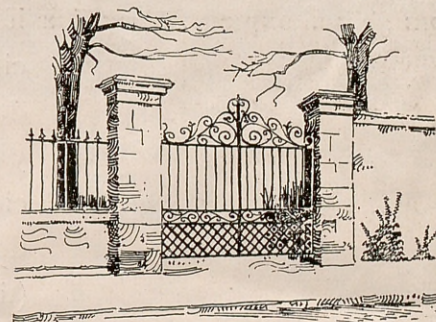


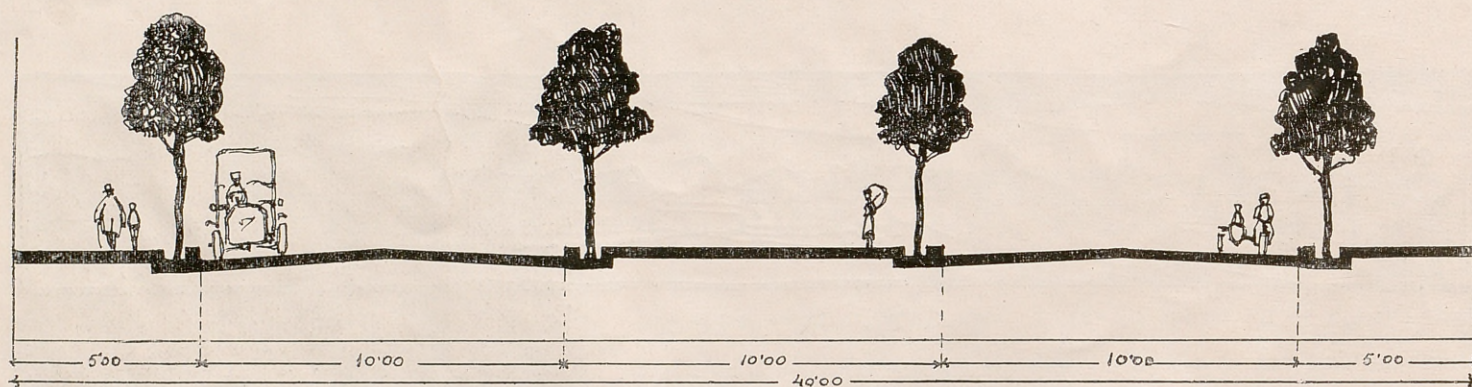


SITUACION DE LA NUEVA BARRIADA

Para realizar este programa, las dos condiciones esenciales que debe cumplir la situación de la nueva barriada son: 1.º Condiciones de higiene y salubridad. 2.º Rápida comunicación con el centro.

Ambas las cumplen los terrenos adquiridos por la Compañía, pues forman un gran lote de *siete millones de pies cuadrados*, que comienza en la Glorieta de los Cuatro Caminos y termina en las tapias de la Moncloa, a 500 metros de la Escuela de Agricultura, en una gran explanada frente al incomparable panorama de la Dehesa de la Villa y la Sierra del Guadarrama a lo lejos, lindando al Oeste con los campos de la Moncloa y al Sur con los jardines del Canal de Isabel II, pudiendo afirmarse que el emplazamiento de la nueva barriada será el más higiénico y bello de Madrid. En cuanto a la facilidad de comunicaciones, basta recordar que se halla entre dos estaciones del Metropolitano (la actual de Cuatro Caminos y la futura de la línea de los Boulevares) que, enlazadas por un tranvía a través del paseo de Ronda y calle de Gaztambide, permitirá trasladarse desde la Puerta del Sol al punto más alejado de la barriada en *quince minutos*.

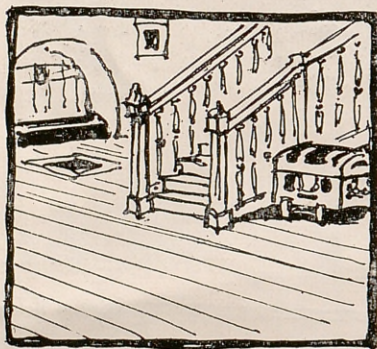




URBANIZACION

La urbanización de este gran lote de terreno se efectúa (Plano de conjunto) dedicando la zona próxima a la Glorieta de los Cuatro Caminos, en extensión de 920 metros de longitud, a la construcción de casas de pisos y el resto al gran Parque Urbanizado.

Para ello se ha abierto una espléndida avenida de 40 metros de ancho en los 920 metros de longitud citados, que arranca de la Glorieta de los Cuatro Caminos, y siguiendo la dirección Este-Oeste, termina en la calle de Gaztambide, formando la arteria o vía principal de la nueva barriada. Esta avenida tendrá un andén central para peatones, dos paseos de carruajes y tranvía y dos amplias aceras junto a las edificaciones, y estará dotada de todos los servicios de urbanización, alcantarillado, distribuciones de agua, gas y electricidad, pavimento granítico de pórtido, arbolado, etc. A ambos lados de esta avenida principal se elevarán los grandes edificios (tipo Titanic) de 35 metros de altura, dotados de cuantos elementos de higiene y comodidad tienen las habitaciones modernas.



Al final de la gran avenida, entre la calle de Gaztambide y las tapias de la Moncloa, se desarrolla el Parque Urbanizado de 211.844 metros cuadrados de superficie (2.730.000 pies), formado todo él por hoteles y jardines; varias calles de 20, 15 y 10 metros de ancho, dotadas también de todos los servicios de urbanización: alcantarillado, gas, agua, electricidad, etc., establecen las comunicaciones en el interior del Parque, armonizando su conjunto pintoresco con la vecindad de la Moncloa y Dehesa de la Villa.

La Compañía ejecuta por su cuenta y riesgo estas obras de urbanización con febril actividad; en el momento actual (Octubre de 1920) se ha terminado la explanación de la avenida central de 920 metros en toda su longitud, que se empezó en Abril del corriente año, y en breve plazo quedará totalmente urbanizada dicha avenida, pues entiende que obras de esta importancia hay que acometerlas con gran energía y disponiendo de recursos para ultimarlas rápidamente.

Esta organización permite obtener una economía importantísima en el coste de las obras; por otra parte, el precio de adquisición de los terrenos ha sido también bastante económico, pues un gran número de antiguos propietarios, dueños de extensas parcelas, encariñados con la idea de la Urbanizadora Metropolitana se han interesado en ella, aportando sus terrenos en condiciones excepcionalmente ventajosas para la Compañía. Como consecuencia, el precio del metro cuadrado de terreno urbanizado resulta notablemente inferior al corriente que alcanzaría con la organización de nuestras entidades y corporaciones ofi-

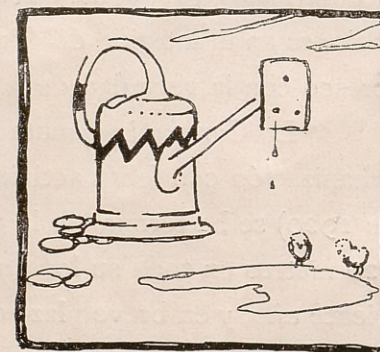


El futuro parque urbanizado. En segundo término, la Moncloa.



Un rincón en el parque.

ciales, que realizan las obras fragmentaria y paulatinamente, con créditos escalonados, incoando inacabables expedientes de expropiación forzosa, ahogando las iniciativas y los estímulos nobles de actividad de su personal técnico y administrativo, en la enredosa maraña de una tramitación burocrática basada en la desconfianza y la rutina.



PRIVILEGIOS DE LA ZONA URBANIZADA

A cambio de los enormes dispendios que la urbanización representa, la ley de Saneamiento de poblaciones del año 1895 otorga a los terrenos situados a uno y otro lado de la avenida central en un fondo de 50 metros y a los del Parque Urbanizado, los siguientes privilegios:

1.º Los propietarios de las fincas nuevas no tributarán en concepto de contribución de inmuebles, durante los primeros veinte años desde que se haya construido la finca, por mayor suma que la que proporcionalmente les corresponda con relación a la cantidad que en conjunto estaba impuesta a las fincas que ocupaban el mismo suelo antes de la reforma. En nuestro caso esta anterior tributación es insensible.

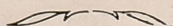
2.º Si durante el plazo de los veinte años a que se refiere el caso anterior, fuese menor el tipo de tributación que se acordase para las demás fincas de la población, les será aplicado este beneficio.

3.º Las fincas que se construyan estarán exentas de toda clase de derechos municipales o de cualquier otra naturaleza, no sólo por razones de licencias de obras, sino también por los materiales de construcción que en las mismas se empleen.

4.º Estarán igualmente exentos de toda clase de impuestos todos los actos que originen el primer arrendamiento de las fincas que se construyan, ya sea por razón de licencias municipales o de otra clase, los establecimientos, y en general el primer destino que tuvieren las nuevas edificaciones, cualquiera que fuese el uso a que se dedicasen las fincas.

5.º Quedan exentas del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes las primeras enajenaciones de los solares que resulten.

6.º Las edificaciones que se construyan con fachada a la gran avenida central podrán tener 35 metros de altura hasta el filo de la cornisa.





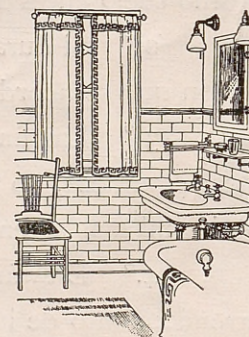
EDIFICACION

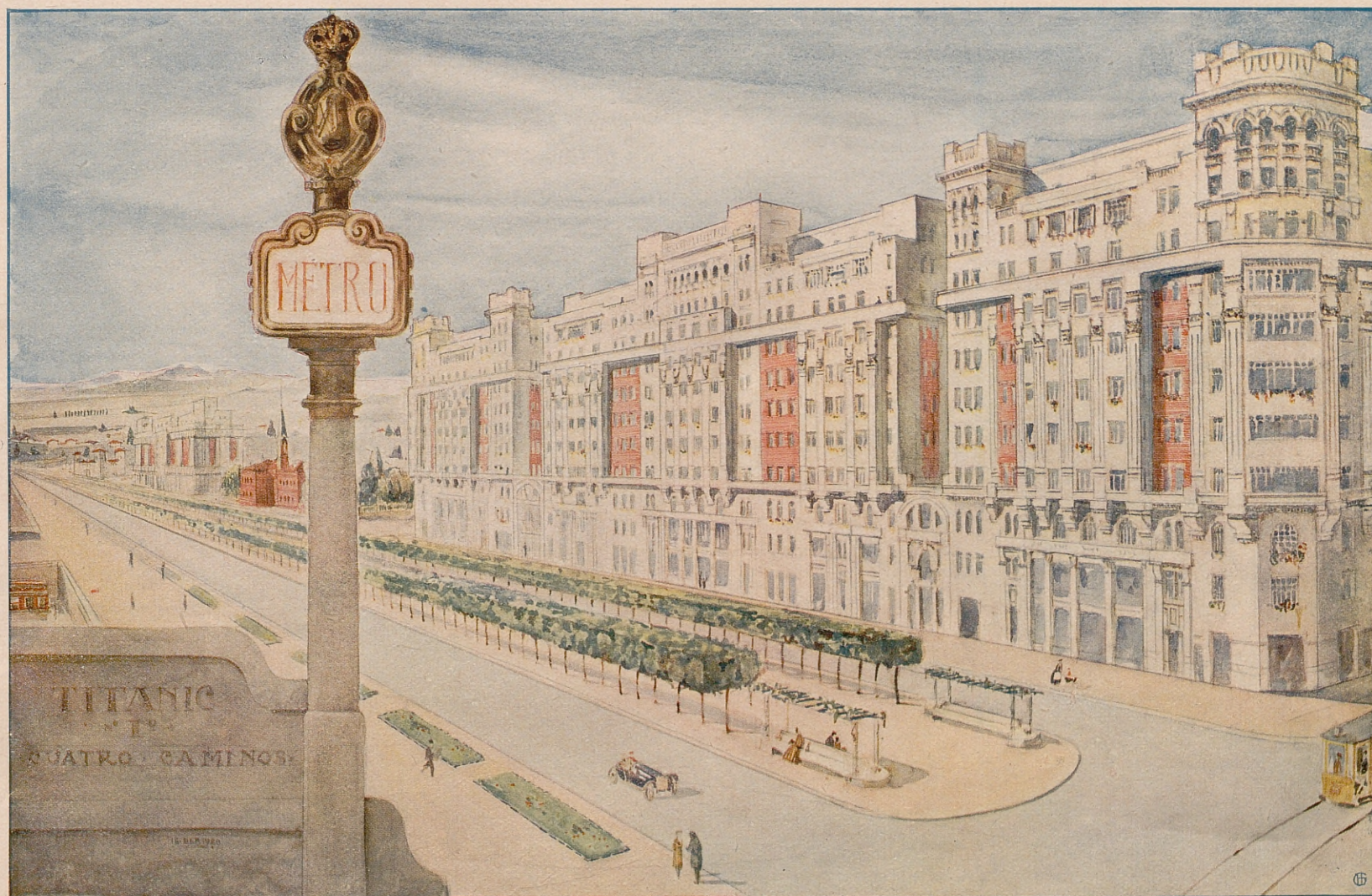


LA Compañía Urbanizadora Metropolitana no se va a limitar a urbanizar los terrenos mencionados y sacarlos a la venta, sino que va a fomentar por todos los medios la edificación.

Con este objeto ha comenzado por su cuenta la construcción de un inmueble (Titanic) compuesto de varias casas de 35 metros de altura que permite disponer de sótanos, tiendas y diez pisos; arranca de la Glorieta de los Cuatro Caminos y tiene 200 metros de fachada sobre la avenida central (Lámina núm. 1) y 8.000 metros cuadrados de superficie. Tendrá todos los servicios de higiene y comodidad que la vida moderna requiere (ascensores, termosifón, baños, etc.) resultando un inmueble presupuestado en diez millones de pesetas y capaz para 400 familias, con rentas que oscilarán de 40 a 400 pesetas mensuales.

Para alcanzar condiciones de salubridad inmejorables se rompe la continuidad de la fachada, con grandes entrantes que suprimen los antihigiénicos patios, y forman verdaderas calles particulares en el interior del





Titanic n.º 1.—(En construcción.)
400 viviendas y 40 tiendas.

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid



Titanic n.º 2
150 habitaciones y 12 tiendas.

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

inmueble, dotándole de luz y ventilación directa. Este sistema de construcción tan generalizado en los famosos rascacielos americanos será seguramente muy bien recibido por el público madrileño. En el Anejo núm. 1 se ve perfectamente el detalle de distribución de una vivienda del Titanic. En la Lámina núm. 2 se presenta el proyecto de un segundo Titanic.

Construirá también hoteles con jardín; en las Láminas núms. 3 y siguientes se indican algunas de las soluciones que pueden adoptarse. El precio de un hotel en el Parque Urbanizado, con superficie edificada de 100 metros cuadrados y 200 metros cuadrados de jardín, será, incluido el terreno, de unas 50.000 pesetas el más modesto.

La Compañía, en su deseo de intensificar sus edificaciones y alcanzar una máxima economía, ha montado tejares, talleres de carpintería, cerrajería, etc. y adquirido materiales de construcción, camiones automóviles y cuantos elementos son necesarios para ejecutar,

no sólo sus obras propias, sino las que se le encarguen realizar por administración. Al mismo tiempo, y con objeto de fomentar el desarrollo de las plantaciones para los jardines, ha destinado grandes extensiones de terreno a viveros, donde en la actualidad se des-

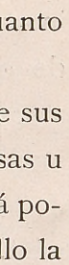


Un rincón en el parque.

arrollan miles de acacias, plátanos, sóforas, pinos, etc., y plantas de rosas, claveles, hortensias, etc. y cuanto sea preciso para la rapidísima formación de un bello jardín.

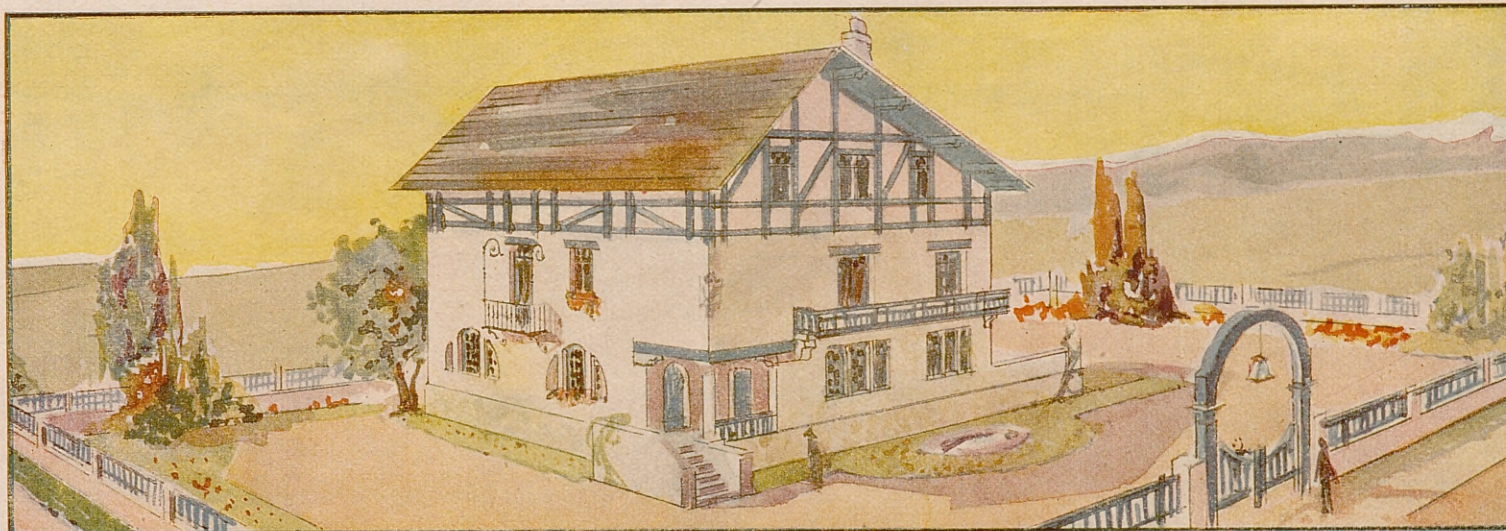
La Compañía Urbanizadora, una vez terminada la construcción de una finca, alquilará los pisos de sus inmuebles o los hoteles con su jardín; al mismo tiempo venderá al contado o en plazos de tres años las casas u hoteles que sean de su propiedad. A las personas que deseen plazos de pago de más duración, se procurará ponerlas en relación con Bancos que se dediquen a este género de operaciones hipotecarias, dando para ello la Compañía cuantas facilidades sean necesarias.





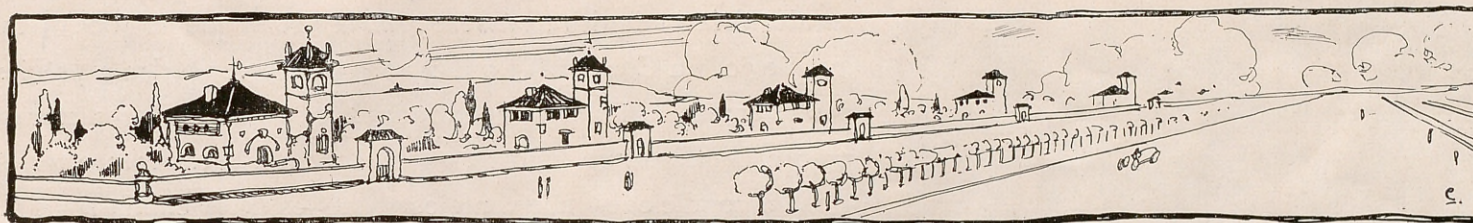
tanto
 e sus
 sas u
 á po-
 lo la

Ayuntamiento de Madrid



Hotel aislado. (Tipo vasco.)

Ayuntamiento de Madrid



TERRENOS QUE SE PONEN A LA VENTA

La Compañía intenta utilizar la iniciativa privada para dar mayor impulso a la edificación, y, al efecto, venderá algunos terrenos a precios muy favorables, imponiendo la condición precisa de que han de ser inmediatamente edificados.

Juzga esta época oportuna para vender los solares, porque la terminación de las construcciones coincidirá con el fin de la urbanización; por ello no ha querido hasta ahora comenzar estas ventas, y únicamente hizo una excepción con el solar destinado a cuartel de la Guardia Civil, por entender que una vez allí instalado dará tranquilidad y amparo a la barriada.

De lo expuesto anteriormente se deduce que hay tres categorías de terrenos para la venta.

Zona A.—Situados a uno y otro lado de la avenida central, con 50 metros de fondo, en los que se pueden levantar edificios de 35 metros de altura (tienda y diez pisos) y que gozan del privilegio de la exención de impuestos.

En el Anejo núm. 2 se demuestra que este privilegio de la exención de impuestos representa como cifra media 19 pesetas por pie de terreno, es decir, que el adquirir la parcela en esta zona al precio de 19 pesetas,



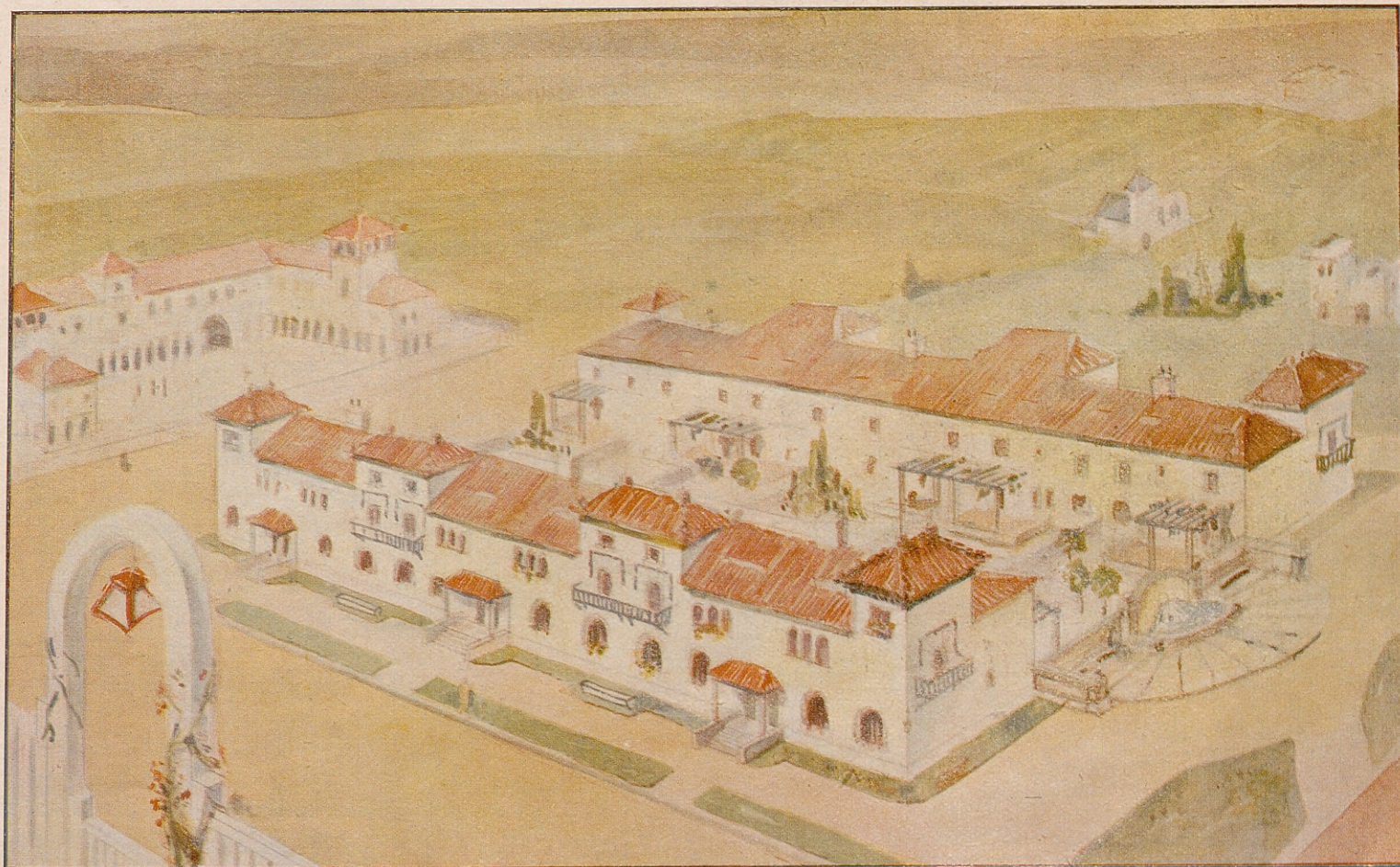
Camino en el parque.

el plano, son semejantes a los que corrientemente se encuentran en Madrid, pues no tienen privilegio alguno a su favor, pero con ventaja de estar junto al Metropolitano y a la gran barriada. Son terrenos con fachadas a calles de 20, 15 y 10 metros, y la Compañía los vende a partir de 1,50 pesetas el pie en adelante.

equivaldría a adquirir *un terreno gratis* en zona que no goce de tal privilegio. La Compañía en esta zona piensa venderlos a precios notablemente inferiores. Es indudable que cuantos propietarios traten de edificar en Madrid, no encontrarán actualmente terrenos en condiciones más ventajosas que los de la citada zona A.

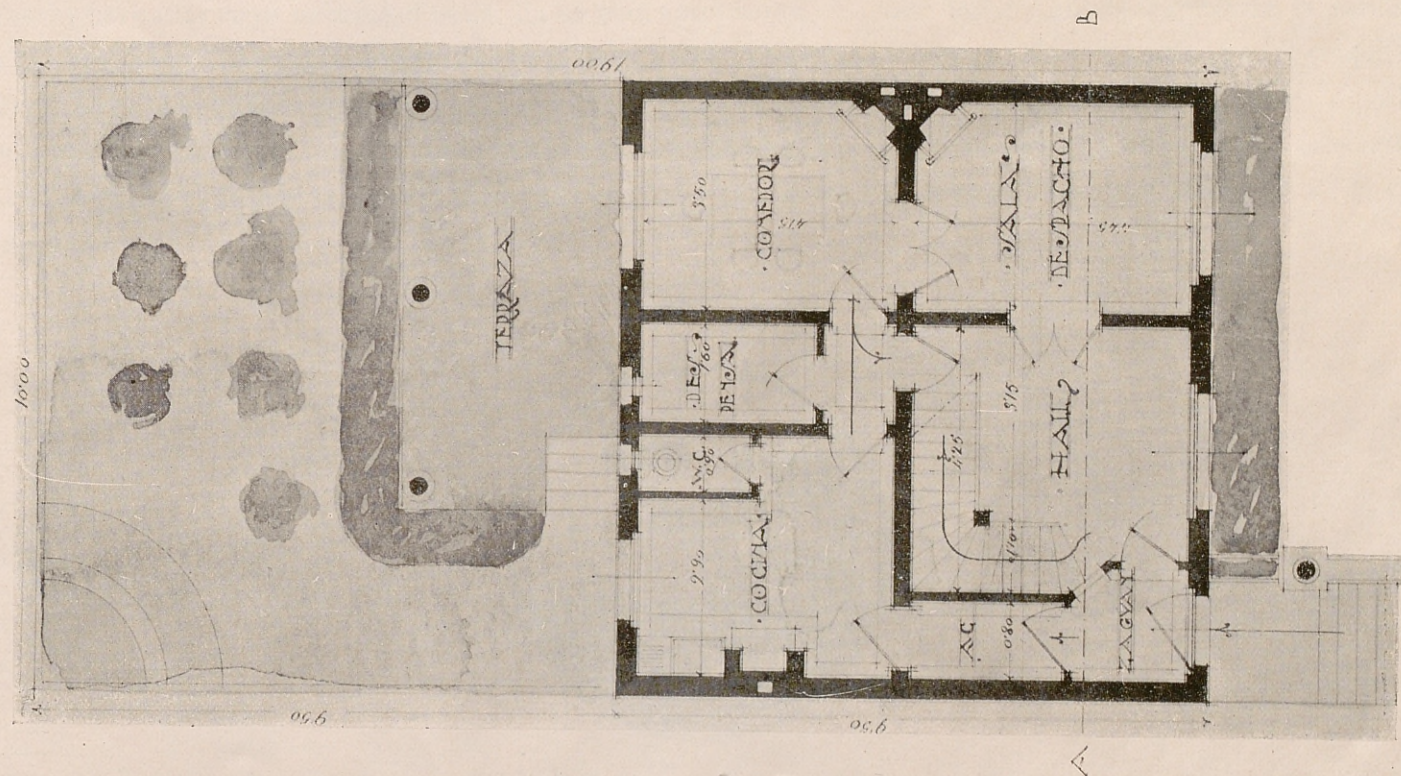
Zona B.—La constituye el Parque Urbanizado, que disfruta de los mismos privilegios de exención de impuestos que se acaban de detallar. Con objeto de que conserve necesariamente esta zona su carácter de Parque Urbanizado, se impone a los propietarios de las parcelas de terreno la obligación de destinar en ellas, como máximo, una tercera parte de su superficie para hotel, reservándose las otras dos terceras partes para jardín. Al mismo tiempo se les obliga también a que estos hoteles no tengan más de tres plantas sobre el nivel del solar y a que sus líneas de fachadas estén retiradas por lo menos 5 metros de la alineación de la calle. El precio de venta de los primeros solares del Parque Urbanizado, con el privilegio de exención de tributos ya indicado, es desde 2,50 pesetas pie en adelante.

Zona C.—Los restantes terrenos cuya situación se ve en



Grupo de 12 hoteles en serie, (Tipo económico.)

Ayuntamiento de Madrid



Planta de hotel en serie

Estos hoteles tipo económico, de unas 50.000 pesetas de presupuesto, forman un conjunto pintoresco en el interior del Parque Urbanizado.

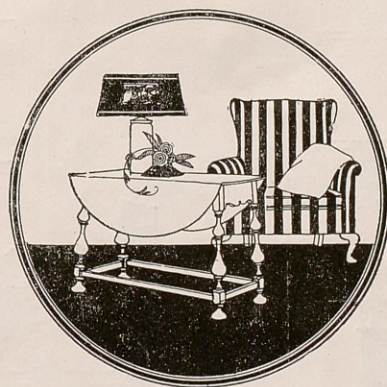
Tienen sus jardines y entradas independientes, y la superficie total ocupada por cada propietario será de unos 300 metros cuadrados.

En la planta baja del hotel se instalan el hall, despacho, comedor, despensa, cocina y wc.; en el piso principal se disponen cuatro amplios dormitorios y un cuarto de baño, y en el piso superior otras cuatro habitaciones.

Se destina a jardín, por cada hotel, una superficie de 200 metros cuadrados.

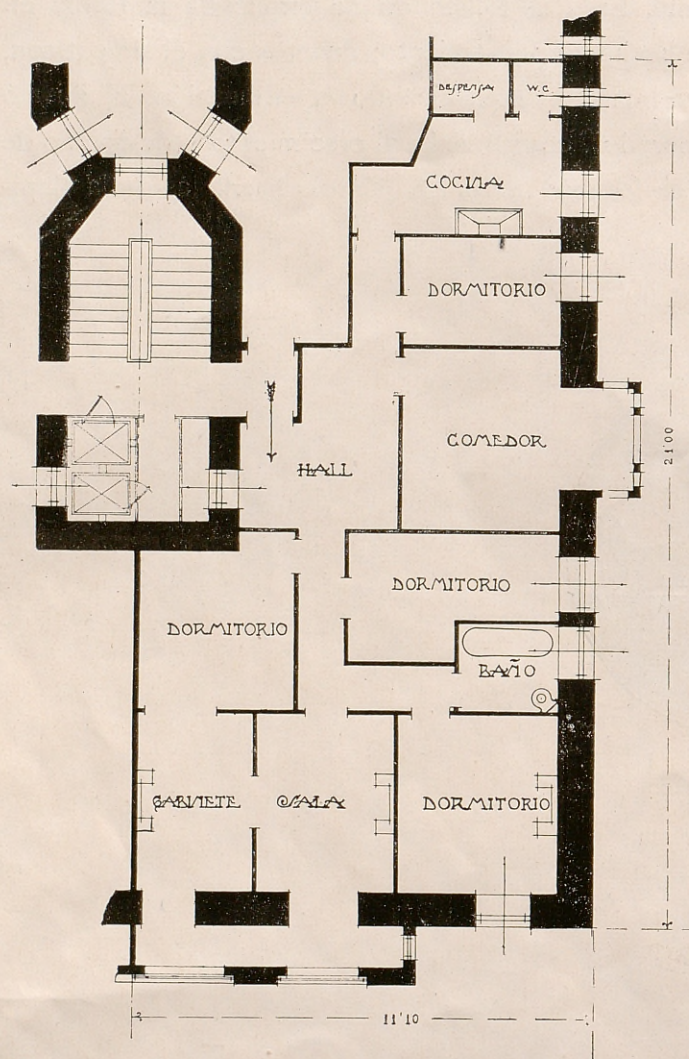
Ayuntamiento de Madrid

Desde que comenzó la construcción del ferrocarril Metropolitano Sol-Cuatro Caminos, entendimos que el complemento lógico y natural de este ferrocarril subterráneo, era la creación en la zona Norte de Madrid de una gran barriada, cuya necesidad cada día es más apremiante. En este folleto queda explicada la forma en que la Compañía Urbanizadora Metropolitana lleva a vías de hecho su pensamiento; cuantos con él simpaticen, confiamos nos ayudarán a su completa realización, y de esta manera intensificando la edificación, al mismo tiempo que las iniciativas privadas obtienen un interés remunerador, contribuirán al crecimiento y desarrollo de Madrid, hoy detenido por la falta de viviendas, creando una de las más bellas e higiénicas barriadas de la Capital de España.

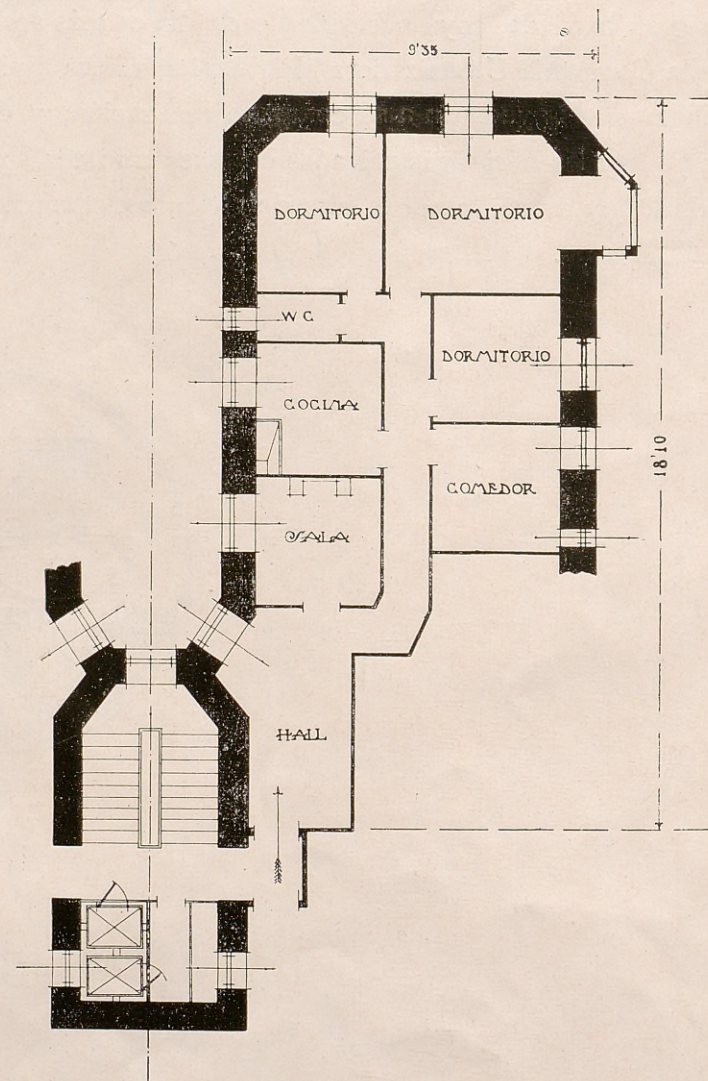


ANEJO NUM. 1

Descripción de algunas viviendas del Titanic.



Vivienda con fachada al Paseo Central.



Vivienda con fachada a la calle interior.

ANEJO NUM. 2

Exenciones de tributos.

Con objeto de que se pueda formar idea de la importancia que tiene el privilegio de la exención de impuestos, consideraremos un tipo de casa de 10.000 pies de superficie, con 20 metros de fachada, sótanos, tiendas y diez pisos, a base de cuatro viviendas por planta, con renta bruta total de 80.000 pesetas.

El líquido imponible, que es el 0,75 de la renta bruta, asciende en este caso a 60.000 pesetas y los tributos serán los siguientes:

	Pesetas.
0,18 del líquido por cuota anual para el Tesoro.....	10.800
Recargo del 0,16 para enseñanza.....	1.728
Recargo adicional del 0,075.. ..	810
Cuota de ensanche 4 por 100.	2.400
TOTAL	15.738

que viene a ser aproximadamente el 20 por 100 de la renta bruta anual de la finca.

Además de esta contribución, los dueños de las fincas deben abonar los derechos reales correspondientes a la adquisición de terrenos, que en nuestro ejemplo suman casi unas 6.000 pesetas; los derechos de construcción, que serían de unas 3.000 pesetas, y, por último, los correspondientes a tira de cuerdas, vallado, acometida de alcantarillas, licencias de alquiler, apertura de establecimientos, etc.

Descontando estos sumandos y considerando únicamente las 15.738 pesetas anuales de contribución, vemos que esta será la economía que se obtenga durante cada uno de los veinte años del privilegio de excepción. Esta anualidad equivale a un capital actual de 190.000 pesetas, si se admite un interés de 5 por 100 y se aplica la conocida fórmula:

$$\frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n}$$






En otros términos, dicho privilegio, repartido en los 10.000 pies del solar, equivale a una economía de 19 pesetas por pie adquirido, y en buena lógica esta será la cantidad que hay que rebajar al precio que se abone por pie de terreno para tener su verdadero *precio de coste*.



Ayuntamiento de Madrid

ESCUELA AGRICULTURA A B

CAMPOS

-  SOLARES
-  SOLARES
-  PARQUE U
-  LINDERO DE
-  LINEA DE

Ayuntamiento de Madrid

TERRENOS DE LA COMPAÑIA URBANIZADORA METROPOLITANA

PLANO DE CONJUNTO



Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

BLASS Y CIA. - SAN MATEO, 1