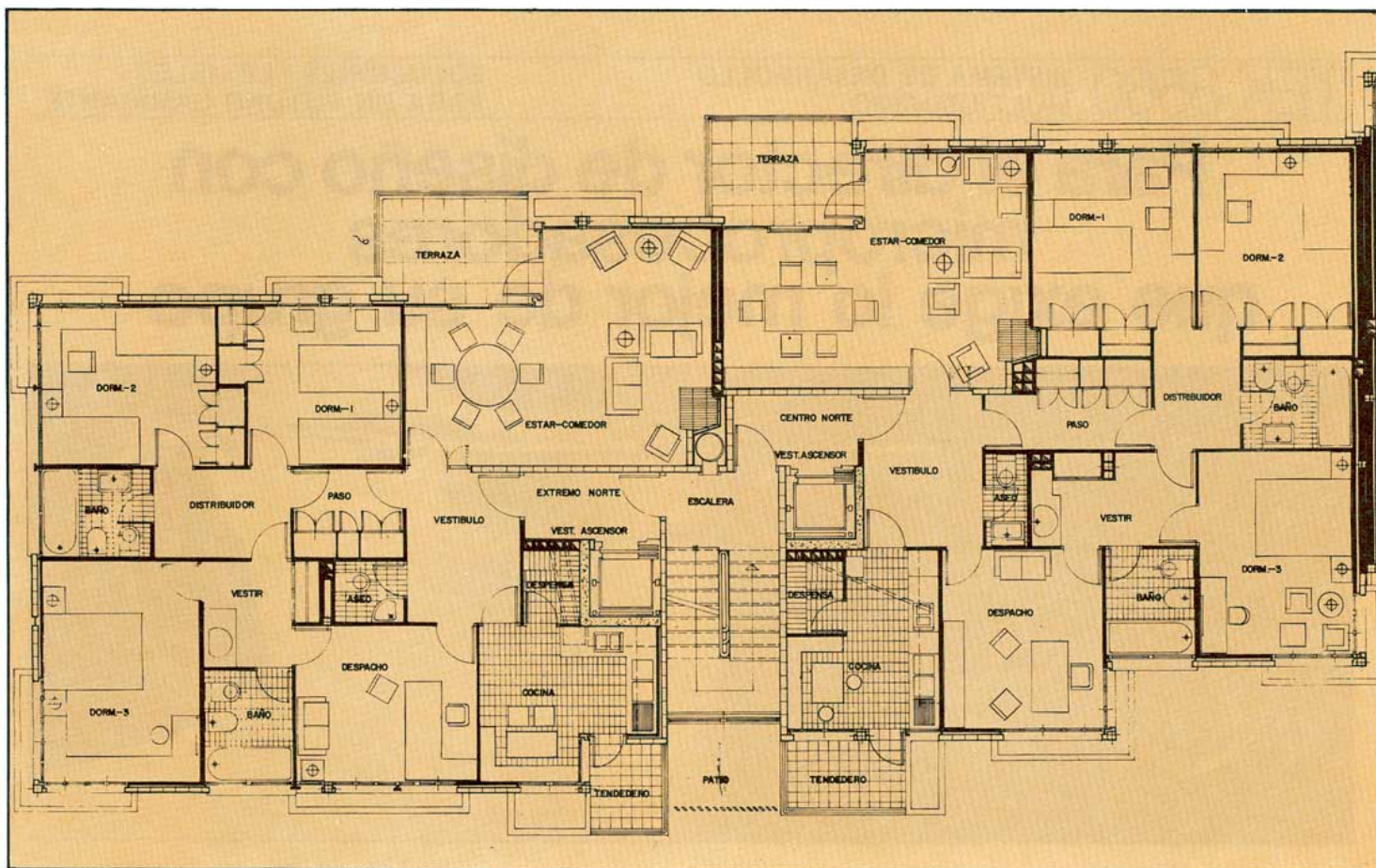




"SATURNO", una realidad en marcha

■ Viviendas para Ingenieros de Telecomunicación en la Urbanización «TRES CANTOS»

La Cooperativa de Viviendas "SATURNO" se constituyó en el año 1975 bajo los auspicios del COIT, para satisfacer una necesidad ampliamente sentida por muchos compañeros Ingenieros de Telecomunicación: conseguir una vivienda digna a precio de coste.

La Cooperativa es un ente autónomo con personalidad jurídica plena, debidamente registrada, con domicilio social en c/ General Arrando 38, Madrid, que se organiza en Fases, para cada promoción de viviendas.

Para ser Socio se requiere estar en posesión del título de Ingeniero Superior de Telecomunicación, o, en el supuesto de no poseer dicho título y existir vacantes, reunir los requisitos necesarios a juicio de la Junta Rectora.

Tras diversos intentos de iniciar la promoción de viviendas, frustrados por no encontrar terrenos edificables adecuados a precios razonables en el año 1978, se aprovechó la oportunidad, que ofrecía la Sociedad Pública TRES CANTOS, S.A., de obtener terrenos en la Actuación Ur-

banística TRES CANTOS, situada en la periferia Norte de Madrid y, a tal fin, se constituyó la Fase TRES CANTOS, dentro del marco general de la Cooperativa.

Con el fin de que todos estemos al tanto de las actividades que en el seno de COIT y AEIT se desarrollan nos entrevistamos con su Presidente, nuestro compañero Pablo Magarzo Gutiérrez.

BIT: ¿Cómo surgió la idea de construir en TRES CANTOS?

P. MAGARZO: En el año 1973 tuvimos

conocimiento del inicio de la Actuación Urbanística TRES CANTOS, de promoción pública, y un grupo de cooperativistas consideramos interesante la construcción de viviendas por razones urbanísticas y económicas.

BIT: ¿Puedes explicarnos las características urbanísticas?

P. MAGARZO: La Urbanización TRES CANTOS está concebida como una nueva ciudad, en una zona sin contaminación, rodeada de amplias zonas verdes naturales y muy bien comunicada con Madrid por autopista y tren de cercanías. La sociedad pública TRES CANTOS, S.A., es la responsable de todas las dotaciones urbanísticas complementarias: escolares, deportivas, sanitarias, etc., que estarán completadas cuando se ocupen las primeras viviendas en el verano de 1982. Se trata de construir un núcleo re-

sidencial con vida propia, no una ciudad dormitorio, separada de la gran aglomeración de la capital, pero próxima en distancia y tiempo a los centros de trabajo del Norte y centro de Madrid, a la zona de esparcimiento de la sierra y a la Universidad Autónoma de Madrid.

BIT: ¿Cuáles eran las ventajas económicas de los terrenos?

P. MAGARZO: Las que se derivan de una promoción pública de terrenos urbanizados realizada sin ánimo de lucro y ausente de toda especulación. El precio es muy interesante, incluso su forma de pago, lo que supone superar uno de los grandes problemas que suele representar una promoción de viviendas en cooperativa: aportar al inicio una gran cantidad de dinero para comprar terrenos. En TRES CANTOS conseguimos una parcela de 2.500 m² para edificar dos bloques adosados de 5 alturas, en planta de 500 m², con 20 viviendas de 124 m² acogidas a Protección Oficial Grupo I. La repercusión de coste de terreno urbanizado es de 4.000 pts/m², por lo que el coste del terreno urbanizado es por vivienda de 496.000 pts. Nuestra parcela goza de una buena situación dentro de TRES CANTOS, en la zona menos densa, frente a las instalaciones deportivas y libre de locales comerciales.

BIT: ¿Quiénes comprenden la fase TRES CANTOS de la Cooperativa?

P. MAGARZO: Somos 20 Socios, la mayoría Ingenieros de Telecomunicación, aunque también hay un Economista, un Médico, un Abogado y un Físico. Constituimos un grupo bien conjuntado con un alto grado de fidelidad. En los 4 años que llevamos en marcha sólo se han producido tres vacantes, por causas de fuerza mayor, que fueron inmediatamente cubiertas. Por otro lado los socios han respondido sin retrasos a las aportaciones económicas establecidas que dicho sea de paso, son perfectamente asumibles.

BIT: ¿Quién realiza la gestión?

P. MAGARZO: La Junta Rectora lleva directamente la gestión, con el único apoyo externo de un Gerente, nuestro compañero. Enrique Meiras Sinde. Disponemos de una oficina en la planta superior del edificio del Colegio. Contamos con el asesoramiento de la Unión Provincial de Cooperativas de Viviendas de Madrid. Los gastos de gestión son mínimos, de tal forma que se cubren, con los productos financieros obtenemos del fondo económico resultante del desfase entre los ingresos de cuotas mensuales de los socios y los pagos de la Cooperativa.



BIT: Háblanos de las viviendas.

P. MAGARZO: Las viviendas están acogidas a Protección Oficial Grupo I, por lo que tienen la dimensión interior máxima permitida por la legislación: 124 m². El edificio consta de dos bloques adosados, con 5 plantas de viviendas, una planta 6ª con trasteros, una planta baja diáfana, un sótano 1º con garages y un sótano 2º con trasteros pequeños. Cada vivienda tiene 220 m² construidos y 170 m² útiles, con 4 dormitorios, 2 baños, un aseo, salón con chimenea cocina, dos terrazas, un trastero en ático, un trastero en sótano 2º, una plaza de garage, calefacción y agua caliente individual por gas, con instalación preparada para uso futuro de energía solar y ascensor individualizado. La construcción es de primera calidad, con estructura vertical metálica, aislamientos acústicos y térmicos, vidrio doble aislante, etc. Hay también zona ajardinada y aparcamiento exterior asegurado en la calle.

BIT: ¿En qué estado se encuentra la construcción?

P. MAGARZO: Actualmente está terminada la estructura y se han cubierto aguas. Las obras se iniciaron en Abril 81, y la terminación está prevista para Abril 83. Cuando puedan ser habitadas ya llevarán los vecinos de TRES CANTOS casi un año, por lo que no tendremos los problemas, posibles inconvenientes de ser los primeros.

BIT: ¿Cuánto va a costar cada vivienda?

P. MAGARZO: Se estima que el coste total será de unos 6,5 millones de ptas. Los terrenos están comprados y se pagaron al contado. La construcción está

contratada por valor de 92 millones de ptas., precio base de Septiembre 80, y la valoración de las certificaciones de obra está sometida a revisiones de precio según los índices oficiales de precios de construcción, que hemos incluido en la cifra estimada anterior. Creemos que la vivienda terminada puede tener en el mercado un valor superior en dos millones de pesetas a lo que nos cuesta.

BIT: ¿Cómo financiáis los plazos?

P. MAGARZO: Desde Junio 78 tenemos establecidas unas cuotas mensuales que nos han permitido realizar todos los pagos al contado, con bonificación hasta el momento. Hasta Junio 82 hemos aportado 2,2 millones de pesetas por vivienda. La cuota mensual actual es de 50.000 pts. Tenemos concedido un préstamo por Protección Oficial de 1,15 millones de pesetas, por vivienda, que esperamos sea actualizado a 3 millones de ptas. en el momento de terminar la vivienda, de acuerdo con las revisiones del valor oficial del módulo de construcción. Las condiciones de este préstamo son muy ventajosas: 15 años de amortización al 11 por ciento de interés, pagando los tres primeros años sólo intereses. La situación financiera es excelente, pues hasta el momento todo lo hemos realizado con fondos propios y es ahora cuando vamos a iniciar la utilización del préstamo.

BIT: ¿Quieres añadir algo más que pueda ser de interés para los lectores?

P. MAGARZO: En primer lugar que estamos muy satisfechos por la labor realizada, que nos va a permitir disponer de viviendas sin realizar un gran esfuerzo económico, gracias a la cooperación y las ventajosas facilidades de la Protección Oficial y la Urbanización TRES CANTOS. En segundo lugar animar a los compañeros interesados a emprender realizaciones análogas. Finalmente para los que estén interesados en la Fase TRES CANTOS informarles que existe una lista de espera con la que se pretende cubrir las posibles vacantes que pudieran producirse. Actualmente tres Socios han anunciado, por razones de fuerza mayor, su deseo de ceder su participación, por lo que al menos tres aspirantes podrían ser satisfechos. Existe también la oportunidad de edificar otras 10 viviendas frente a las nuestras, lo que se llevará a cabo si se contara con el número suficiente de interesados.

Para más información podéis dirigiros a la Cooperativa de Viviendas SATURNO, Fase TRES CANTOS, calle General Arrando 38, Madrid, o a los teléfonos siguientes: 419 74 18-455 81 69-415 24 87. ■